TRIBUNALE ORDINARIO -TORINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

449/2025 R.G.E.

PROCEDURA PROMOSSA DA:
dato oscurato

GIUDICE:
dott.ssa Elisabetta DURETTO

CUSTODE:
Istituto Vendite Giudiziarie

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 19/03/2026

creata con Tribù Office 6
ASTALEGALE.NET

ESPERTO ESTIMATORE:
ing. arch. Davide Cristiano D'Adamo
CF: DDMDDC81A13Z133A
con studio in TORINO (TO) Via Baretti, 36 telefono: 0117630384
e-mail: davide.dadamo@occamstudio.it

TRIBUNALE ORDINARIO TORINO - ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE 449/2025

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento risultano identificati al Catasto Fabbricati al foglio 14, mappale 304, subalterni 12 (piano primo) e 13 (piano terreno), siti in Scalenghe (TO), Regione Passalacqua 4.

Il bene oggetto di stima identificato al subalterno 13, ubicato al piano terreno del fabbricato, risulta assentito dalla documentazione urbanistico-edilizia quale *studio pertinenziale* dell'unità immobiliare a destinazione residenziale individuata al subalterno 12, posta al piano primo.

Tuttavia, sotto il profilo catastale, l'immobile risulta censito in categoria A/2 – abitazione di tipo civile, ed è descritto come composto da un vano, servizio igienico e ripostiglio.

Inoltre, allo stato attuale dei luoghi, si rileva che tale unità immobiliare è stata di fatto inglobata nell'unità limitrofa del medesimo fabbricato, appartenente ad altro proprietario, risultando funzionalmente utilizzata come porzione di quest'ultima e adibita a due camere da letto con bagno.

Ai fini della procedura di vendita giudiziaria, si ritiene opportuno e ragionevole considerare il subalterno 13 quale lotto autonomo, ancorché nel titolo edilizio esso risulti pertinenziale all'unità del piano primo e privo di collegamento diretto con la stessa. Tale scelta appare maggiormente coerente con le esigenze di commerciabilità del bene, potendo risultare di interesse, in particolare, per i proprietari dell'unità confinante o per soggetti terzi.

Pertanto, in considerazione di quanto sopra esposto, la presente perizia verrà articolata in due distinti lotti, denominati **Lotto 1** e **Lotto 2**, al fine di meglio rappresentare e valorizzare i beni oggetto di stima nell'ambito della procedura di vendita giudiziaria.

IDENTIFICAZIONE DEI LOTTI:

I beni oggetto di pignoramento fanno parte del fabbricato residenziale sito in Scalenghe, Regione Passalacqua 4 e consistono in:

- **LOTTO 1**

Appartamento al piano primo (2° f.t.), oltre a cortile esclusivo e portico al piano terreno, locali tecnici al piano interrato, con superficie catastale complessiva di **212** mq

Identificazione catastale:

- **foglio 14, particella 304, sub. 12**, Regione Passalacqua n. 4, piani S1-T-1, categoria A/2, classe 1, consistenza vani 8, superficie catastale totale mq 212, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq 189, rendita catastale 413,17€

intestato a:

dato oscurato nato a PINEROLO (TO) il 01/01/1978, Cod. Fisc. *dato oscurato*, piena proprietà per 1/1

Coerenze: cortile esclusivo, altra ditta a tre lati

- **LOTTO 2**

Porzione di unità residenziale al piano terreno (1° f.t.) con superficie catastale complessiva di **48** mq

Identificazione catastale:

- **foglio 14, particella 304, sub. 13**, Regione Passalacqua n. 4, piano T, categoria A/2, classe 1, consistenza vani 2, superficie catastale totale mq 48, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq 46, rendita catastale 103,29€

intestata a:

dato oscurato nato a PINEROLO (TO) il 01/01/1978, Cod. Fisc. *dato oscurato*, piena proprietà per 1/1

Coerenze: portico sub. 12, altra ditta a tre lati, cortile sub. 12

DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

LOTTO 1

Consistenza commerciale complessiva	**212,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 216.840,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 195.156,00**

LOTTO 1

Consistenza commerciale complessiva	**48,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 30.600,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 27.540,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE 449/2025

LOTTO 1

1. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo (02/02/2026) l'immobile è risultato occupato dal debitore esecutato come propria abitazione principale.

2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

2.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: ***Nessuna****. Dalle ricerche effettuate presso la conservatoria dei RR.II. non risultano altri procedimenti giudiziari in corso che colpiscano l'immobile.*

2.1.2. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale: ***Nessuna.***

2.1.3. Atti di asservimento urbanistico: ***Nessuno.***

2.1.4. Vincoli e oneri condominiali: Nella vendita sono comprese pro quota le ragioni di comproprietà sulle parti comuni dello stabile che sono da ritenersi comuni tra più condomini per legge, uso, destinazione e consuetudine.

2.1.5. Altre limitazioni d'uso: nell'atto di divisione del Notaio Audano Francesco del 03/12/2001 repertorio n. 29747 trascritto presso in data 28/12/2001 è richiamata una servitù di metanodotto del 03/03/1972 e il certificato di destinazione urbanistica del Comune di Scalenghe indica parziale presenza di vincolo di fascia di rispetto stradale per i mappali 223 e 230.

In base alle visure effettuate presso la conservatoria, il catasto e il database "Sistema Piemonte" i beni pignorati non risultano gravati da censo, livello o uso civico e non vi è stata affrancazione da tali pesi: il diritto di proprietà dei debitori è di esclusiva proprietà e non deriva da alcuno dei suddetti titoli

2.1.6. Art. 1 commi 376, 377 e 378 Legge 178/2020 (Legge di bilancio): l'immobile in oggetto ***non*** *è stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica, convenzionata o agevolata, né finanziato in tutto o in parte con risorse pubbliche.*

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

2.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo atto Notaio Sibille Alessia del 28/04/ 2009 repertorio n. 3231/2774 iscritta in data 08/05/2009 nn. 3612/601 a favore di *dato oscurato* e contro *dato oscurato* per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà sui beni così censiti: NCEU Foglio 14 Particella 304 Subalterno 2, NCEU Foglio 14, Particella 304 Subalterno 3, NCEU Foglio 14 Particella 304, Subalterno 4, NCEU Foglio 14 Particella 304 Subalterno 5, NCEU, Foglio 14 Particella 304

Subalterno 6, NCT Foglio 14 Particella 304.

Somma capitale € 300.000,00
Somma totale € 600.000,00
Durata 15 anni

A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti:
In data 5 gennaio 2011 ai nn. 99/17 di restrizione di beni (sub. 7 e sub. 8)
In data 31 gennaio 2012 al n. 62 di riduzione di somma
In data 31 gennaio 2012 al n. 63 di erogazione a saldo

2.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento immobiliare del 18/06/25 rep. n. 14472, trascritto il 17/01/2025 presso la Conservatoria dei RR.II. di Pinerolo in data 07/07/25 nn 4469/5505, a favore di *dato oscurato* e contro *dato oscurato*.

*2.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna.***

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

I dati indicati nella relazione ex art. 567 c.p.c. corrispondono a quelli effettivi.

3. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

3.1. SPESE CONDOMINIALI:

Non vi è regolamentazione delle parti comuni. Non vi sono spese relative a servizi comuni. Le spese per riscaldamento sono soggette a contabilizzazione separata.

3.2. SPESE DI CANCELLAZIONE DELLE FORMALITÁ:

La cancellazione delle formalità pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, ecc.) saranno effettuate a cura della procedura, ma con oneri a carico dell'aggiudicatario.

In caso di iscrizioni o trascrizioni che colpiscano più beni, dovrà essere utilizzato il codice 819-restrizione di beni.

Gli oneri di cancellazione delle ipoteche e del pignoramento a carico dell'aggiudicatario sono:

1. Ipoteca volontaria (mutuo) euro 35 per ciascuna ipoteca
2. Ipoteca giudiziale o legale: 0,5% del minor valore tra il prezzo di aggiudicazione e il totale dell'iscrizione ipotecaria con un minimo di euro 200, per ciascuna ipoteca
3. Trascrizioni (pignoramento) euro 200 per ciascuna cancellazione

Relativamente alle voci 2 e 3 si pagano inoltre:

4. Imposta di bollo: euro 59 per ciascuna cancellazione
5. Tassa ipotecaria: euro 35 per ciascuna cancellazione

4. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

4.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

dato oscurato nato a Pinerolo (TO) in data 01/01/1978 C.F. *dato oscurato* per i diritti pari a 1.000/1.000 di piena proprietà.
(già nudo proprietario - RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO in seguito al decesso della sig.ra *dato oscurato* del 20/11/2004 - Voltura n. 69880.1/2008 - Pratica n. TO0689058 in atti dal 23/10/2008)

4.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Al sig. *dato oscurato* i diritti pari a 1/1 di nuda proprietà gli immobili NCT Foglio 14 Particella 118, NCT Foglio 14 Particella 228 (soppresso che genera l'ente urbano alla Particella 304 su cui sono stati costituiti gli immobili di cui alla procedura) sono pervenuti per atto notarile di divisione del Notaio Audano Francesco del 03/12/2001 repertorio n. 29747 trascritto presso in data 28/12/2001 al nn. 9132/6676 da *dato oscurato* per i diritti pari a 2/5 di nuda proprietà e *dato oscurato* per i diritti pari a 3/5 di nuda proprietà.

Più precisamente nel suddetto atto di divisione le parti sono *dato oscurato* e *dato oscurato*, comproprietari rispettivamente per 8/10 e 2/10 di terreni e fabbricati rurali siti nel Comune di Scalenghe, censiti al foglio 7 mappale 442 (are 82,20) e al foglio 14 mappali 118, 223, 228 e 230.
Con la divisione vengono formati due lotti: il Lotto I, del valore di lire 82.500.000, assegnato a [redacted] con la piena proprietà del mappale 442 e l'usufrutto vitalizio sui mappali 118 e 228, sui quali insistono fabbricati rurali (abitazione su due piani, tettoia e depositi di circa 336 mq e stalla di circa 415 mq); il Lotto II, del valore di lire 50.700.000, assegnato a *dato oscurato* con la piena proprietà dei mappali 223 e 230 e la nuda proprietà dei mappali 118 e 228.

A *dato oscurato* per i diritti pari a 2/9 di piena proprietà, *dato oscurato* per i diritti pari a 2/9 di piena proprietà, *dato oscurato* per i diritti pari a 2/9 di piena proprietà, *dato oscurato* per i diritti pari a 3/9 di piena proprietà l'immobile è pervenuto per atto di certificato di denunciata successione del 03/01/1994 repertorio n. 70/732 e trascritto in data 12/12/1996 nn. 7897/6406 dal sig. *dato oscurato* (deceduto in data 02/07/1993) per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà.
Non si rileva accettazione.

5. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

5.1. PRATICHE EDILIZIE:

Relativamente agli immobili in oggetto sono state presentate le seguenti pratiche edilizie:

- Permesso di Costruire n. **6/2008** del 19/11/2008 (data inizio lavori 01/12/2008, data fine lavori 07/01/2011) per recupero di rustico LR 9/2003
- DIA per variante **18/2009** prot. 2592 del 16/03/2009
- Permesso di Costruire per variante **46/2010** del 05/11/2010

Il certificato di agibilità è stato rilasciato in data 07/01/2011.

Le planimetrie di progetto risultano conformi a quelle catastali e rappresentano l'unità immobiliare oggetto di stima come segue: appartamento al piano primo con cortile esclusivo, composto da soggiorno, due camere, studio e un bagno, oltre a due locali sottotetto non abitabili. Il piano interrato è composto da tre cantine di pertinenza delle tre unità immobiliari di cui è composto il fabbricato (il bene in oggetto è l'unità numero 3); la restante porzione del piano è adibita a locali tecnici comuni.

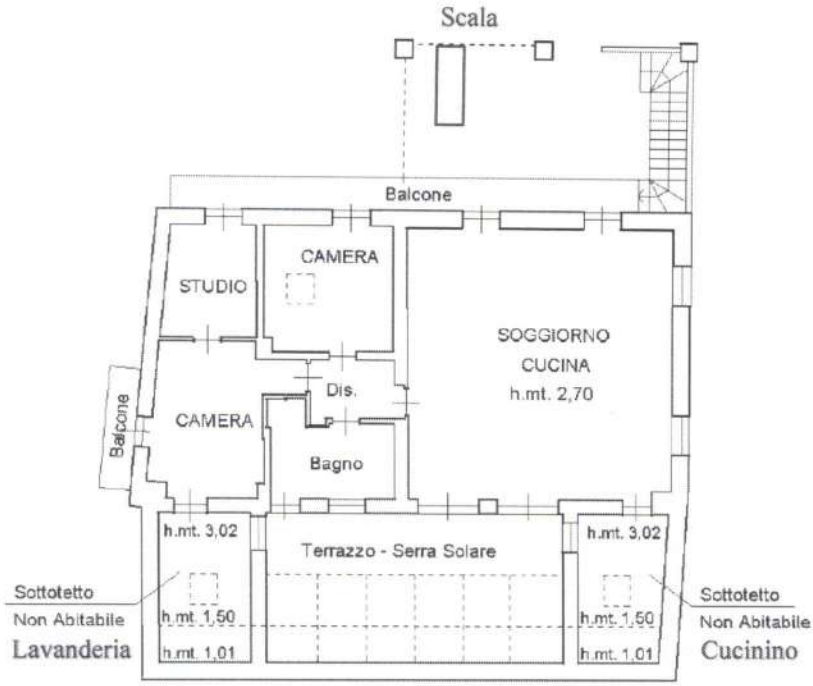
Si rilevano tuttavia alcune difformità tra lo stato di progetto e lo stato dei luoghi, come di seguito descritto:

- Piano primo: il locale indicato come "sottotetto non abitabile" adiacente al soggiorno risulta in

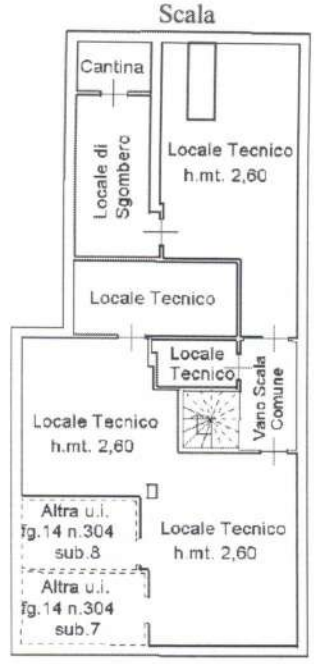
realtà trasformato in un cucinino.

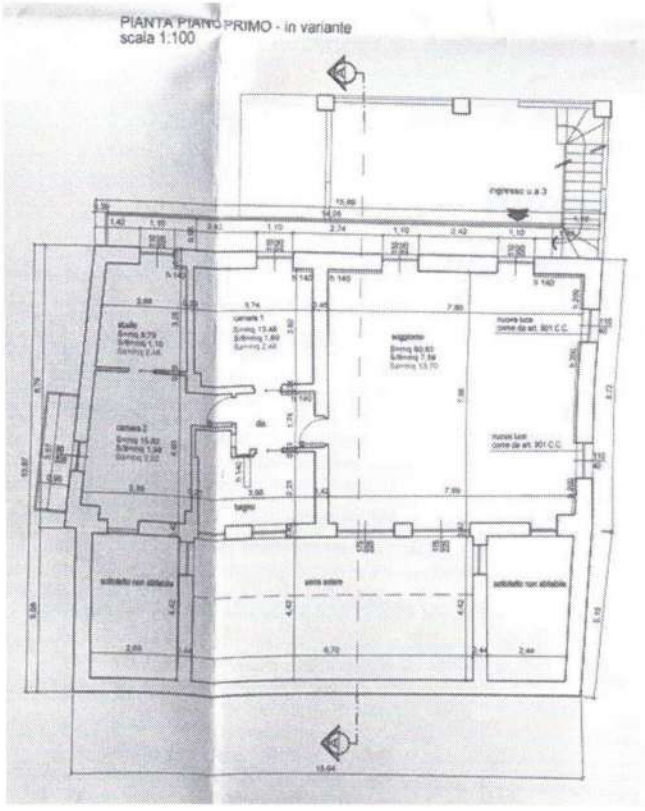
- Piano interrato: è stata realizzata un'apertura nella soletta fra piano terreno e piano interrato per installare una scala in ferro, con accesso tramite botola, che consente il collegamento ai locali tecnici, in aggiunta alla scala comune a pianta quadrata già esistente e interna al fabbricato.

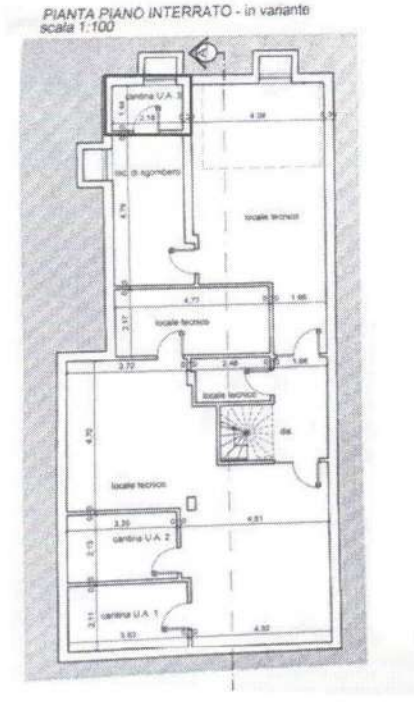
Piano primo (catastale e variante)



Piano interrato (catastale e variante)







5.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Secondo il PRGC del comune di Scalenghe, i beni ricadono in area normativa agricola (E).

6. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

La ricerca espletata ha avuto ad oggetto la verifica della commerciabilità e quindi la verifica dell'esistenza di un titolo edilizio valido da citare per la vendita, ovvero del fatto che la realizzazione dell'immobile sia iniziata anteriormente al 1° settembre 1967 oppure che sia possibile presentare domanda di condono ai sensi dell'art. 40 della legge 47/85.

Non sono invece state effettuate le verifiche delle difformità minori o delle tolleranze esecutive di cui all'art. 34 bis del D.P.R. 380/01. Queste ultime, infatti, sono verifiche dispendiose e di norma superflue, che sarebbe anche imprudente eseguire in modo generico, dal momento che la ricerca dovrebbe essere estesa all'intero edificio raggiungendo una precisione superiore al 2% nell'esecuzione del rilievo per poter discriminare le tolleranze esecutive dalle difformità minori.
Per contro, l'esistenza di difformità minori e tolleranze, non venendo solitamente fatte oggetto di ordinanze di ripristino, non rappresentano un rilevante impedimento per l'acquirente, che, di norma, avrà anche la possibilità di sanarle con una spesa contenuta.
Se quindi la verifica della commerciabilità è fondamentale, in quanto l'eventuale incommerciabilità potrebbe anche annullare il valore di mercato del bene, la verifica delle difformità minori è superflua, in quanto ininfluente sul valore, non incidendo sull'uso in atto e sulle future vendite, ma solo sui costi di eventuali ristrutturazioni o cambi d'uso, al momento del tutto ipotetici e, per di più, per importi non significativi.
In caso di futura vendita l'aggiudicatario potrà quindi, in base a quanto riferito nel presente paragrafo, garantire all'acquirente la commerciabilità, ma non potrà escludere la presenza di irregolarità minori o di tolleranze esecutive.
Qualora non diversamente segnalato in maniera esplicita, quindi, i costi per eventuali verifiche della presenza di difformità minori non comportanti l'incommerciabilità del bene e/o di tolleranze esecutive ela loro successiva eventuale sanatoria e/o la presentazione della dichiarazione asseverata, sono da considerarsi sempre incluse nella stima, sia nel caso si tratti di spese tecniche, che di sanzioni, che di lavori.

Si premette ancora che la verifica dell'agibilità ha previsto la verifica dell'esistenza del certificato o la presentazione della segnalazione certificata di cui all'art. 24 del D.P.R. 380/01, anche solo deducendone l'esistenza dal registro dei titoli edilizi comunali e comunque senza che sia stata verificata la veridicità di quanto dichiarato o l'effettiva sussistenza, ad oggi, delle caratteristiche necessarie per considerare gli immobili agibili. Si ricorda che, comunque, l'agibilità è un documento necessario per gli immobili realizzati o ristrutturati dopo l'entrata in vigore del testo unico D.P.R. 380/01.

In relazione all'accatastamento si riferisce che la legge impone al venditore, a pena di nullità dell'atto, di dichiarare la conformità delle planimetrie allo stato di fatto. Si tratta di una norma principalmente finalizzata a garantire la correttezza della trascrizione che, dalla meccanizzazione in poi, avvienesulla base dei soli dati catastali. Le difformità catastali sono quindi sostanzialmente di due tipi: quelle che compromettono la trascrizione (per esempio indicando una cantina diversa da quella acquistata o che non ne permettono l'esatta individuazione) e quelle che incidono essenzialmente sulla conformazione dell'immobile e sulle sue dimensioni (quelle, per esempio, che omettono la presenza di un muro o mal rappresentano la forma delle stanze) e che quindi possano incidere sulla determinazione della rendita catastale. Si precisa quindi che gli accertamenti eseguiti in questa sede sono stati finalizzati a verificare, a vista e non strumentalmente, la conformità

catastale in relazione alle sole difformità che possono compromettere la trascrizione e non sono mai estesi alla verifica delle altre difformità, la cui eventuale presenza resta generalmente senza effetti concreti.

6.1. CONFORMITÀ EDILIZIA E URBANISTICA:

In relazione alla nullità prevista dall'art. 46 del DPR 380/01 e all'art. 40 della legge 47/85 si riferisce che l'immobile è commerciabile in quanto è stato realizzato con **PdC n. 6/2008, DIA per variante 18/2009** e **PdC in variante 46/2010 del 05/11/2010** e perché non ha subito, in assenza di titolo abilitativo, modifiche che avrebbero comportato la necessità di ottenere un permesso di costruire o altro atto di assenso equivalente agli effetti.

Relativamente alle difformità rilevate:
Si precisa che i locali indicati come "sottotetto non abitabile" non possiedono i requisiti per essere destinati a uso abitativo, in quanto privi delle altezze interne minime previste dalla normativa vigente (altezza media rilevata pari a 2 metri circa); pertanto il cucinino dovrà essere ripristinato alla destinazione originaria di locale non abitabile.

Per quanto riguarda la scala in ferro di collegamento al piano interrato, trattandosi di intervento comportante modifica strutturale (apertura nella soletta), ai fini della regolarizzazione si dovrà procedere mediante presentazione di SCIA in sanatoria, con corresponsione della relativa sanzione.

8.2 CONFORMITÀ CATASTALE:

In relazione all'art. 29 della legge 52/85 di riferisce che le planimetrie catastali **non sono conformi** in quanto nella scheda dell'immobile 1 non viene rappresentata la scala di accesso al piano interrato.

Si evidenzia, inoltre, che dalla documentazione catastale attualmente disponibile non risulta chiaramente definita la consistenza e la ripartizione del piano interrato. In particolare, la rappresentazione grafica e descrittiva induce a ritenere che l'intero piano interrato (tranne le due cantine indicate come subalterni 7 e 8) sia di pertinenza esclusiva dell'unità immobiliare in oggetto (subalterno 12), in coerenza, peraltro, con quanto indicato nell'elaborato planimetrico. Tuttavia, dallo stato dei luoghi emerge che tale rappresentazione non corrisponde alla reale situazione: la porzione effettivamente pertinenziale all'unità in oggetto deve essere limitata alla sola cantina individuata nella parte alta dell'elaborato, mentre le restanti superfici del piano interrato risultano di fatto destinate a spazi comuni, utilizzati per l'alloggiamento degli impianti tecnologici. Al fine di evitare possibili equivoci o contenziosi in sede di vendita giudiziaria, sarebbe opportuno procedere a un aggiornamento della documentazione catastale, specificando puntualmente la reale consistenza della pertinenza (limitata alla sola cantina). In via preferenziale, si suggerisce la costituzione di un bene comune non censibile (BCNC) per le porzioni del piano interrato destinate a uso comune, in modo da garantire una corretta rappresentazione catastale e una maggiore chiarezza giuridica dei beni.

6.2. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: i dati catastali riportati nell'atto corrispondono a quelli effettivi

6.3. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA: l'immobile non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica.

BENI IN SCALENGHE, REGIONE PASSALACQUA 4

LOTTO 1

APPARTAMENTO AL PRIMO PIANO

Appartamento al piano primo (2° f.t.), oltre a cortile esclusivo e portico al piano terreno, locali tecnici al piano interrato, con superficie catastale complessiva di 212 mq.

I beni fanno parte di un fabbricato residenziale derivante dalla ristrutturazione di un preesistente fabbricato rurale, composto da tre unità abitative e consistono, più precisamente in un appartamento parzialmente mansardato, con accesso mediante scala esterna dal loggiato del piano terra, composto da ingresso su soggiorno, cucinino (da convertire a locale di sgombero), tre camere, due bagni e terrazzo/serra, oltre a locali tecnici posti al piano interrato, in gran gravati da uso comune, portico e cortile esclusivo al piano terreno.

Identificazione catastale:

- **foglio 14, particella 304, sub. 12**, Regione Passalacqua n. 4, piani S1-T-1, categoria A/2, classe 1, consistenza vani 8, superficie catastale totale mq 212, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq 189, rendita catastale 413,17€

intestati a:
dato oscurato nato a PINEROLO (TO) il 01/01/1978, Cod. Fisc. *dato oscurato*, piena proprietà per 1/1

DESCRIZIONE DELLA ZONA

L'immobile è ubicato nel Comune di Scalenghe, in regione Passalacqua, area a prevalente carattere rurale inserita nel contesto del basso Pinerolese, a circa 30 km a sud-ovest di Torino e 15 km da Pinerolo. Il contesto insediativo è costituito prevalentemente da cascinali e abitazioni sparse, con bassa densità edilizia e ampi spazi aperti. Dal punto di vista infrastrutturale, il territorio comunale è collegato ai centri limitrofi mediante viabilità locale e provinciale, garantendo un accesso agevole ai principali servizi presenti nei centri di Scalenghe e Pinerolo. Nel complesso, la località Passalacqua si configura come zona periferica a destinazione prevalentemente agricola-residenziale, idonea ad insediamenti a bassa intensità edilizia e caratterizzata da un contesto ambientale silenzioso e poco antropizzato.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il fabbricato oggetto di stima deriva dal recupero, effettuato nel 2009, di un rustico realizzato in epoca antecedente 1967, originariamente composto da una manica principale con destinazione a stalla al piano terreno e fienile al piano primo, oltre a locali accessori.
L'edificio presenta tipologia costruttiva tradizionale rurale, con struttura portante in muratura e presenza di pilastri in mattoni faccia a vista a sostegno della copertura. Le tamponature sono realizzate in laterizio. La copertura è a falde inclinate con manto in coppi.
Il corpo di fabbrica si sviluppa su più livelli, comprendendo piano terreno, piano primo e piano interrato, quest'ultimo destinato a locali accessori e tecnici. Il fabbricato è articolato in tre unità immobiliari a destinazione residenziale, ciascuna dotata di spazi accessori.
Le unità risultano così distribuite:

- due unità al piano terreno, con locali abitativi comprensivi di soggiorno con angolo cottura,

servizi igienici e camere, oltre a locali accessori e cantine al piano interrato;

- una unità che si sviluppa al piano primo, oltre a spazi accessori, sottotetto non abitabile e locali interrati.
- una porzione immobiliare al piano terreno, che costituisce formalmente pertinenza dell'unità al piano primo, ma che in realtà è annessa a un'unità al piano terreno

Sono presenti, inoltre, locali tecnici a servizio dell'intero fabbricato, destinati all'alloggiamento degli impianti.
Il fabbricato è dotato di aree pertinenziali esterne ad uso esclusivo delle singole unità, comprensive di giardini privati e autorimesse.
Dal punto di vista costruttivo, l'immobile conserva i caratteri tipologici originari dell'edilizia rurale locale, con utilizzo di materiali tradizionali e finiture coerenti con il contesto, pur risultando oggetto di interventi di recupero e riqualificazione.
L'edificio risulta collegato alla viabilità pubblica mediante strada di accesso privata ed è servito dalle principali reti tecnologiche.

La copertura del fabbricato è a falde inclinate con manto in coppi ed è dotata di impianto fotovoltaico integrato, installato sulla falda, finalizzato alla produzione di energia elettrica a servizio delle unità immobiliari.

Il fabbricato è inoltre dotato di impianto tecnologico centralizzato per la produzione di energia termica e acqua calda sanitaria, costituito da sistema integrato comprendente pompa di calore, accumuli inerziali e impianto solare, con distribuzione mediante collettori ai vari livelli dell'edificio.
I locali tecnici, ubicati al piano interrato, ospitano le apparecchiature principali (serbatoi di accumulo, gruppi di distribuzione, quadri elettrici e inverter), configurando un sistema impiantistico di tipo evoluto, finalizzato al contenimento dei consumi energetici.





Cortile esclusivo sub. 12

Internamente l'appartamento è composto da ingresso su soggiorno, cucinino, tre camere, due bagni, due balconi e un terrazzo coperto con struttura vetrata tipo serra apribile.
Le finiture sono di tipo ordinario: pavimentazione prevalentemente in piastrelle ceramiche, pareti intonacate e tinteggiate, serramenti esterni con vetrocamera, porte interne in legno tamburato. Il soggiorno, il cucinino e la lavanderia sono caratterizzati da copertura a falda inclinata con rivestimento interno ligneo; lavanderia e cucinino dotati di velux. Si rileva, in prossimità della sommità della parete interna del soggiorno, un'apertura rettangolare priva di serramento destinata all'aerazione e/o ispezione del sottotetto non abitabile.



soggiorno



terrazzo-serra



cucinino



lavanderia



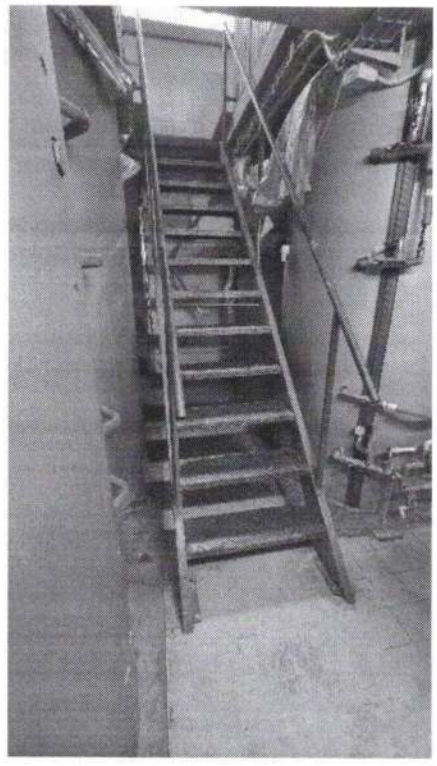
camera

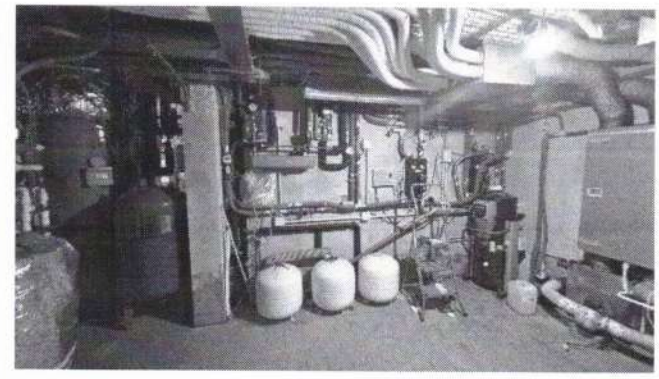


camera



bagno







Scala e locali tecnici al piano interrato

CONSISTENZA

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

descrizione	consistenza	indice		commerciale
SUBALTERNO 12				
Superficie principale	145,00	100%	=	145,00
locali non abitabili	36,00	50%	=	18,00
Balconi comunicanti	26,00	30%	=	7,80
(eccedenza >25mq)	33,00	10%	=	3,30
Portico (non comunicante	25,00	15%	=	3,75
(eccedenza >25mq)	7,00	5%	=	0,35
Cantina - spazi comuni	127,00	10%	=	12,70
Cantina unità 3	5,00	25%	=	1,25
Cortile esclusivo	190,00	10%	=	19,00
(eccedenza >area abitazior	20,00	2%	=	0,40
Totale arrotondato	**614**			**212**

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: per stimare il valore di mercato degli immobili si ricorre al metodo sintetico comparativo che si basa sulla determinazione del valore di mercato attraverso la comparazione con gli attuali prezzi di vendita di beni analoghi a quello da stimare, siti nella stessa zona.
Il parametro di massima di valutazione è costituito dagli ultimi dati forniti dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio relativi alla microzona in cui è ubicato l'immobile.

Inoltre, per attribuire all'immobile il giusto valore tra quelli indicati dall'OMI, sono stati selezionati e

analizzati gli annunci immobiliari che si allegano, ricorrendo al metodo dei prezzi marginali. Il metodo dei prezzi marginali è basato sull'assunto che gli immobili siano apprezzati in base all'utilità attribuita alle singole caratteristiche del bene. Il prezzo marginale è un prezzo implicito, ricavabile da analisi di mercato, che esprime la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica considerata.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Di seguito sono riportati gli ultimi dati OMI disponibili per la tipologia di bene oggetto di stima nella zona di ubicazione dell'immobile.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 2

Provincia: TORINO

Comune: SCALENGHE (I490)

Fascia: Centrale

Zona: INTERO TERRITORIO COMUNALE

Codice zona: B1

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione prevalente: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valori compravendita (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori locazione (€/mq per mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	680	1000	L	3,6	5,4	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	620	930	L	3,2	4,8	L
Box	NORMALE	450	680	L	2,5	3,7	L

Nel caso in esame, le caratteristiche rilevanti ai fini della stima sono: il taglio dimensionale, lo stato di conservazione dell'unità immobiliare e il livello di finiture interne, la qualità architettonica del fabbricato. Il calcolo di stima è illustrato nella tabella allegata.

Il valore di stima unitario del bene è determinato nella tabella di seguito riportata.

STIMA SINTETICA COMPARATIVA					
DATI DI INPUT (coefficienti da 0 a 1)					
Parametri	*Immobile da stimare*	*1*	*2*	*3*	*4*
Prezzo	-	€ 139.000	€ 89.000	€ 109.000	€ 135.000
Superficie commerciale	212	102	90	118	110
Coefficiente qualità fabbricato	1	1	0,5	0,5	0,5
Coefficiente stato di manutenzione	0,8	1	1	0,7	0,5
box auto	0	1	1	1	1
CALCOLO DEL PREZZO CORRETTO					
Parametri	*Note*	*1*	*2*	*3*	*4*
Prezzo/mq	Prezzo/sup.comm.	€ 1.363	€ 989	€ 924	€ 1.227
Adeguamento per taglio dimensionale	Variazione % da grafico	-€ 64	-€ 54	-€ 35	-€ 52
Adeguamento per qualità fabbricato	15%	€ 0	€ 74	€ 69	€ 92
Adeguamento per stato manutentivo	30%	-€ 82	-€ 59	€ 28	€ 110
Box auto	a corpo 10000€	-€ 98	-€ 111	-€ 85	-€ 91
Ulteriori adeguamenti (impianto tecnologico)	Elementi particolari	€ 150	€ 150	€ 150	€ 150
Prezzi unitari corretti	Prezzo/mq+adeguamenti	€ 1.269	€ 989	€ 1.051	€ 1.436
Media	€/mq	€ 1.186,00			
Prezzo unitario ridotto per trattativa	-10%	€ 1.067,00			
Pezzo unitario di stima dell'immobile	€/mq	€ 1.070,00			

Si precisa che:

- *Le caratteristiche relative a qualità del fabbricato e stato manutentivo sono attribuite con un parametro compreso tra 0 e 1; gli intervalli di variazione percentuale dei prezzi relativi a tali caratteristiche sono ricavati dall'analisi della tabella OMI.*
- *Variazione per taglio dimensionale, piano e ascensore secondo le curve dei grafici*



- *La riga "ulteriori adeguamenti eventuali" si riferisce a specifiche peculiarità dell'immobile, quali: assenza o ampia presenza di balconi, unica aria, particolare panoramicità, unica vista interno cortile, piano attico, ecc. da valutare di volta in volta.*

Si evidenzia che i valori OMI di riferimento risultano espressi su base comunale, senza una puntuale distinzione tra le diverse zone del territorio (centro, aree periferiche e contesti rurali), con conseguente limitata rappresentatività rispetto alla specifica localizzazione del bene oggetto di stima.

Gli annunci immobiliari reperiti ai fini comparativi si riferiscono prevalentemente ad unità inserite in fabbricati similari per tipologia (edifici di ridotte dimensioni, con poche unità abitative e ubicazione decentrata); tuttavia, nessuno dei comparabili individuati risulta pienamente assimilabile al bene in oggetto, in ragione della presenza, in quest'ultimo, di impianti tecnologici evoluti e dotazioni impiantistiche di livello superiore.

Il valore unitario di stima del bene derivante dal calcolo è pari a 1.070 euro/mq. La consistenza del bene è pari a 212 mq circa.
Il valore di mercato del bene valutato a corpo è di 1.070 euro/mq * 212 mq = euro 123.200,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	**€ 226.840,00**
TOTALE VALORE DEL LOTTO	**€ 226.840,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato totale (1000/1000 di piena proprietà):	**€ 226.840,00**
Valore di mercato totale (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	**€ 226.840,00**

7. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Torino, Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e 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
1	Appartamento	212 mq	-	€ 226.840,00	€ 226.840,00
				€ 226.840,00	**€ 226.840,00**

Spese di regolarizzazione delle difformità (stima di massima - vedi cap.8):	**€ 10.000,00**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€ 216.840,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Si specifica che l'adeguamento della stima per l'assenza di garanzia per vizi copre il caso in cui, successivamente al trasferimento, appaiano vizi che rendano la cosa inidonea all'uso a cui è destinata o che ne diminuiscano in modo apprezzabile il valore; si deve trattare di vizi non segnalati nella relazione e di cui non era neppure ragionevole attendersi l'esistenza, mentre per gli altri si è già tenuto conto nella stima. Si tratta di difetti che più probabilmente possono colpire gli immobili di recente costruzione (che si presumono in buono stato), piuttosto che quelli da ristrutturare (che si presumono viceversa in cattivo stato), ma che possono colpire anche i terreni, dove possono essere ricondotti, per esempio, al caso di proprietà agronomiche inferiori a quelle attese.
In generale è raro che l'acquirente di un immobile debba ricorrere alla garanzia per vizi, perché ha solitamente la possibilità di eseguire prima dell'acquisto tutti gli accertamenti che ritiene necessari; nel caso delle vendite forzate quindi, dove l'acquirente può eseguire accertamenti molto più limitati e non ha la collaborazione del proprietario, si rende opportuno considerare sempre un deprezzamento.
Se l'adeguamento per assenza di garanzia per i vizi è sempre presente, gli altri sono solo eventuali. Per queste voci l'assenza di deprezzamenti non significa l'assenza di criticità, ma piuttosto che le criticità eventualmente esistenti sono state già valutate al momento di scegliere il parametro sul quale basare la stima.
In particolare si segnala che l'assenza di un deprezzamento per la regolarizzazione urbanistica non significa che l'immobile sia regolare del punto di vista urbanistico - edilizio, ma solo che non è necessario regolarizzarlo attraverso la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria (caso dell'immobile commerciabile, anche se eventualmente irregolare), oppure che non è possibile sanarlo attraverso la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria (caso dell'immobile incommerciabile tout court o che richiede l'esecuzione di una ristrutturazione il cui costo non è generalmente precisato perché dipende in massima parte dalla scelte dell'acquirente).
Si precisa ancora che, in generale, qualora l'immobile faccia parte di un condominio, l'esistenza di spese condominiali insolute al momento del decreto di trasferimento è un'eventualità probabile che può portare a ritenere prudente considerare un deprezzamento pari a circa due annualità medie anche nei casi in cui al momento della stima non siano state riscontrate morosità.

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:

€ 21.684,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 195.156,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE 449/2025

LOTTO 2

8. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo (02/02/2026) l'immobile è risultato occupato dal sig. *dato oscurato*, senza alcun contratto di locazione o ulteriore titolo opponibile alla procedura esecutiva, in quanto sussistono delle compenetrazioni tra l'immobile pignorato e l'unità limitrofa, non oggetto di pignoramento, di proprietà del medesimo sig. *dato oscurato*.

9. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

9.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: ***Nessuna****. Dalle ricerche effettuate presso la conservatoria dei RR.II. non risultano altri procedimenti giudiziari in corso che colpiscano l'immobile.*

9.1.2. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale: ***Nessuna.***

9.1.3. Atti di asservimento urbanistico: ***Nessuno.***

9.1.4. Vincoli e oneri condominiali: Nella vendita sono comprese pro quota le ragioni di comproprietà sulle parti comuni dello stabile che sono da ritenersi comuni tra più condomini per legge, uso, destinazione e consuetudine.

9.1.5. Altre limitazioni d'uso: nell'atto di divisione del Notaio Audano Francesco del 03/12/2001 repertorio n. 29747 trascritto presso in data 28/12/2001 è richiamata una servitù di metanodotto del 03/03/1972 e il certificato di destinazione urbanistica del Comune di Scalenghe indica parziale presenza di vincolo di fascia di rispetto stradale per i mappali 223 e 230.

In base alle visure effettuate presso la conservatoria, il catasto e il database "Sistema Piemonte" i beni pignorati non risultano gravati da censo, livello o uso civico e non vi è stata affrancazione da tali pesi; il diritto di proprietà dei debitori è di esclusiva proprietà e non deriva da alcuno dei suddetti titoli

9.1.6. Art. 1 commi 376, 377 e 378 Legge 178/2020 (Legge di bilancio): l'immobile in oggetto ***non*** *è stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica, convenzionata o agevolata, né finanziato in tutto o in parte con risorse pubbliche.*

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

9.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo atto Notaio Sibille Alessia del 28/04/ 2009 repertorio n. 3231/2774 iscritta in data 08/05/2009 nn. 3612/601 a favore di *dato oscurato* e contro *dato oscurato* per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà sui beni così censiti: NCEU Foglio 14 Particella 304 Subalterno 2, NCEU Foglio 14, Particella 304 Subalterno 3, NCEU Foglio 14 Particella

304, Subalterno 4, NCEU Foglio 14 Particella 304 Subalterno 5, NCEU, Foglio 14 Particella 304 Subalterno 6, NCT Foglio 14 Particella 304.

Somma capitale € 300.000,00
Somma totale € 600.000,00
Durata 15 anni

A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti:
In data 5 gennaio 2011 ai nn. 99/17 di restrizione di beni (sub. 7 e sub. 8)
In data 31 gennaio 2012 al n. 62 di riduzione di somma
In data 31 gennaio 2012 al n. 63 di erogazione a saldo

9.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento immobiliare del 18/06/25 rep. n. 14472, trascritto il 17/01/2025 presso la Conservatoria dei RR.II. di Pinerolo in data 07/07/25 nn 4469/5505, a favore di *dato oscurato* e contro *dato oscurato*.

9.2.3. Altre trascrizioni: ***Nessuna.***

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

I dati indicati nella relazione ex art. 567 c.p.c. corrispondono a quelli effettivi.

10. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

10.1. SPESE CONDOMINIALI:

Non vi è regolamentazione delle parti comuni. Non vi sono spese relative a servizi comuni. Le spese per riscaldamento sono soggette a contabilizzazione separata.

10.2. SPESE DI CANCELLAZIONE DELLE FORMALITÁ:

La cancellazione delle formalità pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, ecc.) saranno effettuate a cura della procedura, ma con oneri a carico dell'aggiudicatario.

In caso di iscrizioni o trascrizioni che colpiscano più beni, dovrà essere utilizzato il codice 819-restrizione di beni.

Gli oneri di cancellazione delle ipoteche e del pignoramento a carico dell'aggiudicatario sono:

6. Ipoteca volontaria (mutuo) euro 35 per ciascuna ipoteca
7. Ipoteca giudiziale o legale: 0,5% del minor valore tra il prezzo di aggiudicazione e il totale dell'iscrizione ipotecaria con un minimo di euro 200, per ciascuna ipoteca
8. Trascrizioni (pignoramento) euro 200 per ciascuna cancellazione

Relativamente alle voci 2 e 3 si pagano inoltre:

9. Imposta di bollo: euro 59 per ciascuna cancellazione
10. Tassa ipotecaria: euro 35 per ciascuna cancellazione

11. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

11.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

dato oscurato nato a Pinerolo (TO) in data 01/01/1978 C.F. *dato oscurato* per i diritti pari a 1.000/1.000 di piena proprietà.
(già nudo proprietario - RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO in seguito al decesso della sig.ra *dato oscurato* del 20/11/2004 - Voltura n. 69880.1/2008 - Pratica n. TO0689058 in atti dal 23/10/2008)

11.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Al sig. *dato oscurato* i diritti pari a 1/1 di nuda proprietà gli immobili NCT Foglio 14 Particella 118, NCT Foglio 14 Particella 228 (soppresso che genera l'ente urbano alla Particella 304 su cui sono stati costituiti gli immobili di cui alla procedura) sono pervenuti per atto notarile di divisione del Notaio Audano Francesco del 03/12/2001 repertorio n. 29747 trascritto presso in data 28/12/2001 al nn. 9132/6676 da *dato oscurato* per i diritti pari a 2/5 di nuda proprietà e *dato oscurato* per i diritti pari a 3/5 di nuda proprietà.

Più precisamente nel suddetto atto di divisione le parti sono *dato oscurato* e *dato oscurato*, comproprietari rispettivamente per 8/10 e 2/10 di terreni e fabbricati rurali siti nel Comune di Scalenghe, censiti al foglio 7 mappale 442 (are 82,20) e al foglio 14 mappali 118, 223, 228 e 230.
Con la divisione vengono formati due lotti: il Lotto I, del valore di lire 82.500.000, assegnato a [redacted] con la piena proprietà del mappale 442 e l'usufrutto vitalizio sui mappali 118 e 228, sui quali insistono fabbricati rurali (abitazione su due piani, tettoia e depositi di circa 336 mq e stalla di circa 415 mq); il Lotto II, del valore di lire 50.700.000, assegnato a *dato oscurato* con la piena proprietà dei mappali 223 e 230 e la nuda proprietà dei mappali 118 e 228.

A *dato oscurato* per i diritti pari a 2/9 di piena proprietà, *dato oscurato* per i diritti pari a 2/9 di piena proprietà, *dato oscurato* per i diritti pari a 2/9 di piena proprietà, *dato oscurato* per i diritti pari a 3/9 di piena proprietà l'immobile è pervenuto per atto di certificato di denunciata successione del 03/01/1994 repertorio n. 70/732 e trascritto in data 12/12/1996 nn. 7897/6406 dal sig. *dato oscurato* (deceduto in data 02/07/1993) per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà.
Non si rileva accettazione.

12. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

12.1. PRATICHE EDILIZIE:

Relativamente agli immobili in oggetto sono state presentate le seguenti pratiche edilizie:

- Permesso di Costruire n. **6/2008** del 06/05/2009 (data inizio lavori 01/12/2008, data fine lavori 07/01/2011) per recupero di rustico LR 9/2003
- DIA per variante **18/2009** prot. 2592 del 16/03/2009
- Permesso di Costruire per variante **46/2010** del 05/11/2010

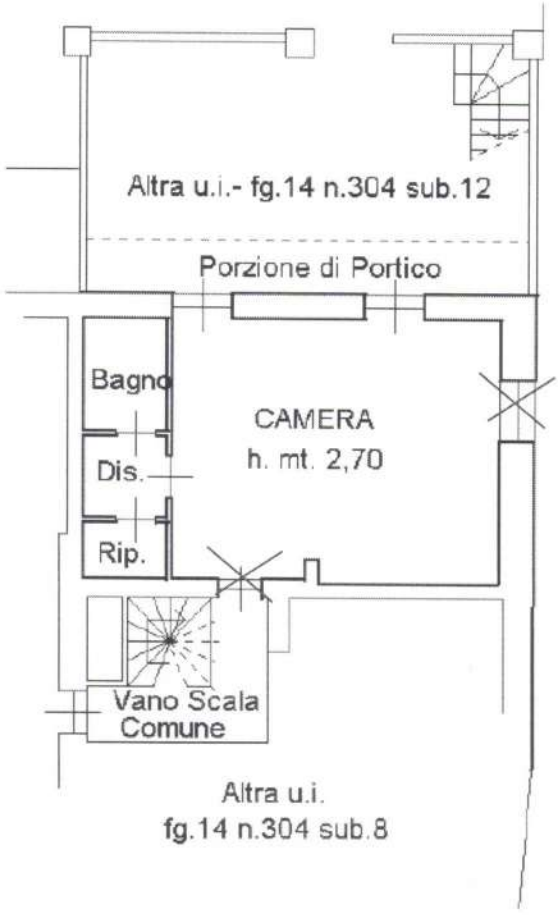
Il certificato di agibilità è stato rilasciato in data 07/01/2011.

Le planimetrie di progetto risultano conformi a quelle catastali e rappresentano l'unità immobiliare oggetto di stima come segue: camera adibita a studio al piano terreno con bagno, disimpegno e ripostiglio.

Si rilevano tuttavia difformità tra lo stato di progetto e lo stato dei luoghi, come di seguito descritto: l'unità, originariamente composta da una stanza, bagno, disimpegno e ripostiglio, risulta attualmente

modificata in due camere da letto, di cui una dotata di bagno privato, oltre a ripostiglio e porzione di corridoio comunicante con l'unità limitrofa. L'unità non è più collegata al vano scala comune e risulta una sola finestra nella camera senza bagno.

Planimetria catastale



Stato dei luoghi



12.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Secondo il PRGC del comune di Scalenghe, i beni ricadono in area normativa agricola (A).

13. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

La ricerca espletata ha avuto ad oggetto la verifica della commerciabilità e quindi la verifica dell'esistenza di un titolo edilizio valido da citare per la vendita, ovvero del fatto che la realizzazione dell'immobile sia iniziata anteriormente al 1° settembre 1967 oppure che sia possibile presentare domanda di condono ai sensi dell'art. 40 della legge 47/85.

Non sono invece state effettuate le verifiche delle difformità minori o delle tolleranze esecutive di cui all'art. 34 bis del D.P.R. 380/01. Queste ultime, infatti, sono verifiche dispendiose e di norma superflue, che sarebbe anche imprudente eseguire in modo generico, dal momento che la ricerca dovrebbe essere estesa all'intero edificio raggiungendo una precisione superiore al 2% nell'esecuzione del rilievo per poter discriminare le tolleranze esecutive dalle difformità minori.
Per contro, l'esistenza di difformità minori e tolleranze, non venendo solitamente fatte oggetto di

ordinanze di ripristino, non rappresentano un rilevante impedimento per l'acquirente, che, di norma, avrà anche la possibilità di sanarle con una spesa contenuta.
Se quindi la verifica della commerciabilità è fondamentale, in quanto l'eventuale incommerciabilità potrebbe anche annullare il valore di mercato del bene, la verifica delle difformità minori è superflua, in quanto ininfluente sul valore, non incidendo sull'uso in atto e sulle future vendite, ma solo sui costi di eventuali ristrutturazioni o cambi d'uso, al momento del tutto ipotetici e, per di più, per importi non significativi.
In caso di futura vendita l'aggiudicatario potrà quindi, in base a quanto riferito nel presente paragrafo, garantire all'acquirente la commerciabilità, ma non potrà escludere la presenza di irregolarità minori o di tolleranze esecutive.
Qualora non diversamente segnalato in maniera esplicita, quindi, i costi per eventuali verifiche della presenza di difformità minori non comportanti l'incommerciabilità del bene e/o di tolleranze esecutive e la loro successiva eventuale sanatoria e/o la presentazione della dichiarazione asseverata, sono da considerarsi sempre incluse nella stima, sia nel caso si tratti di spese tecniche, che di sanzioni, che di lavori.

Si premette ancora che la verifica dell'agibilità ha previsto la verifica dell'esistenza del certificato o la presentazione della segnalazione certificata di cui all'art. 24 del D.P.R. 380/01, anche solo deducendone l'esistenza dal registro dei titoli edilizi comunali e comunque senza che sia stata verificata la veridicità di quanto dichiarato o l'effettiva sussistenza, ad oggi, delle caratteristiche necessarie per considerare gli immobili agibili. Si ricorda che, comunque, l'agibilità è un documento necessario per gli immobili realizzati o ristrutturati dopo l'entrata in vigore del testo unico D.P.R. 380/01.

In relazione all'accatastamento si riferisce che la legge impone al venditore, a pena di nullità dell'atto, di dichiarare la conformità delle planimetrie allo stato di fatto. Si tratta di una norma principalmente finalizzata a garantire la correttezza della trascrizione che, dalla meccanizzazione in poi, avvienesulla base dei soli dati catastali. Le difformità catastali sono quindi sostanzialmente di due tipi: quelle che compromettono la trascrizione (per esempio indicando una cantina diversa da quella acquistata o che non ne permettono l'esatta individuazione) e quelle che incidono essenzialmente sulla conformazione dell'immobile e sulle sue dimensioni (quelle, per esempio, che omettono la presenza di un muro o mal rappresentano la forma delle stanze) e che quindi possano incidere sulla determinazione della rendita catastale. Si precisa quindi che gli accertamenti eseguiti in questa sede sono stati finalizzati a verificare, a vista e non strumentalmente, la conformità catastale in relazione alle sole difformità che possono compromettere la trascrizione e non sono mai estesi alla verifica delle altre difformità, la cui eventuale presenza resta generalmente senza effetti concreti.

13.1. CONFORMITÀ EDILIZIA E URBANISTICA:

In relazione alla nullità prevista dall'art. 46 del DPR 380/01 e all'art. 40 della legge 47/85 si riferisce che l'immobile è commerciabile in quanto è stato realizzato con **PdC n. 6/2008**, **DIA per variante 18/2009** e **PdC in variante 46/2010 del 05/11/2010** e perché non ha subito, in assenza di titolo abilitativo, modifiche che avrebbero comportato la necessità di ottenere un permesso di costruire o altro atto di assenso equivalente agli effetti.

Relativamente alle difformità rilevate:
Le difformità riguardanti l'unità residenziale al piano terreno comportano una modifica dei confini tra unità immobiliari distinte, con inglobamento di porzione appartenente a un'altra unità.
La regolarizzazione, in linea teorica, risulterebbe possibile mediante presentazione di idoneo titolo edilizio in sanatoria e successivo aggiornamento catastale, previo perfezionamento di atto notarile tra le proprietà interessate e adeguamento del corridoio alle misure minime di legge per garantire l'accessibilità. Tuttavia, trattandosi di procedura esecutiva, tale percorso non risulta concretamente

attuabile; pertanto, ai fini della regolarità edilizia e catastale, si ritiene necessario il ripristino dello stato legittimo dei luoghi.

L'unità immobiliare, anche a seguito del ripristino dello stato dei luoghi e della ricostituzione della propria autonomia, non risulta idonea a essere considerata abitazione autonoma, in quanto priva dei requisiti minimi previsti dalla normativa igienico-sanitaria (non è presente la cucina).
Potrebbe essere valutata una diversa configurazione quale monolocale mediante realizzazione di idoneo spazio cottura, ipotesi subordinata a preventiva verifica di conformità alle normative vigenti, al rilascio dei necessari titoli abilitativi e alle opere edili necessarie.

8.2 CONFORMITÀ CATASTALE:

In relazione all'art. 29 della legge 52/85 di riferisce che le planimetrie catastali **non sono conformi** in quanto non sono rappresentate le modifiche interne in seguito realizzate.

13.2. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: i dati catastali riportati nell'atto corrispondono a quelli effettivi

13.3. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA: l'immobile non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica. L'APE redatto nel 2011, ormai scaduto, indicava classe energetica A+.

BENI IN SCALENGHE, REGIONE PASSALACQUA 4

LOTTO 2

UNITÁ RESIDENZIALE PIANO TERRENO

Porzione di unità residenziale al piano terreno (1° f.t.) con superficie catastale complessiva di **48** mq

I beni fanno parte di un fabbricato residenziale derivante dalla ristrutturazione di un preesistente fabbricato rurale, composto da tre unità abitative e consistono, più precisamente, in:
porzione immobiliare posta al piano terreno del medesimo fabbricato, costituita da due camere da letto, bagno e ripostiglio che risultano di fatto utilizzati da terzi e inglobati in altro appartamento limitrofo.

Identificazione catastale:

- **foglio 14, particella 304, sub. 13**, Regione Passalacqua n. 4, piano T, categoria A/2, classe 1, consistenza vani 2, superficie catastale totale mq 48, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq 46, rendita catastale 103,29€

intestati a:
dato oscurato nato a PINEROLO (TO) il 01/01/1978, Cod. Fisc. *dato oscurato*, piena proprietà per 1/1

DESCRIZIONE DELLA ZONA

L'immobile è ubicato nel Comune di Scalenghe, in regione Passalacqua, area a prevalente carattere rurale inserita nel contesto del basso Pinerolese, a circa 30 km a sud-ovest di Torino e 15 km da

Pinerolo. Il contesto insediativo è costituito prevalentemente da cascinali e abitazioni sparse, con bassa densità edilizia e ampi spazi aperti. Dal punto di vista infrastrutturale, il territorio comunale è collegato ai centri limitrofi mediante viabilità locale e provinciale, garantendo un accesso agevole ai principali servizi presenti nei centri di Scalenghe e Pinerolo. Nel complesso, la località Passalacqua si configura come zona periferica a destinazione prevalentemente agricola-residenziale, idonea ad insediamenti a bassa intensità edilizia e caratterizzata da un contesto ambientale silenzioso e poco antropizzato.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il fabbricato oggetto di stima deriva dal recupero di un rustico realizzato in epoca antecedente 1967, originariamente composto da una manica principale con destinazione a stalla al piano terreno e fienile al piano primo, oltre a locali accessori.
L'edificio presenta tipologia costruttiva tradizionale rurale, con struttura portante in muratura e presenza di pilastri in mattoni faccia a vista a sostegno della copertura. Le tamponature sono realizzate in laterizio. La copertura è a falde inclinate con manto in coppi.
Il corpo di fabbrica si sviluppa su più livelli, comprendendo piano terreno, piano primo e piano interrato, quest'ultimo destinato a locali accessori e tecnici. Il fabbricato è articolato in tre unità immobiliari a destinazione residenziale, ciascuna dotata di spazi accessori.
Le unità risultano così distribuite:

- due unità al piano terreno, con locali abitativi comprensivi di soggiorno con angolo cottura, servizi igienici e camere, oltre a locali accessori e cantine al piano interrato;
- una unità che si sviluppa al piano primo, oltre a spazi accessori, sottotetto non abitabile e locali interrati.
- una porzione immobiliare al piano terreno, che costituisce formalmente pertinenza dell'unità al piano primo, ma che in realtà è annessa a un'unità al piano terreno

Sono presenti, inoltre, locali tecnici a servizio dell'intero fabbricato, destinati all'alloggiamento degli impianti.
Il fabbricato è dotato di aree pertinenziali esterne ad uso esclusivo delle singole unità, comprensive di giardini privati e autorimesse.
Dal punto di vista costruttivo, l'immobile conserva i caratteri tipologici originari dell'edilizia rurale locale, con utilizzo di materiali tradizionali e finiture coerenti con il contesto, pur risultando oggetto di interventi di recupero e riqualificazione.
L'edificio risulta collegato alla viabilità pubblica mediante strada di accesso privata ed è servito dalle principali reti tecnologiche.

La copertura del fabbricato è a falde inclinate con manto in coppi ed è dotata di impianto fotovoltaico integrato, installato sulla falda, finalizzato alla produzione di energia elettrica a servizio delle unità immobiliari.

Il fabbricato è inoltre dotato di impianto tecnologico centralizzato per la produzione di energia termica e acqua calda sanitaria, costituito da sistema integrato comprendente pompa di calore, accumuli inerziali e impianto solare, con distribuzione mediante collettori ai vari livelli dell'edificio.
I locali tecnici, ubicati al piano interrato, ospitano le apparecchiature principali (serbatoi di accumulo, gruppi di distribuzione, quadri elettrici e inverter), configurando un sistema impiantistico di tipo evoluto, finalizzato al contenimento dei consumi energetici.



I beni posti al piano terreno risultano attualmente composti da due camere da letto, di cui una dotata di bagno e ripostiglio; un corridoio (sottodimensionato per la normativa edilizia, largo infatti solo 77 cm) conduce alla porzione di appartamento adiacente, mettendo in collegamento due unità immobiliari al medesimo piano.
Le finiture risultano di tipo ordinario, con pavimentazione in laminato effetto parquet; nei servizi igienici sono presenti piastrelle ceramiche a rivestimento delle pareti, mentre le restanti superfici verticali sono intonacate e tinteggiate.
Non è noto se la climatizzazione e l'alimentazione elettrica siano collegate all'appartamento sovrastante oppure a quello limitrofo a cui la porzione in questione è inglobata.



bagno



camera

CONSISTENZA

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

descrizione	consistenza	indice		commerciale
Superficie principale	48	100%	=	48,00
Totale arrotondato	**48**			**48**

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: per stimare il valore di mercato degli immobili si ricorre al metodo sintetico comparativo che si basa sulla determinazione del valore di mercato attraverso la comparazione con gli attuali prezzi di vendita di beni analoghi a quello da stimare, siti nella stessa zona.

Il parametro di massima di valutazione è costituito dagli ultimi dati forniti dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio relativi alla microzona in cui è ubicato l'immobile.

Inoltre, per attribuire all'immobile il giusto valore tra quelli indicati dall'OMI, sono stati selezionati e analizzati gli annunci immobiliari che si allegano, ricorrendo al metodo dei prezzi marginali. Il metodo dei prezzi marginali è basato sull'assunto che gli immobili siano apprezzati in base all'utilità attribuita alle singole caratteristiche del bene. Il prezzo marginale è un prezzo implicito, ricavabile da analisi di mercato, che esprime la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica considerata.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Di seguito sono riportati gli ultimi dati OMI disponibili per la tipologia di bene oggetto di stima nella zona di ubicazione dell'immobile.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 2

Provincia: TORINO

Comune: SCALENGHE (I490)

Fascia: Centrale

Zona: INTERO TERRITORIO COMUNALE

Codice zona: B1

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione prevalente: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valori compravendita (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori locazione (€/mq per mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	680	1000	L	3,6	5,4	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	620	930	L	3,2	4,8	L
Box	NORMALE	450	680	L	2,5	3,7	L

Nel caso in esame, le caratteristiche rilevanti ai fini della stima sono: il taglio dimensionale, lo stato di conservazione dell'unità immobiliare e il livello di finiture interne, la qualità architettonica del fabbricato. Il calcolo di stima è illustrato nella tabella allegata.

Il valore di stima unitario del bene è determinato nella tabella di seguito riportata.

STIMA SINTETICA COMPARATIVA					
DATI DI INPUT (coefficienti da 0 a 1)					
Parametri	*Immobile da stimare*	*1*	*2*	*3*	*4*
Prezzo	-	€ 139.000	€ 89.000	€ 109.000	€ 135.000
Superficie commerciale	48	102	90	118	110
Coefficiente qualità fabbricato	1	1	0,5	0,5	0,5
Coefficiente stato di manutenzione	0,5	1	1	0,7	0,5
box auto	0	1	1	1	1
CALCOLO DEL PREZZO CORRETTO					
Parametri	*Note*	*1*	*2*	*3*	*4*
Prezzo/mq	Prezzo/sup.comm.	€ 1.363	€ 989	€ 924	€ 1.227
Adeguamento per taglio dimensionale	Variazione % da grafico	€ 66	€ 40	€ 53	€ 65
Adeguamento per qualità fabbricato	15%	€ 0	€ 74	€ 69	€ 92
Adeguamento per stato manutentivo	30%	-€ 204	-€ 148	-€ 55	€ 0
Box auto	a corpo 10000€	-€ 98	-€ 111	-€ 85	-€ 91
Ulteriori adeguamenti (impianto tecnologico)	Elementi particolari	€ 100	€ 100	€ 150	€ 100
Prezzi unitari corretti	Prezzo/mq+adeguamenti	€ 1.227	€ 944	€ 1.056	€ 1.393
Media	€/mq	€ 1.155,00			
Prezzo unitario ridotto per trattativa	-10%	€ 1.040,00			
Pezzo unitario di stima dell'immobile	€/mq	€ 1.040,00			

Si precisa che:

- *Le caratteristiche relative a qualità del fabbricato e stato manutentivo sono attribuite con un parametro compreso tra 0 e 1; gli intervalli di variazione percentuale dei prezzi relativi a tali caratteristiche sono ricavati dall'analisi della tabella OMI.*
- *Variazione per taglio dimensionale, piano e ascensore secondo le curve dei grafici*



- *La riga "ulteriori adeguamenti eventuali" si riferisce a specifiche peculiarità dell'immobile, quali: assenza o ampia presenza di balconi, unica aria, particolare panoramicità, unica vista interno cortile, piano attico, ecc. da valutare di volta in volta.*

Si evidenzia che i valori OMI di riferimento risultano espressi su base comunale, senza una puntuale distinzione tra le diverse zone del territorio (centro, aree periferiche e contesti rurali), con conseguente limitata rappresentatività rispetto alla specifica localizzazione del bene oggetto di stima.

Gli annunci immobiliari reperiti ai fini comparativi si riferiscono prevalentemente ad unità inserite in fabbricati similari per tipologia (edifici di ridotte dimensioni, con poche unità abitative e ubicazione decentrata); tuttavia, nessuno dei comparabili individuati risulta pienamente assimilabile al bene in oggetto, in ragione della presenza, in quest'ultimo, di impianti tecnologici evoluti e dotazioni impiantistiche di livello superiore.

Il parametro ottenuto dalla comparazione dei beni analoghi sul mercato è pari a 1.040€. Tuttavia, alla luce della scarsa appetibilità commerciale della porzione di immobile (sia intesa autonomamente, sia come pertinenza dell'altro lotto, a cui non è direttamente collegata), si ritiene congruo deprezzare tale

parametro a €950/mq.

Il valore unitario di stima del bene derivante dal calcolo è pari a 950,00euro/mq. La consistenza del bene è pari a 48 mq circa.
Il valore di mercato del bene valutato a corpo è di 950 euro/mq * 48 mq = euro 45.600,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	**€45.600,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	**€ 45.600,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	**€ 45.600,00**

14. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Torino, Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e 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
1	Porzione unità residenziale	48 mq	-	€ 45.600,00	€ 45.600,00
				€ 45.600,00	**€ 45.600,00**

Spese di regolarizzazione delle difformità (stima, vedi cap.8):	**€ 15.000,00**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€ 30.600,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Si specifica che l'adeguamento della stima per l'assenza di garanzia per vizi copre il caso in cui, successivamente al trasferimento, appaiano vizi che rendano la cosa inidonea all'uso a cui è destinata o che ne diminuiscano in modo apprezzabile il valore; si deve trattare di vizi non segnalati nella relazione e di cui non era neppure ragionevole attendersi l'esistenza, mentre per gli altri si è già tenuto conto nella stima. Si tratta di difetti che più probabilmente possono colpire gli immobili di recente costruzione (che si presumono in buono stato), piuttosto che quelli da ristrutturare (che si presumono viceversa in cattivo stato), ma che possono colpire anche i terreni, dove possono essere ricondotti, per esempio, al caso di proprietà agronomiche inferiori a quelle attese.
In generale è raro che l'acquirente di un immobile debba ricorrere alla garanzia per vizi, perché ha solitamente la possibilità di eseguire prima dell'acquisto tutti gli accertamenti che ritiene necessari; nel caso delle vendite forzate quindi, dove l'acquirente può eseguire accertamenti molto più limitati e non ha la collaborazione del proprietario, si rende opportuno considerare sempre un deprezzamento.
Se l'adeguamento per assenza di garanzia per i vizi è sempre presente, gli altri sono solo eventuali.
Per queste voci l'assenza di deprezzamenti non significa l'assenza di criticità, ma piuttosto che le criticità eventualmente esistenti sono state già valutate al momento di scegliere il parametro sul quale basare la stima.
In particolare si segnala che l'assenza di un deprezzamento per la regolarizzazione urbanistica non significa che l'immobile sia regolare del punto di vista urbanistico - edilizio, ma solo che non è necessario regolarizzarlo attraverso la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria (caso dell'immobile commerciabile, anche se eventualmente irregolare), oppure che non è possibile sanarlo attraverso la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria (caso dell'immobile incommerciabile tout court o che richiede l'esecuzione di una ristrutturazione il cui costo non è generalmente precisato perché dipende in massima parte dalla scelte dell'acquirente).
Si precisa ancora che, in generale, qualora l'immobile faccia parte di un condominio, l'esistenza di spese condominiali insolute al momento del decreto di trasferimento è un'eventualità probabile che può portare a ritenere prudente considerare un deprezzamento pari a circa due annualità medie anche nei casi in cui al momento della stima non siano state riscontrate morosità.

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:

€ 3.060,00

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

€ 27.540,00

data 23/03/2026

ORDINE INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI TORINO
Dott. Ing.
DAVIDE CRISTIANO
D'ADAMO
n° 10517 F

l'esperto estimatore
ing. arch. Davide Cristiano D'Adamo

Elenco allegati:

1. Scheda riassuntiva

LOTTO 1

2. Fotografie
3. Documentazione catastale

LOTTO 2

4. Fotografie
5. Documentazione catastale
6. Atto di provenienza
7. Documentazione edilizia
8. Ispezioni ipotecarie
9. Annunci immobiliari
10. Trasmissione perizia al creditore procedente