



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

62/2026

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Silvia SEMINI

CUSTODE:

Istituto Vendite Giudiziarie (I.V.G.)

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 10/06/2026

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Daniela De Salvia

CF:DSLNDL72C68H355O

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

telefono: 0114310113

fax: 0114310113

email: danieladesalvia@libero.it

PEC: daniela.desalvia@pct.pecopen.it

TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 62/2026

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a SAUZE D'OULX Via Clotes 42, della superficie commerciale di **39,33** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'alloggio oggetto di esecuzione è compreso all'interno dello stabile posto in **Comune di Sauze d'Oulx (TO) - Via Clotes n.c. 42** edificato a tre piani fuori terra oltre a piano interrato.

Più precisamente, con accesso dalla scala condominiale priva di ascensore:

- **Alloggio al piano primo (2° F.T.)** composto da ingresso su soggiorno con angolo cottura, piccolo vano ripostiglio (di fatto uso camera) e bagno oltre a balcone risvoltante.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di m. 2,43. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 921 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 2,5 vani, rendita 277,60 Euro, indirizzo catastale: Via Clotes n. 42, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Costituzione del 03/01/1979 in atti dal 30/06/1987 - scheda anno 1979 Protocollo n. 15
Coerenze: vano scala e pianerottolo del piano primo, vuoto su area comune a tre lati.
Allegato 1a) Planimetria catastale alloggio - Allegato 3a) Visura catastale storica alloggio

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1979.

B box singolo a SAUZE D'OULX Via Clotes 42, della superficie commerciale di **12,06** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il box auto oggetto di esecuzione è compreso all'interno dello stabile posto in **Comune di Sauze d'Oulx (TO) - Via Clotes n.c. 42** edificato a tre piani fuori terra oltre a piano interrato.

Più precisamente, con accesso carraio dalla rampa discendente dalla via ed accesso pedonale dalla scala condominiale:

- **Box auto al piano interrato** composto da un unico locale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di m. 2,40. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 921 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 10 mq, rendita 61,46 Euro, indirizzo catastale: Via Clotes n. 42, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Costituzione del 03/01/1979 in atti dal 30/06/1987 - Protocollo n. 13 anno 1979
Coerenze: area comune ed area di manovra a due lati, box auto n. 2 e muro perimetrale verso terrapieno.
Allegato 1b) Planimetria catastale box auto - Allegato 3b) Visura catastale storica box auto.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1979.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	51,39 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 98.300,92
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 93.000,00
Data di conclusione della relazione:	10/06/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Sia l'alloggio che il box auto sono in uso per villeggiatura al debitore ed al proprio nucleo familiare.
In allegato (**Allegato 11**) il Certificato di Residenza del debitore.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Sono state eseguite le ispezioni presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Susa con aggiornamento al **01.06.2026** (**Allegato 4**).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

Regolamento di Condominio dello stabile in Sauze d'Oulx - Via Clotes n. 42 denominato "PETIT CHALET", a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Regolamento di condominio approvato dall'Assemblea ma né registrato né depositato.
In allegato copia del Regolamento di Condominio trasmesso dall'Amministratore.

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 17/09/2012 a firma di Notaio Alberto GIROLA ai nn. 1740/1308 di repertorio, iscritta il 19/09/2012 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Susa ai nn. 6061/699, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 900.000,00.

Importo capitale: € 1.800.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

La formalità è riferita solamente a Unità negoziale n. 1 - Immobile n. 1 Comune di Sauze d'Oulx (TO) - a C.F. Foglio 4 particella 921 sub 11 - Immobile n. 2 Comune di Sauze d'Oulx (TO) - a C.F. Foglio 4 particella 921 sub 9.

Annotazione di modifica delle condizioni di mutuo con rinegoziazione per rogito Nota. Alberto Girola del 30.07.2018 Rep. n. 12901/10609 trascritta nelle domande di Annotazione il 17.08.2018 ai n.ri 7132 di RG e n. 651 di RP. Dovrà procedersi alla cancellazione totale della formalità.

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 23/12/2017 a firma di Notaio Alberto GIROLA ai nn. 11648/9508 di repertorio, iscritta il 27/12/2017 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Susa ai nn. 9500/1210, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 320.000,00.

Importo capitale: € 640.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni.

La formalità è riferita solamente a Unità negoziale n. 1 - Immobile n. 1 Comune di Sauze d'Oulx (TO) - a C.F. Foglio 4 particella 921 sub 11 - Immobile n. 2 Comune di Sauze d'Oulx (TO) - a C.F. Foglio 4 particella 921 sub 9.

Dovrà procedersi alla cancellazione totale della formalità.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 14/01/2026 a firma di Tribunale di Torino - Ufficiale Giudiziario ai nn. 490

di repertorio, trascritta il 03/02/2026 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Susa ai nn. 878/714, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di pignoramento.

La formalità è riferita solamente a Unità negoziale n. 1 - Immobile n. 1 Comune di Sauze d'Oulx a C.F. Foglio 4 particella 921 sub 11 - Immobile n. 2 Comune di Sauze d'Oulx a C.F. Foglio 4 particella 921 sub 9.

Dovrà procedersi alla cancellazione totale della formalità.

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 2.673,70

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 2.673,70

Ulteriori avvertenze:

La gestione dell'amministrazione del Condominio denominato "PETIT CHALET" è affidata allo studio **Amministrazioni Condominiali** *** DATO OSCURATO *** (Via *** DATO OSCURATO *** n. *** DATO OSCURATO *** - Sauze D'Oulx - Tel. 0122/ *** DATO OSCURATO ***).

In data 03.06.2026 la scrivente inviava comunicazione via e-mail all'Amministratore chiedendo informazioni e documentazione. L'Amministratore con risposta via e-mail in pari data, inviava alla scrivente copia del Regolamento di Condominio (precisando che lo stesso è stato approvato dall'Assemblea di Condominio e non registrato).

Dall'esame del carteggio è risultato che l'alloggio ed il box auto costituiscono un'unica voce di spesa.

Al fine di indicare i "costi fissi" di gestione ordinaria e riscaldamento (unico riparto), si è preso in esame il riparto a preventivo della Gestione Ordinaria dal 01.07.2025 al 30.06.2026, dal quale risulta che alla proprietà pignorata (alloggio + box auto) competono le seguenti voci:

- Spese generali = € 1.420,00

- Spese acqua e fognatura = € 122,22

- Spese riscaldamento = € 1.131,39

La proprietà risulta in debito con il Condominio "PETIT CHALET" di tutto l'importo di competenza della Gestione Ordinaria dal 01.07.2025 al 30.06.2026 (scadenza RATA 1 al 15.09.2025 e scadenza RATA 2 al 15.12.2025) per l'importo complessivo di € 2.673,70.

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

Alla data del 03.06.2026 l'importo totale relativo a tutte le rate condominiali scadute era pari ad € 2.673,70. E' consigliabile che il soggetto interessato ad acquistare la proprietà delle due unità immobiliari (alloggio e box auto), verifichi preliminarmente lo stato del debito in prossimità dell'asta, al fine di essere edotto sulle reali spese a proprio carico in caso di aggiudicazione ed al momento del trasferimento.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

L'atto di provenienza è allegato in copia alla presente (**Allegato 6**).

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 piena proprietà, in forza di Atto di Vendite, con atto stipulato il 18/01/1980 a firma di Notaio Sergio PINCA ai nn. 72026/10428 di repertorio, registrato il 07/02/1980 a Ufficio del Registro di Asti ai nn. 829, trascritto il 12/02/1980 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Susa ai nn. 875/743.

Il titolo è riferito solamente a in Comune di Sauze d'Oulx - Via Clotes n. 42 - Alloggio al piano primo distinto con il n. 4 - Box auto distinto con il n. 1 non ancora censite ma denunciato con schede registrate il 03/01/1979 al n. 15 (Alloggio) e n. 13 (il box).

Le schede planimetriche n. 15 e n. 13 sono attualmente ancora in atti a Catasto Fabbricati. Acquisto in regime di separazione dei beni.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Abitabilità e Licenza e Concessione originarie sono allegate in copia alla presente (**Allegato 9**).

L'ultimo elaborato di progetto in Variante relativo alla Concessione in Variante n. 28/79 del 31.07.1979 è allegato in copia alla presente (**Allegato 10**).

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza Edilizia N. **181/74** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di fabbricato di civile abitazione, rilasciata il 28/06/1975 con il n. 181 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Edificio in Sauze d'Oulx Via Clotes (attuale n.c. 42).

Voltura del 28.02.1978 per trasferimento di proprietà

Concessione Edilizia - Variante edilizia alla Licenza n. 181/74 N. **28/79**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Progetto in variante, rilasciata il 31/07/1979 con il n. 28 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Edificio in Sauze d'Oulx (attuale n.c. 42)

Abitabilità igienico-sanitaria N. **181/74-28/79**, agibilità del 05/01/1980.

Inizio scavo per edificazione: 14.11.1975 Inizio lavori: 20.12.1975 Fine lavori 21.08.1979 Collaudo c.a. del 20.01.1979

Condono edilizio a regime ordinario N. **688/86**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Trasformazione parte piano interrato in unità abitativa, presentata il 31/05/1986, rilasciata il 12/04/1990 con il n. 688/86 di protocollo.

Pratica di non interesse specifico per le porzioni immobiliari pignorate.

CILA - SUPERBONUS N. **199/2021**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Riqualficazione energetica parti comuni dell'edificio, presentata il 18/10/2021 con il n. 9411 di protocollo.

Interventi di efficientamento energetico e riduzione rischio sismico parti comuni dell'edificio.

CILA-SUPERBONUS N. **33/2022**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ristrutturazione importante di secondo livello., presentata il 23/03/2022 con il n. 2692 di protocollo.

Manutenzione straordinaria involucro opaco e trasparente parti comuni e private. Manutenzione straordinaria impianto termico per riscaldamento.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Approvata con D.G.R. n. 54-38103 del 23/10/1984 successivamente modificato con DGR n. 10-22546 del 29/09/1997 e D.G.R. n. 7-2198 del 20/02/2006 e Var . DCC n. 34 del 28/12/2018, l'immobile ricade in zona CES - Zone sature non edificabili. Norme tecniche di attuazione ed indici:
Vedasi Estratti Urbanistici (**Allegato 8**).

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Alloggio: Modifica di tramezzo tra il locale ripostiglio (adibito di fatto a camera) e la zona del soggiorno. (normativa di riferimento: Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia ed in particolare l'Art. 36 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 aggiornato dal d.lgs. n. 301 del 2002 che ha sostituito l'Art. 13 della L. 47 del 28.02.1985.)

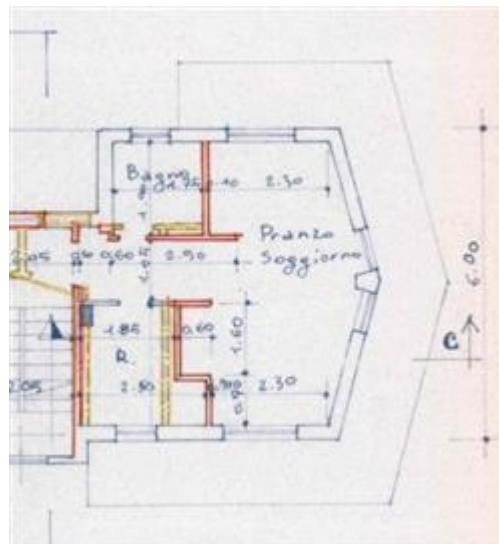
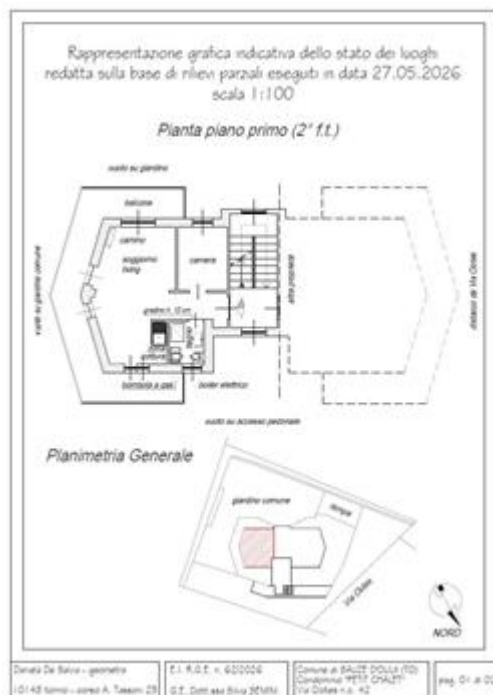
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica edilizia in sanatoria.

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

Costi di regolarizzazione:

- Onorario del professionista, sanzioni e tributi: €2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 giorni



CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Tutti i box auto, compreso il box oggetto della presente trattazione, nella rappresentazione progettuale non dispongono di mazzette e di chiusura. (normativa di riferimento: Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia ed in particolare l'Art. 36 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 aggiornato dal d.lgs. n. 301 del 2002 che ha sostituito l'Art. 13 della L. 47 del 28.02.1985.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica edilizia in sanatoria

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

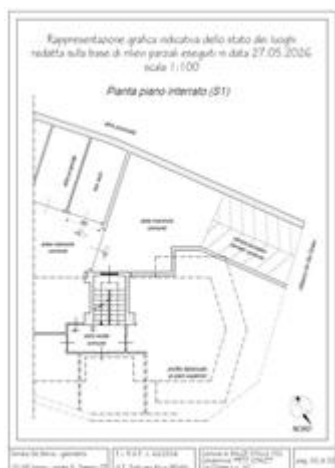
Costi di regolarizzazione:

- Tributi, sanzione, onorario del professionista (in quota indicativa): €.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90

Questa situazione è riferita solamente a PIANO INTERRATO - BOX AUTO.

Trattandosi di difformità attinenti anche altri box auto di proprietà privata pare opportuno, per ripartire i costi delle oblazioni e delle prestazioni professionali, che l'istanza di sanatoria sia presentata dal Condominio.



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Alloggio: tramezzatura interna spostata (normativa di riferimento: Ai sensi del dell'art. 19 del Decreto-Legge n. 78 del 31.05.2010 - convertito con modificazioni dalla Legge n. 122 del 30.07.2010 (in G.U. il 30.07.2010 al n. 176 del 30.07.2010) (CATASTO))

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Variazione catastale

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

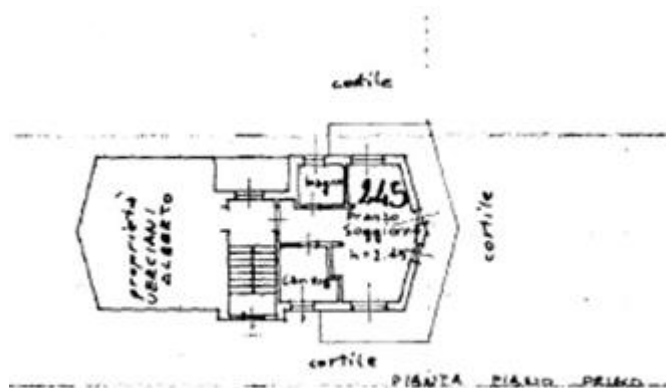
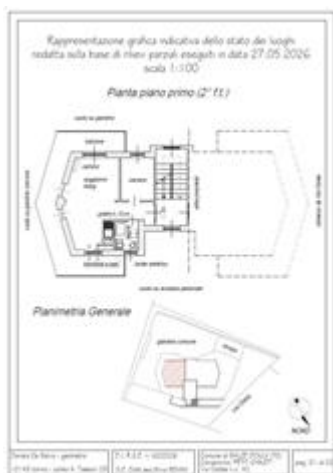
Costi di regolarizzazione:

- Tributo e onorario del professionista: €.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni

Questa situazione è riferita solamente a Modifiche interne alloggio..

Pratica catastale da presentarsi a seguito del rilascio concessione edilizia in sanatoria o contestualmente.



CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Box auto: inserimento grafico di mazzette e serramento. (normativa di riferimento: Ai sensi del dell'art. 19 del Decreto-Legge n. 78 del 31.05.2010 - convertito con modificazioni dalla Legge n. 122 del 30.07.2010 (in G.U. il 30.07.2010 al n. 176 del 30.07.2010) (CATASTO))

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Variazione catastale da presentarsi a seguito o contestualmente alla pratica di edilizia in sanatoria.

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

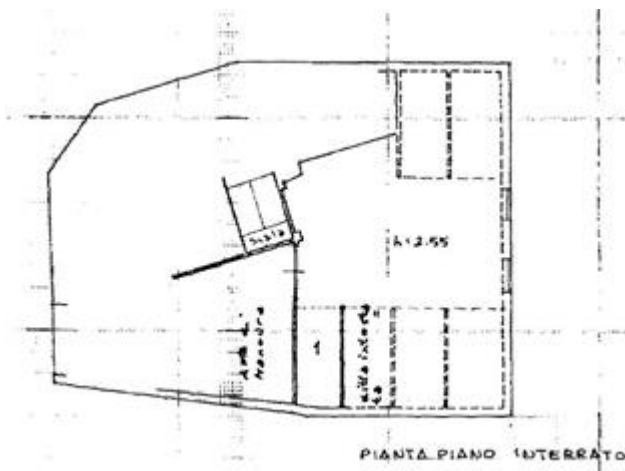
Costi di regolarizzazione:

- Tributo catastale e onorario del professionista: €.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 giorni

Questa situazione è riferita solamente a Box auto.

La variazione catastale dovrà essere presentata a seguito o contestualmente al rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria.



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN SAUZE D'OULX VIA CLOTES 42

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a SAUZE D'OULX Via Clotes 42, della superficie commerciale di **39,33** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'alloggio oggetto di esecuzione è compreso all'interno dello stabile posto in **Comune di Sauze d'Oulx (TO) - Via Clotes n.c. 42** edificato a tre piani fuori terra oltre a piano interrato.

Più precisamente, con accesso dalla scala condominiale priva di ascensore:

- **Alloggio al piano primo (2° F.T.)** composto da ingresso su soggiorno con angolo cottura, piccolo vano ripostiglio (di fatto uso camera) e bagno oltre a balcone risvoltante.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di m. 2,43. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 921 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 2,5 vani, rendita 277,60 Euro, indirizzo catastale: Via Clotes n. 42, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Costituzione del 03/01/1979 in atti dal 30/06/1987 - scheda anno 1979 Protocollo n. 15

Coerenze: vano scala e pianerottolo del piano primo, vuoto su area comune a tre lati.

Allegato 1a) Planimetria catastale alloggio - Allegato 3a) Visura catastale storica alloggio

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1979.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Pista sciistica Clotes). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Località montana - piste sciistiche .



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

panoramicità:

livello di piano:

stato di manutenzione:

luminosità:

qualità degli impianti:

qualità dei servizi:

al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'alloggio è distinto con il n. 4 (quattro) sulla planimetria del piano allegata all'atto di provenienza, al debitore esecutato, a rogito Notaio Sergio Pinca del 18.01.1980 Rep. n. 72026/10428 trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Susa il 12.02.1980 ai n.ri 875/743.

L'accesso allo stabile avviene dapprima dalla Via Clotes e poi attraverso il parcheggio pubblico. Da questo, ci si immette nell'area condominiale pavimentata in lastre di pietra posate ad opus incertum. Tramite una scaletta in legno a sei alzate, si perviene alla parte antistante il portoncino di accesso alla scala condominiale (portoncino in legno e vetro camera) accanto al quale è collocato il citofono. La scala condominiale è rifinita in lastre di marmo (alzate e pedate) e dispone di parapetto in legno. I pianerottoli ed i piani di riposo sono pavimentati in piastrelle di tonalità marrone. Il portoncino dell'alloggio è in legno perlinato con semplice serratura e pomello. Il soggiorno living ed il vano ripostiglio di fatto uso a camera, sono pavimentati in moquette e le pareti sono in parte rivestite da tappezzeria (entrambi sulla tonalità del verde pastello) ed in parte rifinite ad intonaco spruzzato

effetto a goccia. I soffitti presentano elementi decorativi in legno con parti in intonaco spruzzato.

L'angolo cottura è rivestito in piastrelle di ceramica di colore beige con riquadri più scuri e motivi. Dispone di piano lavabo e cottura in acciaio in componentente d'arredo. La cucina è alimentata dalla bombola a gas manuale ricoverata all'interno di un mobiletto in ferro e posizionata sul balcone. Nella zona soggiorno è presente un camino.

Il bagno, rialzato rispetto al piano pavimento dell'alloggio di circa cm. 10, dispone di finestra ed è dotato di apparecchi igienico-sanitari originari: vaso a sedile con vaschetta esterna, lavandino, bidet e piatto doccia con due pareti in vetro. Le rubinetterie sono in acciaio con manopole. La pavimentazione ed il rivestimento (sino a quasi tutta altezza) è in piastrelle di ceramica di colore marrone a pavimento e beige con riquadri a parete. Sopra il bidet è installato boiler elettrico per la produzione autonoma dell'acqua calda sanitaria.

Le porte interne sono in legno perlinato con pannelli ciechi. I serramenti esterni sono in legno con vetri camera ed ante oscuranti in legno massiccio (serramenti esterni installati nel corso dei lavori di riqualificazione energetica anni 2021-2022). Il balcone è pavimentato in lastre di pietra posate ad opus incertum e dispone di parapetto costituito da tavole di legno verniciato.

L'alloggio usufruisce del riscaldamento centralizzato condominiale. I termosifoni interni sono dotati di valvole e contabilizzatori di calore.

Non sono state acquisite le certificazioni degli impianti. La valutazione sulla conformità degli impianti dovrà essere valutata da tecnici specializzati.

Lo stabile è rifinito in intonaco tinteggiato con elementi di finitura in legno (balconi, timpani, serramenti e parapetti). I balconi sono costituiti da soletta in c.a.

L'edificio è stato oggetto tra gli anni 2021 e 2022 di interventi di riqualificazione energetica dell'edificio (parti comuni e parti private) mediante la presentazione di pratiche CILA-SUPERBONUS (vedasi paragrafo pratiche edilizie).

L'alloggio non dispone di una vista panoramica frontale.

A completamento della suddetta descrizione si rimanda alla visione della planimetria catastale in atti (**Allegato 1a**), della rappresentazione grafica dello stato dei luoghi rilevato (**parte Allegato 2**) e delle fotografie in **jpeg dalla n.01 alla n. 23**.





CLASSE ENERGETICA:



[130.64 KWh/m²/anno]

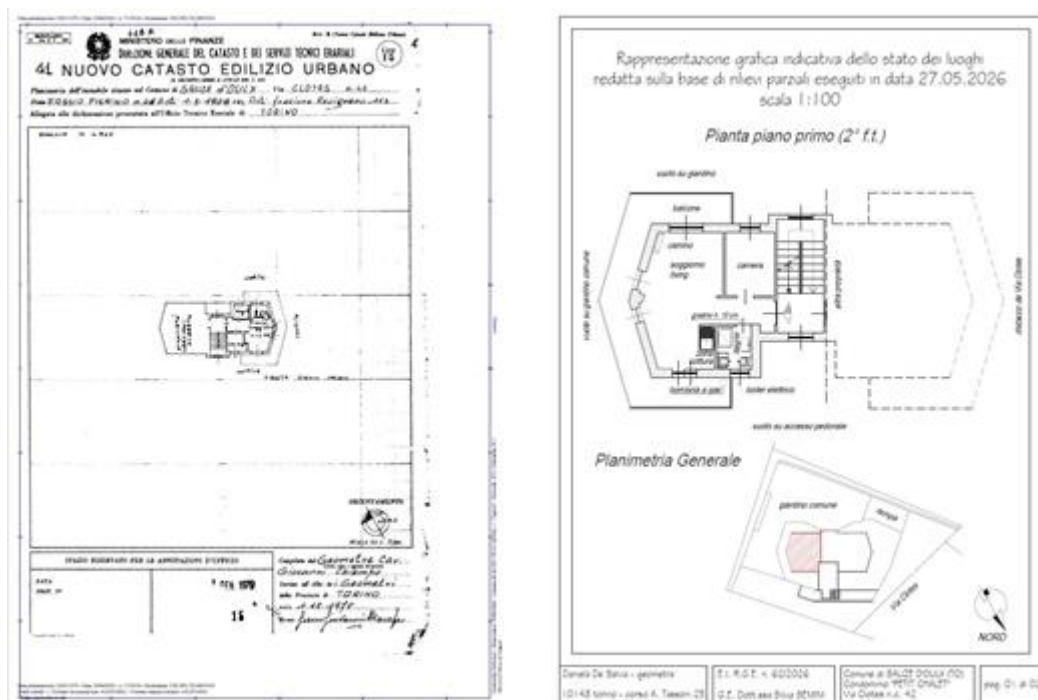
Certificazione APE N. 2022 113247 0013 registrata in data 15/07/2022

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Alloggio - interno	33,73	x	100 %	=	33,73
Balcone	18,66	x	30 %	=	5,60
Totale:	52,39				39,33



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 29/05/2026

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: Monolocale

Indirizzo: Sauze d'Oulx - Via Clotes n. 85

Superfici principali e secondarie: 29

Superfici accessorie: 6

Prezzo richiesto: 98.000,00 pari a 2.800,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 15 %

Prezzo: 83.300,00 pari a 2.380,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 30/03/2026

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: Monolocale

Indirizzo: Sauze d'Oulx - Via Fraiteve n. 17

Superfici principali e secondarie: 30

Superfici accessorie: 2

Prezzo richiesto: 90.000,00 pari a 2.812,50 Euro/mq

Sconto trattativa: 20 %

Prezzo: 72.000,00 pari a 2.250,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

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

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	-	83.300,00	72.000,00
Consistenza	39,33	35,00	32,00
Data [mesi]	0	0,00	2,00
Prezzo unitario	-	2.800,00	2.812,50

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	2.250,00	2.250,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo		83.300,00	72.000,00
Data [mesi]		0,00	0,00
Prezzo unitario		9.742,50	16.492,50
Prezzo corretto		93.042,50	88.492,50

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **90.767,50**

Divergenza: 4,89% < 5%

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 39,33 x 2.307,84 = **90.767,35**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 90.767,35**

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

€. 90.767,35

BENI IN SAUZE D'OULX VIA CLOTES 42

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

box singolo a SAUZE D'OULX Via Clotes 42, della superficie commerciale di **12,06** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il box auto oggetto di esecuzione è compreso all'interno dello stabile posto in **Comune di Sauze d'Oulx (TO) - Via Clotes n.c. 42** edificato a tre piani fuori terra oltre a piano interrato.

Più precisamente, con accesso carraio dalla rampa discendente dalla via ed accesso pedonale dalla scala condominiale:

- **Box auto al piano interrato** composto da un unico locale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di m. 2,40. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 921 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 10 mq, rendita 61,46 Euro, indirizzo catastale: Via Clotes n. 42, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Costituzione del 03/01/1979 in atti dal 30/06/1987 - Protocollo n. 13 anno 1979

Coerenze: area comune ed area di manovra a due lati, box auto n. 2 e muro perimetrale verso terrapieno.

Allegato 1b) Planimetria catastale box auto - Allegato 3b) Visura catastale storica box auto.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1979.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Pista sciistica Clotes). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Località montana - piste sciistiche .



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

livello di piano:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

luminosità:

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

qualità degli impianti:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

qualità dei servizi:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il **box auto è distinto con il n. 1 (uno)** sulla planimetria del piano allegata all'atto di provenienza, al debitore esecutato, a rogito Notaio Sergio Pinca del 18.01.1980 Rep. n. 72026/10428 trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Susa il 12.02.1980 ai n.ri 875/743.

L'accesso allo stabile avviene dapprima dalla Via Clotes e poi attraverso il parcheggio pubblico. Da questo, ci si immette nell'area condominiale pavimentata in lastre di pietra posate ad opus incertum e quindi alla rampa discendente (pavimentata in autobloccanti) che consente l'accesso al piano interrato. Per mezzo di serramento carrai in alluminio si perviene all'interno dell'area adibita a box auto privati, al vano caldaia ed al vano scala condominiale.

Il box auto pignorato è il primo entrando sulla destra. E' dotato di serramento in alluminio basculante con larghezza apertura di m. 2,00 e larghezza interna di m. 2,38. Il pavimento è in battuto di cemento e le pareti sono intonacate e prive di tinteggiatura. Sono rilevabili tubazioni condominiali passanti a vista. L'impianto elettrico è stato riferito essere collegato all'alloggio oggetto della presente trattazione.

La larghezza del box auto consente, all'attualità, il ricovero agevole di piccole auto come le citycar, cicli o ciclomotori.

L'edificio è stato oggetto tra gli anni 2021 e 2022 di interventi di riqualificazione energetica dell'edificio (parti comuni e parti private) mediante la presentazione di pratiche CILA-SUPERBONUS (vedasi paragrafo pratiche edilizie).

A completamento della suddetta descrizione si rimanda alla visione della planimetria catastale in atti (**Allegato 1b**), della rappresentazione grafica dello stato dei luoghi rilevato (**parte Allegato 2**) e delle **fotografie in jpeg dalla n.01 alla n. 3 (edificio nel suo complesso) e dalla n. 24 alla n. 28.**

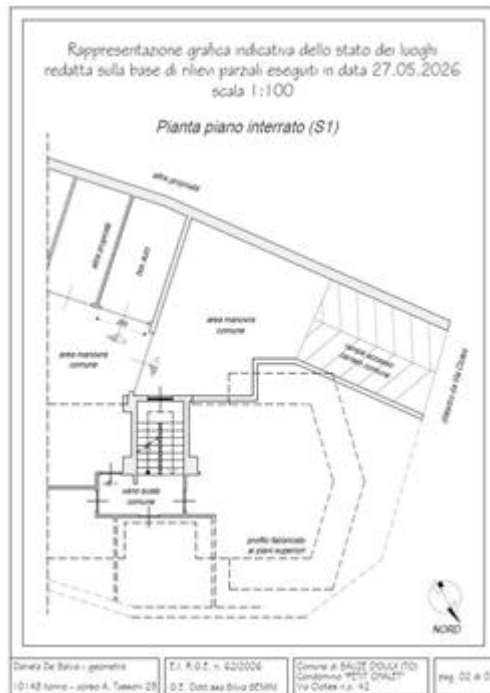


CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Box auto	12,06	x	100 %	=	12,06
Totale:	12,06				12,06



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 09/03/2026

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: Box a piano terra

Indirizzo: Sauze d'Oulx - Via Signal 11

Superfici principali e secondarie: 13

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 13.000,00 pari a 1.000,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 7 %

Prezzo: 12.090,00 pari a 930,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 29/05/2026

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: Box auto piano S1

Indirizzo: Sauze d'Oulx - Via Signal 11

Superfici principali e secondarie: 18

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 17.000,00 pari a 944,44 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 16.150,00 pari a 897,22 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

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

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	-	12.090,00	16.150,00
Consistenza	12,06	13,00	18,00
Data [mesi]	0	3,00	0,00
Prezzo unitario	-	1.000,00	944,44

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	897,22	897,22

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo		12.090,00	16.150,00
Data [mesi]		0,00	0,00
Prezzo unitario		-843,39	-5.329,50
Prezzo corretto		11.246,61	10.820,50

Valore corpo (media dei prezzi corretti):

11.033,56

Divergenza: 3,79% < 5%

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 12,06 x 914,89 = 11.033,57

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 11.033,57

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 11.033,57

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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

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

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Torino, ufficio del registro di Torino, conservatoria dei registri immobiliari di Susa, ufficio tecnico di Sauze D'Oulx, agenzie: immobiliare.it

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	39,33	0,00	90.767,35	90.767,35
B	box singolo	12,06	0,00	11.033,57	11.033,57

	101.800,92 €	101.800,92 €
--	--------------	--------------

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 3.500,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 98.300,92

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: €. 4.915,05

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: €. 0,00

Arrotondamento del valore finale: €. 385,87

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 93.000,00

data 10/06/2026

il tecnico incaricato
Daniela De Salvia