



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 750/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO *** – *** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Elisabetta DURETTO

CUSTODE:

Avv. Enrico MAULUCCI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA del 19/11/2025

TECNICO INCARICATO:

Arch. Giovanni Cinque

TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 750/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

✓ **Unità abitativa con due box autorimessa ed area esterna aventi accesso da frazione Molino 20 a Venaus (TO).**

Trattasi di un compendio immobiliare composto da un fabbricato di civile abitazione, da terra a cielo, sito in Comune di Venaus (TO), frazione Molino civico numero 20, elevato a due piani fuori terra, oltre due piani interrati, tra loro collegati in parte da scala interna ed in parte da scale esterne, oltre ad un piano sottotetto, nonché da due bassi fabbricati elevati ad un piano fuori terra adibiti ad autorimessa e da un'area esterna, più precisamente:

A. IL FABBRICATO RESIDENZIALE:

- al piano secondo interrato: una cantina;
- al piano primo interrato: locali di sgombero e locale wc;
- al piano terreno (primo fuori terra): ingresso-disimpegno, soggiorno, cucina e bagno;
- al piano primo (secondo fuori terra): disimpegno, due camere, ripostiglio ed un locale di sgombero separato, oltre a due balconi e scala esterna;

con sovrastante vano tecnico-sottotetto, non abitabile accessibile mediante scala a pioli.

B. I BASSI FABBRICATI ADIBITI A BOX AUTO CON LA CORTE PERTINENZIALE:

- al piano terreno (primo fuori terra): due locali ad uso autorimessa con cortile pertinenziale;

C. L'AREA ESTERNA:

- al piano terreno (primo fuori terra): porzione di cortile posta sul fronte Sud del fabbricato residenziale.

Quanto sopra forma unico corpo alle generali coerenze dei mappali 2610-2149-2151-16-2275-2413 del foglio 17 e mappale n. 1524 del foglio 16.

Le suddette unità immobiliari risultano censite al Catasto Fabbricati del Comune di Venaus (TO), come segue:

A. IL FABBRICATO RESIDENZIALE:

- **Fg. 17 Part. 10 Sub. 106 e Part. 2150 Sub. 101 graffati, FRAZIONE MOLINO n. SNC, Piano S1-T-S2-1, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 6,5 vani, Superficie Catastale Totale: 186 m² – Totale escluse aree scoperte: 183 m², Rendita Euro 234,99;**

dati derivanti da:

- o “Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.”;
- o “VARIAZIONE del 09/05/2012 Pratica n. TO0224997 in atti dal 09/05/2012 VAR ESATTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA (n. 29394.1/2012)”;
- o “AMPLIAMENTO del 02/02/2012 Pratica n. TO0044414 in atti dal 02/02/2012 AMPLIAMENTO (n. 6313.1/2012)”.

B. I BASSI FABBRICATI ADIBITI A BOX AUTO CON LA CORTE PERTINENZIALE:

- **Fg. 17 Part. 2620 Sub. 2, FRAZIONE PARORE n. SNC, Piano T, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 13 m², Superficie Catastale Totale: 15 m², Rendita Euro 47,00;**
- **Fg. 17 Part. 2620 Sub. 3, FRAZIONE PARORE n. SNC, Piano T, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 9 m², Superficie Catastale Totale: 12 m², Rendita Euro 32,54;**
dati derivanti da:
 - o “Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.”;
 - o “COSTITUZIONE del 24/04/2012 Pratica n. TO0200336 in atti dal 24/04/2012 COSTITUZIONE (n. 4008.1/2012)”;
- **Fg. 17 Part. 2620 Sub. 1, FRAZIONE PARORE n. SNC, bene comune non censibile ai subb. 2-3, dati derivanti da:**
 - o “COSTITUZIONE del 24/04/2012 Pratica n. TO0200336 in atti dal 24/04/2012 COSTITUZIONE (n. 4008.1/2012)”;

C. L'AREA ESTERNA:

- **Fg. 17 N. 2152, Qualità PRATO, Classe 2, Superficie ha 0,0068, Reddito Dominicale Euro 0,09, Reddito Agrario Euro 0,09;**
dati derivanti da:
 - o “TABELLA DI VARIAZIONE del 19/04/2013 Pratica n. TO0157050 in atti dal 29/04/2013 (n. 148576.1/2013)”, mediante la quale è variata la qualità da “FABB RURALE” a “PRATO”.

L'intestazione catastale delle unità immobiliari in oggetto risulta la seguente:

- *** DATO OSCURATO *** - Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con *** DATO OSCURATO ***;
- *** DATO OSCURATO *** - Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con *** DATO OSCURATO ***.

Il fabbricato residenziale “A” insiste sulle particelle censite al Catasto Terreni del Comune di Venaus (TO) al Fg. 17 NN. 10-2150, quali “ENTE URBANO” rispettivamente di mq 53 e mq 58.

NOTA: Si fa presente che la particella N. 2150 non risulta rappresentata come fabbricato nella mappa del Catasto Terreni e sarà necessario, quindi, procedere alla regolarizzazione mediante presentazione di un Tipo Mappale. Altresì, sulle medesime particelle risultano ancora censite due unità, quali Fg. 17 N. 10 Sub. 1 e Fg. 17 N. 2150 Sub. 2, quali “PORZ RUR FP” di 0 mq che sarà necessario sopprimere. Per quanto concerne i costi si rimanda al paragrafo della regolarità edilizia.

I bassi fabbricati adibiti a box autorimessa “B” insistono sulla particella censita al Catasto Terreni del Comune di Venaus (TO), al Fg. 17 N. 2620, quale “ENTE URBANO” di mq 173 – ex particella N. 2142 variata a seguito di “Tipo Mappale del 19/04/2012 Pratica n. TO0192350 in atti dal 19/04/2012 presentato il 18/04/2012 (n. 192350.1/2012)”.

Il compendio immobiliare in oggetto verrà trasferito a corpo, con ogni dipendenza, pertinenza, servitù attiva e passiva, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	571,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 89.600,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 80.000,00
Data della valutazione:	19/11/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Previ contatti intercorsi con il custode Avv. Enrico MAULUCCI, in data 29/11/2024 veniva effettuato il sopralluogo presso il compendio immobiliare in oggetto, alla presenza del Sig. *** DATO OSCURATO *** , che autorizzava l'accesso agli immobili e dichiarava di occuparli unitamente ai componenti dello stato di famiglia, quali:

- *** DATO OSCURATO ***;
- *** DATO OSCURATO ***;
- *** DATO OSCURATO ***;
- *** DATO OSCURATO ***.

Dalla richiesta trasmessa all'Agenzia delle Entrate è pervenuto riscontro per cui non parrebbero risultare registrati contratti di locazione o di comodato in qualità di dante causa in capo ai soggetti eseguiti.

Si segnala che dalla relazione del custode depositata al PCT e riferita all'accesso presso l'immobile avvenuto in data 23/09/2025, emerge che i debitori si siano trasferiti altrove ed in tale occasione il sig. *** DATO OSCURATO *** abbia consegnato un'unica chiave per accedere ai due piani principali della casa, mentre nessuna chiave era stata consegnata della tavernetta che sembrerebbe essere stata occupata dalla sig.ra *** DATO OSCURATO ***.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

A seguito delle ispezioni ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Torino Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Susa, con aggiornamento al 31/10/2024, sulle unità immobiliari oggetto del presente procedimento esecutivo site in Venaus (TO), frazione Molino n. 20, censite al Catasto Fabbricati al Fg. 17 Part. 10 Sub. 106 e Part. 2150 Sub. 101 graffati, Part. 2620 Subb. 1-2-3 e Part. 2152, risultano sussistere le formalità pregiudizievoli sotto riportate. Si fa presente che le cancellazioni saranno effettuate a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario, i cui oneri sono stimabili in circa € 623,00 (di cui € 35,00 per l'ipoteca volontaria ed € 294,00 per ciascun pignoramento), salvo eventuali variazioni che potrà accertare il Servizio di Pubblicità Immobiliare in sede di inserimento degli annotamenti per la restrizione dei beni ai fini della cancellazione delle formalità.

Dalle visure effettuate presso la Conservatoria dei RR.II. di Susa è risultato che con l'atto a rogito Notaio Aldo ANNESE del 07/08/1973, rep. n. 21523/12452, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Susa in data 22/08/1973 ai nn. 5629/4958:

- è stata costituita a vantaggio della particella 2620 (già particella 2142) del Foglio 17 del Catasto Terreni, oggetto del presente atto, ed a carico della particella 2610 (già particella 2140) del Foglio 17 del Catasto Terreni, servitù di passaggio con ogni mezzo;
- è stata costituita a carico della predetta particella 2620 (già particella 2142) del Foglio 17 del Catasto Terreni, ed a favore della particella 2149 del Foglio 17 del Catasto Terreni, servitù di passaggio con mezzi agricoli, da esercitarsi lungo il lato est del fondo servente.

Si fa presente che il trasferimento del bene oggetto del presente procedimento esecutivo, seguirà tutti i patti e le condizioni indicati negli atti di provenienza sotto indicati al relativo paragrafo, nonché in ogni altro atto precedente ivi richiamato, titoli da intendersi come integralmente riportati e trascritti.

In merito ai vincoli e/o oneri di carattere storico-artistico, paesaggistico, idrogeologico o derivanti da contratti incidenti sulla potenzialità edificatoria dei fondi sui quali insistono gli immobili in oggetto, si riferisce quanto segue: gli immobili di frazione Molino n. 20 risultano ricadere secondo le prescrizioni del Piano Regolatore Generale Comunale di Venaus (TO), in Zona Nuclei frazionali senza interesse ambientale ai7 (art. 31 NTA), nonché ricompresi tra le aree soggette a minor rischio

relativo e in fascia di rispetto di area a produzione elettrica (Art. 22 NTA) ed in classe geologica IIIb3 - Classe IIIb3 (Art. 21bis NTA).

Ai sensi del punto 8 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., lo scrivente riferisce che nelle trascrizioni del ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento e fino all'atto tra vivi anteriore al suddetto ventennio non sono risultati indicati gravami relativi a censi e livelli per quanto riguarda le unità immobiliari in oggetto od il fondo sul quale sorgono dette unità.

In merito agli usi civici, dai registri consultati lo scrivente non ha reperito informazioni per accertare quanto previsto dall'art. 173 bis disp. att. c.p.c., in quanto la documentazione consultabile presente negli archivi risulta obsoleta e non aggiornata all'attualità e si presume pertanto, data la mancanza di segnalazione nel merito negli atti notarili consultati, che gli immobili non siano gravati da uso civico.

Le unità immobiliari oggetto della presente procedura esecutiva, risulterebbero, pertanto, libere da tali pesi ed in piena proprietà dei sig.ri *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** , sopra generalizzati, in forza del titolo di provenienza sotto indicato al relativo paragrafo.

Da quanto potuto esaminare dallo scrivente, sulla base dei documenti allegati agli atti e/o reperiti in corso di indagini peritali, per gli immobili in oggetto si ritiene non vi siano i presupposti di applicabilità dell'art. 1 commi 376, 377 e 378 della Legge 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 DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, stipulata il 23/04/2013 per mezzo di atto rogito Notaio Alfredo ANNESE al n. 27636/11737 di repertorio ed iscritta il 07/05/2013 a Susa ai nn. 2764/279, a favore di *** DATO OSCURATO *** e contro *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** , per la quota di 1/2 ciascuno in piena proprietà.

Importo capitale: € 41.000,00.

Importo totale soggetto a ipoteca: € 61.500,00.

La formalità risulta gravare sugli immobili censiti al Fg. 17 N. 2150 Sub. 101 e N. 10 Sub. 106 graffiati, Fg. 17 N. 2620 Sub. 2 e Fg. 17 N. 2620 Sub. 3, oggetto della presente procedura esecutiva e, pertanto, dovrà essere cancellata totalmente.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

verbale di pignoramento immobili, stipulato il 12/09/2024 per mezzo di atto giudiziario emesso dall'Ufficiale Giudiziario di Torino ai nn. 21025 di repertorio e trascritto il 27/09/2024 a Susa ai nn. 8687/7272, a favore di *** DATO OSCURATO *** e contro *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** , per la quota di 1/2 ciascuno in piena proprietà.

La formalità risulta gravare sugli immobili censiti al Fg. 17 N. 2150 Sub. 101 e N. 10 Sub. 106 graffiati, Fg. 17 N. 2620 Sub. 2 e Fg. 17 N. 2620 Sub. 3, oggetto della presente procedura esecutiva e, pertanto, dovrà essere cancellata totalmente.

verbale di pignoramento immobili, stipulato il 20/03/2025 per mezzo di atto giudiziario emesso dall'Ufficiale Giudiziario di Torino ai nn. 5612 di repertorio e trascritto il 25/03/2025 a Susa ai nn. 2327/1910, a favore di *** DATO OSCURATO *** e contro *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** , per la quota di 1/2 ciascuno in piena proprietà.

La formalità risulta gravare sugli immobili censiti al Fg. 17 N. 2620 Sub. 1 e Fg. 17 N. 2512, oggetto della presente procedura esecutiva e, pertanto, dovrà essere cancellata totalmente.

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:

In occasione del sopralluogo effettuato, lo scrivente non ha riscontrato dati pubblicati relativi all'Amministratore di Condominio, in quanto gli immobili in esame non sono risultati costituiti in condominio e non vi sono regolamenti e/o patti condominiali particolari, per le cui norme si rimanda a quanto previsto dal codice civile.

Ai sensi del punto 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c. che indica *“l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato”*, lo scrivente riferisce che per gli immobili in oggetto, non essendo parte di condominio, la gestione avviene in maniera autonoma.

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate presso la Conservatoria dei RR. II. di Susa non sono risultate trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili in oggetto.

Dalla richiesta di ricerca dei procedimenti giudiziari trasmessa allo sportello del Ruolo Generale Contenziosi del Tribunale di Torino, a nome di entrambi gli esegutati sig.ri *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** , sopra generalizzati, alla data del 31/10/2024, sono risultate iscritte le seguenti procedure:

su *** DATO OSCURATO ***:

- R.G. 2004302/1997 – Sez. 07 – G.I. non indicato – separazione consensuale promossa da *** DATO OSCURATO *** contro *** DATO OSCURATO *** – omologazione concessa;
- R.G. 4005671/1998 – Sez. 01 – G.I. FERRERO Paola – altri contratti tipici ed obbligazioni promosso da *** DATO OSCURATO *** contro il *** DATO OSCURATO *** - archiviato;
- R.G. 25618/2003 – Sez. 07 – G.I. ALVAU Maria – divorzio congiunto promosso da *** DATO OSCURATO *** contro *** DATO OSCURATO *** – procedimento definito;

per il quale non sono state fornite informazioni nel merito in relazione agli immobili oggetto di pignoramento;

su *** DATO OSCURATO ***:

- R.G. 33479/2016 – Sez. DI – G.I. CONTINI Maria Cristina – procedimento di ingiunzione ante causam promosso da *** DATO OSCURATO *** contro *** DATO OSCURATO *** – inserita annotazione a seguito di esecutorietà;

- R.G. 4742/2017 – Sez. 08 – G.I. TROVO' Agnese Dorina – intimazione di sfratto per morosità promosso da *** DATO OSCURATO *** contro *** DATO OSCURATO *** – passaggio in archivio;
- R.G. 19170/2018 – Sez. 08 – G.I. POGGIO CIULLA Federica – intimazione di sfratto per morosità promosso da *** DATO OSCURATO *** contro *** DATO OSCURATO *** + *** DATO OSCURATO *** – passaggio in archivio;

per il quale non sono state fornite informazioni nel merito in relazione agli immobili oggetto di pignoramento.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Gli atti di pignoramento relativi alla presente procedura esecutiva sono stati trascritti presso la Conservatoria dei RR.II. di Susa in data 27/09/2024 e 25/03/2025. In dette date gli immobili in oggetto, censiti al Fg. 17 N. 10 Sub.106 e N. 2150 Sub. 101 graffati – Fg. 17 N. 2620 Subb. 1-2-3 e Fg. 17 N. 2152, risultavano in piena proprietà per la quota di 1/2 ciascuno dei sig.ri *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO ***.

6.1. ATTUALI PROPRIETARI:

(dal 23/04/2013)

*** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO ***, per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di atto di compravendita stipulato il 23/04/2013 a firma di Notaio Alfredo ANNESE ai nn. 27635/11736 di repertorio, trascritto il 07/05/2013 a Susa ai nn. 2763/2240.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

(dal 30/11/1997 fino al 23/04/2013)

*** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO ***, per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di successione di *** DATO OSCURATO *** con denuncia registrata all'Ufficio del Registro di Rivoli il 25/05/1998 al n. 20 vol. 1056, trascritta il 24/11/2005 a Susa ai nn. 12436/9224 e successiva denuncia registrata all'Ufficio del Registro di Rivoli il 22/07/2005 al n. 27 vol. 1206, trascritta il 24/11/2005 a Susa ai nn. 12438/9226.

Si segnala accettazione con beneficio d'inventario della Pretura Circondariale di Torino per il figlio (all'epoca minore) sig. *** DATO OSCURATO *** (non trascritta) e accettazione di eredità con atto Notaio ANNESE del 23/04/2013 ai nn. 27635/11736 di repertorio, trascritto il 07/05/2013 a Susa ai nn. 2762/2239.

(anteriamente al 30/11/1997 per acquisto avvenuto con atti tra vivi anteriore al ventennio)

*** DATO OSCURATO ***, per la quota di 1/1, in forza dei seguenti atti:

- atto di compravendita a rogito Notaio Giuseppe SAVIO del 26/02/1967 rep. 4961/1552 trascritto a Susa il 17/03/1967 ai nn. 1427/948, mediante il quale acquistava la piena proprietà per la quota di 1/1 di parte del fabbricato abitativo in origine demolito e poi ricostruito, l'area di terreno ex N. 2142 ove sono stati installati i due box autorimessa, nonché l'area frontestante il fabbricato sul lato Sud N. 2152, unitamente ad altri immobili non in oggetto, dai sig.ri *** DATO OSCURATO ***, *** DATO OSCURATO ***, *** DATO OSCURATO ***, *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO ***, a questi pervenuta per successione dal sig. *** DATO OSCURATO *** ed ivi deceduto il 16/08/1963 (denuncia di successione registrata all'Ufficio del Registro di Susa in data 19/01/1967 al n. 43 vol. 638);
- atto di compravendita a rogito Notaio Aldo ANNESE del 07/08/1973 rep. 21523/12452 trascritto a Susa il 22/08/1973 ai nn. 5629/4958, mediante il quale acquistava la piena proprietà per la quota di 1/1 di parte del fabbricato abitativo dalla sig.ra *** DATO OSCURATO ***, a questa pervenuta per atto di compravendita-divisione a rogito Notaio Aldo ANNESE del 01/04/1962

rep. 2034/993 trascritto a Susa il 27/04/1962 ai nn. 1646/1397 dalla sig.ra *** DATO OSCURATO ***;

- atto di compravendita a rogito Notaio Aldo ANNESE del 16/04/1983 rep. 36951/20789 trascritto a Susa il 03/05/1983 ai nn. 2114/1751, mediante il quale acquistava la quota di 1/2 in piena proprietà, congiuntamente alla sig.ra *** DATO OSCURATO *** di parte del fabbricato abitativo dagli eredi sig.ri *** DATO OSCURATO ***, *** DATO OSCURATO ***, *** DATO OSCURATO ***, *** DATO OSCURATO ***, *** DATO OSCURATO ***, *** DATO OSCURATO ***, a questi pervenuta per successione dalla sig.ra *** DATO OSCURATO ***, deceduta in *** DATO OSCURATO *** il 05/07/1974 (denuncia di successione registrata all'Ufficio del Registro di Susa in data 14/07/1975 al n. 72 vol. 638 e trascritta a Susa il 14/07/1975 ai nn. 3212/2793);
- atto di cessione a rogito Notaio Aldo ANNESE del 13/02/1993 rep. 58854 trascritto a Susa il 01/03/1993 ai nn. 1096/891, mediante il quale acquistava la rimanente quota di 1/2 in piena proprietà dalla sig.ra *** DATO OSCURATO ***, sopra generalizzata, di parte del fabbricato abitativo.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

I terreni pertinenti ai fabbricati in esame risultano di estensione inferiore a mq. 5.000, ma data la presenza dell'area esterna censita al Catasto Terreni, si è comunque proceduto a richiedere ed acquisire il C.D.U. complessivo che viene allegato alla presente relazione.

Dal C.D.U. rilasciato in data 27/10/2025 emerge che i terreni ricadono tra le destinazioni urbanistiche in "Nuclei frazionali senza interesse ambientale ai7 – Art. 31 NtA", tra i vincoli in "Area a minor rischio relativo" ed in "Fascia di rispetto area a produzione elettrica – Art. 22 NtA" e tra le classi geologiche in "Classe IIIb3 – Art. 21 bis.2 NtA".

Da una ricerca effettuata presso il SIPEE (Sistema Informativo Prestazione Energetica Edifici), è risultato che l'unità immobiliare residenziale, oggetto della presente procedura esecutiva, non sia attualmente dotata dell'Attestato di Prestazione Energetica, in quanto il precedente attestato n. 2012-205141-0006 risulta scaduto. Per quanto riguarda i box autorimessa, si fa presente che per gli stessi non è prevista la redazione dell'A.P.E. in quanto immobili che per loro destinazione d'uso, non rientrano nel campo di applicazione.

Dall'accesso agli atti effettuato dallo scrivente presso l'Archivio Edilizio del Comune di Venaus (TO), non è stato possibile risalire alla pratica di edificazione del fabbricato di cui trattasi, ma dalle caratteristiche costruttive, è possibile presumere che l'originaria costruzione risulta iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967, nonché anteriormente al 1942. Successivamente risultano essere state presentate diverse pratiche edilizie alle quali è seguito il rilascio dei relativi titoli abilitativi qui sotto riportati.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

- Nulla Osta n. 250/1535 del 19/07/1968, per *demolizione e ricostruzione* (non reperita dall'Ufficio Tecnico Comunale);
- Permesso di Abitabilità n. 250/744 del 02/11/1970 (non reperita dall'Ufficio Tecnico Comunale);
- Licenza Edilizia n. 16/76 del 17/09/1976, per *costruzione di 2 garages prefabbricati*;
- Nulla Osta n. 49/81 del 14/11/1981, per *rifacimento di parte della copertura*;
- Autorizzazione Edilizia n. 79/83 del 13/12/1983, per *rifacimento della copertura*;
- Concessione Edilizia n. 38/97 del 18/11/1997, per *cambio di destinazione d'uso di un locale al piano primo* (senza seguito).

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale: gli immobili ricadono in Zona Nuclei frazionali senza interesse ambientale ai7 (art. 31 NTA), nonché ricompresi tra le aree soggette a minor rischio relativo e in fascia di rispetto di area a produzione elettrica (Art. 22 NTA) ed in classe geologica IIIb3 - Classe IIIb3 (Art. 21bis NTA).

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Dalla disamina tra lo stato dei luoghi visionato e quanto emerso a seguito dell'accesso agli atti, non risulta possibile per lo scrivente, allo stato, identificare lo stato legittimo dell'immobile, in quanto non è stata reperita la pratica relativa all'edificazione del fabbricato (originariamente censito come Fabbricato Rurale al Catasto Terreni e pertanto privo di planimetria abbinata) e la pratica di "demolizione e ricostruzione" risalente al 1968, cui è seguito il Permesso di Abitabilità nel 1970, non è stata reperita dall'Ufficio Tecnico Comunale.

La prima ed anche unica rappresentazione utile del fabbricato in esame risale alla planimetria catastale presentata il 13/12/1971, in quanto le pratiche edilizie successive sono relative al rifacimento della copertura (anni 1981-1983) ed al cambio di destinazione d'uso di un locale piano primo (1997), peraltro non realizzato, oltre alla costruzione dei due box oggetto di pignoramento, quali Subb.2-3.

La planimetria catastale risalente al 1971 è stata poi sostituita nel 2012, variando considerevolmente la rappresentazione grafica e la consistenza del fabbricato in esame, ma non sono emerse pratiche edilizie correlate a detta variazione.

In considerazione di quanto sopra esposto, l'unico raffronto possibile con lo stato dei luoghi risulta la rappresentazione del fabbricato con la planimetria catastale del 1971, integrando le fotografie allegate alle pratiche per il rifacimento della copertura risalenti al 1981-1983.

Da detto raffronto è emerso quanto segue:

- al piano terreno (1° f.t.):
la conformazione dell'immobile e la sua distribuzione interna risultano pressoché simili ed alcune lievi differenze sono legate ad imprecise e/o imperfette rappresentazioni grafiche dettate prevalentemente dalla tipologia e finalità della rappresentazione stessa, tali da non essere suscettibili di particolari accorgimenti; si segnala, però, la presenza di una nicchia nella cucina non rappresentata e di una risega muraria legata a cavedi impiantistici nell'ingresso, benché già esistente sia per caratteristiche costruttive, sia per le fotografie allegate alle pratiche per il rifacimento della copertura risalenti al 1981-1983;
- al piano primo (2° f.t.):
la conformazione dell'immobile e la sua distribuzione interna risultano pressoché simili, fatta salva la modifica della tramezzatura divisoria tra il disimpegno ed il ripostiglio, nonché alcune lievi differenze legate ad imprecise e/o imperfette rappresentazioni grafiche dettate prevalentemente dalla tipologia e finalità della rappresentazione stessa, tali da non essere suscettibili di particolari accorgimenti; si segnala, però, che la porzione di sgombero non comunicante con la porzione abitativa non risulta rappresentata nella planimetria catastale del 1971, benché già esistente sia per caratteristiche costruttive, sia per le fotografie allegate alle pratiche per il rifacimento della copertura risalenti al 1981-1983: a tal proposito si segnala che dalle stesse foto non risulta possibile chiarire se la scala esterna di collegamento al piano primo fosse già esistente o meno;
- al piano sottotetto (3° f.t.):
non risultano rappresentazioni planimetriche del piano sottotetto; si segnala, però, che lo stesso si ritiene fosse già esistente sia per caratteristiche costruttive di taluni componenti edilizi, sia per le fotografie allegate alle pratiche per il rifacimento della copertura risalenti al 1981-1983: a tal proposito si segnala che dalle stesse foto non risulta possibile chiarire se il balcone fronte sud fosse già esistente o meno;

- al piano primo interrato:
la rappresentazione planimetrica risulta parziale, ovvero relativa ad una porzione di cantina posta sul lato Nord ed accessibile da una scala esterna, come allo stato attuale; si segnala, però, che non risultano rappresentate diverse nicchie, nonché un ulteriore scala interna di collegamento al secondo interrato, né un servizio igienico ricavato all'interno della cantina, dalla quale, peraltro, è presente un collegamento diretto con una porzione interrata adiacente di cui non risulta la relativa rappresentazione grafica, benché si ritiene che fosse già esistente per caratteristiche costruttive, seppur non rappresentato nella planimetria catastale (bensì rappresentato come terrapieno nella sezione allegata alla pratica per il rifacimento della copertura risalente al 1983): a tal proposito si segnala che detta porzione risulta dotata di forno a legna, tramezzatura interna a formazione di un locale cantina ed ulteriore accesso con scala esterna sul fronte sud dove è presente anche un vano ripostiglio che eccede dalla sagoma del fabbricato (per le quali si suppone che gli interventi possano essere stati realizzati in epoca successiva);
- al piano secondo interrato:
non risultano rappresentazioni planimetriche del piano secondo interrato, quale piccolo locale cantina accessibile da scala interna; si segnala, però, che lo stesso si ritiene fosse già esistente sia per caratteristiche costruttive, sia per ubicazione, seppur non rappresentato;
- all'esterno:
sono stati realizzati due boxes autorimessa prefabbricati di dimensioni leggermente maggiori rispetto a quelle indicate nell'istanza cui è seguita la Licenza Edilizia n. 16/1976; si segnala, però, che il posizionamento dei due boxes autorimessa prefabbricati non è stata indicata nell'elaborato grafico allegato alla pratica edilizia e, pertanto, allo stato, non risulta possibile chiarirne la regolarità;
inoltre, nell'area esterna fronte sud, è stata realizzata una recinzione metallica su cordolo, senza titolo abilitativo.

Quanto sopra dovrà essere oggetto di approfondita analisi con l'Ufficio Tecnico Comunale, al fine di valutare le possibilità e modalità di sanatoria e/o di eventuali messe in pristino, tenuto conto delle normative di settore di contorno e dell'area in cui ricade l'immobile, cui risultano presenti vincoli legati dal punto di vista urbanistico.

Ad ogni modo, la regolarizzazione edilizio-urbanistica comporterà l'aggiornamento della planimetria catastale, cui sarà necessario anche l'aggiornamento al Catasto Terreni con un Tipo Mappale per la corretta rappresentazione in mappa.

Tenuto conto di quanto sopra esposto, pur nella volontà da parte dello scrivente di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, in merito alle limitazioni d'indagine esposte, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte, per la natura ed i limiti insiti del mandato conferito all'esperto, non risulta possibile sostituire ciò che compete per legge agli uffici pubblici relativamente alle istanze ed alle indicazioni dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, i cui uffici riservano l'esito finale dell'istruttoria a seguito di presentazione di una pratica corredata da elaborati esecutivi di dettaglio.

Alla luce di ciò, nel rispetto del mandato posto all'esperto e delle limitazioni indicate, quanto contenuto nella presente perizia è da intendersi supposto in termini orientativi e previsionali.

In funzione di quanto sopra detto, ai fini della presente perizia, lo scrivente ritiene considerare una decurtazione prudenziale del 20% da applicarsi al valore dell'immobile, tenuto conto dell'assenza della garanzia per vizi del bene oggetto della presente procedura esecutiva che sarà trasferito.

Tale decurtazione deve ritenersi non vincolante per lo scrivente e con tutte le riserve del caso, in quanto indicata in via prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali.

In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili variazioni e che è stato esposto in ragione delle normative vigenti attualmente.

Resta perciò inteso, pertanto, che sarà a totale ed esclusiva cura e spese dell'aggiudicatario, adempiere a qualsiasi onere che verrà eventualmente posto a carico degli immobili pignorati da parte dei competenti uffici pubblici.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITA' ALTA

Gli immobili risultano non **conformi, necessitanti di approfondite analisi e indagini nel merito.**

Costi di regolarizzazione: circa 20% del valore dell'immobile

Tempi necessari per la regolarizzazione: 180 giorni

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITA' MEDIA

Gli immobili risultano non **conformi, ma regolarizzabili.**

Costi di regolarizzazione: € 0,00 già ricompresi nella regolarizzazione edilizia.

Tempi necessari per la regolarizzazione: 180 giorni già ricompresi nella regolarizzazione edilizia.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITA' ALTA

Si rimanda a quanto sopra esposto.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN VENAUS (TO), FRAZIONE MOLINO 20

FABBRICATO RESIDENZIALE CON DUE BOX AUTO E AREA ESTERNA

DI CUI AL PUNTO A

✓ **Unità abitativa con due box autorimessa ed area esterna aventi accesso da frazione Molino 20 a Venaus (TO).**

Trattasi di un compendio immobiliare composto da un fabbricato di civile abitazione, da terra a cielo, sito in Comune di Venaus (TO), frazione Molino civico numero 20, elevato a due piani fuori terra, oltre due piani interrati, tra loro collegati in parte da scala interna ed in parte da scale esterne, oltre ad un piano sottotetto, nonché da due bassi fabbricati elevati ad un piano fuori terra adibiti ad autorimessa e da un'area esterna, più precisamente:

A. IL FABBRICATO RESIDENZIALE:

- al piano secondo interrato: una cantina;
- al piano primo interrato: locali di sgombero e locale wc;
- al piano terreno (primo fuori terra): ingresso-disimpegno, soggiorno, cucina e bagno;
- al piano primo (secondo fuori terra): disimpegno, due camere, ripostiglio ed un locale di sgombero separato, oltre a due balconi e scala esterna;

con sovrastante vano tecnico-sottotetto, non abitabile accessibile mediante scala a pioli.

B. I BASSI FABBRICATI ADIBITI A BOX AUTO CON LA CORTE PERTINENZIALE:

- al piano terreno (primo fuori terra): due locali ad uso autorimessa con cortile pertinenziale;

C. L'AREA ESTERNA:

- al piano terreno (primo fuori terra): porzione di cortile posta sul fronte Sud del fabbricato residenziale.

Quanto sopra forma unico corpo alle generali coerenze dei mappali 2610-2149-2151-16-2275-2413 del foglio 17 e mappale n. 1524 del foglio 16.

Le suddette unità immobiliari risultano censite al Catasto Fabbricati del Comune di Venaus (TO), come segue:

A. IL FABBRICATO RESIDENZIALE:

- **Fg. 17 Part. 10 Sub. 106 e Part. 2150 Sub. 101 graffati**, FRAZIONE MOLINO n. SNC, Piano S1-T-S2-1, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 6,5 vani, Superficie Catastale Totale: 186 m² – Totale escluse aree scoperte: 183 m², Rendita Euro 234,99;
dati derivanti da:
 - o “Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.”;
 - o “VARIAZIONE del 09/05/2012 Pratica n. TO0224997 in atti dal 09/05/2012 VAR ESATTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA (n. 29394.1/2012)”;
 - o “AMPLIAMENTO del 02/02/2012 Pratica n. TO0044414 in atti dal 02/02/2012 AMPLIAMENTO (n. 6313.1/2012)”.

B. I BASSI FABBRICATI ADIBITI A BOX AUTO CON LA CORTE PERTINENZIALE:

- **Fg. 17 Part. 2620 Sub. 2**, FRAZIONE PARORE n. SNC, Piano T, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 13 m², Superficie Catastale Totale: 15 m², Rendita Euro 47,00;
- **Fg. 17 Part. 2620 Sub. 3**, FRAZIONE PARORE n. SNC, Piano T, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 9 m², Superficie Catastale Totale: 12 m², Rendita Euro 32,54;
dati derivanti da:
 - o “Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.”;
 - o “COSTITUZIONE del 24/04/2012 Pratica n. TO0200336 in atti dal 24/04/2012 COSTITUZIONE (n. 4008.1/2012)”;
- **Fg. 17 Part. 2620 Sub. 1**, FRAZIONE PARORE n. SNC, bene comune non censibile ai subb. 2-3, dati derivanti da:
 - o “COSTITUZIONE del 24/04/2012 Pratica n. TO0200336 in atti dal 24/04/2012 COSTITUZIONE (n. 4008.1/2012)”;

C. L'AREA ESTERNA:

- **Fg. 17 N. 2152**, Qualità PRATO, Classe 2, Superficie ha 0,0068, Reddito Dominicale Euro 0,09, Reddito Agrario Euro 0,09;
dati derivanti da:
 - o “TABELLA DI VARIAZIONE del 19/04/2013 Pratica n. TO0157050 in atti dal 29/04/2013 (n. 148576.1/2013)”, mediante la quale è variata la qualità da “FABB RURALE” a “PRATO”.

L'intestazione catastale delle unità immobiliari in oggetto risulta la seguente:

- *** DATO OSCURATO *** - Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con *** DATO OSCURATO ***;
- *** DATO OSCURATO *** - Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con *** DATO OSCURATO ***.

Il fabbricato residenziale “A” insiste sulle particelle censite al Catasto Terreni del Comune di Venaus (TO) al Fg. 17 NN. 10-2150, quali “ENTE URBANO” rispettivamente di mq 53 e mq 58.

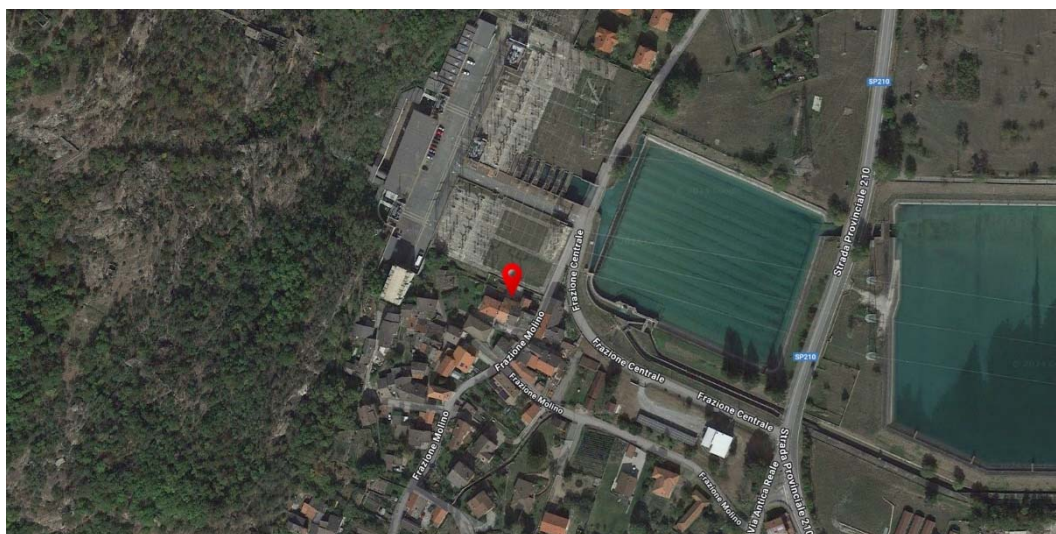
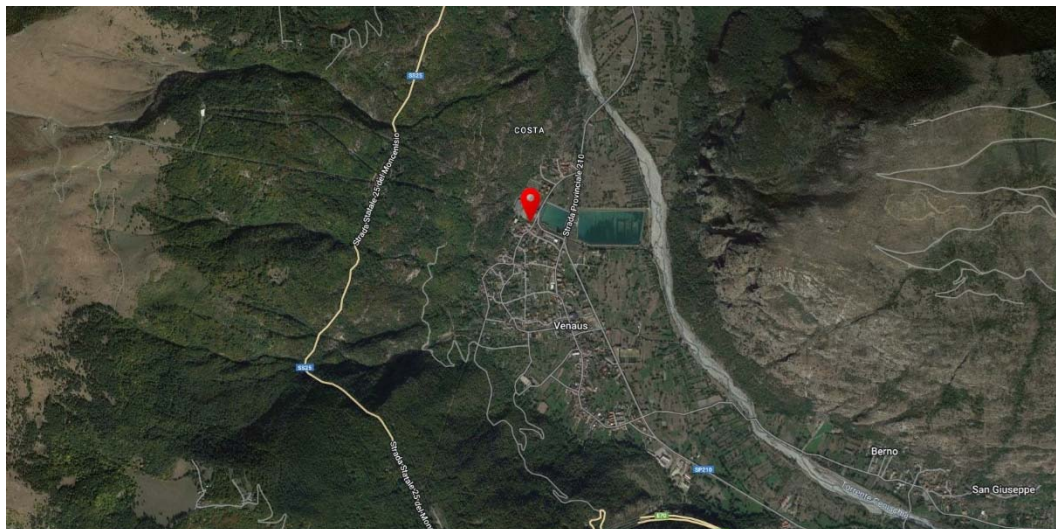
NOTA: Si fa presente che la particella N. 2150 non risulta rappresentata come fabbricato nella mappa del Catasto Terreni e sarà necessario, quindi, procedere alla regolarizzazione mediante presentazione di un Tipo Mappale. Altresì, sulle medesime particelle risultano ancora censite due unità, quali Fg. 17 N. 10 Sub. 1 e Fg. 17 N. 2150 Sub. 2, quali “PORZ RUR FP” di 0 mq che sarà necessario sopprimere. Per quanto concerne i costi si rimanda al paragrafo della regolarità edilizia.

I bassi fabbricati adibiti a box autorimessa “B” insistono sulla particella censita al Catasto Terreni del Comune di Venaus (TO), al Fg. 17 N. 2620, quale “ENTE URBANO” di mq 173 – ex particella N. 2142 variata a seguito di “Tipo Mappale del 19/04/2012 Pratica n. TO0192350 in atti dal 19/04/2012 presentato il 18/04/2012 (n. 192350.1/2012)”.

Il compendio immobiliare in oggetto verrà trasferito a corpo, con ogni dipendenza, pertinenza, servitù attiva e passiva, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il compendio immobiliare di cui trattasi è ubicato nel territorio del Comune di Venaus (TO) e più precisamente in frazione Molino, in prossimità della centrale idroelettrica dell'ENEL, la cui area risulta scarsamente dotata di servizi urbani di comunicazione e di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il compendio immobiliare in oggetto è costituito da un fabbricato abitativo da cielo a terra con terreno sul retro sul quale insistono due box autorimessa prefabbricati.

Il fabbricato, elevato a due piani fuori terra, oltre piano sottotetto, seminterrato e parziale interrato, presenta struttura portante mista con murature in facciata esternamente intonacate e tinteggiate.



Detto compendio risulta intercluso e l'accesso avviene mediante servitù di passaggio posta sul lato nord, mediante cancello carraio che consente l'accesso all'area di terreno pavimentata in battuto di cemento ove risultano installati i due box autorimessa prefabbricati.



Sul lato sud viene comunque praticato un passaggio per accedere, passando su proprietà di terzi. L'accesso pedonale, infatti, avviene dall'area esterna, quale cortiletto lastricato con porzione di cortile recintata e pavimentata in autobloccanti, posta sul fronte sud del fabbricato residenziale e confinante con esso. Su detta area è presente anche la scala di accesso al piano seminterrato. L'accesso al fabbricato dal lato sud avviene mediante doppio portoncino a due ante, mentre dal lato nord, avviene mediante un portoncino in metallo verniciato.





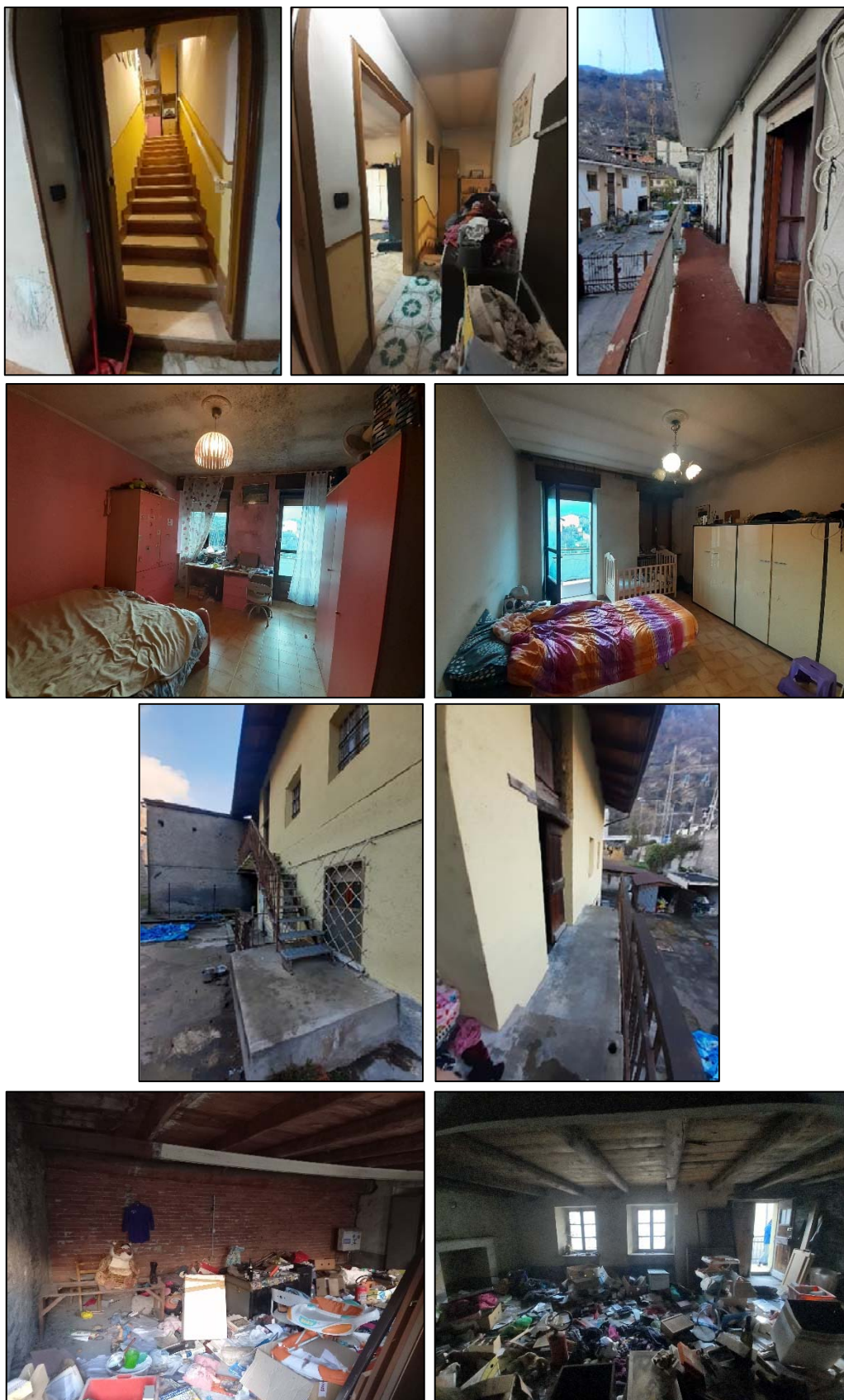
L'unità immobiliare abitativa in oggetto, si compone di ingresso, disimpegno, soggiorno, cucina e bagno al piano terreno, due camere, disimpegno, ripostiglio e balcone al piano primo collegato mediante scala interna, oltre locale sgombero con balcone separati e collegati mediante scala esterna, area sottotetto accessibile mediante scala a pioli dal balcone lato nord, locali cantina, servizio igienico e ripostiglio al piano seminterrato collegato mediante doppia scala esterna sui lati nord e sud del fabbricato e cantina al parziale piano interrato collegato mediante scala interna.

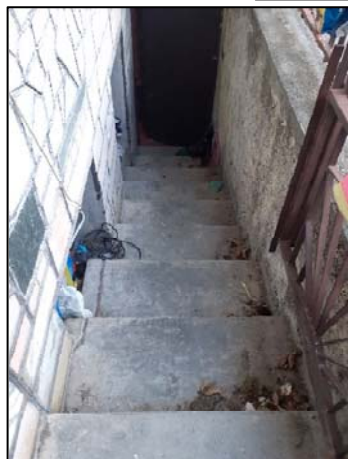
La pavimentazione interna è mista in piastrelle ceramiche e marmette di graniglia, mentre le pareti risultano intonacate e tinteggiate o al rustico, ad eccezione dei bagni, dei servizi e della cucina, ove risultano parzialmente rivestite in piastrelle ceramiche.

Il bagno al piano terreno è dotato di lavabo, box doccia, vaso wc, bidet ed attacchi per la lavatrice.

Le pareti ed i soffitti presentano marcati segni di muffa e umidità.









Le porte interne sono prevalentemente in legno, mentre i serramenti esterni sono in legno e vetri singoli, dotati di avvolgibili in pvc e grate di protezione in metallo verniciato.

L'impianto di riscaldamento è autonomo ed avviene mediante stufa e camino a pellet. La produzione dell'acqua calda sanitaria avviene boiler elettrici installato al piano seminterrato e con caldaia a gasolio allacciata ad una cisterna di 6.000 litri posta nel cortile lato nord. L'impianto elettrico è in parte esterno ed in parte sottotraccia. L'immobile non è dotato di allacciamento gas e utilizza bombole di gpl poste nel cortile lato nord.

Gli impianti dell'unità immobiliare pignorata verranno trasferiti nello stato di fatto in cui si trovano, senza garanzia alcuna da parte della procedura esecutiva.

Lo stato manutentivo del fabbricato costituente l'immobile in oggetto è scarso.

Si segnala che dalla relazione del custode depositata al PCT e riferita all'accesso presso l'immobile avvenuto in data 23/09/2025, emerge che *"l'immobile (piano terra e piano primo) si presenta in condizioni di conservazione pessime rispetto a quelle di cui al sopralluogo con i periti (già critiche), occupato da mobili ed indumenti personali degli abitanti probabilmente da smaltire in discarica. Inoltre è necessario sostituire la serratura di una delle vie di accesso alla casa perché rotta."*

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
A. Unità abitativa (escluso sottotetto)	228,00	x	100%	=	228,00

Sottotetto	102,00	x	100%	=	102,00
B1. Area cortile Sub. 1	148,00	x	100%	=	148,00
B2. Box auto Sub. 2	12,00	x	100%	=	12,00
B3. Box auto Sub. 3	13,00	x	100%	=	13,00
C. Area esterna	68,00	X	100%	=	68,00
Totale:	571,00				571,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Sulla base dei rilievi effettuati in loco e della documentazione catastale e progettuale acquisita, lo scrivente ha calcolato la superficie convenzionale dei beni oggetto di esecuzione tenendo in considerazione quelle che di regola sono le modalità di valutazione applicate nel settore immobiliare, qui di seguito descritte: Superficie commerciale = Superficie coperta interna calpestabile + murature interne + murature perimetrali (cm 50 max. di spessore) + 50% delle pareti in comune + 33% dei balconi + 25% dei locali accessori.

Pertanto, le superfici commerciali degli immobili oggetto della presente procedura esecutiva, data dalla somma delle superfici, come sopra indicate, opportunamente ragguagliate, risultano le seguenti:

A. Unità abitativa – Fg. 17 N. 10 Sub. 106 – N. 2150 Sub. 101 graffati: 228,00 mq (escluso sottotetto)
 Sottotetto: 102,00 mq
 B1. Area cortile – Fg. 17 N. 2620 Sub. 1: 148,00 mq
 B2. Box auto – Fg. 17 N. 2620 Sub. 2: 13,00 mq
 B3. Box auto – Fg. 17 N. 2620 Sub. 3: 12,00 mq
 C. Area esterna – Fg. 17 N. 2152: 68,00 mq

Il sottoscritto al fine di determinare il più probabile valore di mercato per gli immobili in oggetto utilizzerà il metodo della stima comparativa per confronto di mercato. A seguito delle indagini effettuate per verificare le quotazioni dei vari borsini immobiliari del territorio quali: OMI-Agenzia delle Entrate, etc., nonché dalle ricerche di mercato effettuate nella zona su immobili simili a quelli in oggetto, si riporta quanto desunto:

INDAGINE

OMI (Agenzia delle Entrate)

da 430,00 €/mq a 640,00 €/mq (per abitazioni di tipo economico in stato conservativo normale)

da 290 €/mq a 440 €/mq (per box)

Borsino Immobiliare

da 468,00 €/mq a 739,00 €/mq (per abitazioni in stabili di fascia media)

da 312,00 €/mq a 378,00 €/mq (per box)

MERCATO

da 150,00 €/mq a 500,00 €/mq (per abitazioni)

In considerazione di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche relative agli immobili in oggetto, tra cui: superficie, destinazione, ubicazione, piano, vetustà, esposizione, prospicienza, accessibilità, dotazioni d'impianti (per quanto è stato possibile prenderne visione), nonché

considerato quanto sopra detto e quanto in accessorio possa esistere, lo scrivente stima il valore dei beni oggetto della presente procedura esecutiva, quali unità immobiliare abitativa con locali accessori e due box autorimessa con circostante area cortilizia, oltre area esterna siti in Comune di Venaus (TO), fraz. Molino n. 20, come segue:

A. Unità abitativa (escluso sottotetto):	228,00 mq x €/mq 400,00 = €	91.200,00
Sottotetto:	102,00 mq x €/mq 100,00 = €	10.200,00
B1. Area cortile – Sub. 1:	148,00 mq x €/mq 10,00 = €	1.480,00
B2. Box auto – Sub. 2:	13,00 mq x €/mq 200,00 = €	2.600,00
B3. Box auto – Sub. 3:	12,00 mq x €/mq 200,00 = €	2.400,00
C. Area esterna:	68,00 mq x €/mq 25,00 = €	1.700,00

TOTALE COMPLESSIVO: € 109.580,00

arrotondabili ad € 109.600,00 (Euro Centonovemila seicento/00)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: 109.600,00

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Stato di manutenzione e d'uso: gli immobili in oggetto si presentano in scarse condizioni manutentive di cui si è già tenuto conto nell'attribuzione del valore unitario, pertanto, si ritiene non applicare correzioni di stima specifiche.	0,00
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo: gli immobili non risultano gravati da vincoli e/o oneri giuridici, pertanto, si ritiene non applicare correzioni di stima specifiche.	0,00
Stato di possesso: per le unità immobiliari in oggetto non sono risultati contratti di locazione/comodati e pertanto, si ritiene non applicare correzioni di stima specifiche.	0,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 109.600,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 109.600,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Fabbricato residenziale con due box auto e area esterna	571,00	0,00	109.600,00	109.600,00
				109.600,00	109.600,00

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8) - 20%: €. 21.920,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 87.680,00

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: €. 8.768,00

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: €. 623,00

Maggiorazione per arrotondamento: €. 11,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 78.300,00

data 19/11/2025

il tecnico incaricato
Arch. Giovanni Cinque