



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

459/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Simona GAMBACORTA

CUSTODE:

Avv. Giuseppe PENSI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 10/12/2025

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Daniela De Salvia

CF:DSLNDL72C68H3550

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

telefono: 0114310113

fax: 0114310113

email: danieladesalvia@libero.it

PEC: daniela.desalvia@pct.pecopen.it

TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 459/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a SANT'AMBROGIO DI TORINO Via L. Einaudi 7, frazione Località Bertassi, della superficie commerciale di **106,76** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità pignorata è compresa all'interno del complesso immobiliare posto nel **Comune di Sant'Ambrogio di Torino (TO) - Località Bertassi - Via L. Einaudi n.c. 1-3-5-7-9-11** denominato "**Condominio Antico Borgo**". In particolare, all'interno dell'edificio **LOTTO 2** edificato a tre piani fuori terra oltre a piano interrato, insistente su appezzamento in mappa a Catasto Terreni al Foglio 14 particella 615, con accesso dal cancello carraio della Via L.Einaudi n.c. 5-7-9-11, percorso un tratto di passaggio comune pavimentato in autobloccanti, si giunge all'edificio **LOTTO 2 e dalla scala n.c. 7** (non dotata di ascensore o montacarichi) si accede all'alloggio del piano primo ed alla cantina accessoria al piano interrato.

- **Appartamento al piano primo (2° F.T.)** composto da ingresso su soggiorno-zona cottura, disimpegno, camera, bagno e due balconi oltre sottotetto comunicante mediante scala interna e cantina al piano interrato.

L'alloggio, il sottotetto e la cantina sono distinti con il n. "**11.2**" (*composto dal sub 11 + 2 del lotto*) sulle planimetrie dei rispettivi piani allegate all'atto di deposito di Regolamento di Condominio (**Allegato 8**) a rogito Notaio Alberto Vesce in data 01.12.2017 Rep. n. 22808/13031 registrato all'Agenzia delle Entrate di Rivoli il 19.12.2017 al n. 9426 Serie 1T e trascritto al Servizio di Pubblicità Immobiliare di Susa in data 19.12.2017 ai n.ri 9185/6919.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di m. 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 615 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 4 mq, rendita 309,87 Euro, indirizzo catastale: Via L. Einaudi n. 7, piano: S1-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 11/05/2007 Pratica TO0414772 in atti dal 11/05/2007

Coerenze: ALLOGGIO: pianerottolo del piano e vano scala condominiale, alloggio sub 12, vuoto su area condominiale, alloggio sub. 10 e vuoto su area condominiale. SOTTOTETTO non abitabile collegato all'alloggio: sottotetto alloggio sub 12, vuoto su area condominiale, sottotetto alloggio sub 10 e vuoto su area condominiale. CANTINA: corridoio comune, cantina sub 4, intercapedine e terrapieno, cantina sub 13.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2007.

B **box singolo** a SANT'AMBROGIO DI TORINO Via L. Einaudi 7, frazione Località Bertassi, della superficie commerciale di **17,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità pignorata è compresa all'interno del complesso immobiliare posto nel **Comune di Sant'Ambrogio di Torino (TO) - Località Bertassi - Via L. Einaudi n.c. 1-3-5-7-9-11** denominato "**Condominio Antico Borgo**". In particolare, all'interno dell'edificio **LOTTO 2** edificato a tre piani fuori terra oltre a piano interrato, insistente su appezzamento in mappa a Catasto Terreni al Foglio 14

particella 615, con accesso dal cancello carraio della Via L.Einaudi n.c. 5-7-9-11, percorso un tratto di passaggio comune pavimentato in autobloccanti, si giunge all'edificio LOTTO 2 da cui si accede al piano interrato adibito sia a box auto che a cantine accessorie alle unità abitative.

- **Box auto singolo al piano interrato** (livello cortile) composto da un unico locale.

Il box auto è distinto con il n.ri "**16.2**" (*composto dal sub 16 + 2 del lotto*) sulla planimetria del piano allegata all'atto di deposito di Regolamento di Condominio (*Allegato 8*) a rogito Notaio Alberto Vesce in data 01.12.2017 Rep. n. 22808/13031 registrato all'Agenzia delle Entrate di Rivoli il 19.12.2017 al n. 9426 Serie 1T e trascritto al Servizio di Pubblicità Immobiliare di Susa in data 19.12.2017 ai n.ri 9185/6919.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di m. 3,10. Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 615 sub. 16 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 14 mq, rendita 36,88 Euro, indirizzo catastale: Via L. Einaudi n. 5 - Interno 9, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Costituzione del 11/05/2007 Pratica n. TO0414772 in atti dal 11/05/2007
Coerenze: area di manovra comune, vano scala condominiale, corridoio cantine comune, box auto sub. 15.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2007.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	123,76 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 119.466,40
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 105.000,00
Data di conclusione della relazione:	10/12/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Entrambe le unità immobiliari sono occupate ed utilizzate dalla debitrice (Certificato di Residenza *Allegato 15*) e dal proprio nucleo familiare.

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).

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:*

Regolamento del Condominio "Antico Borgo" in Via Einaudi nn. 1-3-5-7-9-11 - Frazione Bertassi - Sant'Ambrogio di Torino, stipulata il 01/12/2017 a firma di Notaio Alberto VESCE ai nn. 22808/13031 di repertorio, registrata il 19/12/2017 a Agenzia delle Entrate di Rivoli ai nn. 9426 serie 1T, trascritta il 19/12/2017 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Susa ai nn. 9185/6919, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Deposito di Regolamento di Condominio .

La formalità è riferita solamente a tutto il complesso immobiliare "Antico Borgo".

Copia del Regolamento di Condominio costituisce l'Allegato 8 e si intende qui integralmente richiamato.

Convenzione edilizia e cessione gratuita di area, stipulata il 13/11/2002 a firma di Notaio Natale DE LORENZO ai nn. 59855/20352 di repertorio, trascritta il 18/12/2002 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Susa ai nn. 11013/8341, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto notarile .

La formalità è riferita solamente a tutte le originarie particelle a C.T. comprendenti l'appezzamento su cui insiste il LOTTO 2.

Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.). Copia della convenzione costituisce l'Allegato 7 e che qui è da considerarsi integralmente richiamato.

Regolamento del Condominio "Antico Borgo" in Via Einaudi nn. 1-3-5-7-9-11 - Frazione Bertassi - Sant'Ambrogio di Torino, stipulata il 25/03/2008 a firma di Notaio Alessio PARADISO ai nn. 16261/6771 di repertorio, trascritta il 08/04/2008 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Susa ai nn. 3176/2289, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Deposito di Regolamento di Condominio .

Si ritiene che detto regolamento sia stato superato dal Regolamento di Condominio depositato a rogito Notaio Alberto Vesce in data 01.12.2017 Rep. 22808/13031. La nota di trascrizione è contenuta all'interno dell'Allegato 6.

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 03/11/2011 a firma di Not. Enrico PREVER ai nn. 5070/4017 di repertorio, iscritta il 04/11/2011 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Susa ai nn. 8064/1213, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 232.000,00.

Importo capitale: € 145.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni.

La formalità è riferita solamente a Unità immobiliari in Comune di Sant'Ambrogio di Torino (TO) a C.F. al Foglio 14 particella 615 sub 11 e sub 16..

Dovrà procedersi alla cancellazione totale della formalità. La nota di iscrizione è contenuta all'interno dell'Allegato 6.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 31/07/2025 a firma di Uff. Giud. Corte d'Appello di Torino ai nn. 14518 di repertorio, trascritta il 06/08/2025 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Susa ai nn. 7120/5676, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto giudiziario esecutivo - Corte d'Appello di Torino.

La formalità è riferita solamente a Unità immobiliari in Comune di Sant'Ambrogio di Torino a C.F. al Foglio 14 particella 615 sub 11 e sub 16..

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: **€. 1.296,01**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€. 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 2.716,77**

Ulteriori avvertenze:

La gestione dell'amministrazione dello stabile è affidata al " *** **DATO OSCURATO** *** " (Corso *** DATO OSCURATO *** - *** DATO OSCURATO *** - Tel. 011. *** DATO OSCURATO ***).

In data 21.11.2025 la scrivente inviava comunicazione con P.E.C. all'Amministratore chiedendo informazioni e documentazione.

L'Amministratore con risposta del 27.11.2025 inviava alla scrivente copia del regolamento di condominio con planimetrie, prospetti relativi alla gestione ordinaria 2024 a consuntivo (periodo 01.01.2024-31.12.2025) ed alla gestione ordinaria a preventivo (periodo 01.01.2025-31.12.2025) e prospetto situazione versamenti proprietà esecutata.

Al fine di indicare le "spese fisse" di gestione si è preso in esame il preventivo 2025 da cui risulta che, alle unità immobiliari pignorate competono le seguenti voci di spesa così ripartite:

Spese generali (cancello-parcheggi-zona ecologica-recinzioni comuni-illuminazione strada) = € 114,40

Spese acqua = € 420,99

Spese di scala = € 205,82

Spese tunnel = € 50,99

Spese parti comuni (tetto-assicurazione-fogna e scarichi) = € 300,93

Spese spazi comuni = € 5,40

Spese proprietà (manutenzione straordinaria-amministrazione-ammortamento) = 197,48

Per un importo complessivo di € 1.296,01

Alla data del 27.11.2025 la proprietà pignorata è risultata in debito con il Condominio Antico Borgo di Via Einaudi n.ri 1/3/5/7/9/11 di Sant'Ambrogio di Torino per l'importo complessivo di € 2.716,77 riferito alla gestione dell'anno in corso 2025 (a preventivo) ed all'anno precedente 2024 (a consuntivo).

E' opportuno precisare che ai sensi dell'art. 63 comma IV delle disposizioni di attuazione del codice civile "**chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidamente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente**". Per anno in corso è da intendersi l'anno di gestione condominiale in cui viene trascritto il decreto di trasferimento. L'importo indicato dall'amministratore di debito negli ultimi due anni è pertanto da intendersi indicativo.

E' consigliabile che il soggetto interessato ad acquistare la proprietà delle unità immobiliari pignorate, verifichi preliminarmente lo stato del debito in prossimità dell'asta, al fine di essere edotto sulle reali spese a proprio carico in caso di aggiudicazione ed al momento del trasferimento.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 piena proprietà, in forza di atto di compravendita (dal 19/07/2007), con atto stipulato il 19/07/2007 a firma di Notaio Alessio PARADISO ai nn. 15.507/6.280 di repertorio, trascritto il 30/07/2007 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Susa ai nn. 8257/5541.

Il titolo è riferito solamente a In Comune di Sant'Ambrogio di Torino (TO) - Via Einaudi n. 7 a Catasto Fabbricati al Foglio 14 particella 615 subalterni 11 e 16

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 piena proprietà, in forza di atto di compravendita (dal 09/07/2003 fino al 19/07/2007), con atto stipulato il 09/07/2003 a firma di Notaio Natale DE LORENZO ai nn. 61717/21367 di repertorio, trascritto il 28/07/2003 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Susa ai nn. 7394/5739.

Il titolo è riferito solamente a originario appezzamento di terreno a Catasto Terreni al Foglio 14 particella 555.

Si precisa che la provenienza è relativa all'originario appezzamento di terreno sul quale è stato edificato il fabbricato comprendente le porzioni immobiliari pignorate.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Copia dei titoli edilizi costituiscono gli *Allegati 10-11-12-13 e 14* alla presente.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia con contributo N. **45/2002** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Nuova costruzione fabbricato residenziale Lotto 2 del PEC, presentata il 08/11/2002 con il n. 112/2002 di protocollo, rilasciata il 24/01/2003 con il n. 45 di protocollo

Permesso di Costruire N. **15/2005** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante in corso d'opera alla Concessione Edilizia n. 45/2002 del 24/01/2003, presentata il 18/02/2005 con il n. 12/2005 di protocollo, rilasciata il 27/09/2005 con il n. 15/2005 di protocollo

Permesso di Costruire per completamento opere N. **45/bis2007** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Completamento opere di finizione fabbricato residenziale lotto 02 del PEC di Via Bertassi, presentata il 30/01/2007 con il n. 112/2002 di protocollo, rilasciata il

16/05/2007 con il n. 45/bis2007 di protocollo

Denuncia di Inizio Attività N. **6219**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante al progetto per la realizzazione di fabbricato residenziale LOTTO 02 di cui alla Concessione Edilizia n. 45/2002, alla variante in corso d'opera n. 15/2005 ed al Permesso di Costruire per completamento opere di finizione n. 45/BIS/2007 , presentata il 14/09/2007 con il n. 6219 di protocollo

Certificato di Agibilità N. **85/2007** , intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 26/09/2012 con il n. 0007910 di protocollo, rilasciata il 28/09/2012, agibilità del 28/09/2012 con il n. 85/2007 di protocollo.

Lavori ultimati il 27/12/2008. Dichiarazione di agibilità dal 21.12.2011

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Adozione con deliberazione C.C. n. 17/2016 e successive m. e i. - progetto definitivo con deliberazione C.C. 26 del 25.07.2018, l'immobile ricade in zona Aree residenziali a struttura urbana configurata (Art. 7.3. norme di attuazione).. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Densità fondiaria 1.00 mc/mq

Altezza massima m. 9.00

rapporto di copertura max 1/3

numero massimo di piani abitabili 3.

. Il titolo è riferito solamente al Aree residenziali a struttura urbana configurata

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Alloggio piano primo: il bagno è stato ampliato con eliminazione del ripostiglio; la scala è stata modificata. (normativa di riferimento: Testo Unico Edilizia D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 aggiornato dal d.lgs. n. 301 del 2002)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica edilizia in sanatoria

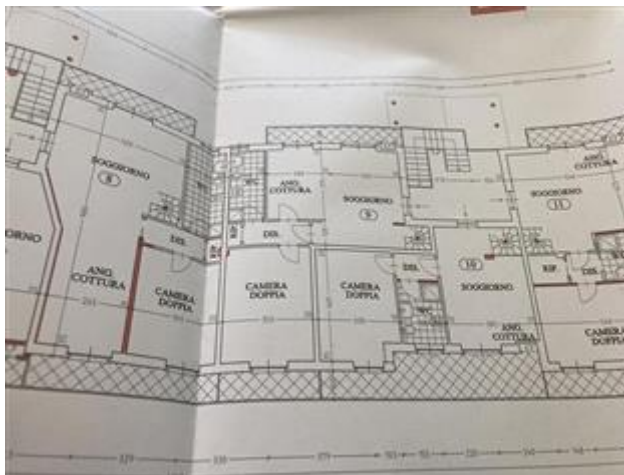
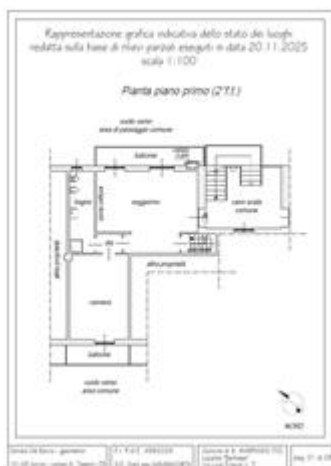
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Tributi, sanzioni, diritti di segreteria ed onorario del professionista: €3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 giorni

Questa situazione è riferita solamente a modifiche interne alloggio primo piano



CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Piano sottotetto: sono stati realizzati tre lucernari rispetto ad un lucernario in progetto; Tutto il piano NON E' ABITABILE. Tuttavia di fatto è stato rifinito e allacciato agli impianti dell'alloggio sottostante. Sono state realizzate tramezzature interne, con finiture (pavimenti-rivestimenti); è stato realizzato un bagno completo di apparecchi igienico-sanitari. (normativa di riferimento: Testo Unico Edilizia D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 aggiornato dal d.lgs. n. 301 del 2002)

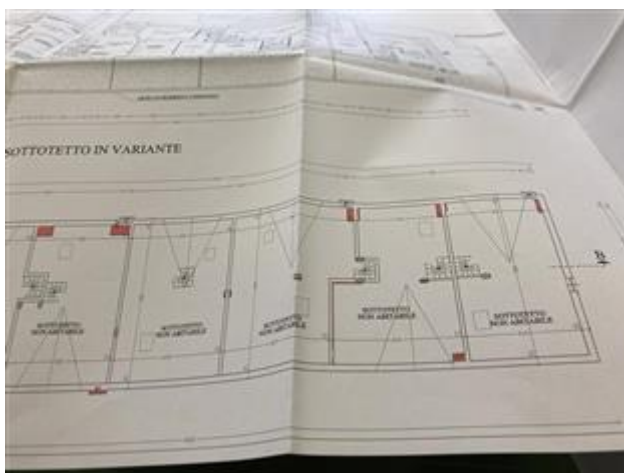
L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Costi di smantellamento opere edili e impianti realizzati e ripristino stato licenziato - indicativi: €20.000,00

Questa situazione è riferita solamente a tutto il piano sottotetto accessorio all'unità abitativa.

Si dovrà ripristinare lo stato licenziato a SOTTOTETTO NON ABITABILE.



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: chiusura tramezzo tra zona cottura e disimpegno, modifica tramezzi del vano scala. Al piano sottotetto modifica vano scala e inserimento abbaino e sua

proiezione (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))

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Variazione catastale

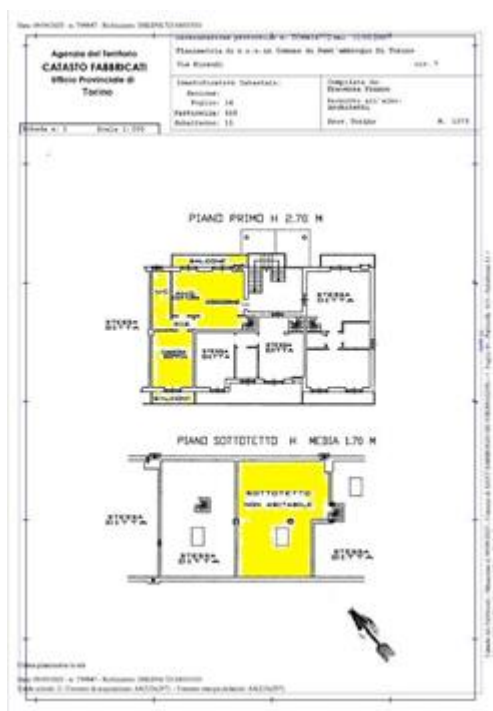
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Tributo e onorario del professionista: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni.

La variazione catastale dovrà essere fatta dopo il ripristino allo stato licenziato del locale al piano sottotetto.



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Reso di fatto abitabile il piano sottotetto. (normativa di riferimento: P.R.G.C. - Convenzione edilizia)

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

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

BENI IN SANT'AMBROGIO DI TORINO VIA L. EINAUDI 7, FRAZIONE LOCALITÀ
BERTASSI

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a SANT'AMBROGIO DI TORINO Via L. Einaudi 7, frazione Località Bertassi, della superficie commerciale di **106,76** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità pignorata è compresa all'interno del complesso immobiliare posto nel **Comune di Sant'Ambrogio di Torino (TO) - Località Bertassi - Via L. Einaudi n.c. 1-3-5-7-9-11** denominato "**Condominio Antico Borgo**". In particolare, all'interno dell'edificio **LOTTO 2** edificato a tre piani fuori terra oltre a piano interrato, insistente su appezzamento in mappa a Catasto Terreni al Foglio 14 particella 615, con accesso dal cancello carraio della Via L.Einaudi n.c. 5-7-9-11, percorso un tratto di passaggio comune pavimentato in autobloccanti, si giunge all'edificio **LOTTO 2 e dalla scala n.c. 7** (non dotata di ascensore o montacarichi) si accede all'alloggio del piano primo ed alla cantina accessoria al piano interrato.

- **Appartamento al piano primo (2° F.T.)** composto da ingresso su soggiorno-zona cottura, disimpegno, camera, bagno e due balconi oltre sottotetto comunicante mediante scala interna e cantina al piano interrato.

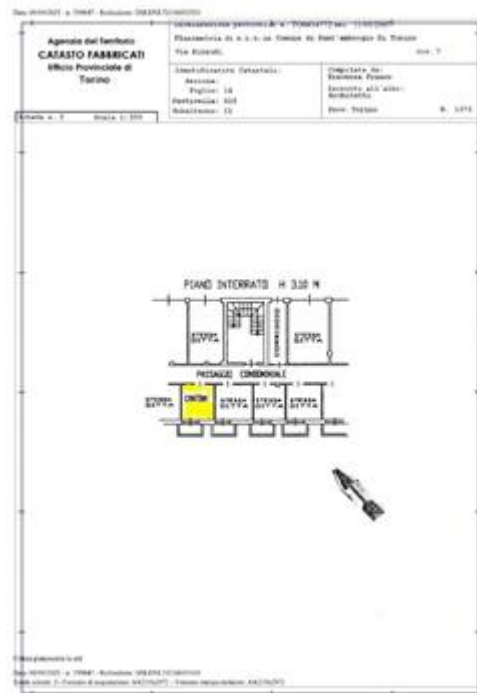
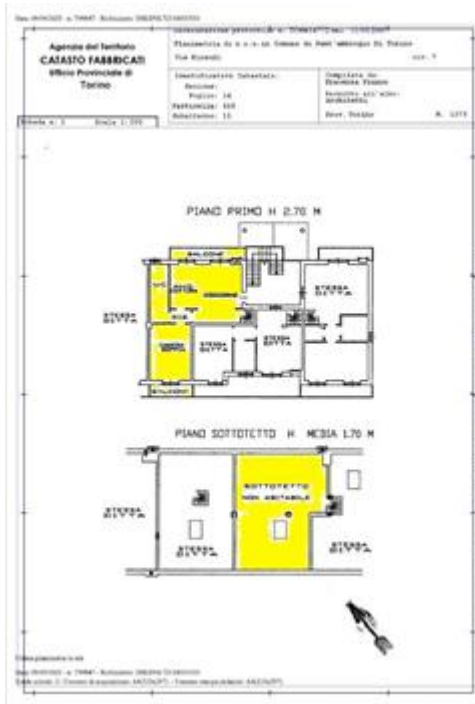
L'alloggio, il sottotetto e la cantina sono distinti con il n. "**11.2**" (*composto dal sub 11 + 2 del lotto*) sulle planimetrie dei rispettivi piani allegate all'atto di deposito di Regolamento di Condominio (*Allegato 8*) a rogito Notaio Alberto Vesce in data 01.12.2017 Rep. n. 22808/13031 registrato all'Agenzia delle Entrate di Rivoli il 19.12.2017 al n. 9426 Serie 1T e trascritto al Servizio di Pubblicità Immobiliare di Susa in data 19.12.2017 ai n.ri 9185/6919.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di m. 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 615 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 4 mq, rendita 309,87 Euro, indirizzo catastale: Via L. Einaudi n. 7, piano: S1-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 11/05/2007 Pratica TO0414772 in atti dal 11/05/2007

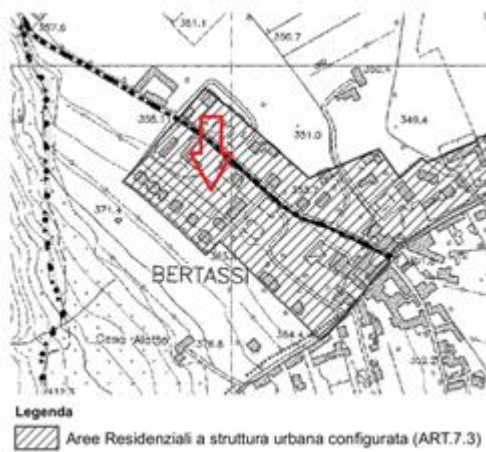
Coerenze: **ALLOGGIO**: pianerottolo del piano e vano scala condominiale, alloggio sub 12, vuoto su area condominiale, alloggio sub. 10 e vuoto su area condominiale. **SOTTOTTETTO** non abitabile collegato all'alloggio: sottotetto alloggio sub 12, vuoto su area condominiale, sottotetto alloggio sub 10 e vuoto su area condominiale. **CANTINA**: corridoio comune, cantina sub 4, intercapedine e terrapieno, cantina sub 13.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2007.



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:

nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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

L'accesso alla scala al n.c. 7 avviene per mezzo di cancelletto a livello del cortile a cielo aperto. Entrando una scalinata con ampi gradoni consente di giungere a livello del piano terreno per poi dipartirsi nuovamente sino al piano primo dove si risolve. La scalinata è aperta e non è dotata di ascensore o di montacarichi.

Giunti al piano primo, l'alloggio è posto sulla destra rispetto all'arrivo dalla rampa di scala. Entrando, per mezzo di portoncino blindato, ci si immette direttamente nel soggiorno, al fondo del quale è presente la zona cottura. Sulla destra si accede al balcone verso il cortile di arrivo (nord-est) e, sulla sinistra, rispetto alla zona cottura, si accede al disimpegno, alla camera (prospettante a sud-ovest) ed al bagno (prospettante a nord-est). Sulla sinistra dell'ingresso è collocata una scala in legno per l'accesso al piano sottotetto accessorio diretto all'alloggio.

L'alloggio (bagno e balconi esclusi) è pavimentato in piastrelloni di ceramica di tonalità chiara posato con soluzione di continuità in tutti gli ambienti. La zona cottura dispone di tutti gli attacchi per gli elettrodomestici e gli scarichi. Il lavabo è incassato in componente d'arredo (e quindi asportabile). Il bagno dispone di apertura finestrata; è pavimentato in piastrelle di ceramica di colore rosso a pavimento e di colore bianco con inserti rossi a parete (sino a circa i 3/4 dell'altezza) con effetto mosaico. Si compone di tutti gli apparecchi igienico-sanitari moderni di cromatura bianca quali: piatto doccia con box in vetro, lavandino incassato in top d'arredo (e quindi asportabile), bidet e vaso a sedile con vaschetta esterna. Le rubinetterie sono in acciaio con miscelatori. Sono presenti gli attacchi per lavatrice ed asciugatrice.

Le porte interne sono in legno di tipo moderno; i serramenti esterni sono in legno con vetri camera ed ante esterne in legno.

L'alloggio dispone di caldaia a gas (collocata in nicchia sul balcone a nord-est) per la produzione autonoma del riscaldamento e dell'acqua calda sanitaria.

Come sopra indicato, l'alloggio è direttamente collegato a sottotetto accessorio. Detto sottotetto, licenziato come NON ABITABILE, è stato di fatto modificato sia con tramezzature interne, aumento e modifica lucernari e sia con impianti (collegati all'alloggio) e finiture per renderlo di fatto utilizzabile ai fini abitativi. Per la disposizione interna degli ambienti e per le finiture, rilevate nel corso del sopralluogo, si invita a prendere visione della rappresentazione grafica e della documentazione fotografica. E' opportuno sottolineare che l'aggiudicatario, al fine di non incorrere nelle sanzioni e denunce previste per legge, dovrà necessariamente ripristinare lo stato dei luoghi licenziato.

La cantina in proprietà corrisponde alla cantina effettivamente occupata. Dispone di serramento in ferro con serratura e maniglia, pavimentazione in battuto di cemento e pareti intonacate. E' inoltre presente una finestrella verso la bocca di lupo. Sul soffitto si è evidenziata una macchia d'acqua condotta, che la proprietà ha riferito essersi risolta a seguito di riparazione.

A completamento della suddetta descrizione si rimanda alla visione della planimetria catastale in atti (*copia Alleagato 1*) delle rappresentazioni grafica dello stato dei luoghi rilevato (*parte dell'Alleagato 3*) e fotografie in jpeg dalla **n. 01 alla n. 37** (edificio-alloggio-cantina).

Il Comune di Sant'Ambrogio di Torino è un piccolo comune della Val di Susa, noto soprattutto per la vicinanza alla Sacra di San Michele, simbolo del Piemonte. Si estende su una superficie di circa 8,4 kmq ad un'altitudine media di 356 s.l.m. con una popolazione di circa 4.500 abitanti. Confina con i Comuni di Avigliana, Caprie, Chiusa di San Michele, Valgioie e Villar Dora. La località Bertassi è posta a circa km. 2 dal centro del Comune di Sant'Ambrogio di Torino. Il complesso edilizio, comprendente le porzioni immobiliari pignorate, è stato edificato tra gli anni 2003-2007 in una zona tranquilla ma priva di servizi nelle immediate vicinanze.

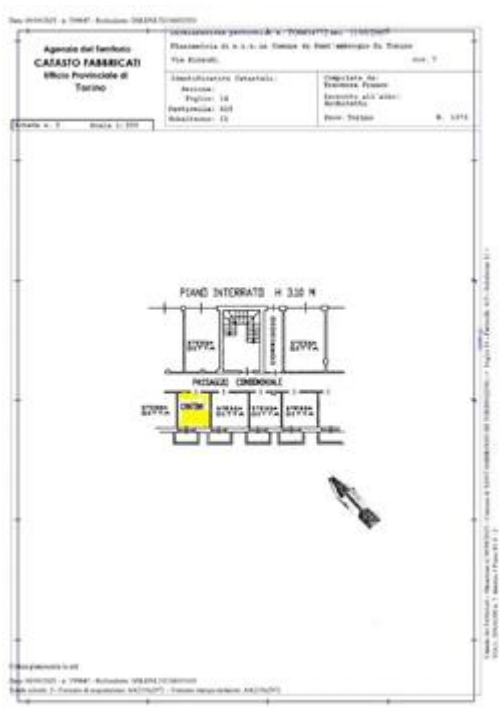
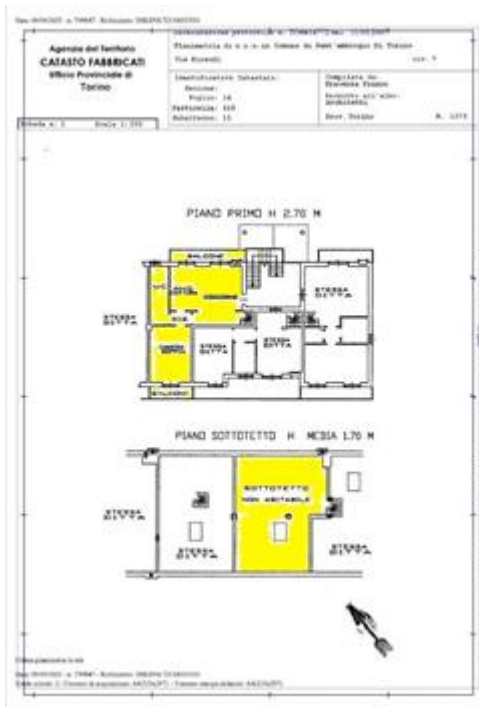
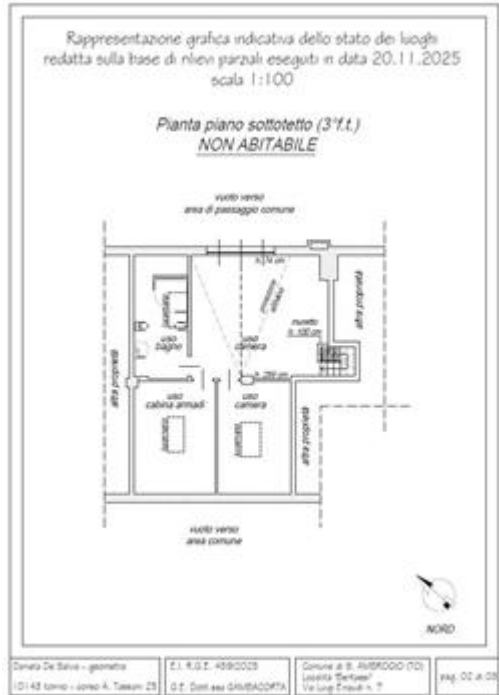


CONSISTENZA:

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
Alloggio piano primo (interno)	66,18	x	100 %	=	66,18
n. 2 balconi dell'alloggio	11,86	x	50 %	=	5,93
Sottotetto altezza inferiore m. 1,50 - accessorio diretto all'alloggio	29,87	x	30 %	=	8,96
Sottotetto altezza maggiore m. 1,50 - accessorio diretto all'alloggio	46,55	x	50 %	=	23,28
Cantina - accessorio indiretto	9,64	x	25 %	=	2,41
Totale:	164,10				106,76



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 10/11/2025

Fonte di informazione: trilocale.it

Descrizione: Alloggio al piano primo composto da ingresso su cucina abitabile, disimpegno, camera e bagno con terrazzo e locale mansardato con servizio. Costruzione anno 2007. Riscaldamento autonomo

Indirizzo: Località Sant'Ambrogio di Torino

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 138.000,00 pari a 1.380,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 124.200,00 pari a 1.242,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 08/11/2025

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: Alloggio al piano primo composto da ingresso su soggiorno con angolo cottura, camera e bagno oltre a sottotetto mansardato e cantina

Indirizzo: Sant'Ambrogio di Torino - Via Falconero 7

Superfici principali e secondarie: 95

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 129.000,00 pari a 1.357,89 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 116.100,00 pari a 1.222,11 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

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 "disto™D5".

La valutazione è stata effettuata con il metodo della comparazione diretta, individuando elementi comparativi attraverso ricerche di mercato svolte presso locali agenzie di intermediazione immobiliare, comparando il compendio in garanzia con beni simili o verosimilmente assimilabili in vendita nella zona di ubicazione del cespite. Il valore medio al mq è stato rilevato anche attraverso un'analisi di mercato, condotta con l'utilizzo dei principali siti web che si occupano di compravendita immobiliare. La media dei valori comparativi reperiti ha subito una riduzione percentuale del 10% in funzione del margine di sconto durante la trattativa di compravendita degli immobili comparativi individuati, rispetto l'immobile valutato.

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
------------------	-------	---------------	---------------

Prezzo	-	124.200,00	116.100,00
Consistenza	106,76	100,00	95,00
Data [mesi]	0	1,00	1,00
Prezzo unitario	-	1.380,00	1.357,89

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	1.222,11	1.222,11

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo		124.200,00	116.100,00
Data [mesi]		0,00	0,00
Prezzo unitario		8.261,43	14.371,96
Prezzo corretto		132.461,43	130.471,96

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **131.466,69**
Divergenza: 1,50% < **5%**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 106,76 x 1.231,42 = **131.466,40**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 131.466,40**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 131.466,40**

BENI IN SANT'AMBROGIO DI TORINO VIA L. EINAUDI 7, FRAZIONE LOCALITÀ
BERTASSI

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

box singolo a SANT'AMBROGIO DI TORINO Via L. Einaudi 7, frazione Località Bertassi, della superficie commerciale di **17,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità pignorata è compresa all'interno del complesso immobiliare posto nel **Comune di Sant'Ambrogio di Torino (TO) - Località Bertassi - Via L. Einaudi n.c. 1-3-5-7-9-11** denominato "**Condominio Antico Borgo**". In particolare, all'interno dell'edificio LOTTO 2 edificato a tre piani fuori terra oltre a piano interrato, insistente su appezzamento in mappa a Catasto Terreni al Foglio 14

particella 615, con accesso dal cancello carraio della Via L.Einaudi n.c. 5-7-9-11, percorso un tratto di passaggio comune pavimentato in autobloccanti, si giunge all'edificio LOTTO 2 da cui si accede al piano interrato adibito sia a box auto che a cantine accessorie alle unità abitative.

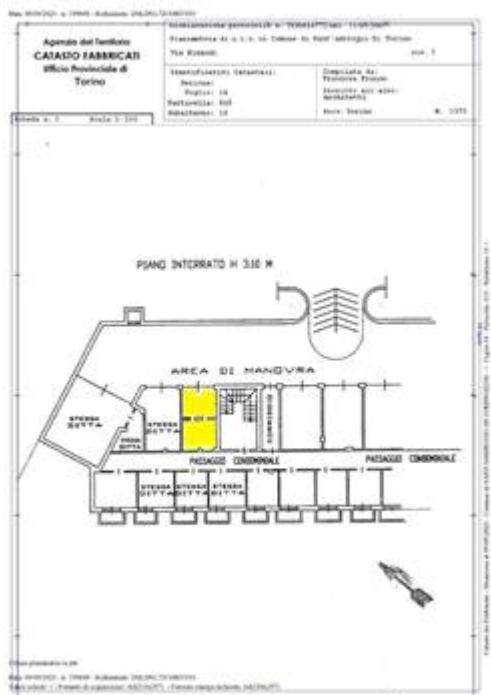
- **Box auto singolo al piano interrato** (livello cortile) composto da un unico locale.

Il box auto è distinto con il i n.ri "**16.2**" (*composto dal sub 16 + 2 del lotto*) sulla planimetria del piano allegata all'atto di deposito di Regolamento di Condominio (**Allegato 8**) a rogito Notaio Alberto Vesce in data 01.12.2017 Rep. n. 22808/13031 registrato all'Agenzia delle Entrate di Rivoli il 19.12.2017 al n. 9426 Serie 1T e trascritto al Servizio di Pubblicità Immobiliare di Susa in data 19.12.2017 ai n.ri 9185/6919.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di m. 3,10. Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 615 sub. 16 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 14 mq, rendita 36,88 Euro, indirizzo catastale: Via L. Einaudi n. 5 - Interno 9, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Costituzione del 11/05/2007 Pratica n. TO0414772 in atti dal 11/05/2007
Coerenze: area di manovra comune, vano scala condominiale, corridoio cantine comune, box auto sub. 15.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2007.



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 box auto non è scaldato e quindi non è soggetto all'attestato di prestazione energetica (ACE o APE).

L'accesso carraio al box auto al piano interrato avviene dall'area di manovra condominiale. Il serramento è basculante in alluminio. All'interno del box la pavimentazione è in battuto di cemento e le pareti sono intonacate. La corrente è collegata al contatore dell'alloggio in proprietà al piano primo.

A completamento della suddetta descrizione si rimanda alla visione della planimetria catastale in atti (*in copia Allegato 2*) della rappresentazione grafica dello stato dei luoghi rilevato (*parte dell'Allegato 3*) e delle fotografie in *jpeg n.ri 1-2-38-39-40* (edificio-box auto).

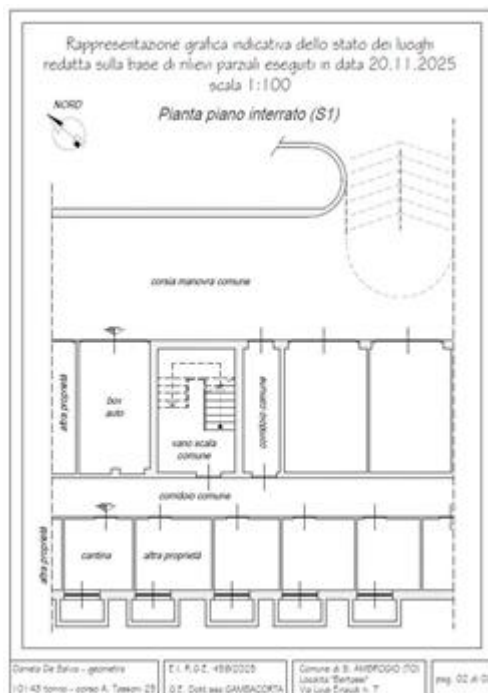


CONSISTENZA:

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 singolo	17,00	x	100 %	=	17,00
Totale:	17,00				17,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

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".

Al momento della valutazione non sono risultati presenti comparabili relativi alla vendita di box auto nella zona, se non legati direttamente alla vendita con l'unità abitativa. In considerazione delle particolari caratteristiche dell'immobile in oggetto, si è ritenuto opportuno applicare una stima a corpo con l'utilizzo di borsini immobiliari.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

12.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 12.000,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 12.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Nell'effettuazione del seguente rapporto di valutazione si sono tenuti presenti i seguenti principi (previsti dal Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa): valutativo, del prezzo, della previsione, dello scopo, di ordinarietà, di comparazione, di HBU Highest and Best Use, del valore atteso.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Torino, ufficio del registro di Torino, conservatoria dei registri immobiliari di Susa, ufficio tecnico di Sant'Ambrogio di Torino, 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	106,76	0,00	131.466,40	131.466,40
B	box singolo	17,00	0,00	12.000,00	12.000,00
				143.466,40 €	143.466,40 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 24.000,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 119.466,40

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: **€. 11.946,64**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 2.500,00
Arrotondamento del valore finale:	€. 19,76
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 105.000,00

data 10/12/2025

il tecnico incaricato
Daniela De Salvia