



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

193/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

[REDACTED]

DEBITORE:

[REDACTED]

GIUDICE:

Dott.ssa Francesca ALONZO

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 08/09/2025

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

DOTT. ARCH. [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 193/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

in RUBIANA (TO) Borgata Balma n.14, per la quota di:

1/2 intera proprietà ([REDACTED])

1/2 intera proprietà ([REDACTED])

In fabbricato a due piani fuori terra, oltre a piano sottotetto mansardato e piano seminterrato, con cortile antistante di pertinenza, avente accesso dal n.c. 14 della Borgata Balma tramite cancello carraio, i seguenti enti immobiliari:

● Alloggio posto al piano seminterrato (terreno rispetto al cortile antistante) con accesso dal cortile comune antistante tramite portoncino in legno, composto da cucina, ampio soggiorno, tre camere, due bagni di cui uno cieco e un ripostiglio. Coerente con terrapieno, altro alloggio del piano, vano scala comune, cortile, autorimessa di cui infra. Distinto con i n.1-2 nella planimetria del relativo piano allegata al Regolamento di Condominio di cui infra.

L'identificazione catastale risulta essere la seguente:

● **foglio 31 particella 285 sub. 15** (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 5,5 vani, rendita €369,27, Borgata Balma 14 piano S1, intestato a [REDACTED]

[REDACTED] derivante da variazione per Fusione n.22913.1/2001 del 26/11/2001 Pratica n.698655.

A.1

● Autorimessa privata posta al piano seminterrato, (terreno rispetto al cortile antistante) con accesso dal cortile comune antistante tramite porta carraia a due battenti in ferro e vetro; coerente con: alloggio di cui sopra, cortile comune di accesso, altra autorimessa e terrapieno. Distinta con il n.12 nella planimetria del relativo piano allegata al Regolamento di Condominio di cui infra.

L'identificazione catastale risulta essere la seguente:

● **foglio 31 particella 285 sub. 3** (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 29 mq, rendita €89,86 borgata Balma 14 piano S, intestato a [REDACTED]

[REDACTED] derivante da variazione del quadro tariffario del 01/01/1994

Il tutto meglio rappresentato nel disegno indicativo dello stato dei luoghi di cui infra e alla documentazione allegata.

Il tutto viene trasferito unitamente alle quote di comproprietà con l'obbligo di partecipare alle spese di manutenzione delle aree e parti dell'edificio che per legge, uso, destinazione o titolo sono considerate comuni, così come risultanti per Regolamento di Condominio depositato con atto a rogito notaio Rosario Isabella Rep. 86812/19253 del 24/06/1988, registrato a Rivoli l'8 luglio 1988 al n. 2469 e trascritto alla conservatoria dei registri immobiliari di Susa il 23 luglio 1988 ai numeri 4310/3151.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

104,00 m²

Consistenza commerciale complessiva accessori:	15,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€.74.730,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€.70.600,00
Data della valutazione:	08/09/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo eseguito congiuntamente al funzionario dell'IVG, a seguito di comunicazione della data preventivamente concordata, il cespite pignorato risultava occupato dai debitori eseguiti unitamente ai loro due figli maggiorenni.

Dalla verifica effettuata dalla scrivente presso l'Agenzia delle Entrate-Ufficio Territoriale di Torino, non risultano Contratti di locazione in capo agli eseguiti.

La scrivente provvedeva ad ispezionare e rilevare i locali interni, verificando le consistenze, effettuando riprese fotografiche e misurazioni, confrontando la documentazione di cui alla procedura e gli accertamenti esperiti presso i pubblici uffici, il tutto al fine di rispondere compiutamente al quesito posto dal Giudice.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Quanto ai vincoli di carattere storico-artistico e paesaggistico: dalle indagini esperite, la zona in cui è posto l'immobile in oggetto è sottoposta a vincolo paesaggistico, non sussistono vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria del fondo, né dall'atto di provenienza all'esecutato Not. Angelo Chianale del 22 luglio 2008 risultano ulteriori vincoli.

Quanto alla pericolosità geomorfologica e all'idoneità all'utilizzazione urbanistica, l'immobile in oggetto si trova in area di perimetrazione nuclei abitati, e il Comune di Rubiana ricade in classe di rischio idrogeologico molto elevato RME del Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI), ove sono 4 le principali tipologie di rischio dissesto: formazione di conoide, esondazione, frana e fluvio-torrentizia.

Tutto il territorio del Comune di Rubiana ricade poi in zona **sismica 3S** (zona con pericolosità sismica bassa, che può essere soggetta a scuotimenti modesti) secondo la deliberazione della Giunta Regionale n.6-887 del 30/12/2019, ove tutte le opere e gli interventi edilizi sono soggetti alla progettazione ai sensi della normativa antisismica (D.M. 14/01/2008 e successivi) e a specifiche procedure di denunce e autorizzazioni prima dell'inizio dei lavori

Quanto ai gravami quali censo, livello o usi civici: a seguito degli accertamenti eseguiti la scrivente segnala che l'area in cui è posto il fabbricato dell'immobile pignorato non presenta gravami quali censo, livello o usi civici.

Quanto ai procedimenti giudiziari: dalle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Susa non risulta la trascrizione di ulteriori procedimenti oltre al pignoramento promosso dal creditore precedente che meglio si andrà ad indicare in appresso nell'apposito quesito.

Quanto al Regolamento di Condominio. Dall'esame del medesimo depositato con atto a rogito notaio Rosario Isabella In data 24 giugno 1988 rap 8681219253 non risultano particolari vincoli o limitazioni, se non quanto rientra nei normali usi e consuetudini condominiali e come appresso.

-L'art.4 riporta che il suolo ed il sottosuolo sono destinati a sostenere i fabbricati a contenere tubazioni condutture e fili ed è vietato fare scavi nel suolo e nel sottosuolo per ricavare dei locali

-L'art. 7 riporta che sono vietate le innovazioni di cui al secondo comma dell'articolo 1121 del codice civile

-L'art.8 riporta che i condomini non possono eseguire nella porzione di loro proprietà opere che rechino danno alle cose comuni e alle proprietà particolari

-L'art.11 riporta che la destinazione d'uso delle proprietà esclusive è quella risultante della concessione edilizia e che ogni mutamento della destinazione prevista è vietata se non è stato preventivamente approvato dall'assemblea, indipendentemente dagli obblighi che gli interessati hanno nei confronti dei regolamenti comunali

-L'art.12 riporta che ciascun condomino può utilizzare la porzione di fabbricato di sua proprietà esclusiva nel modo più conveniente, purché vengano evitate molestie omissioni o limitazioni al godimento etc.

-L'art.13 in merito alla manutenzione e all'ispezione lavori ai locali di proprietà esclusiva riporta quanto segue:

Ogni condomino è obbligato ad eseguire i lavori e le riparazioni occorrenti alle strutture impianti di sua

proprietà per mantenerli in efficienza compresi i lavori che riguardano le finestre, le porte e le ringhiere. I condomini a richiesta l'amministratore devono consentire che all'interno dei locali di loro proprietà si eseguono lavori di riparazione delle parti comuni o di quelle di altri condomini

È consentito al condominio e ai condomini di collocare tubazioni e linee elettriche telefoniche o altro lungo le pareti delle cose comuni e lungo quelle di proprietà dei condomini, quando ciò si renda necessario per rendere funzionali gli impianti considerati necessari, con indennizzo ai proprietari che subiscono un pregiudizio.

-L'art.14 riporta i consueti divieti elencati dalla lettera a) alla s): relativamente al divieto di affiggere manifesti o targhe sulle parti comuni; ad occupare con materiali e oggetti di qualsiasi specie gli spazi di uso comune; soffermarsi a parlare ad alta voce lungo le scale e sul pianerottolo e depositarvi oggetti di qualsiasi specie; stendere biancheria o altro sulle finestre o balconi che prospettano sulla via; collocare piante vasi di fiori su davanzali se non muniti di appositi porta vasi per evitare gli stillicidi; tenere animali che possono recare disturbo agli altri condoni; far funzionare televisori e radio o usare elettrodomestici che infastidiscono gli altri condomini prima delle 8 e dopo le 22:00, eccetera

-L'art.15 riporta che ogni condomino in caso di locazione della sua proprietà immobiliare deve far conoscere l'amministratore la generalità del conduttore.

-L'art.17 relativamente al contributo per le spese di manutenzione e di funzionamento, riporta che le spese per la conservazione e la manutenzione delle cose comuni fanno carico ai condomini anche in caso gli stessi abbiano rinunciato ai loro diritti sulle cose comuni; Tali spese riguardano quelle di ricostruzione, rifacimento, conservazione, manutenzione, spese urgenti e di funzionamento.

-Gli art. dal 18 al 27 relativamente a tutte le altre spese: Conservazione dell'area parcheggio compresa la sua illuminazione che vengono ripartite in proporzione ai millesimi contenuti nella tabella di proprietà / Conservazione delle facciate che vengono ripartite in proporzione ai millesimi di cui alla tabella di proprietà dei singoli fabbricati / Conservazione della struttura e della parte interna dei balconi che sono a carico dei proprietari dei rispettivi appartamenti / Spese per l'illuminazione delle parti comuni / Spese per l'antenna tv / spese per i solai ed i lastrici solari che sono ripartite in base a quanto stabiliscono gli articoli 1125 e 1126 del cc / spese per i canali di scarico delle acque / spese per l'acqua potabile / spese per la riparazione pulizia e ricostruzione delle scale / spese per riscaldamento e acqua calda che saranno ripartite con la tabella due mentre il consumo di acqua calda sanitaria sarà ripartito secondo i consumi a contatore / Spese di ricostruzione in base all'articolo 1128 del cc e in caso di perimento dell'edificio le spese di ricostruzione delle strutture portanti vengono ripartite secondo i millesimi della tabella di proprietà / in ogni caso la ripartizione di tutte le altre spese viene fatta in base a quanto stabilisce la legge (articolo 1123 ssc) Tutto quanto sopra come meglio risulta dal regolamento di condominio acquisito dalla scrivente di cui alla documentazione allegata, unitamente a tutta la parte riguardante l'Amministrazione la Rappresentanza.

Quanto ai presupposti di applicabilità dell'art.1 commi 376, 377 e 378 della legge 178/2020 (legge di bilancio)

Dall'analisi degli atti di provenienza, delle formalità e di tutta la documentazione acquisita e prodotta agli atti, la scrivente riferisce che trattasi di cespite posto in fabbricato ove non ricorrono i presupposti per l'applicabilità dell'art.1 commi 376, 377 e 378 della L. n.178/2020

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 E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. *Iscrizioni:*

IPOTECA VOLONTARIA trascritta all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Torino-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di S u s a in data 31/07/2008 al n. 7062 di R.G. e n. 1185 di R.P. in forza di atto di mutuo a rogito notaio Angelo Chianale in data 22/07/2008 rep. 56736/24668, a favore di Banca UCB S.p.a. con sede in Milano CF: 09464450155 e contro [REDACTED]

[REDACTED] che colpisce le quote di 1/2 di proprietà dei debitori del cespite pignorato individuato catastalmente al F.31 part.285 sub.3-15 **da cancellare totalmente**

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE trascritto all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Torino-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Susa in data 04/04/2025 al n. 2698 di R.G. e n. 2214 di R.P. emesso dalla Corte d'Appello di Torino-UNEP in data 17/03/2025 rep. 5883, a favore di VELA OBG Srl con sede in Conegliano CF: 04514090267 e contro [REDACTED] che colpisce le quote di 1/2 di proprietà dei debitori del cespite pignorato individuato catastalmente al F.31 part.285 sub.3-15 **da cancellare totalmente**

*4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.**4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.***5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Le cancellazioni delle formalità pregiudizievoli saranno effettuate a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario e indicativamente sono quantificabili come in appresso:

- Per la cancellazione dell'Ipoteca Volontaria iscritta il 31/07/2008 al nn. 2698/1185

tassa ipotecaria	€35,00
------------------	---------------

-Per la cancellazione del Pignoramento Immobiliare trascritto il 04/04/2025 al nn. 2698/2214

imposta ipotecaria	€200,00
imposta di bollo	€59,00
tassa ipotecaria	€35,00

TOTALE	€329,00
---------------	----------------

La scrivente fa presente che **l'importo totale sopra riportato è puramente indicativo** edovrà essere aggiornato dal delegato al momento della vendita.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al ventennio precedente la data di trascrizione del pignoramento risulta essere l'atto di provenienza al dante causa dei debitori a rogito notaio Rosario Insabella del 14/12/2001 rep. n.146929/32646 trascritto il 08/01/2002 ai nn.142/121

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED]
per la quota di 1/2 dell'intera proprietà (dal 22/07/2008 ad oggi) in forza di compravendita stipulata con atto a rogito notaio Angelo Chianale in data 22/07/2008 rep. n.56735/24667, trascritto all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Torino Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Susa il 31/07/2008 ai nn.5005/7061 dai sigg. [REDACTED]

[REDACTED]
per la quota di 1/2 dell'intera proprietà (dal 22/07/2008 ad oggi) in forza di compravendita stipulata con atto a rogito notaio Angelo Chianale in data 22/07/2008 rep. n.56735/24667, trascritto all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Torino Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Susa il 31/07/2008 ai nn.5005/7061 dai sigg. [REDACTED]

Il titolo è riferito a tutti i beni dei lotti di vendita oggetto della perizia emarginata e all'immobile pignorato di cui al lotto in oggetto così come individuato all'attuale identificativo catastale F.31 part. 285 sub.3.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED]

per la quota di 1/2 dell'intera piena proprietà (dal 14/12/2001 al 22/07/2008) per atto di compravendita a rogito notaio Rosario Insabella del 14/12/2001 rep. n.146929/32646 trascritto il 08/01/2002 ai nn.142/121 dai sigg. [REDACTED]

[REDACTED]
per la quota di 1/2 dell'intera piena proprietà (dal 14/12/2001 al 22/07/2008) per atto di compravendita a rogito notaio Rosario Insabella del 14/12/2001 rep. n.146929/32646 trascritto il 08/01/2002 ai nn.142/121 dai sigg. [REDACTED]

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

A seguito di sessione esperita presso l'ufficio tecnico del comune di Rubiana la scrivente ha rintracciato quanto segue:

- Concessione Edilizia n.68/75 e 148/76 di voltura, per la costruzione di fabbricato di civile abitazione
- Concessione Edilizia n.78/82 del 18/04 1983 di variante in corso d'opera alla C.E 68/75 di costruzione del fabbricato.
- Concessione Edilizia n.30/84 del 31/07/1984 di sistemazione del terreno sui lati laterali
- Concessione Edilizia in Sanatoria n.106 del 27/02/1996 delle opere abusive consistenti al piano seminterrato nella realizzazione di due nuove autorimesse e una cantina e nel cambiamento di destinazione d'uso di altri locali esistenti; nel cambiamento di destinazione d'uso del sottotetto (acquisita unitamente ai disegni progettuali e riportata nella documentazione allegata)
- Concessione Edilizia n.53/96 del 10/04/1997 riguardante la demolizione di porzione tramezzo interno per la formazione di un'unità immobiliare da due unità e la modifica di due aperture in facciata con sostituzione dei serramenti al piano seminterrato (acquisita unitamente ai disegni progettuali e riportata nella documentazione allegata)
- Abitabilità n.951 rilasciata in data 11/05/1999, riguardante l'intero fabbricato (acquisita e riportata nella documentazione allegata)
- DIA prot.4121 del 26/08/2010 per l'apertura di una finestra al piano seminterrato del prospetto sud-est in capo al debitore Tolu Mario e successiva Autorizzazione Paesaggistica 68/bis/2010 del 09/03/2011

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

La zona in cui è posto l'immobile pignorato ricade secondo il PRGC vigente in area di perimetrazione nuclei abitati, ove sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, completamento e ristrutturazione urbanistica.

Il Comune di Rubiana ricade in classe di rischio idrogeologico molto elevato RME del Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI), ove sono 4 le principali tipologie di rischio dissesto: formazione di conoide, esondazione, frana e fluvio-torrentizia.

Tutto il territorio del Comune di Rubiana ricade poi in zona **sismica 3S** (zona con pericolosità sismica bassa, che può essere soggetta a scuotimenti modesti) secondo la deliberazione della Giunta Regionale n.6-887 del 30/12/2019, ove tutte le opere e gli interventi edilizi sono soggetti alla progettazione ai sensi della normativa antisismica (D.M. 14/01/2008 e successivi) e a specifiche procedure di denunce e autorizzazioni prima dell'inizio dei lavori

Il tutto come meglio risulta dall'estratto di PRG di cui alla documentazione in allegato.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001 (TUE) e successive modifiche L.105/24 (DL Salva casa)

Trattasi di unità immobiliare posta in fabbricato originariamente autorizzato con C.E.68/75 e successiva

C.E. in variante 78/82, realizzato poi in difformità, condonato con rilascio di C.E. in sanatoria 106/96, poi oggetto di C.E. 53/96 per demolizione di porzione tramezzo interno per la formazione di un'unità immobiliare da due unità e la modifica di due aperture in facciata con sostituzione dei serramenti al piano seminterrato (relativamente all'alloggio di cui al sub.15); infine oggetto di DIA prot.4121 del 26/08/2010 per l'apertura di una finestra al piano seminterrato del prospetto sud-est (sempre relativamente all'alloggio di cui al sub.15)

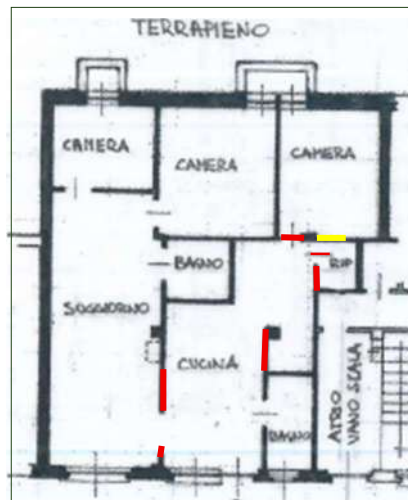
Per quanto riguarda l'alloggio dal raffronto del disegno di progetto allegato alla concessione edilizia n.53/96 e successiva ultima DIA prot.4121 del 26/08/2010 con la situazione riscontrata in sito risulta esserci corrispondenza per quanto riguarda la dislocazione e la conformazione planimetrica perimetrale, mentre internamente risultano delle divergenze di tramezzatura (creazione di ripostiglio con spostamento della porta di accesso alla camera attigua, erezioni di ulteriori porzioni di tramezzature e creazione di camino)

Per quanto riguarda l'autorimessa dal raffronto del disegno di progetto allegato alla concessione edilizia in sanatoria n.106/96 con la situazione riscontrata in sito risulta esserci corrispondenza per quanto riguarda la dislocazione e la conformazione planimetrica perimetrale, mentre internamente in sito risulta la presenza di tramezzatura in cartongesso di suddivisione che delimita un più piccolo locale retrostante.

DIA prot.4121 del 26/08/2010



Situazione realizzata in sito



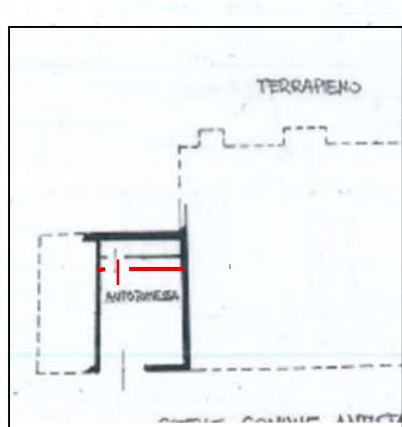
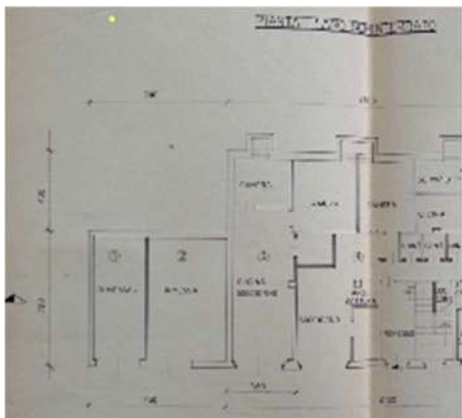
Rispetto alla situazione autorizzata, in sito risultano:

-modifiche interne con creazione di ripostiglio, spostamento della porta di accesso alla camera attigua, erezioni di ulteriori porzioni di tramezzature e creazione di camino

Trattasi di difformità conservabili, ma di situazione in sito in contrasto con la normativa igienico edilizia per l'assenza dell'antibagno, regolarizzabile mediante la realizzazione di una zona chiusa di almeno 1mx1m che assolva tale funzione

C.E. in Sanatoria n.106/96

Situazione realizzata in sito



Rispetto alla situazione autorizzata, in sito risulta la presenza di tramezzatura in cartongesso di suddivisione che delimita un più piccolo locale retrostante

Alla luce di quanto sopra, trattasi di situazione nel complesso regolarizzabile mediante presentazione di CILA in sanatoria con l'esborso della sanzione amministrativa di €1.000,00 per la conservazione delle tramezzature interne in difformità e di successiva CILA per opere per la realizzazione dell'antibagno nell'alloggio, ove l'esborso dell'onorario del professionista incaricato si potrebbe approssimativamente quantificare in €1.500,00 oltre oneri di legge e il costo di costruzione dell'antibagno, comprensivo di opere murarie e porta, in €1.000,00.

La scrivente fa presente che **le formulazioni di cui sopra, sono state indicate in via di verosimiglianza e con riserva, poiché solo in sede di richiesta di sanatoria in Comune si potrà avere specifica contezza e ammissibilità del numero, tipologia e costo delle procedure e del relativo esito.**

Infine, l'aggiudicatario, ove ricorrano le condizioni previste dall'art. 46 comma 5 del Codice dell'Edilizia, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla data del decreto

8.2. CONFORMITA' CATASTALE:

Normativa di riferimento: DL 50/2017

Le ultime planimetrie catastali presentate rappresentano:

-per quanto riguarda l'autorimessa (del 15/12/1985) la situazione corrisponde con quella condonata con la CE. In Sanatoria 106/96 e quindi manca il tramezzo in cartongesso di suddivisione che delimita il più piccolo locale retrostante, riscontrato in sito

-per quanto riguarda l'alloggio (del 26/11/2001) la situazione corrisponde con quella della ultima DIA prot.4121 del 26/08/2010 e quindi presenta delle divergenze di tramezzature interna rispetto alla situazione riscontrata in sito, analogamente a quanto sopraesposto per la conformità edilizia

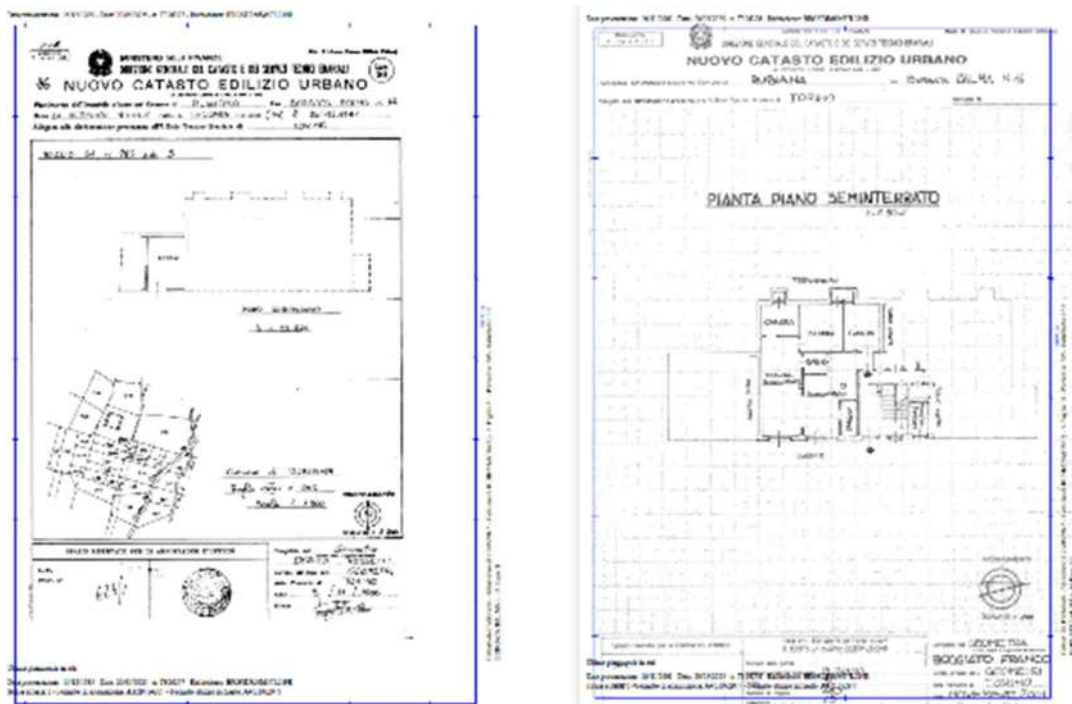
Trattasi di situazione **non conforme**, ma regolarizzabile, mediante la presentazione di Denuncia di Variazione al Catasto Fabbricati secondo la procedura DOCFA con redazione di nuova planimetria, che dovrà rappresentare la situazione in sito corrispondente con la pratica di regolarizzazione edilizia.

I costi approssimativi per la regolarizzazione di cui sopra sono quantificabili in:

- Diritti di presentazione pratica catastale: € 50,00x2 (alloggio + autorimessa)
- Pratica catastale DOCFA a firma di professionista abilitato(2 unità) €1.400,00 (esclusi oneri di legge)

In ogni caso i costi di regolarizzazione saranno ad esclusivo carico dell'aggiudicatario, come anche la predisposizione e presentazione della relativa pratica di variazione catastale presso l'Agenzia del Territorio, pratica che dovrà corrispondere con il disegno della pratica municipale.

promossa da: [REDACTED]



8.3. CONFORMITA' URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

I debitori risultano essere gli intestatari catastali delle quote di 1/2 per ciascuno del cespite pignorato per voltura eseguita a seguito di atto di compravendita a rogito notaio Angelo Chianale in data 22/07/2008 rep. n.56735/24667, trascritto all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Torino Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Susa il 31/07/2008 ai nn.5005/7061.

L'individuazione catastale indicata nell'atto medesimo risulta essere quella attuale riportata anche nell'atto di pignoramento.

BENI IN RUBIANA BORGATA BALMA N.14 ALLOGGIO E AUTORIMESSA DI CUI AL PUNTO A

in RUBIANA (TO) Borgata Balma n.14 per la quota di:

1/2 intera proprietà ([REDACTED])

1/2 intera proprietà ([REDACTED])

In fabbricato a due piani fuori terra, oltre a piano sottotetto mansardato e piano seminterrato, con cortile antistante di pertinenza, avente accesso dal n.c. 14 della Borgata Balma tramite cancello carraio, i seguenti enti immobiliari:

- Alloggio posto al piano seminterrato (terreno rispetto al cortile antistante) con accesso dal cortile comune antistante tramite portoncino in legno, composto da cucina, ampio soggiorno, tre camere, due bagni di cui uno cieco e un ripostiglio. Coerente con terrapieno, altro alloggio del piano, vano scala comune, cortile, autorimessa di cui infra. Distinto con il n.1-2 nella planimetria del relativo piano allegata al Regolamento di Condominio di cui infra.

L'identificazione catastale risulta essere la seguente:

- **foglio 31 particella 285 sub. 15** (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 5,5 vani,

rendita €369,27, Borgata Balma 14 piano S1, intestato a [REDACTED]
[REDACTED] derivante da variazione per Fusione n.22913.1/2001 del 26/11/2001 Pratica n.698655.

● Autorimessa privata posta al piano seminterrato, (terreno rispetto al cortile antistante) con accesso dal cortile comune antistante tramite porta carraia a due battenti in ferro e vetro. Coerente con: alloggio di cui sopra, cortile comune di accesso, altra autorimessa e terrapieno. Distinta con il n.12 nella planimetria del relativo piano allegata al Regolamento di Condominio di cui infra.

L'identificazione catastale risulta essere la seguente:

• **foglio 31 particella 285 sub. 3** (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 29 mq, rendita €89,86 borgata Balma 14 piano S, intestato a [REDACTED]

derivante da variazione del quadro tariffario del 01/01/1994

Il tutto meglio rappresentato nel disegno indicativo dello stato dei luoghi di cui infra e alla documentazione allegata.

Il tutto viene trasferito unitamente alle quote di comproprietà con l'obbligo di partecipare alle spese di manutenzione delle aree e parti dell'edificio che per legge, uso, destinazione o titolo sono considerate comuni, così come risultanti per Regolamento di Condominio depositato con atto a rogito notaio Rosario Isabella Rep. 86812/19253 del 24/06/1988, registrato a Rivoli l'8 luglio 1988 al n. 2469 e trascritto alla conservatoria dei registri immobiliari di Susa il 23 luglio 1988 ai numeri 4310/3151.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il cespite pignorato è ubicato in una borgata periferica del comune montano di Rubiana nella val di Susa. Il traffico nella zona è scarso, con possibilità di parcheggio. I servizi di urbanizzazione primaria e secondaria sono ubicati nel concentrico del paese di Rubiana a circa 2 km di distanza.



Inquadramento satellitare della zona

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di appartamento posto al piano seminterrato di fabbricato a due piani f.t., oltre a piano seminterrato e piano mansardato, con terreno comune antistante di pertinenza, realizzato intorno al 1975, situato nella Borgata Balma del comune di Rubiana, in area montana della valle di Susa, avente accesso dall'area a cortile antistante di pertinenza del fabbricato, praticabile da cancello carraio del n.c. 14 della Borgata Balma.

Per quanto riguarda la distribuzione interna, dal cortile antistante si pratica direttamente la cucina, da cui a sua volta si accede sulla destra al gabinetto bagno prospiciente tramite finestrotto il cortile antistante di accesso medesimo, sul fondo ad un ripostiglio e ad una camera cieca con finestrotto su caviedio del

terrapieno, sulla sinistra tramite apertura ad arco in continuità con la cucina si pratica l'ampio soggiorno da cui a sua volta si accede all'ulteriore bagno cieco e ad altre due camere sempre cieche con finestrotti sui cavedi del terrapieno.

Per quanto riguarda l'autorimessa, la medesima presenta internamente un piccolo locale di fondo, si pratica attraverso porta carraia a due battenti sempre dal cortile, ed è adatta sia per ospitare un'automobile che come spazio per deposito con altezza interna di m.2,20.

Per quanto riguarda l'alloggio non è stata rintracciato **L'Attestato di Certificazione Energetica**, ridenominato Attestato di Prestazione Energetica (APE) ai sensi dell'art.6 D.L. n.63 del 4/06/2013; mentre per l'autorimessa trattasi di tipologia per la quale l'APE non è richiesto.

Quanto alle caratteristiche del fabbricato in cui è posto il cespite pignorato e del cespite pignorato medesimo la scrivente espone quanto in appresso:

Delle strutture:

strutture verticali: miste in ca e laterizi

solai: in c.a e laterizi

vano scala: porta di accesso in ferro e vetro a due battenti, atrio e scala pavimentati in lastre di marmo con parapetto in liste di legno.

Delle Componenti Edilizie:

facciata: rivestita in mattoni paramano, con facciata su cortile del piano seminterrato rivestita in pietra

infissi esterni: piano seminterrato con porte carraie in ferro e vetro di accesso alle autorimesse e serramenti in legno con vetro camera nella porzione abitativa; serramenti in legno e vetro ai piani superiori

protezioni infissi esterni: gelosie in legno nelle unità abitative

pavimentazione interna: nell'alloggio palchetto in legno predefinito (Ikea) flottante posato sopra il pavimento originario in piastrelle a colori e disegni nella cucina nel soggiorno e nelle tre camere; piastrelle di gres porcellanato nei due bagni; originarie piastrelle a colori e disegni nella rimanente porzione di pavimentazione antistante il ripostiglio / Nell'autorimessa piastrelle di gres rosse di cm10x20

rivestimento interno: le pareti sono intonacate al civile e tinteggiate, quelle dei servizi igienici sono in parte rivestite in piastrelline di materiale ceramico, i soffitti sono piani intonacati al civile e tinteggiati

Quanto agli Impianti:

idrico: l'alloggio presenta impianto di adduzione sottotraccia con alimentazione diretta da rete comunale e dell'acqua calda sanitaria alimentata da boiler a gas posto nel bagno finestrato.

elettrico: sia per l'alloggio che per l'autorimessa, sottotraccia con corpi illuminanti

termico: l'alloggio presenta impianto di riscaldamento autonomo con radiatori, non funzionante in quanto privo di caldaia; è presente camino realizzato nel soggiorno utilizzato per il riscaldamento invernale in assenza della caldaia. / L'autorimessa non è riscaldata.

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*

considerando: 1) la somma della superficie calpestabile comprensiva delle murature interne, di quelle perimetrali e del 50% di quelle confinanti con le parti comuni; 2) le superfici ponderate ad uso esclusivo di terrazzi, balconi cortili/giardini; 3) le quote percentuali delle superfici delle pertinenze quali cantine, posti auto scoperti e coperti.

Trattandosi di autorimessa privata autonoma si considera il 100% della superficie calpestabile comprensiva delle murature interne, di quelle perimetrali e del 50% di quelle confinanti con le parti comuni

descrizione	consistenza		indice	commerciale
Alloggio P. Seminterrato	104,58	x	100 %	=104,58
Totale in arr:	104,00			104,00

Superficie accessori

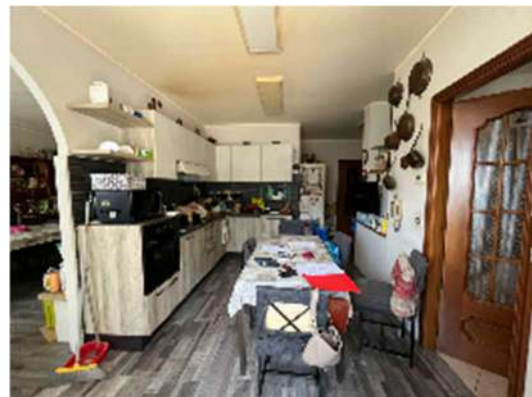
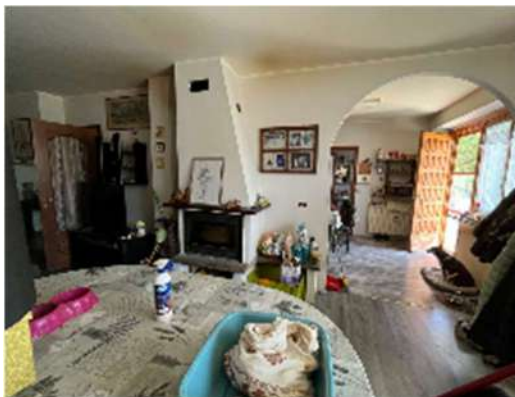
descrizione	consistenza		indice	commerciale
Autorimessa P. Seminterrato	30,00	x	50 %	=15,00
Totale:	30,00			15,00



Fabbricato Borgata Balma 14



porta di accesso dal cortile antistante



Vedute interne soggiorno e cucina



Veduta bagno



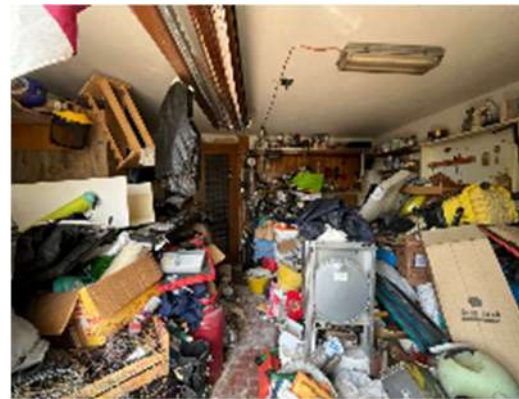
veduta porte camera e rip.



Veduta camera su terrapieno



Autorimessa Borgata Balma 14



veduta interna

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Mono-parametrico in base al prezzo medio.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 02/09/2025

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: trilocale posto al piano 2° di palazzina a 2 piani f.t. costruita negli anni Settanta, senza ascensore, ristrutturato nel 2009, composto da ingresso che si apre su ampio soggiorno con camino e cucina a vista, due camere da letto un bagno un ripostiglio e due balconi, con riscaldamento autonomo a radiatori, in buone condizioni

Indirizzo: Borgata Balma 0 Rubiana

Superfici principali e secondarie: 70 mq

Prezzo richiesto: 48.000,00 pari a circa €/mq.686,00

Sconto trattativa 5%

Prezzo 45.600,00 pari a circa €/mq.650,00

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 31/08/2021

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: bilocale, posto al piano 2° di palazzina a 3 piani f.t. risalente al 1975 circa senza ascensore, con ampio ingresso soggiorno cucinino camera bagno balconi cantina legnaia, box e riscaldamento autonomo.

Indirizzo: Borgata Balma 14

Superfici principali e secondarie: 68 mq

Prezzo richiesto: 48.000,00 pari a circa €/mq.706,00

Sconto trattativa 5%

Prezzo 45.600,00 pari a circa €/mq.670,00

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 03/06/2025

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: bilocale posto al piano primo di fabbricato a tre piani f.t. senza ascensore, composto da ingresso sul soggiorno, cucinino, camera matrimoniale con sfogo sul terrazzo, bagno, porzione di giardino condominiale ad uso esclusivo, posto auto in autorimessa comune e cantina. Il riscaldamento è autonomo a gpl con i termoconvettori.

Indirizzo: Borgata Meinà 15 Rubiana

Superfici principali e secondarie: 45 mq

Prezzo richiesto: 39.000,00 pari a circa €/mq.867,00

Sconto trattativa 5%

Prezzo 37.050,00 pari a circa €/mq.820,00

COMPARATIVO 4

Si rileva che non risultano annunci immobiliari in merito alle autorimesse per Rubiana, né per i comuni confinanti, si riporta quindi un annuncio per il comune di Sant'Antonino di Susa

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 18/04/2025

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: Box in edificio costruito nel 1980, adatto per ospitare un veicolo o per essere utilizzato come spazio di stoccaggio.

Indirizzo: via Moncenisio angolo via Musinè

Superfici principali e secondarie: 31 mq

Prezzo richiesto: 11.000,00 pari a circa €/mq. 355,00

Sconto trattativa 5%

Prezzo 10.450,00 pari a circa €/mq.330,00

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI-2 semestre 2024, Centrale/Intero territorio comunale (31/12/2024)

Abitazioni civili stato conservativo normale

Valore minimo: 600,00 €/mq

Valore massimo: 900,00 €/mq

Abitazioni di tipo economico

Valore minimo: 430,00 €/mq

Valore massimo: 640,00 €/mq

Box

Valore minimo: 320,00 €/mq

Valore massimo: 480,00 €/mq

Borsinoimmobiliare.it zona Rubiana intero territorio comunale (settembre 2025)

Abitazioni in stabili di fascia media

Valore minimo: 552,00 €/mq

Valore massimo: 796,00 €/mq

Abitazioni in stabili di 2° fascia, di qualità inferiore alla media

Valore minimo: 419,00 €/mq

Valore massimo: 611,00 €/mq

Box Auto & Autorimesse

Valore minimo: 299,00 €/mq

Valore massimo: 368,00 €/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La scrivente, a seguito delle indagini effettuate per immobili comparabili posti nella medesima zona sia presso mediatori professionali che in rete consultando il canale immobiliare più noto (Immobiliare.it), a seguito delle recenti transazioni avvenute sempre per immobili comparabili posti nella medesima zona, verificate con i valori delle principali Banche Dati (OMI, Borsino Immobiliare), ritiene di poter considerare un valore unitario medio di € 750,00 a cui applica i seguenti coefficienti di correzione in base alle caratteristiche specifiche dell'immobile pignorato

Coefficienti di correzione della stima

- in base allo stato di conservazione dell'edificio.....coeff. 0,95
- in base allo stato dell'immobile (ristrutturato in periodo più o meno recente)coeff.1,05
- in base all'esposizione (ad una sola aria e con una parete interamente contro terra).....coeff.0,95
- in base alla posizione, silenziosa in borgata montana.....coeff.1,05
- in base al piano (seminterrato).....coeff.0,90

Propone quindi il seguente:

VALORE UNITARIO DI MERCATO

€/mq 750,00 x (0,95x 1,05x 0,95x1,05x0,90) = in arr. €/mq 670,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	104,00	x	670,00	=	69.680,00
Valore superficie accessori:	15,00	x	670,00	=	10.050,00
					79.730,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€79.730,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti)	€79.730,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Criterio di stima

Si è adottato il criterio di stima sintetico-comparativo in base alla superficie commerciale, stabilendo un prezzo medio ricavato dalle quotazioni delle principali Banche Dati (OMI, Borsino Immobiliare, quivi allegati) in mancanza di immobili comparabili posti nella medesima zona.

Al prezzo unitario medio ricavato si sono applicati dei coefficienti di correzione della stima in base alle caratteristiche specifiche dell'immobile pignorato.

Al valore totale di mercato ricavato si sono applicate le decurtazioni per le spese di regolarizzazione edilizia e catastale se esistenti.

Al valore decurtato si è infine applicata l'ulteriore riduzione per il caso specifico in oggetto della vendita giudiziaria del 5% (assenza di garanzia per vizi).

Riserve e precisazioni

Le spese di regolarizzazione delle difformità edilizie e catastali sono state indicate in via di verosimiglianza e con riserva poiché solo in sede di esecuzione delle opere e di presentazione delle pratiche presso le competenti Amministrazioni si potrà avere specifica contezza e ammissibilità del costo delle procedure e del relativo esito.

L'importo totale indicato per le spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli è puramente indicativo e dovrà essere aggiornato dal delegato al momento della vendita in base al prezzo di aggiudicazione

Gli importi delle spese condominiali annue indicati possono variare di anno in anno e la situazione dei pagamenti insoluti andrà aggiornata presso l'amministratore in carica prima della vendita e in ogni caso l'aggiudicatario sarà responsabile in solido con l'esecutato delle sole spese condominiali insolte relative all'annualità di gestione in corso e a quella precedente rispetto alla data di trasferimento

Le fonti di informazione consultate sono: Agenzia delle Entrate servizio di Pubblicità Immobiliare di Susa e Ufficio Provinciale di Torino-Territorio Servizi Catastali, Ufficio Tecnico del comune di Bussoleno, Immobiliare.it, Osservatori del mercato immobiliare OMI- Borsino Immobiliare

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	consistenz	cons. accessori	valore intero	valore diritto
	Appartamento con autorimessa	104,00	15,00	79.730,00	79.730,00
				79.730,00€	79.730,00

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

€ 5.000,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 74.730,00**

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: **€ 3.736,50**

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 329,00**

Riduzione per arrotondamento: **€ .64,50**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 70.600,00**

data 08/09/2025

il tecnico incaricato

DOTT. ARCH. [REDACTED]