



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 243/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 04/05/2026

creata con Tribù Office 6



ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Luigi Giacone

CF:GCNLGU56P28C404Q

con studio in PINEROLO (TO) CORSO TORINO 18

telefono: 012176412

fax: 012176412

email: geom.luigi.giacone@gmail.com

PEC: luigi.giacone@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 243/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A negozio a OULX VIA ROMA 33, della superficie commerciale di **62,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Gli immobili oggetto della presente valutazione sono ubicati in Alta Val Susa in comune di Oulx a circa 1100 di quota.

Trattasi in particolare di negozio situato in stabile condominiale ubicato nella centrale via Roma ai margini del centro storico cittadino. nella via è presente un discreto numero di attività commerciali di vicinato.

Lo stabile di cui è parte l'immobile oggetto di perizia è di vecchia costruzione ristrutturato nel tempo in base a diversi titoli edilizi indicati nel relativo paragrafo. Trattasi di edificio composto, oltre dal negozio oggetto della presente, da altre 6 unità immobiliari ad uso abitativo.

L'edificio ha struttura portante in cemento armato inserita all'interno di pareti perimetrali esistenti in muratura mista di pietra e mattoni. Il tetto è in legno con manto di copertura in lamiera. Le pareti esterne sono finite con intonaco rustico tinteggiato. Le aperture del locale negozio al piano terra lato strada presentano arco ed architrave in pietra sorretti da piedritti sempre in pietra, caratteristica tipica dei vecchi edifici della zona. L'edificio è composto da tre piani fuori terra a cui si accede dalla via pubblica tramite androne comune e, vano scale ed ascensore. l'unità in trattazione ha accesso diretto dalla strada oltre ad accesso dall'androne /vano scale comune. Il riscaldamento è centralizzato a metano con radiatori dotati di termovalvole. La ripartizione della spese avviene tramite contatori di energia.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRENO - 1 F.T., ha un'altezza interna di 2,40 circa. Identificazione catastale:

- foglio 37 particella 72 sub. 105 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 3, consistenza 45 mq, rendita 1.385,14 Euro, indirizzo catastale: VIA ROMA N. 33, piano: TERRENO, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VISURA CATASTALE
Coerenze: VIA ROMA, VANO SCALA/ANDRONE COMUNE, CENTRALE TERMICA COMUNE, VICOLO CARLIN

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1942 ristrutturato nel 2008.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	62,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²



Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 62.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 52.000,00
Data di conclusione della relazione: 04/05/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Premesso che:

- in data 18/02/2026 perveniva allo scrivente incarico perizia immobiliare relativo all'oggetto
- a seguito dell'incarico, in accordo con il Custode Giudiziario *** DATO OSCURATO *** in data 09/03/2026 ha effettuato sopralluogo presso l'immobile pignorato in Oulx via Roma n. 33.

Presenti oltre al sottoscritto ed al Custode i sigg. *** DATO OSCURATO *** (amministratore dello stabile condominiale) e *** DATO OSCURATO *** titolare dell'agenzia immobiliare incaricata della vendita dei locali oggetto di pignoramento.

Si procedeva quindi alla ispezione dell'immobile con verifica sommaria della planimetria catastale e con effettuazione di alcune riprese fotografiche.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Visure ipotecarie VENTENNALI effettuate presso l' "Agenzia Entrate S.P.I. di "SUSA" con aggiornamento al 28/04/2026.

esecutato: *** DATO OSCURATO ***

esecutato: * DATO OSCURATO *** per 1/1**

immobili: OULX-Via Roma n.33

CF F.37 n° 72 sub.105 PT C/1 mq. 45

(ex 72 subb.2 e sub.3)

***** DATO OSCURATO *** FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI da cancellare o non opponibili all' acquirente:**

1) ipoteca VOLONTARIA iscritta il 23/7/2008 ai n° 6599 / 1126

a favore: [REDACTED]

contro: *** DATO OSCURATO *** per 1/1

grava: OULX CF F.37 n° 72 sub.2 e n° 72 sub.3

FRAZIONAMENTO annotato in data 2/1/2013 ai n° 13/3; non indicate quote mutuo

2) PIGNORAMENTO immobiliare trascritto il 5/5/2025 ai n° 3622 / 2918

a favore: [REDACTED]

contro: *** DATO OSCURATO *** per 1/1

grava: OULX CF F.37 n° 72 sub.105

ONERI di CANCELLAZIONE PRESUNTI: € 329,00

---€ 35,00 ipoteca volontaria

---€ 294,00 pignoramento

OSSERVANZA:

REGOLAMENTO di CONDOMINIO regolamento di condominio dello stabile di via Roma numero



33 che trovasi allegato sotto la lettera "D" alla scrittura privata di compravendita autenticata Notaio Beligni Sandra in data 5 dicembre 2012, repertorio numero 30912/17150, registrata a Torino 1° Ufficio delle Entrate in data 28 dicembre 2012 al numero 23866

Relativamente all'immobile oggetto di perizia non sussistono i presupposti di applicabilità dell'art.1 COMMI 376-377-378 LEGGE 178/2020.

L'area su cui insiste il fabbricato non risulta soggetta ad usi civici.

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 DI CONDOMINIO - VEDI QUANTO DESCRITTO AL PUNTO 4 - OSSERVANZA

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva.

VEDI QUANTO DESCRITTO AL PUNTO 4 - FORMALITA' N.1

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento.

VEDI QUANTO DESCRITTO AL PUNTO 4 - FORMALITA' N.2

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: **€. 1.600,00**

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 3.150,00**

Millesimi condominiali: **millesimi**

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: vedi **proprietà 174,91 - millesimi scale ed**



Ulteriori avvertenze:

ascensore 92,83

. *** DATO OSCURATO ***

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Visure ipotecarie VENTENNALI effettuate presso l' "Agenzia Entrate S.P.I. di "SUSA" con aggiornamento al 28/04/2026.

esecutato: *** DATO OSCURATO ***

esecutato: * DATO OSCURATO *****

immobili: OULX-Via Roma n.33

CF F.37 n° 72 sub.105 PT C/1 mq. 45

(ex 72 subb.2 e sub.3)

Provenienza:

Decreto di Trasferimento emesso dal Tribunale di Torino, depositato in data 9/7/07 rep.371, trascritto Ag. Entrate di Susa in data 16/7/2007 ai n° 7348/4884

vennero aggiudicati in piena proprieta' alla soc. *** DATO OSCURATO *** con sede Torino i seguenti immobili, gia' dell' esecutata soc. *** DATO OSCURATO ***," con sede Torino:

OULX-Via Roma n.33, nel centro storico

-fabbricato completamente da ristrutturare, al momento ad uso deposito e magazzino, elevantesi esternamente a 3 p.f.t. mentre internamente privo della soletta tra il 1° ed il 2°piano

NCEU F.37 n° 72 sub.2 PT C/2 mq. 129

NCEU F.37 n° 72 sub.3 1°-2°P. C/2 mq. 163

All' esecutata:

- *** DATO OSCURATO ***

pervennero con:

atto rog. Not. Cinzia Castellano del 19/12/02 rep. 35159/7008, trascritto Ag. Entrate SPI di Susa in data 30/12/2002 ai n° 11474/8729

la soc. *** DATO OSCURATO *** con sede Torino acquisto' in piena proprieta'

dalla soc. *** DATO OSCURATO *** con sede Torino:

OULX-con accesso da Via Roma n.33 e da V.lo Comunale detto Carlin

fabbricato della superficie catastale di mq. 197, del quale esistono solo i muri perimetrali e tramezzature interne che delimitano due soli locali deposito-magazzino al P.seminterrato

NCEU F.37 n° 72 sub.2 PT C/2 mq. 129

NCEU F.37 n° 72 sub.3 1°-2°P. C/2 mq. 163

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Dalla documentazione ricevuta dall'Ufficio Tecnico del Comune di Oulx a seguito istanza di accesso agli atti in data 28/02/2026 emerge che gli immobili oggetto della presente perizia sono stati oggetto dei seguenti titoli edilizi:

- costruzione fabbricato originario ante 1967
- concessione edilizia n 68/1983 del 7/12/1983 e successiva concessione edilizia n. 31 del 21/05/1984 per varianti
- concessione n. 47 del 22/07/1992 per ristrutturazione fabbricato
- concessione edilizia n. 59/2000 del 10/11/2000



- denuncia inizio attività n. 5 del 23/02/2002
- permesso di costruire n. 31/2008 del 31/03/2008 per risanamento conservativo
- permesso di costruire n. 31/2010 del 01/07/2010 per varianti
- denuncia di inizio attività n. 34/2011 del 22/4/2011 per varianti pdc 31/2008 e 31/2010
- agibilità inoltrata in data 28/06/2011 n. 14 - silenzio assenso 60 gg - comunicazione UTC del 01/07/2011

Vedasi in proposito sezione giudizi di conformità.

Attestato prestazione energetica: CODICE IDENTIFICATIVO : 2022 207150 0032 VALIDO FINO
AL : 18/07/2032

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona ra - nuclei o edifici di interesse storico - architettonico - ambientale .

L'immobile è inoltre compreso in zona classe IIb2 - In proposito si rinvia a quanto disposto dalle norme tecniche di attuazione art. 64 del PRGC.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Gli immobili pignorati trovati allibrati in catasto fabbricati del Comune di Oulx (TO) correttamente in capo a:

*** DATO OSCURATO ***1 Proprieta' 1/1

come segue:

Catasto Fabbricati

FOGLIO 37 N. 72 SUB. 105 CATEGORIA C/1 CL. 3 MQ 45 SUP. CATASTALE MQ 58 RENDITA
EURO 1385,14 VIA ROMA N. 33 PIANO TERRENO

L'intestazione catastale risulta corretta.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: DPR 380/2000)

L'immobile risulta **conforme**.

SI SEGNALE CHE IL SERRAMENTO DELLA APERTURA AD ARCO SU STRADA RISULTA FISSO NON APRIBILE. SI RITIENE CHE A NORMA DEL RIEC DOVREBBE ESSERE RESO APRIBILE O PREDISPOSTA IDONEA VENTILAZIONE ALTERNATIVA . SI RILEVANO LIEVI DIFFORMITÀ CHE SI RITIENE RIENTRANTI TRA LE TOLLERANZE DI CUI ALL'ART. 34 BIS DPR 380/2000 -

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**



8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN OULX VIA ROMA 33

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

negozio a OULX VIA ROMA 33, della superficie commerciale di **62,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Gli immobili oggetto della presente valutazione sono ubicati in Alta Val Susa in comune di Oulx a circa 1100 di quota.

Trattasi in particolare di negozio situato in stabile condominiale ubicato nella centrale via Roma ai margini del centro storico cittadino. nella via è presente un discreto numero di attività commerciali di vicinato.

Lo stabile di cui è parte l'immobile oggetto di perizia è di vecchia costruzione ristrutturato nel tempo in base a diversi titoli edilizi indicati nel relativo paragrafo. Trattasi di edificio composto, oltre dal negozio oggetto della presente, da altre 6 unità immobiliari ad uso abitativo.

L'edificio ha struttura portante in cemento armato inserita all'interno di pareti perimetrali esistenti in muratura mista di pietra e mattoni. Il tetto è in legno con manto di copertura in lamiera. Le pareti esterne sono finite con intonaco rustico tinteggiato. Le aperture del locale negozio al piano terra lato strada presentano arco ed architrave in pietra sorretti da piedritti sempre in pietra, caratteristica tipica dei vecchi edifici della zona. L'edificio è composto da tre piani fuori terra a cui si accede dalla via pubblica tramite androne comune e, vano scale ed ascensore. l'unità in trattazione ha accesso diretto dalla strada oltre ad accesso dall'androne /vano scale comune. Il riscaldamento è centralizzato a metano con radiatori dotati di termovalvole. La ripartizione della spese avviene tramite contatori di energia.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRENO - 1 F.T., ha un'altezza interna di 2,40 circa. Identificazione catastale:

- foglio 37 particella 72 sub. 105 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 3, consistenza 45 mq, rendita 1.385,14 Euro, indirizzo catastale: VIA ROMA N. 33, piano: TERRENO, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VISURA CATASTALE
Coerenze: VIA ROMA, VANO SCALA/ANDRONE COMUNE, CENTRALE TERMICA COMUNE, VICOLO CARLIN

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1942 ristrutturato nel 2008.



FABBRICATO LATO VIA ROMA



VIA ROMA 33 ANGOLO VICOLO CARLIN



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: COMUNE DELL'ALTA VAL DI SUSA - PROVINCIA DI TORINO - A QUOTA MEDIA MT 1100 S.L.M..



INQUADRAMENTO GENERALE - VIA ROMA 33

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare oggetto di stima è posta su unico livello con accesso diretto dalla via Roma e altro accesso tramite porta blindata verso l'androne pedonale comune di ingresso al fabbricato condominiale.

L'unità immobiliare risulta composta da ampio locale con annessi servizi igienici (bagno) accessibile tramite disimpegno. Il vano uso negozio è dotato di due ampie aperture con architrave ed arco in pietra. I serramenti esterni sono in legno con vetro camera, le porte interne in legno tamburato. Il pavimento è in piastrelle; non è stato possibile appurare se esiste sottostante intercapedine /vespaio. Le pareti del bagno sono in parte piastrellate sino ad altezza cm 125 circa; le pareti del vano negozio lato androne risultano in parte rivestite in elementi in cartongesso con funzione di arredo; la parete lato vicolo e lato strada, costituita da muratura originaria mista in mattoni e pietrame presenta tracce di umidità ed efflorescenze in più punti in prossimità del pavimento. Stante il precedente utilizzo sono presenti varie tubazioni in vista relative a scarichi e allacciamenti acqua. Tutti gli altri impianti risultano sottotraccia e non è stato possibile verificarne la loro funzionalità e rispondenza alle norme di legge, rinviando a quanto indicato e descritto nella richiesta di agibilità.

Complessivamente l'immobile si trova in condizioni normali di manutenzione, salvo quanto indicato relativamente alla presenza dell'umidità nelle murature angolo nord/ovest, causata anche dal mancato utilizzo dei locali.





locale negozio



locale negozio



locale negozio



bagno



bagno



bagno

CLASSE ENERGETICA:



[277,43 KWh/m²/anno]
Certificazione APE N. 2022 207150 0032 registrata in data 18/07/2022

CONSISTENZA:

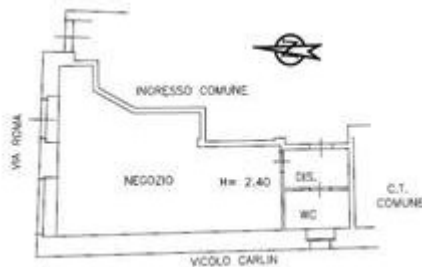
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
-------------	-------------	--------	-------------



superficie lorda principale negozio ed accessori diretti	62,00	x	100 %	=	62,00
Totale:	62,00				62,00



NEGOZIO - PIANO TERRENO

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 62,00 x 1.000,00 = **62.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 62.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 62.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima è basata sulla superficie commerciale lorda (muri compresi) calcolata mediante la somma della superficie esterna lorda (SEL), dei balconi e dei locali accessori, misurata secondo le indicazioni del Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, tenuto conto dei seguenti coefficienti di ponderazione superficiali: 1,00 per superficie principale negozio ed accessori diretti. Considerate tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili oggetto di stima, in particolare della situazione in merito alla regolarità edilizia, e dello stato di occupazione e della posizione, viste le vere condizioni di mercato attuale per immobili come quelli in esame e le effettive possibilità di realizzo, avendo assunto tutte le informazioni utili e necessarie, si procede alla determinazione del probabile valore di mercato adottando la stima monoparametrica per comparazione con altri beni simili compravenduti, od offerti in vendita nella zona. Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Agenzia del Territorio Catasto Fabbricati, ufficio del registro di Agenzia Entrate, conservatoria dei registri immobiliari S.P.I., ufficio tecnico comunale - Archivio Edilizio, agenzie: Tecnocasa, Tecnorete, Immobiliare.it, osservatori del mercato immobiliare Borsino Immobiliare - OMI Osservatorio del Mercato Immobiliare

La valutazione, in particolare, tiene conto di prezzi medi di immobili simili nella zona verificati sia rispetto alle proposte di vendita delle agenzie immobiliari che rispetto ad effettive compravendite



riscontrate, con particolare riferimento ad unità immobiliari compravendute, poste nelle vicinanze.

Sono compresi nella stima tutti i diritti, obblighi, oneri, servitù attive e passive, spettanti sugli immobili così come pervenuti in capo agli esecutati.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Agenzia del Territorio Catasto Fabbricati, ufficio del registro di Agenzia Entrate, conservatoria dei registri immobiliari di Susa, ufficio tecnico di Oulx, agenzie: Immobiliare.it, Casa.it, osservatori del mercato immobiliare Borsino Immobiliare - OMI Osservatorio del Mercato 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	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	negozio	62,00	0,00	62.000,00	62.000,00
				62.000,00 €	62.000,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

La procedura riguarda l'intera proprietà immobiliare.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 62.000,00**

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: **€. 6.200,00**

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

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

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€. 3.150,00**

Arrotondamento del valore finale: **€. 27,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello **€. 52.000,00**



stato di fatto e di diritto in cui si trova:

data 04/05/2026

il tecnico incaricato
Luigi Giacone

