



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

395/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Jolanda NOLI

CUSTODE:

Avv. Marta GABRIELE

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 29/12/2025

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Ivano Bonanno

CF: BNNVNI71L20L219P

con studio in TORINO (TO) CORSO A. TASSONI 25

telefono: 0114310113

fax: 0114310113

email: info@studiotecnicobds.it

PEC: ivano.bonanno@pct.pecopen.it

TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 395/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a CHIANOCCO Frazione Grangia 45, della superficie commerciale di **49,23** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Porzione di edificio ex rurale in Comune di Chianocco - Frazione Grangia n. 45.

L'unità di cui trattasi al sub. 107 si compone di disimpegno, camera e bagno con accessoria cantina al piano interrato. La stessa non è autonoma ma funzionale con l'unità al sub 108 oggetto sempre della presente trattazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di m. 2,67. Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 1109 sub. 107 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 2,5 vani, rendita 142,03 Euro, indirizzo catastale: Frazione GRANGIA n. 45 , piano: T-S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ex mappale 192 fabbricato rurale
Coerenze: PIANO TERRENO: area b.c.n.c., unità al Foglio 20 particella 1109 subalterno 108, vuoto sulla particella 320 dello stesso Foglio 20 e unità al Foglio 20 particella 1109 subalterno 112. PIANO INTERRATO: accesso da corte comune, unità al Foglio 20 particella 1109 subalterno 2, sottosuolo a due lati.
Unità non indipendente ma legata di fatto al Foglio 20 particella 1109 subalterno 108. Ex mappale 192 e fabbricato rurale

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 2009.

B appartamento a CHIANOCCO Frazione Grangia 45, della superficie commerciale di **75,52** mq per la quota di:

- 750/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 250/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Porzione di edificio ex rurale in Comune di Chianocco - Frazione Grangia n. 45.

L'unità di cui trattasi al sub. 108 si compone di unico locale adibito a cucina-soggiorno. Dispone di corti esclusive. L'unità non è autonoma ma funzionale con l'unità al sub 107 oggetto sempre della presente trattazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di m. 2,67. Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 1109 sub. 108 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 3 vani, rendita 170,43 Euro, indirizzo catastale: Frazione GRANGIA n. 45 , piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ex mappali 195-196-197 e fabbricato rurale
Coerenze: Strada di Frazione Grangia, particelle 198 e 320 dello stesso Foglio 20, unità al Foglio 20 particella 1109 subalterno 107 e b.c.n.c..
Unità non indipendente ma legata di fatto al Foglio 20 particella 1109 subalterno 107. Ex mappali 195-196-197 e fabbricato rurale.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 2009.

C box doppio a CHIANOCCO Frazione Grangia 45, della superficie commerciale di **58,54** mq per la quota di:

- 750/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 250/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Porzione di edificio ex rurale in Comune di Chianocco - Frazione Grangia n. 45.

Il locale autorimessa sub 2 è costituito da un unico locale di fatto utilizzato come magazzino accessibile da strada passando dalla corte esclusiva del sub 108.

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

- foglio 20 particella 1109 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 46 mq, rendita 102,15 Euro, indirizzo catastale: Frazione GRANGIA n. 45, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ex mappali 195-196-197 e fabbricato rurale
Coerenze: corte esclusiva del Foglio 20 particella 1109 subalterno 108 a tre lati, cantina del Foglio 20 particella 1109 subalterno 107.
Per utilizzare il box auto occorre necessariamente passare sulla corte esclusiva del Foglio 20 particella 1109 sub 108. Si rileva che la ditta catastale non è correttamente aggiornata.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 2009.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

183,29 m²

| | |
|--|---------------------|
| Consistenza commerciale complessiva accessori: | 0,00 m ² |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 36.700,00 |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 33.000,00 |
| Data di conclusione della relazione: | 29/12/2025 |

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Le porzioni immobiliari pignorate sono occupate dalle stesse proprietarie debtrici (*All. 9 e 10 Certificati di Residenza acquisiti dal Custode*).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

I controlli eseguiti presso l'Ufficio Usi Civici della Regione Piemonte, non hanno fatto emergere l'esistenza di usi civici sulla particella catastale in cui sono comprese le porzioni immobiliari pignorate.

Non sussistono i presupposti di applicabilità dell'art. 1, commi 376, 377 e 378 legge 178/2020 (legge di bilancio).

Si richiamano i rogiti originari di provenienza allegati alla presente (*Allegati 6 e 7*).

Si evidenzia che le unità immobiliari dovranno essere trasferite con tutte le servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, esistenti e comunque inerenti al fondo.

Le formalità sono state aggiornate alla data del 20.11.2025 (*Allegato 5*).

Si evidenzia che la cancellazione delle formalità (gravami) sarà effettuata a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario.

Gli oneri, che debbono essere sostenuti dall'aggiudicatario, per la cancellazione dei gravami sono costituiti da:

- Imposta ipotecaria, dovuta in misura dello 0,50 % sulla base imponibile
- Imposta di bollo di € 59,00
- Tassa ipotecaria, dovuta nella misura fissa di € 35,00

Per l'annotazione della cancellazione totale dell'ipoteca la base imponibile è costituita dall'ammontare del credito garantito. L'imposta ipotecaria è pertanto lo 0,50 % dell'ammontare dell'ipoteca (codice 803).

Per l'annotazione della restrizione dell'ipoteca la base imponibile è commisurata al minor valore tra quello del credito garantito e quello degli immobili, o parti di immobili, liberati determinato secondo le disposizioni relative all'imposta di registro. L'imposta ipotecaria è pertanto lo 0,50 % del minor valore tra quello del credito garantito e quello degli immobili, o parti di immobili, liberati (codice 819).

Nelle esecuzioni immobiliari la base imponibile per l'annotazione della cancellazione totale o parziale delle ipoteche è costituita dal minore valore tra quello del credito garantito ed il prezzo di aggiudicazione.

Solo sulla base del prezzo di aggiudicazione, il professionista delegato potrà fornire all'aggiudicatario l'importo esatto degli oneri.

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 07/07/2010 a firma di Notaio Giuseppe VOLPE ai nn. 107323/40913 di repertorio, iscritta il 12/07/2010 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Susa ai nn. 5558/913, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: € 150.000,00.

Importo capitale: € 100.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

La formalità è riferita solamente a Unità negoziale n. 1 - Immobile n. 1 CHIANOCCO (TO) a C.F. Foglio 20 particella 1109 subalterno 107: Unità negoziale n. 2 - Immobile n. 1 CHIANOCCO (TO) a C.F. Foglio 20 particella 1109 subalterno 108 - Immobile n. 2 CHIANOCCO (TO) a C.F. Foglio 20 particella 1109 subalterno 2.

Dovrà procedersi alla cancellazione totale della formalità.

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:*

pignoramento, stipulata il 23/05/2025 a firma di Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Torino ai nn. 12451 di repertorio, trascritta il 11/06/2025 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di SUSA ai nn. 4966/3902, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto esecutivo cautelare.

La formalità è riferita solamente a Unità negoziale 1 - Immobile 1 CHIANOCCO a C.F. Foglio 20 particella 1109 subalterno 107 - Unità negoziale 2 - Immobile 1 CHIANOCCO a C.F. Foglio 20 particella 1109 subalterno 108 - Immobile 2 CHIANOCCO a C.F. Foglio 20 particella 1109 subalterno 2.

Dovrà procedersi alla cancellazione totale della formalità.

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: **€. 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 0,00**

Ulteriori avvertenze:

L'edificio non dispone di regolamento di condominio o di regolamento di rapporti.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 piena proprietà, in forza di Successione, con atto stipulato il 02/01/1989, trascritto il 11/09/1989 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Susa ai nn. 5841/4265.

Il titolo è riferito solamente a Terreno con annesso fabbricato rurale in Comune di Chianocco (TO) al Foglio 20 particella 192.

Dichiarazione di Successione in morte di V. L. con legato alla nipote V. G. in rappresentanza del padre V. L. S.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 piena proprietà, in forza di atto di vendita, con atto stipulato il 14/12/1969 a firma di Notaio Venanzio Ferraris ai nn. 41.177 di repertorio, trascritto il 13/01/1970 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Susa ai nn. 115/87.

Il titolo è riferito solamente a piccola proprietà rurale in Comune di Chianocco (TO) a Catasto Terreni alla Partita n. 36 al Foglio 20 particelle 195-196-197

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4 piena proprietà, con atto stipulato il 05/04/1984, registrato il 05/10/1984 a Ufficio del Registro di Susa ai nn. 35 Vol. 738, trascritto il 20/12/1984 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Susa ai nn. 6466/5449.

Il titolo è riferito solamente a In Comune di Chianocco (TO) immobili a C.T. al Foglio 20 particelle 195-196-197.

Successione in morte del marito V.L.S. Verbale di accettazione dell'eredità del marito del 02.06.1984 registrato all'Ufficio del Registro di Susa il 06.06.1984 al n. 89 Vol. 53 trascritta presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Susa il 13.06.1984 ai n.ri 2825/2396.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4 piena proprietà, con atto stipulato il 05/04/1984, registrato il 05/10/1984 a Ufficio del Registro di Susa ai nn. 35 Vol. 738, trascritto il 20/12/1984 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Susa ai nn. 6466/5449.

Il titolo è riferito solamente a In Comune di Chianocco (TO) immobili a C.T. al Foglio 20 particelle 195-196-197.

Successione in morte del padre V.L.S. Verbale di accettazione dell'eredità del padre del 02.06.1984 registrato all'Ufficio del Registro di Susa il 06.06.1984 al n. 89 Vol. 53 trascritta presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Susa il 13.06.1984 ai n.ri 2825/2396.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 piena proprietà, in forza di atto di compravendita (dal 14/12/1943 fino al 02/01/1989), con atto stipulato il 14/12/1943 a firma di Notaio Michele GHIGGIA ai nn. 113 di repertorio, registrato il 14/01/1944 a Ufficio del Registro di Susa ai nn. 184, trascritto il 22/01/1944 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Susa ai nn. 1477/1427.

Il titolo è riferito solamente a Porzione di casa in Comune di Chianocco - Frazione Grangia n. 44 alla Partita 1867 del C.T. al Foglio XX n. 191-192.

Acquisto riferito all'originaria consistenza come fabbricato rurale.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 piena proprietà, in forza di atto di vendita (dal 14/12/1969 fino al 05/04/1984), con atto stipulato il 14/12/1969 a firma di Notaio Venanzio Ferraris ai nn. 41.177 di repertorio, trascritto il 13/01/1970 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Susa ai nn.

115/87.

Il titolo è riferito solamente a piccola proprietà rurale in Comune di Chianocco (TO) a Catasto Terreni alla Partita n. 36 al Foglio 20 particelle 195-196-197

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Si precisa che risulta solo l'abitabilità per una parte dell'edificio oggetto di interesse.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Dichiarazione del Sindaco Comune di Chianocco N. **1/1961**, per lavori di rammodernamento, presentata il 19/12/1961.

Il titolo è riferito solamente a Casa in Frazione Grangia di proprietà Vair Luigi

Progetto di sistemazione di fabbricato N. **53/1971**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di sistemazione porzione di fabbricato, presentata il 12/07/1971, agibilità del 15/03/1973 con il n. 53/71 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a porzione di fabbricato in Chianocco - Frazione Grangia

Pratica edilizia N. **118/1972**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di muro di cinta, rilasciata il 22/03/1973 con il n. 118/72 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Muro di Cinta in Chianocco - Frazione Grangia

Licenza Edilizia N. **122/75**, per lavori di apertura porta interna, rilasciata il 04/03/1978 con il n. 122/75 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Edificio in Chianocco - Frazione Grangia

Concessione per trasformazione urbanistica ed edilizia N. **3/1993**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Rifacimento tettoia e pensilina con relativa sostituzione di listelli tegole e ondulati in plastica, presentata il 04/01/1993 con il n. 9 di protocollo, rilasciata il 17/04/1993 con il n. 3/1993 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Edificio in Chianocco - Frazione Graglia n. 45

Comunicazioni di inizio attività di intervento manutenzione straordinaria N. **17/1996**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Rifacimento scala esterna e di un marciapiede, presentata il 15/02/1996 con il n. 681 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Edificio in Comune di Chianocco - Frazione Grangia n. 45

Concessione per trasformazione urbanistica ed edilizia N. **48/1980**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione veranda e marciapiede, presentata il 23/05/1980 con il n. 1360 di protocollo, rilasciata il 11/02/1981 con il n. 48/1980 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Edificio in Chianocco - Frazione Grangia n. 45

Denuncia di Inizio Attività N. **21/2009** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di manutenzione straordinaria edificio in Comune di Chianocco - Frazione Grangia n. 45, presentata il 11/04/2009 con il n. 1933 di protocollo.

Fine lavori 21/01/2011 Prot. n. 240

Dichiarazione inizio attività in Variante N. **94/2009**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Manutenzione straordinaria, presentata il 05/12/2009 con il n. 6248 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Edificio in Chianocco - Frazione Grangia n. 45

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera G.R. n. 125-11042 del 27.10.1981 e successiva variante, l'immobile ricade in zona Ai10 GRANGIA. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Si rimanda alla lettura dell'Allegato estratto urbanistico.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Modifiche interne rispetto all'ultima pratica edilizia depositata (normativa di riferimento: Testo Unico Edilizia D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 aggiornato dal d.lgs. n. 301 del 2002)

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

Costi di regolarizzazione:

- Tributi, sanzioni, diritti di segreteria ed onorario del professionista: €5.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 120

Questa situazione è riferita solamente a sub 107 e sub 108

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

(normativa di riferimento: Ai sensi del dell'art. 19 del Decreto-Legge n. 78 del 31.05.2010 - convertito con modificazioni dalla Legge n. 122 del 30.07.2010 (in G.U. il 30.07.2010 al n. 176 del 30.07.2010))

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

Costi di regolarizzazione:

- Foglio osservazione per rettifica ditta catastale: €300,00

Questa situazione è riferita solamente a Ditta catastale del sub 2.

Foglio di osservazione a Catasto Fabbricati.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN CHIANOCCO FRAZIONE GRANGIA 45

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CHIANOCCO Frazione Grangia 45, della superficie commerciale di **49,23** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Porzione di edificio ex rurale in Comune di Chianocco - Frazione Grangia n. 45.

L'unità di cui trattasi al sub. 107 si compone di disimpegno, camera e bagno con accessoria cantina al piano interrato. La stessa non è autonoma ma funzionale con l'unità al sub 108 oggetto sempre della presente trattazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di m. 2,67. Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 1109 sub. 107 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 2,5 vani, rendita 142,03 Euro, indirizzo catastale: Frazione GRANGIA n. 45 , piano: T-S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ex mappale 192 fabbricato rurale
Coerenze: PIANO TERRENO: area b.c.n.c., unità al Foglio 20 particella 1109 subalterno 108, vuoto sulla particella 320 dello stesso Foglio 20 e unità al Foglio 20 particella 1109 subalterno 112. PIANO INTERRATO: accesso da corte comune, unità al Foglio 20 particella 1109 subalterno 2, sottosuolo a due lati.
Unità non indipendente ma legata di fatto al Foglio 20 particella 1109 subalterno 108. Ex mappale 192 e fabbricato rurale

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 2009.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono ottimi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.





QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media

panoramicità:

nella media

livello di piano:

nella media

stato di manutenzione:

nella media

luminosità:

nella media

qualità degli impianti:

al di sotto della media

qualità dei servizi:

mediocre

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Gli accertamenti eseguiti presso il SIPEE della Regione Piemonte hanno consentito di escludere che l'unità pignorata sia dotata dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E. o A.C.E.).

La pavimentazione è in piastrelloni di gres porcellanato di tonalità chiara posata con soluzione di continuità anche nel bagno e con il sub 108. Il bagno dispone di apertura finestrata. E' dotato di tutti gli apparecchi igienico-sanitari moderni quali: vaso a sedile con vaschetta incassata, lavandino incassato in top (e quindi asportabile), bidet, vasca e piatto doccia con box in vetro.

L'unità non dispone di impianti elettrico-riscaldamento-idraulico autonomi in quanto collegati sia all'unità sub 108 che alle altre unità dell'edificio. L'aggiudicatario dovrà provvedere a rendere autonomi gli impianti.

L'edificio si compone di due corpi di fabbrica ex rurali edificati in aderenza di diversa altezza. E' evidente una ristrutturazione interna ed esterna probabilmente risalente all'anno 2009. Tuttavia non sono state completate opere di finitura esterna. I prospetti sono rifiniti in intonaco. Il tetto è costituito da struttura in legno con tegole. Non sono presenti ascensori o montacarichi e pertanto l'accesso può essere disagiata.

A completamento della suddetta descrizione si rimanda alla visione della planimetria catastale in atti, delle rappresentazioni grafiche dello stato dei luoghi rilevato e delle fotografie in **jpeg dalla n. 01 alla n. 30**.

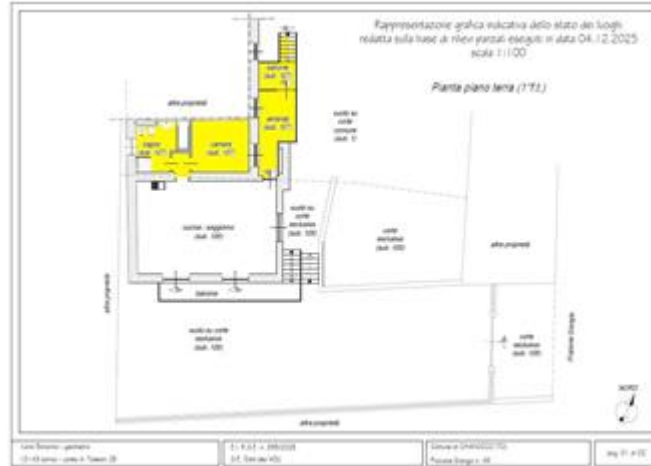
CONSISTENZA:

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 |
|---------------|-------------|---|--------|---|-------------|
| Parte interna | 27,89 | x | 100 % | = | 27,89 |

| | | | | | |
|-------------------|---------------|---|------|---|--------------|
| Balcone verandato | 11,52 | x | 50 % | = | 5,76 |
| Balcone-scala | 5,81 | x | 25 % | = | 1,45 |
| Cantina | 56,52 | x | 25 % | = | 14,13 |
| Totale: | 101,74 | | | | 49,23 |



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **15.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 15.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 15.000,00**

BENI IN CHIANOCCO FRAZIONE GRANGIA 45

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO B

appartamento a CHIANOCCO Frazione Grangia 45, della superficie commerciale di **75,52** mq per la quota di:

- 750/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 250/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Porzione di edificio ex rurale in Comune di Chianocco - Frazione Grangia n. 45.

L'unità di cui trattasi al sub. 108 si compone di unico locale adibito a cucina-soggiorno. Dispone di corti esclusive. L'unità non è autonoma ma funzionale con l'unità al sub 107 oggetto sempre della presente trattazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di m. 2,67. Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 1109 sub. 108 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 3 vani, rendita 170,43 Euro, indirizzo catastale: Frazione GRANGIA n. 45 , piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ex mappali 195-196-197 e fabbricato rurale
Coerenze: Strada di Frazione Grangia, particelle 198 e 320 dello stesso Foglio 20, unità al Foglio 20 particella 1109 subalterno 107 e b.c.n.c..
Unità non indipendente ma legata di fatto al Foglio 20 particella 1109 subalterno 107. Ex mappali 195-196-197 e fabbricato rurale.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 2009.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono ottimi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Gli accertamenti eseguiti presso il SIPEE della Regione Piemonte hanno consentito di escludere che l'unità pignorata sia dotata dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E. o A.C.E.).

La pavimentazione è in piastrelloni di gres porcellanato di tonalità chiara posata con soluzione di

continuità anche nel comunicante sub 108. La zona cucina presenta parete attrezzata.

L'unità non dispone di impianti elettrico-riscaldamento-idraulico autonomi in quanto collegati sia all'unità sub 107 che alle altre unità dell'edificio. L'aggiudicatario dovrà provvedere a rendere autonomi gli impianti.

L'edificio si compone di due corpi di fabbrica ex rurali edificati in aderenza di diversa altezza. E' evidente una ristrutturazione interna ed esterna probabilmente risalente all'anno 2009. Tuttavia non sono state completate opere di finitura esterna. I prospetti sono rifiniti in intonaco. Il tetto è costituito da struttura in legno con tegole. Non sono presenti ascensori o montacarichi e pertanto l'accesso può essere disagiata.

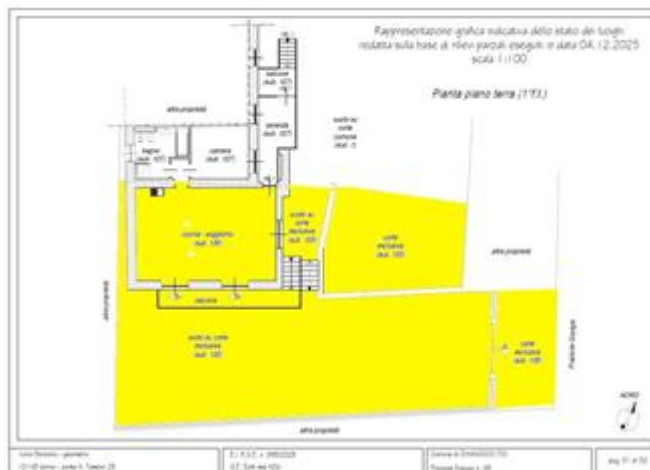
A completamento della suddetta descrizione si rimanda alla visione della planimetria catastale in atti, delle rappresentazioni grafiche dello stato dei luoghi rilevato e delle fotografie in *jpeg dalla n. 01 alla n. 30*.

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 |
|-----------------|---------------|---|--------|---|--------------|
| Parte interna | 59,30 | x | 100 % | = | 59,30 |
| Balcone-scala | 11,64 | x | 25 % | = | 2,91 |
| Corte esclusiva | 266,14 | x | 5 % | = | 13,31 |
| Totale: | 337,08 | | | | 75,52 |



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

22.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 22.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 22.000,00**

BENI IN CHIANOCCO FRAZIONE GRANGIA 45

BOX DOPPIO

DI CUI AL PUNTO C

box doppio a CHIANOCCO Frazione Grangia 45, della superficie commerciale di **58,54** mq per la quota di:

- 750/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 250/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Porzione di edificio ex rurale in Comune di Chianocco - Frazione Grangia n. 45.

Il locale autorimessa sub 2 è costituito da un unico locale di fatto utilizzato come magazzino accessibile da strada passando dalla corte esclusiva del sub 108.

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

- foglio 20 particella 1109 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 46 mq, rendita 102,15 Euro, indirizzo catastale: Frazione GRANGIA n. 45, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ex mappali 195-196-197 e fabbricato rurale
- Coerenze: corte esclusiva del Foglio 20 particella 1109 subalterno 108 a tre lati, cantina del Foglio 20 particella 1109 subalterno 107.
- Per utilizzare il box auto occorre necessariamente passare sulla corte esclusiva del Foglio 20 particella 1109 sub 108. Si rileva che la ditta catastale non è correttamente aggiornata.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 2009.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono ottimi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il locale autorimessa, di fatto utilizzato come magazzino, presenta portone in alluminio a scorrimento (non adeguato in dimensioni a consentire il passaggio di auto) e due finestrelle. La pavimentazione è in battuto di cemento con pareti con cemento a vista.

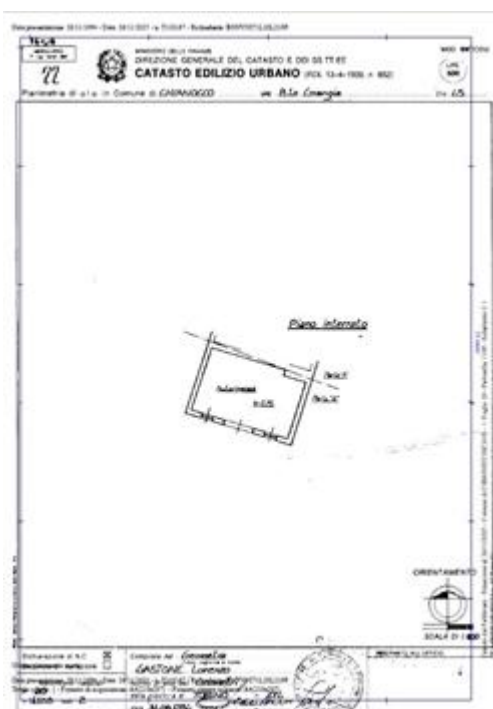
A completamento della suddetta descrizione si rimanda alla visione della planimetria catastale in atti, delle rappresentazioni grafiche dello stato dei luoghi rilevato e delle fotografie in **jpeg dalla n. 01 alla n. 30**.

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 | 58,54 | x | 100 % | = | 58,54 |
| Totale: | 58,54 | | | | 58,54 |



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

5.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):

€ 5.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):

€ 5.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Viene assunto il parametro mq. di superficie esterna lorda (SEL), pari all'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di mt. 1,50 dal piano pavimento, includendo lo spessore dei muri perimetrali. Tutti i dati metrici, sotto riportati, sono stati desunti da planimetrie catastali o di progetto e da misurazioni parziali dirette eseguite durante il sopralluogo mediante lo strumento "distoTMD5".

La valutazione è eseguita secondo i criteri dell'estimo civile, con metodo sintetico-comparativo, attribuendo un valore complessivo unitario (a corpo) all'immobile, indipendentemente dalla sua esatta superficie.

Poiché la valutazione è a corpo, non si procede a calcoli puntuali basati su superfici o misurazioni, ma si attribuisce un valore complessivo fondato sulla qualità dell'immobile, sullo stato manutentivo, sulla posizione, sulla domanda di mercato e sui prezzi di compravendita di immobili comparabili.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Torino, ufficio del registro di Torino, conservatoria dei registri immobiliari di Susa, ufficio tecnico di Chianocco, agenzie: 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 | 49,23 | 0,00 | 15.000,00 | 15.000,00 |
| B | appartamento | 75,52 | 0,00 | 22.000,00 | 22.000,00 |
| C | box doppio | 58,54 | 0,00 | 5.000,00 | 5.000,00 |
| | | | | 42.000,00 € | 42.000,00 € |

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 5.300,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 36.700,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** 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: **€. 3.670,00**

| | |
|---|---------------------|
| Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: | €. 0,00 |
| Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: | €. 0,00 |
| Arrotondamento del valore finale: | €. 30,00 |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 33.000,00 |

data 29/12/2025

il tecnico incaricato
Ivano Bonanno