TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

706/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:
*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dottoressa Elisabetta Duretto

CUSTODE:
IFIR Piemonte IVG s.r.l.

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 16/04/2026

creata con Tribù Office 6
ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:
Ing. Marco Crepaldi
CF:CRPMRC74H11F335K
con studio in TORINO (TO) C.SO G. FERRARIS, 123
telefono: 0116633084
email: ing.crepaldi@studioruvolo.it
PEC: marco.crepaldi@pct.pecopen.it

Firmato Da: MARCO CREPALDI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1244959

TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 706/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a MONTALDO TORINESE Via Trinità 20, della superficie commerciale di **129,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Unità immobiliare a destinazione abitativa articolata su due piani collegati con scala interna, composta:

- al piano terreno (primo fuori terra) da soggiorno-cucina, tre camere e due bagni;

- al piano interrato da un unico locale "a disposizione".

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 270 sub. 9 (catasto fabbricati), classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 397,67 Euro, indirizzo catastale: Via Trinità, 20, piano: S1-T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da divisione del subalterno 7 Pratica numero TO0172528 del 7 luglio 2022 (numero 172528.1/2022).
  Coerenze: - locali al piano terreno: cortile subalterno 4 (bene comune non censibile), particella numero 43 del Foglio 5, altro cortile subalterno 4 (bene comune non censibile) e particella numero 42 del Foglio 5; - locale al piano interrato: terrapieno a tutti i lati.
  coerenze tratte da elaborato planimetrico catastale.

Immobile ristrutturato nel 1995.

B **cantina** a MONTALDO TORINESE Via Trinità 20, della superficie commerciale di **10,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Locale cantina al piano interrato con accesso da scala esterna.

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 270 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe U, consistenza 7 mq, rendita 10,85 Euro, indirizzo catastale: Via Trinità, 20, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da divisione del subalterno 7 Pratica numero TO0172528 del 7 luglio 2022 (numero 172528.1/2022).
  Coerenze: terrapieno a due lati, corridoio comune e cantina censita in Catasto Fabbricati al Foglio 5, particella numero 270 sub 12.
  coerenze riferite all'ultimo elaborato planimetrico depositato in Catasto e alla planimetria catastale del subalterno 7 soppresso.

Immobile ristrutturato nel 1995.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Firmato Da: MARCO CREPALDI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1244959

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**139,00 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 95.500,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 92.635,00**
Data di conclusione della relazione:	**16/04/2026**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

A seguito di richiesta formulata dallo scrivente, con messaggio di posta elettronica certificata del 18 dicembre 2025 l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Torino 1 ha comunicato che in capo alla debitrice esecutata "*NON risultano registrati contratti di locazione o di comodato in qualità di DANTE CAUSA presso l'Ufficio Territoriale di Torino 1*" e ha indicato la sussistenza di ulteriori "atti privati" registrati presso l'Ufficio Territoriale di Torino 2 negli anni 2016 e 2017. Lo scrivente ha pertanto formulato specifica richiesta a quest'ultimo Ufficio, che con messaggio di posta elettronica ordinaria datato 25 marzo 2026 ha comunicato che "*non sono presenti atti privati nel 2016-2017, ma solo atti pubblici*".

All'atto del sopralluogo, effettuato in data 9 marzo 2026 alla presenza del Custode nominato, l'accesso all'interno dell'entità immobiliare pignorata è stato consentito direttamente dall'esecutata. Come si rileva da relazione versata in atti dal Custode "*l'immobile pignorato è risultato libero da persone, in quanto non abitato dall'esecutata né da terzi, con alcuni arredi e beni mobili all'interno. Si precisa che le chiavi dell'abitazione sono ancora nella disponibilità della parte debitrice*".

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Non sussistono i presupposti di applicabilità dell'articolo 1, commi 376-377-378 della Legge 30 dicembre 2020 numero 178.

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** attiva, stipulata il 12/04/2016 a firma di Notaio Leonardo De Luca ai nn. 19351/14051 di repertorio, iscritta il 20/04/2016 a Torino 2 ai nn. 13918/2293, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da mutuo fondiario.
Importo ipoteca: 230.000,00.
Importo capitale: 115.000.00.
Durata ipoteca: 30 anni.

Firmato Da: MARCO CREPALDI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1244959

La formalità colpisce l'entità immobiliare pignorata, individuata con i precedenti identificativi del Catasto Fabbricati Foglio 5, particella numero 270 subalterno 7, dai quali hanno avuto origine gli attuali identificativi Foglio 5, particella numero 270 subalterni 9 e 10. L'iscrizione ipotecaria dovrà essere cancellata totalmente. L'aggiudicatario dovrà versare, oltre all'onorario che verrà richiesto dal professionista delegato alla vendita, la tassa ipotecaria ammontante a 35,00 euro.

4.2.2 Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 30/08/2025 a firma di Ufficiale Corte d'Appello di Torino ai nn. 22408 di repertorio, trascritta il 22/10/2025 a Torino 2 ai nn. 46080/34045, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto giudiziario.
La formalità colpisce l'entità immobiliare pignorata, individuata con i precedenti identificativi del Catasto Fabbricati Foglio 5, particella numero 270 subalterno 7, dai quali hanno avuto origine gli attuali identificativi Foglio 5, particella numero 270 subalterni 9 e 10. La trascrizione del pignoramento immobiliare dovrà essere cancellata totalmente. L'aggiudicatario dovrà versare, oltre all'onorario che verrà richiesto dal professionista delegato alla vendita, i tributi ipotecari ammontanti a 200,00 euro per imposta ipotecaria, a 35,00 euro per tassa ipotecaria e a 59,00 euro per imposta di bollo.

pignoramento, stipulata il 11/02/2026 a firma di Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Torino ai nn. 2830 di repertorio, trascritta il 02/03/2026 a Torino 2 ai nn. 8644/6383, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto giudiziario.
La trascrizione del pignoramento immobiliare dovrà essere cancellata totalmente. L'aggiudicatario dovrà versare, oltre all'onorario che verrà richiesto dal professionista delegato alla vendita, i tributi ipotecari ammontanti a 200,00 euro per imposta ipotecaria, a 35,00 euro per tassa ipotecaria e a 59,00 euro per imposta di bollo.

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**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

L'entità immobiliare pignorata era originariamente censita in Catasto Fabbricati al Foglio 5.

- particella n. 270, pervenuta a [redacted], tra loro coniugati in regione di comunione legale dei beni, e a [redacted], tra loro coniugati in regime di comunione legale dei beni, in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Edoardo Barbarossa del 15 novembre 1995, repertorio numero 43806/4242, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 2 il 6 dicembre 1995 ai numeri 33581/23625;

- particella n. 36 sub 1, pervenuta ai soggetti sopra indicati e nel medesimo regime patrimoniale, in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Edoardo Barbarossa del 6 ottobre 2005, repertorio numero 65463/8683, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 2 il 17

Firmato Da: MARCO CREPALDI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1244959

ottobre 2005 ai numeri 49131/31095.

Successivamente:

- la particella n. 270 fu interessata da Frazionamento per trasferimento di diritti del 13 febbraio 2001 Pratica n. 88700 (n. 2774.1/2001) originando la particella n. 270 sub 2, in seguito ampliata con Variazione catastale del 17 ottobre 2006 Pratica n. TO0431050 (n. 178880.1/2006) dal quale ebbe origine la particella n. 270 sub 5;

- la particella n. 36 subalterno 1 fu interessata da Variazione per divisione e diversa distribuzione degli spazi interni del 17 ottobre 2006 Pratica n. TO0430980 (n. 178872.1/2006), dalla quale ebbe origine la particella numero 36 subalterno 103;

- le particelle n. 270 sub 5 e n. 36 sub 103 furono interessate da Fusione del 27 aprile 2007 Pratica n. TO0389051 (n. 38233.1/2007), dalla quale ebbe origine il nuovo identificativo catastale Foglio 5, particella numero 270 sub 7 pervenuto alla debitrice esecutata e colpito dal pignoramento immobiliare trascritto il 22 ottobre 2025.

Con Divisione del 7 luglio 2022 Pratica n. TO0172528 (n. 172528.1/2022) il subalterno 7 venne soppresso, originando gli attuali subalterni 9 e 10 colpiti dal pignoramento immobiliare trascritto il 2 marzo 2026.

All'atto del sopralluogo, l'esecutata ha riferito in merito ad un posto auto antistante il fabbricato abitativo (da cui è separato da area cortilizia) e soprastantte la costruzione interrata all'interno della quale è ubicata la cantina pignorata. A tal proposito, nulla emerge dall'atto di provenienza e lo scrivente non ha quindi alcun elemento per ricondurne la titolarità all'esecutata nè, di conseguenza, per valutarlo.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 12/04/2016), con atto stipulato il 12/04/2016 a firma di Notaio Leonardo De Luca ai nn. 19350/14050 di repertorio, trascritto il 20/04/2016 a Torino 2 ai nn. 13917/9165.
L'acquisto riguarda l'entità immobiliare pignorata, individuata con i precedenti identificativi del Catasto Fabbricati Foglio 5, particella numero 270 subalterno 7, dai quali hanno avuto origine gli attuali identificativi Foglio 5, particella numero 270 subalterni 9 e 10.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4, in forza di atto di compravendita (dal 15/11/1995 fino al 07/02/2007), con atto stipulato il 15/11/1995 a firma di Notaio Edoardo Barbarossa ai nn. 43806/4242 di repertorio, registrato il 23/11/1995 a Chieri ai nn. 649, trascritto il 06/12/1995 a Torino 2 ai nn. 33581/23625

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4, in forza di atto di compravendita (dal 15/11/1995 fino al 07/02/2007), con atto stipulato il 15/11/1995 a firma di Notaio Edoardo Barbarossa ai nn. 43806/4242 di repertorio, registrato il 23/11/1995 a Chieri ai nn. 649, trascritto il 06/12/1995 a Torino 2 ai nn. 33581/23625

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4, in forza di atto di compravendita (dal 15/11/1995 fino al 07/02/2007), con atto stipulato il 15/11/1995 a firma di Notaio Edoardo Barbarossa ai nn. 43806/4242 di repertorio, registrato il 23/11/1995 a Chieri ai nn. 649, trascritto il 06/12/1995 a Torino 2 ai nn. 33581/23625

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4, in forza di atto di compravendita (dal 15/11/1995 fino al 07/02/2007), con atto stipulato il 15/11/1995 a firma di Notaio Edoardo Barbarossa ai nn. 43806/4242 di repertorio, registrato il 23/11/1995 a Chieri ai nn. 649, trascritto il 06/12/1995 a Torino

Firmato Da: MARCO CREPALDI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1244959

2 ai nn. 33581/23625

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di divisione (dal 07/02/2007 fino al 12/04/2016), con atto stipulato il 07/02/2007 a firma di Notaio Edoardo Barbarossa ai nn. 66344/9314 di repertorio, registrato il 22/02/2007 a Chieri ai nn. 329, trascritto il 23/02/2007 a Torino 2 ai nn. 10366/6230

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di divisione (dal 07/02/2007 fino al 12/04/2016), con atto stipulato il 07/02/2007 a firma di Notaio Edoardo Barbarossa ai nn. 66344/9314 di repertorio, registrato il 22/02/2007 a Chieri ai nn. 329, trascritto il 23/02/2007 a Torino 2 ai nn. 10366/6230

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia **N. 19/95**, per lavori di ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione d'uso, presentata il 07/06/1995 con il n. 1246 di protocollo, rilasciata il 19/07/1995 con il n. 19/95 di protocollo.
Lavori iniziati in data 2 settembre 1995 (denuncia di inizio lavori Prot. n. 1901 del 2 settembre 1995) e ultimati in data 31 agosto 1998 (denuncia di fine lavori Prot. n. 1893 del 4 settembre 1998).

Concessione Edilizia in Sanatoria (Legge n. 47/85) **N. 41**, per lavori di modifiche esterne e altro, presentata il 31/05/1986 con il n. 836 di protocollo, rilasciata il 12/06/1998 con il n. 41 di protocollo

Dichiarazione di Inizio Attività (DIA) **N. 8/00**, per lavori di nuovo posizionamento scala interna al piano interrato; rimozione e costruzione di tramezzi interni al piano terreno, presentata il 08/11/2000 con il n. 2998 di protocollo.
Dichiarazione di ultimazione lavori non rinvenuta.

Denuncia di Inizio Attività (DIA) **N. 10/03**, per lavori di prolungamento dell'area cortile esistente, presentata il 24/12/2003 con il n. 3719 di protocollo.
Pratica preceduta da Autorizzazione (ai sensi della L.R. 20/89) n. 21/03 dell'11 ottobre 2003. Comunicazione di fine lavori non rinvenuta.

Denuncia di Inizio Attività (DIA) **N. 10/06**, per lavori di ristrutturazione interna, presentata il 10/05/2006 con il n. 1230 di protocollo.
Lavori ultimati in data 16 ottobre 2006 (denuncia di ultimazione lavori Prot. n. 1215 del 18 maggio 2007). DIA preceduta da Autorizzazione (ai sensi della L.R. n. 20/89) n. 2/06 del 22 febbraio 2006.

Dichiarazione di Inizio Attività (DIA) **N. 3/08**, per lavori di manutenzione straordinaria di tratto di fognatura bianca e nera esistente, presentata il 06/02/2008 con il n. 303 di protocollo.
Opere ultimate in data 20 giugno 2008 (certificato di collaudo finale del 9 luglio 2008).

Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) **N. 2/2017**, per lavori di rimozione pavimentazione esistente in asfalto e rifacimento in autobloccanti, presentata il 20/03/2017 con il n. 812 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera della Giunta Regionale numero 159-47344 del 22 giugno 1995, l'immobile ricade in zona Ra di interesse storico-architettonico.
Norme tecniche di attuazione ed indici:
Articoli da 33 a 40 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Firmato Da: MARCO CREPALDI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1244959

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: formazione di ripostiglio in pannelli di cartongesso con porta scorrevole esterna; mancanza di certificato di agibilità (normativa di riferimento: D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 - Testo Unico dell'Edilizia e s.m.i.)
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- rimozione pareti in cartongesso e porta e presentazione di segnalazione certificata di agibilità (SCA): €.2.500,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Per l'unità immobiliare sub 9: sussistono alcune difformità al piano interrato consistenti nell'avvenuto tamponamento di un'apertura verso Via Trinità e nella mancata rappresentazione grafica di un cavedio, di un ripostiglio con porta realizzato senza titolo edilizio all'interno dei locali del piano terreno e di un setto murario nel bagno lato ovest. (normativa di riferimento: D.L. 31 maggio 2010, n. 78 convertito con modificazioni dalla Legge 30 luglio 2010, n. 122)
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- predisposizione di denuncia di variazione catastale: €.1.000,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: Piano Regolatore Generale Comunale - PRGC)
L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN MONTALDO TORINESE VIA TRINITÀ 20

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MONTALDO TORINESE Via Trinità 20, della superficie commerciale di **129,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Unità immobiliare a destinazione abitativa articolata su due piani collegati con scala interna, composta:

- al piano terreno (primo fuori terra) da soggiorno-cucina, tre camere e due bagni;

- al piano interrato da un unico locale "a disposizione".

Identificazione catastale:

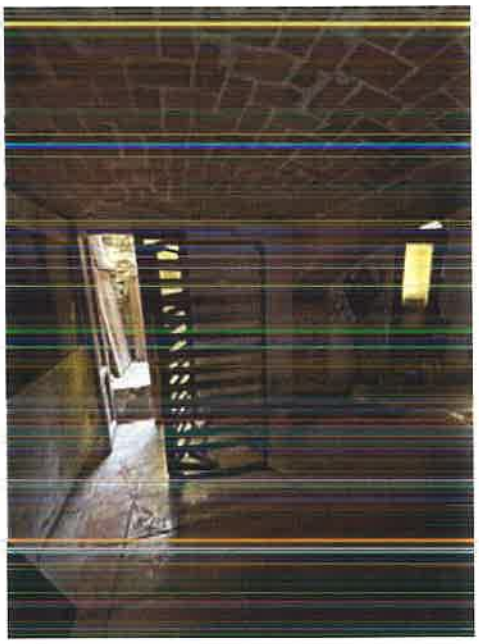
- foglio 5 particella 270 sub. 9 (catasto fabbricati), classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 397,67 Euro, indirizzo catastale: Via Trinità, 20, piano: S1-T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da divisione del subalterno 7 Pratica numero TO0172528 del 7 luglio 2022 (numero 172528.1/2022).

Firmato Da: MARCO CREPALDI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1244959

Coerenze: - locali al piano terreno: cortile subalterno 4 (bene comune non censibile), particella numero 43 del Foglio 5, altro cortile subalterno 4 (bene comune non censibile) e particella numero 42 del Foglio 5; - locale al piano interrato: terrapieno a tutti i lati.
coerenze tratte da elaborato planimetrico catastale.

Immobile ristrutturato nel 1995.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Chieri, San Mauro Torinese). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.





SERVIZI

Firmato Da: MARCO CREPALDI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1244959

scuola per l'infanzia
scuola elementare
scuola media inferiore
negozi al dettaglio
farmacie
supermercato

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 35 km
autostrada distante 20 km
ferrovia distante 19 km
autobus

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
panoramicità:
livello di piano:
stato di manutenzione:
luminosità:
qualità degli impianti:
qualità dei servizi:

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Per l'entità immobiliare era stato presentato attestato di prestazione energetica (APE) numero 2012 205766 0029, scaduto il 9 luglio 2022 e pertanto invalidato/annullato.

Le entità immobiliari in trattazione sono ubicate nel centro storico del comune di Montaldo Torinese (TO), piccolo centro della collina torinese rinomato per l'omonimo castello oggi sede di attività di tipo ricettivo e *location* per cerimonie e convegni, con popolazione di 717 abitanti (dati riferiti al 31/12/2024), posto ad un'altitudine media di 375 metri s.l.m., distante circa 8 km da Chieri e circa 15-20 km dal capoluogo subalpino. Le porzioni pignorate costituiscono gli interi piano terreno e interrato di un fabbricato di non recente costruzione con struttura portante e tamponamenti in muratura, orizzontamenti misti, facciate rifinite ad intonaco con parziale zoccolatura in pietra, tetto in legno a falde con manto di copertura in coppi.

L'accesso ai locali del piano terreno (primo fuori terra) avviene da Via Trinità, tramite passaggio praticato su fondo limitrofo di proprietà di terzi individuato nella mappa catastale con la particella numero 42 del Foglio 5. I locali, parzialmente controterra sul fronte prospiciente la pubblica via, possiedono le seguenti principali caratteristiche:

- altezza utile cm 270 circa;

- porta di ingresso in legno e vetro corredata di inferriata;

- pavimenti in piastrelle di gres porcellanato;

- serramenti interni in legno con vetri interposti, in parte con telaio a scomparsa;

- serramenti esterni in legno con specchiature in vetrocamera, corredati di gelosie in legno;

- bagno principale parzialmente rivestito con piastrelle di ceramica ed attrezzato con vaso, bidet, lavabo, doccia e termoarredo;

- bagno di servizio parzialmente rivestito con piastrelle di ceramica ed attrezzato con vaso, doccia e predisposizione per lavabo, riscaldato con piccolo radiatore elettrico e dotato di aspirazione forzata;

- impianti idrico ed igienico-sanitario;

- impianto elettrico sottotraccia;

- impianto di riscaldamento autonomo a metano, con caldaia alloggiata in vano esterno e calore

Firmato Da: MARCO CREPALDI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1244959

diffuso a mezzo caloriferi ed aerotermi;

- impianto antifurto, dismesso.

In prossimità della porta di ingresso insiste la scala esterna che dà ingresso all'unità abitativa del piano primo di proprietà di terzi.

Il locale al piano interrato, collegato ai sovrastanti ambienti tramite scala interna, è caratterizzato da:

- dimensioni utili di cm 580x530 circa;
- altezza utile di cm 240 circa,
- pavimento in piastrelle di gres porcellanato;
- soffitto a voltini in mattoni a vista;
- serramenti esterni in legno e vetri;
- impianto elettrico.

Alcune porzioni della facciata del fabbricato, del bagno di servizio e del locale al piano interrato sono risultate danneggiate da umidità causata da fenomeni infiltrativi.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
superficie catastale	129,00	x	100 %	=	129,00
Totale:	**129,00**				**129,00**



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Firmato Da: MARCO CREPALDI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1244959

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Lo scrivente è pervenuto alla valutazione dell'entità immobiliare pignorata adottando un criterio di stima sintetico comparativo. Ha pertanto acquisito - attraverso fonti emerografiche e attraverso indagini direttamente esperite nella zona interessata - valori medi per la stima, fermo restando l'obiettivo di pervenire ad una valutazione a corpo e non a misura. Alla luce di quanto emerso dalle indagini di mercato, tenuto conto delle peculiarità estrinseche (relative al
contesto territoriale e ambientale) ed intrinseche (concernenti gli elementi distintivi e particolari) dell'immobile in esame, ed in particolare:
_ dell'ubicazione;
_ dell'età e della tipologia della costruzione;
_ dell'altezza di piano in edificio privo di ascensore;
_ dell'esposizione;
_ dell'altezza utile dei locali;
_ della tipologia delle finiture;
_ del livello delle dotazioni impiantistiche,
non trascurati i danni agli intonaci causati da fenomeni infiltrativi, lo scrivente ha individuato in euro 760,00 il parametro unitario al quale rapportare la superficie catastale dell'entità immobiliare.
Ne discende il seguente conteggio:
mq 129 x euro/mq 760,00 = euro 98.040,00
E pertanto, con valutazione da intendersi comunque a corpo e non a misura, il più probabile valore attuale dell'entità immobiliare, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, viene dallo scrivente individuato in euro 98.000,00 (novantottomila/00).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	**98.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	**€. 98.000,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	**€. 98.000,00**

BENI IN MONTALDO TORINESE VIA TRINITÀ 20

CANTINA

DI CUI AL PUNTO B

cantina a MONTALDO TORINESE Via Trinità 20, della superficie commerciale di **10,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Locale cantina al piano interrato con accesso da scala esterna.

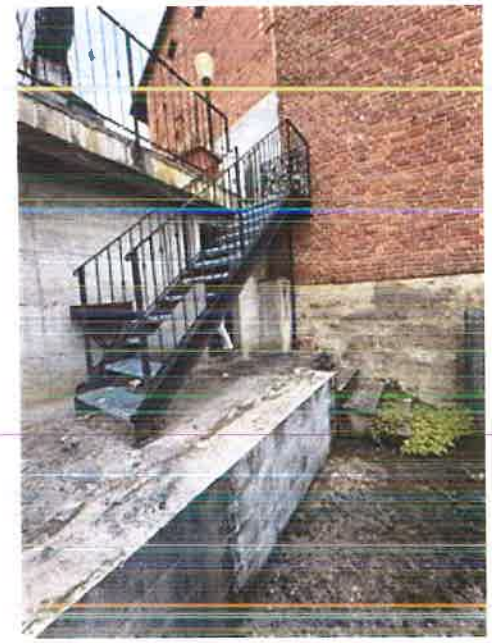
Identificazione catastale:

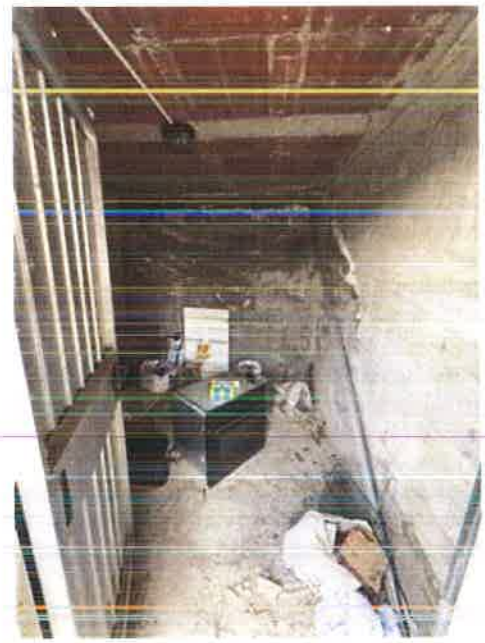
- foglio 5 particella 270 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe U, consistenza 7 mq, rendita 10,85 Euro, indirizzo catastale: Via Trinità, 20, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da divisione del subalterno 7 Pratica numero TO0172528 del 7 luglio 2022 (numero 172528.1/2022).
  Coerenze: terrapieno a due lati, corridoio comune e cantina censita in Catasto Fabbricati al Foglio 5, particella numero 270 sub 12.

Firmato Da: MARCO CREPALDI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1244959

coerenze riferite all'ultimo elaborato planimetrico depositato in Catasto e alla planimetria catastale del subalterno 7 soppresso.

Immobile ristrutturato nel 1995.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Chieri, San Mauro Torinese). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.





SERVIZI

scuola per l'infanzia
scuola elementare

Firmato Da: MARCO CREPALDI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1244959

scuola media inferiore
negozi al dettaglio
farmacie
supermercato

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 35 km
autostrada distante 20 km
ferrovia distante 19 km
autobus

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE

esposizione:
panoramicità:
livello di piano:
stato di manutenzione:
luminosità:
qualità degli impianti:
qualità dei servizi:

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'entità immobiliare pignorata non necessita di attestato di prestazione energetica; ubicata in costruzione interrata anistante i locali abitativi di cui al punto "A" della presente relazione, è dotata di accesso da scala scoperta in carpenteria metallica e possiede le seguenti caratteristiche:

- altezza utile cm 230 circa;
- porta di ingresso in lamiera stampata;
- pavimento in batutto di cls;
- pareti in c.a.;
- soffitto in laterizi non intonacati;
- impianto elettrico di illuminazione a canaline esterne.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
superficie catastale	10,00	x	100 %	=	10,00
Totale:	**10,00**				**10,00**

Firmato Da: MARCO CREPALDI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1244959



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONE

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Lo scrivente è pervenuto alla valutazione dell'entità immobiliare pignorata adottando un criterio di stima sintetico comparativo. Ha pertanto acquisito - attraverso fonti emerografiche e attraverso indagini direttamente esperite nella zona interessata - valori medi per la stima, fermo restando l'obiettivo di pervenire ad una valutazione a corpo e non a misura. Alla luce di quanto emerso dalle indagini di mercato, tenuto conto delle peculiarità estrinseche (relative al
contesto territoriale e ambientale) ed intrinseche (concernenti gli elementi distintivi e particolari) dell'immobile in esame, ed in particolare:
_ dell'ubicazione;
_ dell'altezza utile del locale;
_ della tipologia;
_ del livello delle dotazioni impiantistiche,
lo scrivente ha individuato in euro 1.000,00 il valore a corpo dell'entità immobiliare.
È pertanto, con valutazione a corpo e non a misura, il più probabile valore attuale dell'entità immobiliare, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, viene dallo scrivente individuato in euro 1.000,00 (mille/00).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	**1.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	**€. 1.000,00**

Firmato Da: MARCO CREPALDI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1244959

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 1.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Torino, conservatoria dei registri immobiliari di Torino 2, ufficio tecnico di Montaldo Torinese, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate

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	129,00	0,00	98.000,00	98.000,00
B	cantina	10,00	0,00	1.000,00	1.000,00
				99.000,00 €	**99.000,00 €**

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: **€. 95.500,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **3%** 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: **€. 2.865,00**

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: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 92.635,00**

Firmato Da: MARCO CREPALDI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1244959

data 16/04/2026

il tecnico incaricato
Ing. Marco Crepaldi

Firmato Da: MARCO CREPALDI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1244959