



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

799/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Rossella D'ADDATO

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 05/06/2026

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Gianluca Peroglio

CF:PRGGLC65B24L219M

con studio in COLLEGNO (TO) VIA ALMESE 25

telefono: 0114160979

fax: 0114010928

email: peroglioluca@libero.it

PEC: gianluca.peroglio@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 799/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a SANTENA Via Asti 18, della superficie commerciale di **112,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità abitativa oggetto della presente è costituita da un appartamento con relative pertinenze, di compendio dell'edificio quadrifamiliare a due piani fuori terra, oltre piani seminterrato e sottotetto, distinto con il civico 18 della Via Asti in Comune di Santena.

L'**appartamento**, posto al primo piano (2° fuori terra), si compone di ingresso, due camere, cucina e bagno, oltre due balconi, collegato da scala interna al soprastante locale sottotetto ad uso "non abitativo" dotato di secondo accesso dal vano scala condominiale. L'alloggio dispone inoltre di:

-pertinenziale locale **cantina** nel piano seminterrato, attualmente accorpato all'adiacente **locale autorimessa** accessibile dall'area di manovra comune sul lato Est dello stabile;

-pertinenziale **area di giardino** a Nord del fabbricato civile, distinta nella mappa del Catasto Terreni con la particella 1253 del fg. 2.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo (2° fuori terra), ha un'altezza interna di 2,80. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 524 - 1253 sub. 9 - 1 graffati (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 348,61 Euro, indirizzo catastale: Via Asti n. 18, piano: primo (2° fuori terra), intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Foglio 2 particella 524 sub. 3, a seguito di variazione per accorpamento di area pertinenziale del 17/01/2017 n. 10519.1/2017

Coerenze: -l'alloggio (distinto col n. 3) : area comune a tre lati, alloggio 4 e vano scala; -il locale sottotetto soprastante l'alloggio (distinto col n. 1), pianerottolo vano scala, altro locale sottotetto distinto col n. 2, intercapedine a tre lati; -la pertinenziale cantina al piano seminterrato (distinta col n. 2): area comune a due lati, autorimessa 1, corridoio e cantina 1; la pertinenziale area di giardino: mappali 741, 743 e 17 dello stesso foglio 2 e area comune.

La numerazione delle unità immobiliari risulta dalle piante dei relativi piani allegate all'atto a rogito notaio Adriana LAZZERINI QUARANTA del 30 maggio 1980 n. 33464 di repertorio, registrato a Chieri in data 11 giugno 1980 al n. 812.

- foglio 2 particella 524 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 16 mq, rendita 66,11 Euro, indirizzo catastale: Via Asti, piano: seminterrato, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: -l'autorimessa (distinta col n. 1): area comune a due lati, autorimessa 2, cantina n. 2
La numerazione delle unità immobiliari risulta dalle piante dei relativi piani allegate all'atto a rogito notaio Adriana LAZZERINI QUARANTA del 30 maggio 1980 n. 33464 di repertorio, registrato a Chieri in data 11 giugno 1980 al n. 812.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1974.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	112,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 113.900,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 102.500,00
Data di conclusione della relazione:	05/06/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Al momento del sopralluogo effettuato in data 8 maggio 2026 l'immobile con le relative pertinenze è risultato libero da persone e cose.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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 05/10/2017 a firma di notaio Paolo OSELLA ai nn. 75905/43644 di repertorio, iscritta il 11/10/2017 a Agenzia delle Entrate Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 ai nn. gen. 41007 part. 7382, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario atto rogito notaio Paolo OSELLA del 5 ottobre 2017.

Importo ipoteca: €. 292.000,00.

Importo capitale: €. 146.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni.

La formalità è riferita solamente a abitazione di tipo civile con pertinenze in Santena (TO) censita al



Catasto Fabbricati al fg. 2 particelle 524 sub. 9 - part. 1253 sub. 1 e autorimessa censita al fg. 2 part. 524 sub. 5fg.

Le cancellazioni delle formalità pregiudizievoli saranno effettuate a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario. Alla data odierna è impossibile fornire esattamente l'importo degli oneri per la cancellazione dell'iscrizione dell'ipoteca, in quanto questi ultimi saranno determinati sul prezzo di vendita del bene, applicando una percentuale pari allo 0,50% sul succitato valore, oltre € 59,00 d'imposta di bollo e € 35,00 di tassa ipotecaria.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 18/11/2025 a firma di Ufficiale Giudiziario di Torino ai nn. rep. 26779 di repertorio, trascritta il 11/12/2025 a Agenzia delle Entrate Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 ai nn. gen. 54992 part. 40744, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobili del 18 novembre 2025.

La formalità è riferita solamente a abitazione di tipo civile con pertinenze in Santena (TO) censita al Catasto Fabbricati al fg. 2 particelle 524 sub. 9 - part. 1253 sub. 1 e autorimessa censita al fg. 2 part. 524 sub. 5fg.

Nell'atto di pignoramento viene riportato che "Il credito di cui al presente ammonta a euro 131.805,78 oltre alle spese di espropriazione, interessi ed accessori. Il presente pignoramento si estende a tutte le pertinenze, attinenze, ragioni, diritti, frutti, accessori degli immobili di cui al quadro b ed alle costruzioni ivi erette ed erigende." La cancellazione della trascrizione è a tasso fisso, pari a € 200,00 oltre € 59,00 d'imposta di bollo e € 35,00 di tassa ipotecaria.

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

Ulteriori avvertenze:

Per quanto riferito dall'esecutata, la gestione delle pulizie e delle spese di compendio delle parti comuni dell'edificio quadrifamiliare viene effettuata in autonomia dai comproprietari, senza un Amministratore.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 , in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 05/10/2017 a firma di notaio Paolo OSELLA ai nn. 75904/43643 di repertorio, registrato il 11/10/2017 a Torino 3 Atti Pubblici ai nn. 17432 , trascritto il 11/10/2017 a Agenzia delle Entrate Ufficio Pubblicità Immobiliare di Torino 2 ai nn. gen. 41006 part. 27530.

Il titolo è riferito solamente a abitazione di tipo civile con pertinenze in Santena (TO) Via Asti n. 18 censita al Catasto Fabbricati al fg. 2 particelle 524 sub. 9 - part. 1253 sub. 1 e autorimessa censita al



fg. 2 part. 524 sub. 5.

L'immobile è stato acquistato da VISTOLA Matteo in regime di comunione legale tra coniugi con CIPOLLA Patrizia, dai Sigg. ZILBERTI Luca nato a Vercelli il 13 giugno 1982 e COMBA Ilaria nata a Cuneo il 30 luglio 1982

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 , in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 05/10/2017 a firma di notaio Paolo OSELLA ai nn. 75904/43643 di repertorio, registrato il 11/10/2017 a Torino 3 Atti Pubblici ai nn. 17432 , trascritto il 11/10/2017 a Agenzia delle Entrate Ufficio Pubblicità Immobiliare di Torino 2 ai nn. gen. 41006 part. 27530.

Il titolo è riferito solamente a abitazione di tipo civile con pertinenze in Santena (TO) Via Asti n. 18 censita al Catasto Fabbricati al fg. 2 particelle 524 sub. 9 - part. 1253 sub. 1 e autorimessa censita al fg. 2 part. 524 sub. 5.

L'immobile è stato acquistato da CIPOLLA Patrizia in regime di comunione legale tra coniugi con VISTOLA Matteo dai Sigg. ZILBERTI Luca nato a Vercelli il 13 giugno 1982 e COMBA Ilaria nata a Cuneo il 30 luglio 1982

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 3/6 , in forza di atto di compravendita (dal 11/06/1980 fino al 21/07/2010), con atto stipulato il 11/06/1980 a firma di notaio Adriana LAZZERINI QUARANTA ai nn. 3464 di repertorio, trascritto il 19/06/1980 a Agenzia delle Entrate Ufficio Pubblicità Immobiliare di Torino 2 ai nn. gen. 16163 part. 13039.

Il titolo è riferito solamente a abitazione di tipo civile con pertinenze in Santena (TO) Via Asti n. 18 censita al Catasto Fabbricati al fg. 2 particelle 524 sub. 3 (ora fg. 2 part. 524 sub. 9 - part. 1253 sub. 1) e autorimessa censita al fg. 2 part. 524 sub. 5.

Con l'atto di compravendita i Sigg. DELL'ORTO Antonio e SENESE Loreta hanno acquistato gli immobili da BALLA Adelaide nata a Trofarello (TO) il 13 novembre 1944 e ZAIA Mario nato a Contarina (RO) il 30 ottobre 1942

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/6 , in forza di denuncia di successione (dal 13/05/2008 fino al 21/07/2010), con atto stipulato il 13/05/2008 a firma di in morte di DELL'ORTO Antonio nato a Oliveto Citra (SA) il 6/03/1937, registrato il 17/06/2008 a Ufficio Registro di Chieri ai nn. n. 41 vol. 553/8, trascritto il 14/04/2009 a Agenzia delle Entrate Ufficio Pubblicità Immobiliare di Torino 2 ai nn. gen. 16568 part. 10769.

Il titolo è riferito solamente a abitazione di tipo civile con pertinenze in Santena (TO) Via Asti n. 18 censita al Catasto Fabbricati al fg. 2 particelle 524 sub. 3 (ora fg. 2 part. 524 sub. 9 - part. 1253 sub. 1) e autorimessa censita al fg. 2 part. 524 sub. 5

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/6 , in forza di denuncia di successione (dal 13/05/2008 fino al 21/07/2010), con atto stipulato il 13/05/2008 a firma di in morte di DELL'ORTO Antonio nato a Oliveto Citra (SA) il 6/03/1937, registrato il 17/06/2008 a Ufficio Registro di Chieri ai nn. n. 41 vol. 553/8, trascritto il 14/04/2009 a Agenzia delle Entrate Ufficio Pubblicità Immobiliare di Torino 2 ai nn. gen. 16568 part. 10769.

Il titolo è riferito solamente a abitazione di tipo civile con pertinenze in Santena (TO) Via Asti n. 18 censita al Catasto Fabbricati al fg. 2 particelle 524 sub. 3 (ora fg. 2 part. 524 sub. 9 - part. 1253 sub. 1) e autorimessa censita al fg. 2 part. 524 sub. 5

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/6 , in forza di denuncia di successione (dal 13/05/2008 fino al 21/07/2010), con atto stipulato il 13/05/2008 a firma di in morte di DELL'ORTO Antonio nato a Oliveto Citra (SA) il 6/03/1937, registrato il 17/06/2008 a Ufficio Registro di Chieri ai nn. n. 41 vol. 553/8, trascritto il 14/04/2009 a Agenzia delle Entrate Ufficio Pubblicità Immobiliare di Torino 2 ai nn. gen. 16568 part. 10769.



Il titolo è riferito solamente a abitazione di tipo civile con pertinenze in Santena (TO) Via Asti n. 18 censita al Catasto Fabbricati al fg. 2 particelle 524 sub. 3 (ora fg. 2 part. 524 sub. 9 - part. 1253 sub. 1) e autorimessa censita al fg. 2 part. 524 sub. 5

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 , in forza di atto di compravendita (dal 09/07/2010 fino al 11/10/2017), con atto stipulato il 09/07/2010 a firma di notaio Pierangelo MARTUCCI ai nn. 78019/28299 di repertorio, trascritto il 21/07/2010 a Agenzia delle Entrate Ufficio Pubblicità Immobiliare di Torino 2 ai nn. gen. 30527 part. 19544.

Il titolo è riferito solamente a abitazione di tipo civile con pertinenze in Santena (TO) Via Asti n. 18 censita al Catasto Fabbricati al fg. 2 particelle 524 sub. 3 (ora fg. 2 part. 524 sub. 9 - part. 1253 sub. 1) e autorimessa censita al fg. 2 part. 524 sub. 5.

L'immobile è stato acquistato da ZILBERTI Luca in regime di separazione dei beni tra coniugi con COMBA Ilaria, dai Sigg. DELL'ORTO Giuseppe, DELL'ORTO Rosanna (per 1/6 ciascuno) e SENESE Loreta per 4/6 di piena proprietà

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 , in forza di atto di compravendita (dal 09/07/2010 fino al 11/10/2017), con atto stipulato il 09/07/2010 a firma di notaio Pierangelo MARTUCCI ai nn. 78019/28299 di repertorio, trascritto il 21/07/2010 a Agenzia delle Entrate Ufficio Pubblicità Immobiliare di Torino 2 ai nn. gen. 30527 part. 19544.

Il titolo è riferito solamente a abitazione di tipo civile con pertinenze in Santena (TO) Via Asti n. 18 censita al Catasto Fabbricati al fg. 2 particelle 524 sub. 3 (ora fg. 2 part. 524 sub. 9 - part. 1253 sub. 1) e autorimessa censita al fg. 2 part. 524 sub. 5.

L'immobile è stato acquistato da COMBA Ilaria in regime di separazione dei beni tra coniugi con ZILBERTI Luca, dai Sigg. DELL'ORTO Giuseppe, DELL'ORTO Rosanna (per 1/6 ciascuno) e SENESE Loreta per 4/6 di piena proprietà

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza Edilizia N. **239** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , rilasciata il 06/07/1974 con il n. 239 di protocollo, agibilità del 05/12/1980 con il n. 536 di protocollo

Comunicazione di Inizio Attività N. **0005098**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di modifiche nella distribuzione interna dei vani e creazione di scala interna di collegamento con il soprastante sottotetto, presentata il 26/04/2011

Comunicazione di Inizio Attività N. **0005799**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione murature nel sottotetto per delimitazione intercapedine e creazione di tre "finestre a tetto" tipo Velux, presentata il 21/05/2012

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:



CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: -Nel piano sottotetto, presenza di un tramezzo in cartongesso che delimita piccolo spazio con all'interno un vaso igienico con vaschetta a zaino. -Nella pertinenziale area di giardino sono presenti due prefabbricati in legno in precario stato di conservazione, non stabilmente fissate al suolo e destinate a deposito attrezzi. -Nel piano seminterrato, è stato demolito il tramezzo di separazione tra box e cantina, con la realizzazione di un unico vano destinato a rimessa.

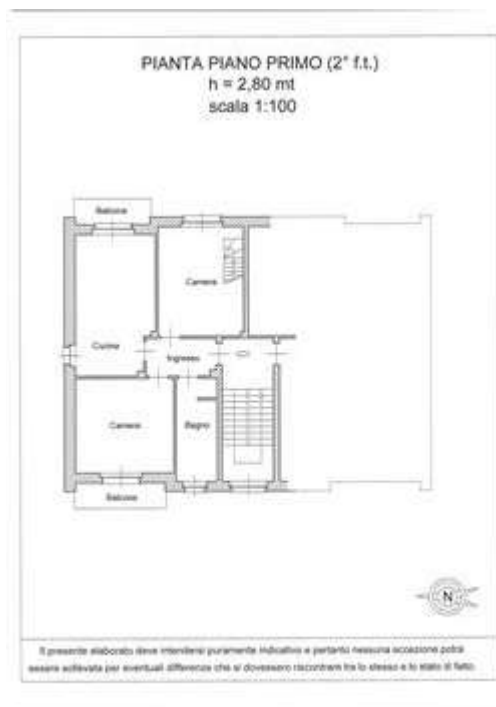
Le difformità sono regolarizzabili mediante: -Demolizione del servizio igienico e presentazione di Pratica di sanatoria per la regolarizzazione dell'autorimessa unita alla cantina

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

Costi di regolarizzazione:

- CILA in sanatoria per accorpamento della cantina al box mediante demolizione di tramezzo. Oblazione e spese tecniche del professionista che verrà incaricato della redazione della pratica: €2.000,00
- Costi di demolizione e smaltimento del tramezzo e del vaso igienico nel sottotetto: €500,00

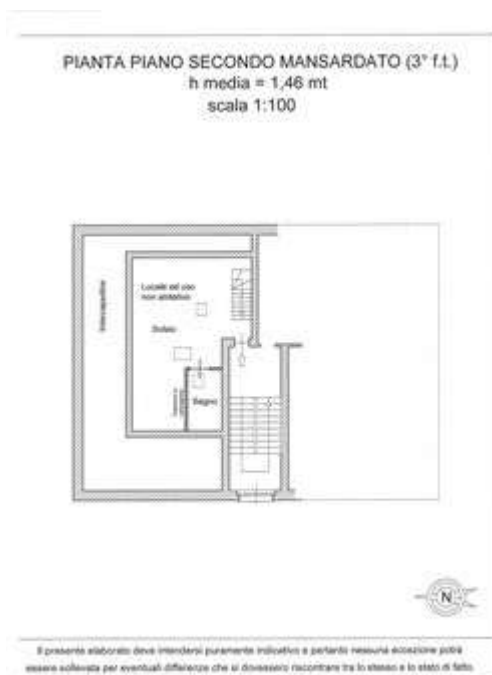
Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 giorni



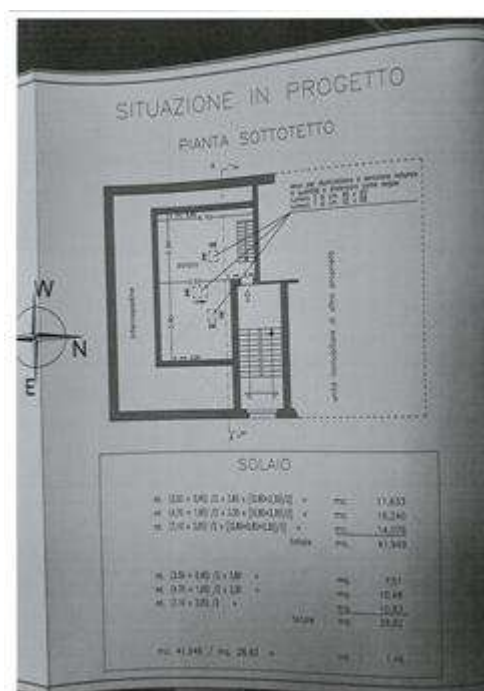
ALLOGGIO Stato di fatto



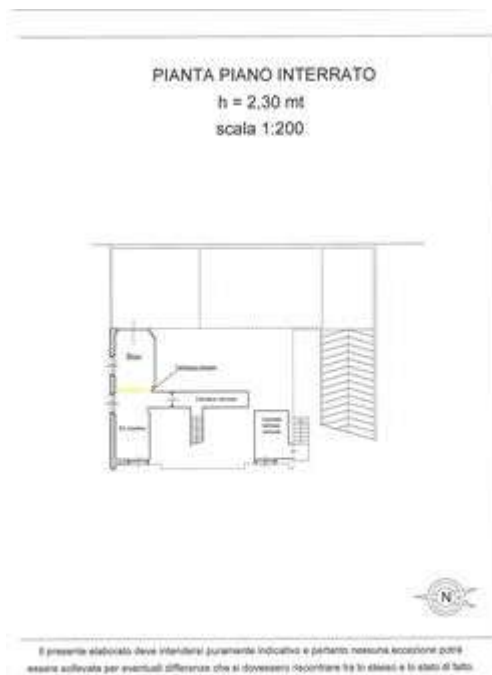
ALLOGGIO Stato licenziato



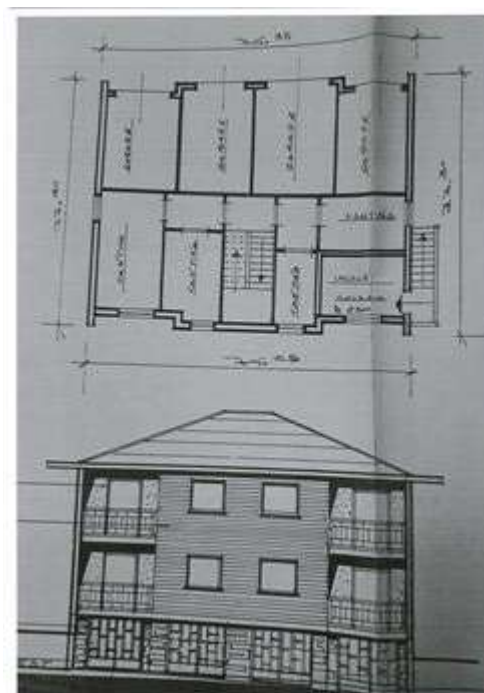
SOTTOTETTO Stato di fatto



SOTTOTETTO Stato licenziato



BOX e CANTINA Stato di fatto



BOX e CANTINA Stato licenziato

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Denuncia di variazione al Catasto Fabbricati per corretto

censimento dell'autorimessa unita alla cantina, con scorporo della cantina dall'alloggio del quale costituisce pertinenza (n. 2 denunce di variazione)

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

Costi di regolarizzazione:

- N. 2 pratiche di variazione al Catasto Fabbricati Onorari del professionista incaricato e diritti: €1.200,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg

Questa situazione è riferita solamente a box e cantina

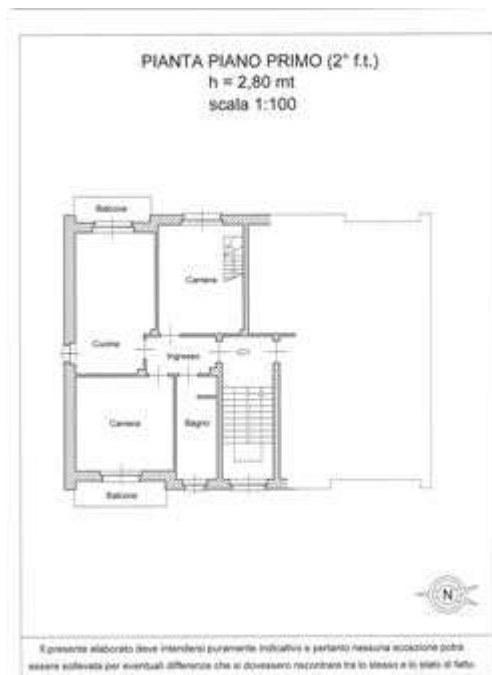


Planimetria Catastale alloggio con pertinenze

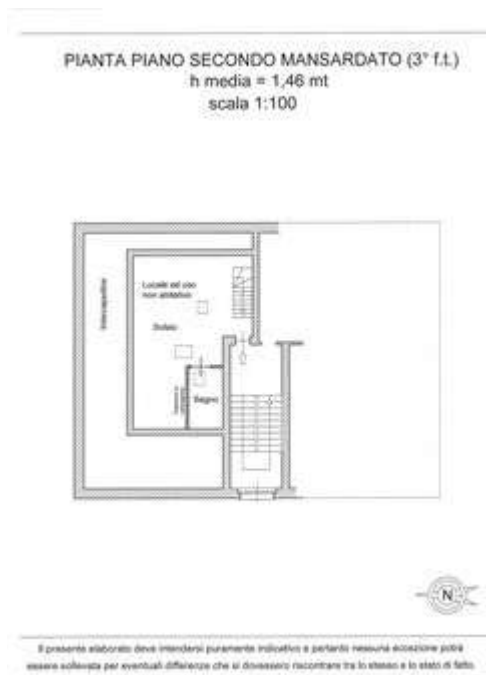


Planimetria Catastale Box

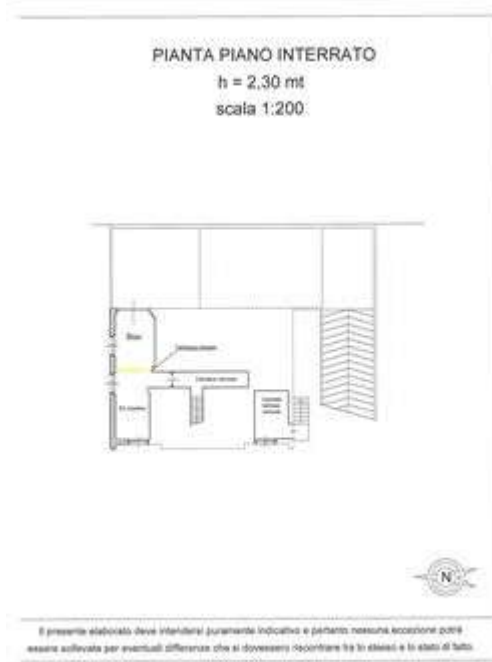




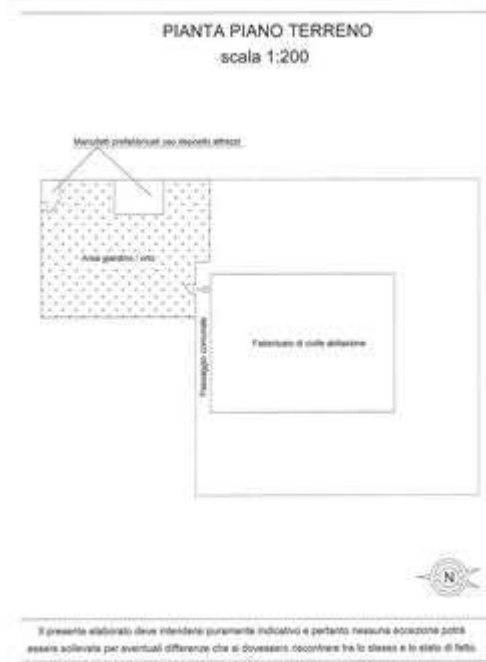
ALLOGGIO Stato di fatto



SOTTOTETTO Stato di fatto



BOX e CANTINA Stato di fatto



GIARDINO Stato di fatto

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:



L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN SANTENA VIA ASTI 18

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a SANTENA Via Asti 18, della superficie commerciale di **112,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità abitativa oggetto della presente è costituita da un appartamento con relative pertinenze, di compendio dell'edificio quadrifamiliare a due piani fuori terra, oltre piani seminterrato e sottotetto, distinto con il civico 18 della Via Asti in Comune di Santena.

L'**appartamento**, posto al primo piano (2° fuori terra), si compone di ingresso, due camere, cucina e bagno, oltre due balconi, collegato da scala interna al soprastante locale sottotetto ad uso "non abitativo" dotato di secondo accesso dal vano scala condominiale. L'alloggio dispone inoltre di:

-pertinenziale locale **cantina** nel piano seminterrato, attualmente accorpato all'adiacente **locale autorimessa** accessibile dall'area di manovra comune sul lato Est dello stabile;

-pertinenziale **area di giardino** a Nord del fabbricato civile, distinta nella mappa del Catasto Terreni con la particella 1253 del fg. 2.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo (2° fuori terra), ha un'altezza interna di 2,80. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 524 - 1253 sub. 9 - 1 graffati (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 348,61 Euro, indirizzo catastale: Via Asti n. 18, piano: primo (2° fuori terra), intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Foglio 2 particella 524 sub. 3, a seguito di variazione per accorpamento di area pertinenziale del 17/01/2017 n. 10519.1/2017

Coerenze: -l'alloggio (distinto col n. 3) : area comune a tre lati, alloggio 4 e vano scala; -il locale sottotetto soprastante l'alloggio (distinto col n. 1), pianerottolo vano scala, altro locale sottotetto distinto col n. 2, intercapedine a tre lati; -la pertinenziale cantina al piano seminterrato (distinta col n. 2): area comune a due lati, autorimessa 1, corridoio e cantina 1; la pertinenziale area di giardino: mappali 741, 743 e 17 dello stesso foglio 2 e area comune.

La numerazione delle unità immobiliari risulta dalle piante dei relativi piani allegate all'atto a rogito notaio Adriana LAZZERINI QUARANTA del 30 maggio 1980 n. 33464 di repertorio, registrato a Chieri in data 11 giugno 1980 al n. 812.

- foglio 2 particella 524 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 16 mq, rendita 66,11 Euro, indirizzo catastale: Via Asti, piano: seminterrato, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: -l'autorimessa (distinta col n. 1): area comune a due lati, autorimessa 2, cantina n. 2. La numerazione delle unità immobiliari risulta dalle piante dei relativi piani allegate all'atto a rogito notaio Adriana LAZZERINI QUARANTA del 30 maggio 1980 n. 33464 di repertorio, registrato a Chieri in data 11 giugno 1980 al n. 812.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1974.





Ingresso



soggiorno



Cucina



Camera letto



Bagno



Locale sottotetto

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.





Estratto di masppas Catasto Terreni



Strada di accesso (via Asti)



Prospetto lato strada



Area di pertinenza dell'alloggio



Abitabilità



Cartina

COLLEGAMENTI

autostrada distante 500 metri



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in pvc



manto di copertura: realizzato in tegole di laterizio



infissi interni: a battente realizzati in legno tamburato



pareti esterne: costruite in muratura a cassa vuota in paramano



pavimentazione interna: realizzata in palchetto laminato sovrapposto a vecchie pavimentazioni



plafoni: realizzati in intonaco



portone di ingresso: anta singola a battente realizzato in ferro e vetri



protezioni infissi esterni: avvolgibili realizzate in alluminio



rivestimento interno: posto in bagno realizzato in ceramica



scaie: centrale a due rampe con rivestimento in marmo



Degli Impianti:

antenna collettiva: terrestre



termico: autonomo con alimentazione in metano i diffusori sono in radiatori. L'alloggio è privo della caldaia del riscaldamento autonomo



Delle Strutture:

solai: laterocemento



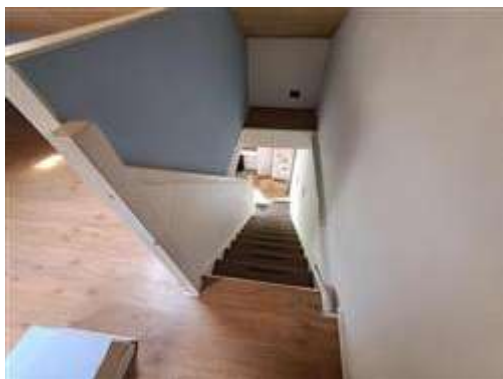
strutture verticali: costruite in cemento armato



scaie interne: ad una rampa per accesso sottotetto realizzate in legno



balconi: costruiti in gres



Scala interna di collegamento del soggiorno con il sottotetto



Box con ex cantina "accorpata"

Area di giardino pertinenziale



Accesso al box



Deposito attrezzi nell'area pertinenziale



Prospetto lato Est

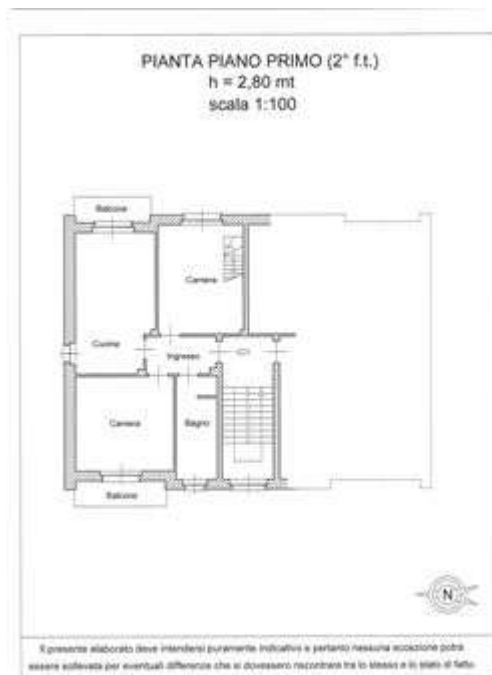
CONSISTENZA:

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

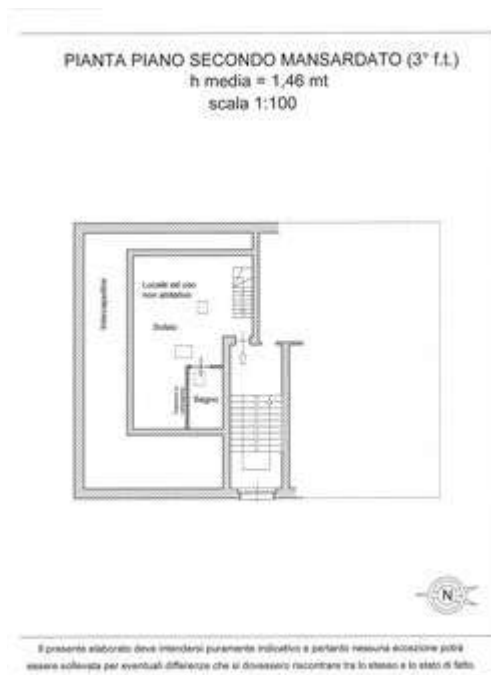
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Alloggio al primo piano	74,00	x	100 %	=	74,00
balconi	7,00	x	30 %	=	2,10
Locale sottotetto	33,00	x	50 %	=	16,50
Box-cantina	40,00	x	30 %	=	12,00
giardino pertinenziale	148,00	x	5 %	=	7,40
Totale:	302,00				112,00

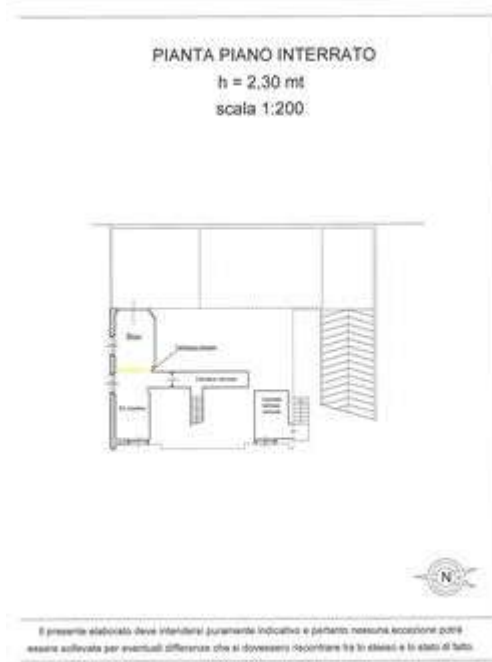




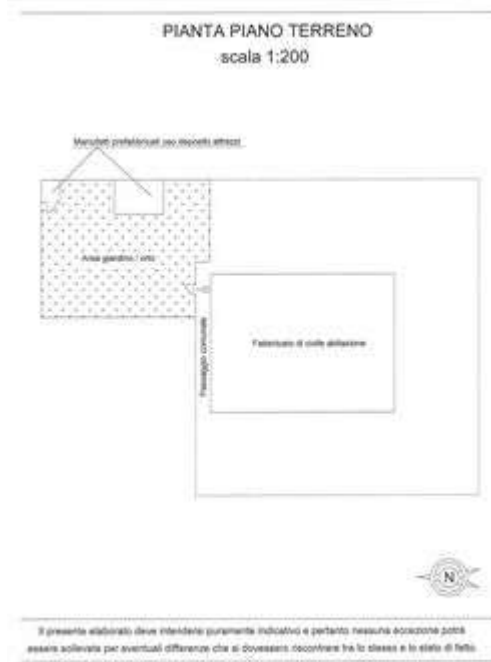
ALLOGGIO Pianta stato di fatto



SOTTOTETTO Pianta stato di fatto



BOX - CANTINA Pianta Stato di fatto



GIARDINO PERTINENZIALE Pianta stato di fatto

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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



SVILUPPO VALUTAZIONE:

Ai fini valutativi, per giungere alla individuazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto, lo scrivente ha ritenuto opportuno adottare un criterio di stima di tipo sintetico comparativo, avvalendosi dei listini statistici di rilevanza nazionale opportunamente ragguagliati agli aspetti estimativi pertinenti al tipo di fabbricato in questione, tenuto conto che:

- lo stabile di Via Asti n. 18 si trova in zona periferica del Comune di Santena, prossima allo svincolo autostradale della A21 a destinazione mista agricola, residenziale, dotata di tutte le urbanizzazioni primarie e decentrata rispetto ai servizi pubblici e commerciali;
- l'edificio, edificato all'inizio degli anni settanta con materiali di qualità corrente, si trova in sufficienti condizioni di manutenzione e conservazione;
- l'unità immobiliare in oggetto è ubicata al piano primo (2° fuori terra) di stabile quadrifamiliare, con aria su strada e su cortile;
- l'unità abitativa è stata parzialmente ristrutturata alcuni anni orsono con il rifacimento del bagno e dei serramenti e la sovrapposizione di pavimentazioni in laminato alle vecchie pavimentazioni;
- l'alloggio si trova oggi in sufficiente stato di conservazione e manutenzione e risulta privo della caldaia dell'impianto di riscaldamento autonomo;
- l'alloggio è al momento libero da persone e cose.

Sulla scorta pertanto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dianzi descritte, appare equo e congruo avvalersi per la valutazione, delle quotazioni immobiliari pubblicate dall'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate) con cadenza semestrale, che individuano per ogni ambito territoriale omogeneo (zona OMI) e per ciascuna tipologia immobiliare un intervallo di valori di mercato, minimo e massimo, per unità di superficie riferiti ad unità immobiliari in condizioni ordinarie, ubicate nella medesima zona omogenea. I valori pubblicati dall'OMI per abitazioni di tipo civile in condizioni normali ubicate nella zona periferica del Comune di Santena, oscillano da €/mq.

870,00 a €/mq. 1.300,00. Applicando i dovuti coefficienti di adeguamento riferiti alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità abitativa in esame si ottiene quello definibile "il più probabile valore di mercato", ed in particolare:

- Valore massimo pubblicato dall'O.M.I. per abitazioni di tipo civile in condizioni normali, zona periferica del Comune di Santena €/mq. 1.300,00 x

- Coefficiente di ubicazione (vicino ai collegamenti)	1,05 x
- Coefficiente finiture (datate)	0,95 x
- Coefficiente ascensore (assente ma ininfluente)	1,00 x
- Coefficiente riscaldamento (autonomo ma privo di caldaia)	0,95 x
- Coefficiente servizi pubblici (scarsa dotazione)	0,95 x
- Coefficiente traffico (normale)	1,00 x
- Coefficiente di vetustà	0,90 x
- Coefficiente esposizione (doppio affaccio)	<u>1,00 =</u>

Coefficiente globale	<u>0,81 =</u>
Valore unitario, in cifra tonda	€/mq. 1.050,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	112,00	x	1.050,00	=	117.600,00
-------------------------------	--------	---	----------	---	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 117.600,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 117.600,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:



Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Torino, ufficio del registro di Torino 4, conservatoria dei registri immobiliari di Torino 2, ufficio tecnico di Santena, agenzie: Atrium, Tecnocasa, Valuta Immobile, osservatori del mercato immobiliare Borsino O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate, Borsino FIAIP, borsino FIMAA, ed inoltre: portali internet Immobiliare.it. Idealista, Casa.it

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	112,00	0,00	117.600,00	117.600,00
				117.600,00 €	117.600,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.700,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 113.900,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 11.390,00**

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: **€. 10,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 102.500,00**

data 05/06/2026

il tecnico incaricato
Gianluca Peroglio

