



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

907/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa JOLANDA NOLI

CUSTODE:

IFIR PIEMONTE - Istituto Vendite Giudiziarie S.r.l.

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 19/12/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Alessandra Gravante

CF:GRVLSN81B65L219Z

con studio in TORINO (TO) via Rivara 25

telefono: 3458371572

email: alegravante@hotmail.it

PEC: alessandra.gravante@pct.pecopen.it



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 907/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a OULX via della Cappella 11, quartiere GAD, della superficie commerciale di **76,00** mq per la quota di:

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

Nella frazione Gad del comune di Oulx, via della Cappella n°11, fabbricato di civile abitazione elevato a due piani f.t., sprovvisto di ascensore, appartamento sito al piano rialzato.

La frazione di Gad è posta nei pressi dell'uscita dell'Autostrada A32 ed è inoltre raggiungibile dalla Strada statale 24 del Monginevro. È la frazione più a valle del comune, ai confini con Salbertrand, a 1068 metri di altitudine. La frazione ospita ancora numerose attività artigianali ed agricole. La piccola chiesa della frazione è dedicata a San Claudio.

Nella frazione passa il percorso della Via Francigena (itinerario culturale europeo), proveniente da Oulx capoluogo e diretta a Salbertrand.

Lo stabile condominiale denominato "Grangia Saint Claude" si presenta in buono stato d'uso e manutenzione, mentre l'unità immobiliare vera e propria è stata oggetto di rimozione di tutti i frutti elettrici, della caldaia e del caminetto e parte della canna fumaria, ed è composta da: disimpegno, due camere, bagno, cucina e pranzo/soggiorno.

L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento autonomo e presenta quote differenti, tant'è che tra la zona notte e la zona giorno è presente una scala composta da 4 alzate.

Nel vano pranzo/soggiorno è presente materiale di risulta derivante dalla demolizione del caminetto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano rialzato, ha un'altezza interna di 2,50. Identificazione catastale:

- foglio 35 particella 5 sub. 103 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 218,46 Euro, indirizzo catastale: via della Cappella 11, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Foglio 35 Particella 5 Subalterno 2; Foglio 35 Particella 5 Subalterno 3;
Coerenze: via della Cappella, altro stabile, area comune, altra unità immobiliare e scala condominiale

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piano fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1967 ristrutturato nel 2004.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

76,00 m²



Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 100.100,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 98.347,00
Data di conclusione della relazione:	19/12/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Alla data del sopralluogo avvenuto in data 28/10 c.a. l'immobile risultava libero.

E' stata comunque cura della scrivente, richiedere a mezzo mail, all'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate, l'esistenza di eventuali contratti di locazione/comodato, intestati ai debitori e insistenti sull'immobile.

A fronte della suddetta richiesta l'Ufficio Territoriale di Torino1, prot. 2025/232034, rispondeva che a nome dei debitori non risultano contratti di locazione/comodato ancora in essere.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Le formalità di seguito elencate sono riportate nella relazione notarile, prodotta da parte procedente e verificate dalla sottoscritta. Le ricerche sono state effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari - Ufficio Provinciale di TORINO - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di SUSA, ed eseguite per nominativo, inserendo i dati dell'esecutato e dei precedenti proprietari, andando a ritroso nel ventennio alla data del pignoramento (18/12/2024).

Nella suddetta relazione, erroneamente, è indicata una iscrizione di ipoteca del 06/05/2005 nn.647/4545. Detta ipoteca ad oggi non è più attiva, in quanto non rinnovata prima della sua scadenza del 02/05/2025.

Inoltre detta formalità presenta due annotazioni:

annotazione del 23/09/2008 nn.982/8040 per erogazione a saldo, riferita all'iscrizione 645 del 2005;

annotazione del 23/09/2008 nn.983/8041 per frazionamento in quota, riferita all'iscrizione 645 del 2005.

Le sopra indicate annotazioni fanno SCORRETTAMENTE riferimento all'iscrizione n.645 del 2005, la quale insiste su immobile industriale sito nel Comune di Trana (TO), contro l' [REDACTED] m

Le cancellazioni delle formalità pregiudizievoli saranno effettuate a cura della procedura, ma con oneri posti a carico dell'aggiudicatario.

Il costo della cancellazione del pignoramento avverrà a tasso fisso, pari a € 200,00 di imposta ipotecaria, oltre € 59,00 di imposta di bollo ed € 35,00 di tasso ipotecaria, per un totale di € 294,00.

Il costo della cancellazione dell'ipoteca volontaria, ancora attiva, emessa a favore dell'istituto di Credito e pertanto rientrante nel D.P.R. n. 601 del 23/09/1973, sarà di € 35,00.

Dalla ricerca effettuata telematicamente, presso il SistemaPiemonte, usi civici Regione Piemonte, il fabbricato comprendente i beni oggetto di esecuzione immobiliare non è gravato da usi civici. Lo stesso Comune di Olux inviava elenco dei terreni gravanti da usi civici, il quale confermava quanto già riscontrato sul sito della Regione Piemonte. Nel Comune di Oulx sono gravati da usi civici il Fg 35 ma particelle 202, 286, 296, 342, 348, 393, 395, 402, 469, 520, 579, 600, 601.

Presso l'Ufficio Provinciale di Torino, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Susa è stata trascritta domanda giudiziale di divisione ai nn.3352/4278 in data 24/05/2021 inerente il locale uso deposito e il terreno uso posto auto, in riferimento a tutti i condomini dello stabile condominio "Grangia Saint Claude".



Nella trascrizione del pignoramento è indicata solo la piena proprietà dell'alloggio Fg 35 n 5 sub 103, oggetto per l'appunto di esecuzione immobiliare. Gli esecutati sono comproprietari per la quota di 1/15 indiviso con gli altri condomini di un locale deposito al piano interrato, identificato catastalmente al Fg 35 n 4 sub 108, Comune di Oulx, via della Cappella n°17 e comproprietari di 1/11 indiviso di appezzamento di terreno agricolo ad uso posto auto, identificato al catasto terreni al Fg 35 n 6, Comune di Oulx.

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 24/03/2016 a firma di Rogito notaio Simoncelli Elena ai nn. 801/647 di repertorio, iscritta il 30/03/2016 a Ufficio Provinciale di Torino, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Susa ai nn. 218/1917, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 225.000,00.

Importo capitale: 150.000,00.

Durata ipoteca: 25 anni.

La formalità è riferita solamente a Alloggio oggetto di esecuzione immobiliare, sito in Olux (TO); Fg 35 n 5 sub 103.

Da cancellare totalmente

ipoteca annotata, stipulata il 02/05/2005 a firma di Rogito notaio Ferraris Francesco ai nn. 24855/10726 di repertorio, iscritta il 06/05/2005 a Ufficio Provinciale di Torino, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Susa ai nn. 647/4545, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ipoteca volontaria a concessione di garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 600.000,00.

Importo capitale: 300.000,00.

La formalità è riferita solamente a Bene in Oulx (TO), Fg 35 n 5 subalterni 2, 3 e 1. I subalterni 2 e 3 hanno originato l'attuale sub 103 n 5 Fg 35 (alloggio oggetto di esecuzione immobiliare).

Detta ipoteca ad oggi non è più attiva, in quanto non rinnovata prima della sua scadenza del 02/05/2025. Inoltre detta formalità presenta due annotazioni: annotazione del 23/09/2008 nn.982/8040 per erogazione a saldo, riferita all'iscrizione 645 del 2005; annotazione del 23/09/2008 nn.983/8041 per frazionamento in quota, riferita all'iscrizione 645 del 2005. Le sopra indicate annotazioni fanno SCORRETTAMENTE riferimento all'iscrizione n.645 del 2005, la quale insiste su immobile industriale sito nel Comune di Trana (TO), contro l' [REDACTED]

[REDACTED]). L'annotamento è riportato erroneamente anche nella relazione notarile prodotta da parte procedente.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:



pignoramento, stipulata il 15/11/2024 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Torino ai nn. 26548 di repertorio, trascritta il 18/12/2024 a Ufficio Provinciale di Torino, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Susa ai nn. 9334/11275, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo.

La formalità è riferita solamente a Alloggio oggetto di esecuzione immobiliare, sito in Olux (TO); Fg 35 n 5 sub 103.

Da cancellare Totalmente

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:	€ 370,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:	€ 423,00
Millesimi condominiali:	96,30

Ulteriori avvertenze:

L'aggiudicatario sarà responsabile in solido con l'esecutato al pagamento delle spese condominiali insolte, relative all'anno di gestione (non solare) in corso, rispetto al decreto di trasferimento e all'anno precedente.

Successivamente alla richiesta della sottoscritta, inoltrata a mezzo mail, l'amministratore condominiale, faceva pervenire a mezzo di posta elettronica il regolamento di condominio, la ripartizione delle spese condominiali ordinarie e straordinarie alla data del 30/11. La stessa affermava che "Non ci sono procedimenti giudiziari in corso/pendenti sul condominio." (vedere mail). La Dott.ssa Valeria Poggi in qualità di amministratore condominiale comunicava che il bilancio a preventivo della gestione straordinaria relativa all'impianto elettrico dell'autorimessa: non è inerente agli esecutati, in quanto proprietari solo di posto auto scoperto e che, inoltre, tra le spese straordinarie deliberate c'è lo scioglimento della comunione delle cantine: queste erano tutte sotto un unico subalterno (Foglio 35 – part. 4 – sub 108 – Cat. C/2), il condominio ha quindi provveduto alla suddivisione catastale delle cantine, tenendo fede a quanto prescritto nel Regolamento di Condominio. La proprietà però non è ancora stata attribuita. Attualmente il sub 108 part 4 del Fg 35 è stato soppresso, generando subalterni dal 110 al 124. Quello della proprietà di cui trattasi è il sub 111 che corrisponde alla cantina C2 (vedere planimetria catastale) di 1,06 millesimi condominiali.

Il parcheggio esterno, insistente su terreno con destinazione a pascolo, identificato al catasto terreni al Fg 35 n 6 è regolamentato dal Regolamento di Condominio ed i costi rientrano nelle rate ordinarie/straordinarie specifiche.

Il posto auto degli esecutati NON OGGETTO DI PIGNORAMENTO (millesimi 71,43) è quello identificato con la sigla PAS2 n.41 (da regolamento di condominio), mentre l'alloggio (da regolamento di condominio) è identificato con il n.2, scala B.

Il regolamento di condominio è stato regolarmente trascritto ai nn.6603/9114 in data 02/11/2009 all'Ufficio Provinciale di Torino, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Susa e non riporta particolari vincoli, ciò nonostante si invitano eventuali interessati a prenderne completa visione.

Al paragrafo 9c dello stesso si evince che i posti auto non possono essere venduti separatamente alle unità immobiliari, in quanto perinenziali.

L'alloggio, la cantina e il posto auto hanno millesimi differenti a seconda delle spese:

- spese generali Tab1 millesimi alloggio 57,88 e millesimi posto auto scoperto 4,70



- ripartizione spese scala B Tab. 3 millesimi alloggio 96,30 e millesimi cantina 2,57
- ripartizione spese posto auto scoperto Tab.5 millesimi posto auto 71,43
- ripartizione spese relative alle cantine Tab. 6 millesimi 52,41
- ripartizione spese generali corpo di fabbrica principale Tab. 8 millesimi alloggio 69,82 e millesimi cantina 1,27

Le tabelle millesimali del riscaldamento non riguardano l'alloggio oggetto di esecuzione in quanto dotato di riscaldamento autonomo.

Sono state deliberati lavori straordinari con delibera assembleare del 09/09/2025 con periodo dal 01/06/2025 al 31/05/2026 per un totale di € 13.636,70.

Gli insoluti conteggiati non fanno riferimento alle rate con scadenza nell'anno 2026.

Le spese ordinarie sono state conteggiate sulla media dei consuntivi per l'anno 2023/2024 e 2024/2025.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Alla data del pignoramento del 18/12/2024, l'appartamento oggetto di esecuzione immobiliare, risulta intestato per la piena proprietà agli esecutati per la rispettiva quota di 1/2 ciascuno, anche dal punto di vista catastale.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 24/03/2016), con atto stipulato il 24/03/2016 a firma di a rogito Notaio Elena Simoncelli ai nn. 800/646 di repertorio, trascritto il 30/03/2016 a Ufficio Provinciale di Torino, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Susa ai nn. 1459/1913.

La compravendita è riferita all'alloggio in Oulx, via della Cappella n°11, censito al Catasto Urbano al Fg 35 n 5 sub 103 per la quota dell'intera proprietà in capo agli esecutati e per la quota di 1/15 indiviso con gli altri condomini di un locale deposito al piano interrato, identificato catastalmente al Fg 35 n 4 sub 108, Comune di Oulx, via della Cappella n°17 e quota di 1/11 indiviso di appezzamento di terreno agricolo ad uso posto auto, identificato al catasto terreni al Fg 35 n 6, Comune di Oulx.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 24/03/2016), con atto stipulato il 24/03/2016 a firma di a rogito Notaio Elena Simoncelli ai nn. 800/646 di repertorio, trascritto il 30/03/2016 a Ufficio Provinciale di Torino, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Susa ai nn. 1459/1913.

La compravendita è riferita all'alloggio in Oulx, via della Cappella n°11, censito al Catasto Urbano al Fg 35 n 5 sub 103 per la quota dell'intera proprietà in capo agli esecutati e per la quota di 1/15 indiviso con gli altri condomini di un locale deposito al piano interrato, identificato catastalmente al Fg 35 n 4 sub 108, Comune di Oulx, via della Cappella n°17 e quota di 1/11 indiviso di appezzamento di terreno agricolo ad uso posto auto, identificato al catasto terreni al Fg 35 n 6, Comune di Oulx.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 14/04/1997 fino al 02/05/2005), trascritto il 13/12/1997 a Ufficio Provinciale di Torino, Servizio di Pubblicità



Immobiliare di Susa ai nn. 4926/6596.

La successione è riferita all'immobile sito in Olux, via della Cappella 11, identificato al catasto fabbricati Fg 35 n 5 e terreni. La presente formalità è riferita alla trascrizione di testamento olografo. La trascrizione della successione è avvenuta in data 03/05/1999 ai nn.1901/2817 all'Ufficio Provinciale di Torino, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Susa con atto Amministrativo dell'Ufficio del Registro nn.48/808 del 14/10/1997. L'accettazione espressa di eredità a rogito notaio Ansalone Maria Pia nn. 5655/2895 del 07/03/2005 è stata trascritta all'Ufficio Provinciale di Torino, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Susa ai nn.1942/2548 in data 14/03/2005.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 02/05/2005 fino al 24/07/2008), con atto stipulato il 02/05/2005 a firma di a Rogito notaio Francesco Ferraris ai nn. 24854/10725 di repertorio, trascritto il 06/05/2005 a Ufficio Provinciale di Torino, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Susa ai nn. 3373/4544.

La compravendita riguarda alloggi siti nel Comune di Oulx, via della Cappella n°11 identificati al Catasto Urbano Fg 35 n 5 sub 2,3 e 1 (i quali hanno generato l'appartamento oggetto di esecuzione immobiliare Fg 35 n 5 sub 103 e terreno censito al Catasto Terreni Fg 35 n 6.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 24/07/2008 fino al 24/03/2016), con atto stipulato il 24/07/2008 a firma di a Rogito notaio ROSSI MARIO ENRICO ai nn. 34459/5214 di repertorio, trascritto il 01/08/2008 a Ufficio Provinciale di Torino, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Susa ai nn. 5084/7155.

La compravendita riguarda la piena proprietà dell'alloggio sito nel Comune di Oulx, via della Cappella n°11 identificato al Catasto Urbano Fg 35 n 5 sub 103 (oggetto di esecuzione) e la comproprietà per la quota di 1/11 di terreno agricolo censito al Catasto Terreni Fg 35 n 6 ad uso posto auto

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

L'elenco delle pratiche edilizie è stato redatto sulla base della documentazione ricevuta dall'Ufficio Tecnico di Edilizia Privata del Comune di Olux (TO), a seguito di richiesta di accesso agli atti inoltrata in data 14/11 c.a. a mezzo mail, al fine di verificare le regolarità edilizia dell'immobile oggetto della presente procedura.

In data 13/11 il tecnico Comunale sig. Fabrizio Bianco Dolino a seguito di sessione telefonica inviava il link con cui accedere al PRG del Comune di Olux e inoltrava l'elenco dei terreni oggetto di usi civici.

In data 05/12 lo stesso tecnico comunale trasmetteva, telematicamente, gli elaborati tecnici delle pratiche edilizie citate.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Presentazione domanda di agibilità N. **1204**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 29/01/2007 con il n. 1274 di protocollo

Permesso di costruire N. **110/2004** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di risanamento conservativo con cambio di destinazione d'uso, presentata il 27/12/2004 con il n. 72/2004 di protocollo, rilasciata il 27/12/2004 con il n. 110/2004 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a tutto il condominio di via della Cappella n°11 Oulx

Denuncia inizio lavori (Art.9 DL.25/03/96, N.154) N. **72/2004**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 24/01/2005 con il n. 72/2004 di protocollo.

Voltura del P.d.C. da [REDACTED]



Variante al permesso di costruire n.110/2004 **N. 115/2006**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 23/06/2006 con il n. 18/2006 di protocollo, rilasciata il 23/06/2006 con il n. 115/2006 di protocollo

Fine lavori **N. 72/04 e 18/06**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 30/12/2006, rilasciata il 29/01/2007 con il n. 72/04 e 18/06 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Prog. definitivo della var. di revisione al P.R.G.C. (approvato con delib. del Consiglio Comunale n. 15 del 10.03.2016 entrato in vigore il giorno 24.03.2016, pubblicaz. della deliberaz. di approvaz. sul bollettino ufficiale della Regione 12/2016, l'immobile ricade in zona Nuclei storici centri principali. Norme tecniche di attuazione ed indici:

L'alloggio ricade in zona nuclei storici: centri principali tavola P2.5/1, risanamento conservativo (art.53.3), perimetri zone Ra - nuclei o edifici di interesse storico/architettonico ambientale artt.24-34-50.

L'art. 53.3 riguarda gli edifici individuati nelle Tav P2.5/1-2 di PRG, per i quali è prescritta la conservazione dell'involucro esterno dell'edificio (art.17 comma 3 lett b) delle NTA.

L'intervento dovrà rispettare: conservazione delle facciate, dei volumi esistenti, degli andamenti e delle altezze dei tetti esistenti, nonché dell'eventuale apparato decorativo. E' ammessa la realizzazione di abbaini (vedere art.36).

Sono consentite modifiche dell'impianto strutturale originario interno nei limiti di quanto illustrato all'art.17 delle NTA..

Possibilità di spostare o integrare le aperture esistenti secondo l'art.58 delle NTA.

Altezza vani abitabili pari a mt 2,40 oppure inferiore se esistente, escludendo l'uso abitabile dei locali in questione.

Obbligo contestuale alla richiesta di intervento di eliminare eventuali superfetazioni e/o decorazioni esterne o elementi architettonici noncoerenti con quanto previsto all'art.58

Si invitano eventuali aggiudicatari di prendere preventivamente contatti con il Comune di Olux qualora rientri nelle loro necessità effettuare degli interventi all'interno dell'unità immobiliare oggetto di esecuzione. Lo stralcio della normativa sopra citata è a titolo meramente indicativo.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Il giorno del sopralluogo avvenuto in data 28/10 c.a. si è preso atto che:

tutti i frutti sono stati rimossi dalla propria sede

la caldaia precedentemente installata nel bagno è stata rimossa

il caminetto e parte della canna fumaria sono stati divelti.

Le quantificazioni per il ripristino delle doglianze, indicate dalla scrivente devono intendersi indicative.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:



L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica:

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Nuova installazione di frutti

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

Costi di regolarizzazione:

- fornitura e posa : € 800,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 10 gg lavorativi

Questa situazione è riferita solamente a ripristino frutti

CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Rimozione caldaia

Le difformità sono regolarizzabili mediante: installazione caldaia

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

Costi di regolarizzazione:

- fornitura e posa nuova caldaia: € 4.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 14 gg lavorativi

Questa situazione è riferita solamente a installazione caldaia

CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: rimozione parziale canna fumaria del camino

Le difformità sono regolarizzabili mediante: ripristino camino e canna fumaria

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

Costi di regolarizzazione:

- fornitura e posa: € 1.500,00

Questa situazione è riferita solamente a caminetto e canna fumaria

BENI IN OULX VIA DELLA CAPPELLA 11, QUARTIERE GAD

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a OULX via della Cappella 11, quartiere GAD, della superficie commerciale di **76,00**



mq per la quota di:

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

Nella frazione Gad del comune di Oulx, via della Cappella n°11, fabbricato di civile abitazione elevato a due piani f.t., sprovvisto di ascensore, appartamento sito al piano rialzato.

La frazione di Gad è posta nei pressi dell'uscita dell'Autostrada A32 ed è inoltre raggiungibile dalla Strada statale 24 del Monginevro. È la frazione più a valle del comune, ai confini con Salbertrand, a 1068 metri di altitudine. La frazione ospita ancora numerose attività artigianali ed agricole. La piccola chiesa della frazione è dedicata a San Claudio.

Nella frazione passa il percorso della Via Francigena (itinerario culturale europeo), proveniente da Oulx capoluogo e diretta a Salbertrand.

Lo stabile condominiale denominato "Grangia Saint Claude" si presenta in buono stato d'uso e manutenzione, mentre l'unità immobiliare vera e propria è stata oggetto di rimozione di tutti i frutti elettrici, della caldaia e del caminetto e parte della canna fumaria, ed è composta da: disimpegno, due camere, bagno, cucina e pranzo/soggiorno.

L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento autonomo e presenta quote differenti, tant'è che tra la zona notte e la zona giorno è presente una scala composta da 4 alzate.

Nel vano pranzo/soggiorno è presente materiale di risulta derivante dalla demolizione del caminetto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano rialzato, ha un'altezza interna di 2,50. Identificazione catastale:

- foglio 35 particella 5 sub. 103 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 218,46 Euro, indirizzo catastale: via della Cappella 11, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Foglio 35 Particella 5 Subalterno 2; Foglio 35 Particella 5 Subalterno 3;
Coerenze: via della Cappella, altro stabile, area comune, altra unità immobiliare e scala condominiale

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piano fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1967 ristrutturato nel 2004.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Sauze d'Oulx). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Lago Orfù.

COLLEGAMENTI

autostrada distante 8 km

nella media



superstrada distante 6 km

nella media



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media



panoramicità:

nella media



livello di piano:

al di sotto della media



stato di manutenzione:

al di sotto della media



luminosità:

nella media



qualità degli impianti:

al di sotto della media



qualità dei servizi:

al di sotto della media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Dalla ricerca effettuata sul sito della Regione Piemonte (SIPEE) l'alloggio oggetto di procedura esecutiva, risulta sprovvisto di attestato di prestazione energetica (APE).

Lo stabile si presenta in buone condizioni d'uso e manutenzione se pur sprovvisto di ascensore, è stato oggetto di risanamento e cambio di destinazione d'uso parziale nell'anno 2004 comprendente il rifacimento delle unità immobiliari componenti il fabbricati e il tetto.

L'altezza utile interna è stata rilevata nel corso del sopralluogo, anche se i vari vani hanno altezze nette differenti si può affermare che l'altezza interna media è di circa 2,50 mt.

Il riscaldamento è autonomo ed è servito da termosifoni.

La struttura è in muratura portante.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: legno e vetri camera. I serramenti esterni sono dotate di scuri interni in legno lato via. Sul medesimo lato i serramenti sono dotati di grate essendo al piano strada.

nella media 

manto di copertura: realizzato in struttura legno e manto in pietra

nella media 

portone di ingresso: blindato

nella media 

cancello: a doppio battente realizzato in metallo con apertura manuale

nella media 

scaie: condominiale con rivestimento in pietra

nella media 

rivestimento interno: posto in sala da pranzo realizzato in pietre a vista. parete camino

nella media 

rivestimento interno: posto in bagno realizzato in ceramica

nella media 

rivestimento interno: posto in cucina realizzato in ceramica

nella media 

pavimentazione interna: realizzata in cotto posato in diagonale

nella media 

infissi interni: un battente realizzati in legno e vetro

nella media 

Degli Impianti:

citofonico: citofono

nella media 

Delle Strutture:

scaie interne: muratura realizzate in pietra

nella media 

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	76,00	x	100 %	=	76,00
Totale:	76,00				76,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 16/12/2025

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: Bilocale al piano primo, fabbricato dotato di ascensore, ristrutturato con cantina, riscaldamento centralizzato

Indirizzo: corso Torino 150, Oulx

Superfici principali e secondarie: 55

Superfici accessorie:

Prezzo: 125.000,00 pari a 2.272,73 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 16/12/2025

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: bilocale in centro, in buone condizioni, piano primo, no ascensore, arredato, riscaldamento autonomo e box auto

Indirizzo: via del Pinatel 11, Oulx

Superfici principali e secondarie: 45

Superfici accessorie:

Prezzo: 139.000,00 pari a 3.088,89 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 16/12/2025

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: in baita Bilocale al piano primo con soppalco, no ascensore, arredato, ristrutturato nel 2010, posto auto comune, riscaldamento centralizzato

Indirizzo: via della Cappella, Oulx

Superfici principali e secondarie: 60

Superfici accessorie:

Prezzo: 148.000,00 pari a 2.466,67 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 16/12/2025

Fonte di informazione: Immobiliare.it



Descrizione: Villetta a schiera all'asta disposta su più livelli, riscaldamento autonomo, climatizzazione estiva, impianto di allarme

Indirizzo: frazione Savoulx, via XXV Aprile 108/a, Oulx

Superfici principali e secondarie: 129

Superfici accessorie:

Prezzo: 0,00 pari a 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 165.000,00 pari a: 1.279,07 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI Agenzia del Territorio (16/12/2025)

Valore minimo: 1.250,00

Valore massimo: 1.850,00

Note: Frazione Gad, abitazioni civili in normale stato manutentivo

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Superfici

Per quanto concerne la determinazione delle superfici dell'alloggio oggetto di valutazione, si è fatto riferimento a quanto indicato nel Manuale della Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, pertanto il principio adottato fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n.138. Per mera semplicità e correttezza di seguito si riportano alcune nozioni attinenti al caso in essere, ovvero edificio comprendente più unità immobiliari:

- la superficie commerciale deve essere arrotondata al metro quadrato, per eccesso o per difetto, e risulta pari alla somma della superficie dei vani principali e degli accessori diretti (comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali) e della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo, quali: balconi, giardini, cantine, posti auto etc.
- i muri perimetrali vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm.
- eventuali muri in comunione tra due diverse destinazioni d'uso si considerano nel tratto comune, nella misura massima del 50% ciascuna e pertanto fino a uno spessore massimo di 25 cm.

Valutazione

Per l'individuazione del valore dei beni si è proceduto all'applicazione del metodo comparativo, sulla base dei prezzi medi degli annunci immobiliari, riferiti al Comune di Oulx, frazione GAD. Inoltre, sono state visionate le quotazioni dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI). Tra le fonti che forniscono dati tecnico/economici del mercato immobiliare italiano, si fa riferimento ai parametri contenuti nel database dell'OMI, aggiornato semestralmente dall'Agenzia delle Entrate. E' possibile consultare le quotazioni in base al semestre, provincia, Comune, zona OMI e destinazione d'uso. Le quotazioni immobiliari semestrali, individuano per ogni delimitata zona territoriale (zona OMI) di ciascun Comune, un intervallo minimo/massimo, per unità di superficie in euro al mq, dei valori di mercato e di locazione, per tipologia immobiliare e stato di conservazione. Quando per una stessa tipologia sono valorizzati più stati di conservazione, è specificato quello prevalente. Si avverte che nell'ambito dei processi estimativi, le quotazioni OMI non possono intendersi sostitutive della stima puntuale effettuata da un professionista, in quanto forniscono indicazioni di valore di larga massima. Per l'appunto, solo la stima di un tecnico professionista può rappresentare e descrivere in maniera esaustiva e con piena efficacia l'immobile e motivare il valore da attribuirgli.

Nel caso specifico, l'OMI riporta prezzi unitari di riferimento, per il primo semestre dell'anno 2025, per zona "*periferica/espansione/monginevro*", codice zona GAD, microzona 3, tipologia "abitazioni civili" in normale stato conservativo, tra €/mq 1.250,00/1.850,00.

Dalle ricerche effettuate online, per alloggi in vendita in frazione GAD a Oulx, il prezzo unitario



medio richiesto è di circa €/mq 2.600,00.

La scrivente, sulla base di quanto esposto, ritiene congruo individuare un prezzo unitario di € 1.400,00, considerando che l'alloggio oggetto di esecuzione è privo di tutti i frutti elettrici, che è stato divelto il camino e parte della canna fumaria, che è stata rimossa la caldaia, che nel vano sala pranzo/soggiorno è presente materiale di risulta derivante dalla demolizione del caminetto.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	76,00	x	1.400,00	=	106.400,00
-------------------------------	-------	---	----------	---	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 106.400,00
--	----------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 106.400,00
---	----------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima è stata eseguita sulla base della documentazione depositata agli atti, reperita dalla sottoscritta e dalle risultanze del sopralluogo effettuato. Globalmente la valutazione si è basata sul valore di mercato degli immobili, desunto sia da indagini di mercato eseguite in zona, per vendite di fabbricati aventi caratteristiche simili a quelle oggetto di stima, mediando tali dati sulla base della personale esperienza della scrivente, sia in funzione delle caratteristiche precipue dell'immobile da stimare, con particolare riferimento alla tipologia, vetustà, ubicazione, condizioni d'uso e manutenzione.

Il valore di mercato è il più probabile prezzo di vendita di un bene, e viene stimato attraverso la comparazione con prezzi di beni economici, analoghi per caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Il valore unitario attribuibile ai beni, oggetto di stima, rappresenta l'aspetto più delicato da affrontare, in quanto bisogna tenere conto del mercato immobiliare e degli aspetti precedentemente esaminati nel capitolo della descrizione immobiliare e della regolarità impiantistica.

Nello specifico si è posto l'accento sull'ubicazione in zona storica del Comune di Oulx denominata "Gad" e della palazzina che versa in buone condizioni d'uso e manutentive.

Per contro la rimozione dei frutti elettrici, della caldaia per l'alimentazione dei termosifoni e per l'approvvigionamento dell'acqua calda, e l'aver divelto il camino e parte della canna fumaria incidono in maniera negativa sulla determinazione del valore del bene, così come lo smaltimento del materiale di risulta dal soggiorno.

Da sottolineare nuovamente che la proprietà degli esecutati include: piena proprietà di un alloggio di civile abitazione al piano primo, comproprietà per la quota di 1/15 indiviso con gli altri condomini di un locale deposito (cantina) al piano interrato, identificato catastalmente al Fg 35 n 4 sub 108 (ad oggi sub 111) e comproprietà di 1/11 indiviso di appezzamento di terreno agricolo ad uso posto auto scoperto, identificato al catasto terreni al Fg 35 n 6. Il pignoramento, invece, insiste solo sull'appartamento, pertanto si è proceduto alla sola valutazione dell'unità immobiliare ad uso civile abitazione. Da regolamento di condominio, come evidenziato precedentemente, il posto auto scoperto non può essere alienato separatamente dall'alloggio, in quanto pertinenziale. Inoltre, riguardo alle cantine, è stata deliberata in assemblea lo scioglimento della comunione della proprietà delle stesse, le quali erano tutte sotto un unico subalterno (Foglio 35 – part. 4 – sub 108 – Cat. C/2). Il condominio ha provveduto alla suddivisione catastale delle cantine, mantenendo l'attribuzione secondo quanto prescritto dal Regolamento di Condominio mentre la proprietà, ad oggi, non è ancora stata attribuita.

La valutazione è stata effettuata nell'ambito di una procedura esecutiva, nell'ottica di rendere il bene appetibile e di vendere in tempi rapidi, senza ovviamente svilire il valore dell'alloggio.

Il metodo di stima adottato è rappresentato dal procedimento sintetico, con il quale si giunge alla valutazione dei beni raffrontandoli, con specifico riferimento ai prezzi di mercato di altri beni simili.



Tale confronto avviene in base alla conoscenza tecnica del bene da stimare e all'andamento economico del mercato, costituenti i presupposti fondamentali per l'espressione di una stima immobiliare.

Dall'analisi di mercato, effettuato online, è emerso che vi sono diversi annunci immobiliari di vendita per il Comune di Oulx di cui uno di un immobile in vendita all'asta.

L'immobile in vendita all'asta per €/mq 1.280,00 (prezzo base) è costituito da una villetta nella frazione Savoulx, zona meno appetibile dal punto di vista commerciale rispetto a quella in cui è ubicato il bene oggetto della presente procedura (zona Gad). Mentre gli annunci degli appartamenti in vendita, fraz. Gad riportano un prezzo medio unitario di €/mq 2.580,00.

Si pone ancora l'accento sul fatto che l'appartamento è stato acquistato dai debitori all'inizio dell'anno 2016 per € 150.000,00 comprensivo di alloggio e proprietà di posto auto e cantina.

Sulla base di quanto esposto si ritiene congruo individuare un prezzo unitario di €/mq 1.400,00 tenendo conto della mancanza contestuale della vendita del posto auto scoperto pertinenziale e della cantina, nonché degli interventi di ripristino inerenti i frutti elettrici, la caldaia, il caminetto e lo smaltimento del materiale di risulta presente nel soggiorno.

Dall'importo totale del valore di mercato dell'immobile si è detratta la percentuale pari all'1% per vizi/difetti non menzionati all'interno della presente relazione.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Torino, conservatoria dei registri immobiliari di Susa, ufficio tecnico di Oulx, osservatori del mercato immobiliare OMI Agenzia delle Entrate, ed inoltre: Immobiliare.it

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	76,00	0,00	106.400,00	106.400,00
				106.400,00 €	106.400,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il bene oggetto di esecuzione immobiliare non è comodamente divisibile.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 6.300,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 100.100,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):



Riduzione del valore del 1% 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:	€. 1.001,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 329,00
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc:	€. 423,00
Arrotondamento del valore finale:	€. 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 98.347,00

data 19/12/2025

il tecnico incaricato
Alessandra Gravante

