



TRIBUNALE DI IVREA

R.G.E. n. 151/2025



Esecuzione Immobiliare



Giudice Esecuzione

dott. AUGUSTO SALUSTRI



Creditore Procedente



[REDACTED]



Debitore



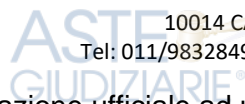
[REDACTED]



C.T.U. ing. Fabio Barbero

10014 CALUSO (TO) – Piazza Ubertini, 27

Tel: 011/9832849- e-mail: barbero@abstudioingegneria.it



QUADRO RIASSUNTIVO DELLA RELAZIONE PERITALE

Trascrizione atto pignoramento	nota del 29 luglio 2025	N. ri 3926
--------------------------------	----------------------------	---------------

QUOTA COLPITA-UBICAZIONE-DESTINAZIONE-DATI CATASTALI

QUOTA COLPITA	1/ 1
DESTINAZIONE	<ul style="list-style-type: none">Abitazione di tipo economico, in edificio condominiale, in categoria catastale A/3 al piano primo (2° f.t.), composta da ingresso/disimpegno, cucina, due camere, bagno, terrazzo con porticato oltre a cantina accessoria al piano interrato. Via XXV Aprile n. 3- 10014 Caluso (TO)
DATI CATASTALI	<ul style="list-style-type: none">Foglio 77 Mapp. 263 Sub. 117 → A/3 (N.C.E.U.)

VALORE MERCATO	€ 37.520,00
BASE D'ASTA	€ 33.800,00

SINTESI ACCERTAMENTI

Corrispondenza quota colpita e quota posseduta: Corrisponde
Comproprietari non eseguiti: Non Sussistono
Documentazione ex art. 567cpc: Conforme
Continuità delle trascrizioni ex art. 2650 cc: Sussiste
Sussistenza di diritti reali, vincoli e oneri: Non sussistono vincoli di trasferibilità
Sussistenza iscrizioni e trascrizioni: Le formalità esistenti potranno esser tutte cancellate alla vendita.
Stato di occupazione: Occupato con titolo opponibile alla procedura dal sig. ██████████

C.T.U. ing. Fabio Barbero

10014 CALUSO (TO) – Piazza Ubertini, 27
Tel: 011/9832849- e-mail: barbero@abstudioingegneria.it

SOMMARIO

1. PREMESSA	6
2. UBICAZIONE E IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI	7
3. ESTREMI ATTO DI PROVENIENZA E CRONOLOGIA PASSAGGI DI PROPRIETA'	11
4. ISPEZIONI IPOTECARIE ED ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI, ONERI, ECC.....	14
5. SPESE CONDOMINIALI.....	15
6. OCCUPAZIONE BENI PIGNORATI.....	15
7. DESCRIZIONE BENI PIGNORATI.....	17
8. REGOLARITA' EDILIZIA.....	18
9. VALUTAZIONE ESTIMATIVA.....	20
10. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA.....	24

ALLEGATI

C.T.U. ing. Fabio Barbero

10014 CALUSO (TO) – Piazza Ubertini, 27
Tel: 011/9832849- e-mail: barbero@abstudioingegneria.it

Il sottoscritto ing. Fabio Barbero con studio professionale in Caluso (TO), Piazza Ubertini 27, iscritto all'Albo dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Torino, dei Consulenti Tecnici e dei Periti del Tribunale di Ivrea, nominato Perito Estimatore nella causa in oggetto, prestato Giuramento di rito mediante deposito telematico il giorno 19/09/2025, ha ricevuto il mandato di procedere con le operazioni e di rispondere al seguente quesito:

1. **“L’esperto identifichi gli immobili pignorati, indicandone ubicazione, tipologia, consistenza, dati catastali e confini, provvedendo altresì a presentare le denunce catastali eventualmente mancanti”**
2. **“L’esperto indichi i proprietari degli immobili alla data di trascrizione del pignoramento, nonché tutti i proprietari nel ventennio anteriore a tale data e il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al suddetto ventennio, specificando se i dati risultanti dalla documentazione di cui all’ art. 567, comma 2, c.p.c. corrispondono a quelli effettivi”**
3. **“L’esperto indichi l’esistenza di formalità (iscrizioni e trascrizioni), diritti reali a favore di terzi, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sugli immobili (ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull’attitudine edificatoria dei beni e quelli connessi con il loro carattere storico-artistico), specificando quali resteranno a carico dell’acquirente e quali saranno cancellati o comunque risulteranno non opponibili all’acquirente”**
4. **“L’esperto accerti lo stato di occupazione degli immobili, con l’indicazione, se occupati da terzi, del titolo in base al quale ciò avviene, con particolare riferimento alla sua registrazione, alla sua scadenza e al canone pattuito”**
5. **“L’esperto descriva tali beni, anche mediante rilievi planimetrici e fotografici”**
6. **“L’esperto verifichi la regolarità edilizia e urbanistica e l’esistenza della dichiarazione di agibilità e dell’Attestato di Prestazione Energetica degli immobili, specificando in base a quali concessioni edilizie essi furono realizzati e, in caso di accertamento di irregolarità, se, con quale procedura e con quale spesa esse possano essere sanate”**

C.T.U. ing. Fabio Barbero

10014 CALUSO (TO) – Piazza Ubertini, 27
Tel: 011/9832849- e-mail: barbero@abstudioingegneria.it

7. “L’esperto determini il valore di mercato degli immobili ed il prezzo base per la vendita (mediante diminuzione del valore di mercato nella misura del 10%)”.

In particolare, proceda al calcolo della superficie dell’ immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l’ assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d’ uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici.

Esaminati l’atto di pignoramento e la documentazione ipocatastale e/o la relazione notarile sostitutiva, verificata la presenza dell’estratto di catasto, nonché dei certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all’ immobile pignorato nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento, previa verifica dell’esistenza di eventuali contratti di locazione, il sottoscritto ha provveduto a redigere il seguente elaborato peritale depositandolo mediante via telematica.

C.T.U. ing. Fabio Barbero

10014 CALUSO (TO) – Piazza Ubertini, 27
Tel: 011/9832849- e-mail: barbero@abstudioingegneria.it



1. PREMESSA

Lo scrivente C.T.U., dopo aver preso possesso di copia dei fascicoli di causa, provvedeva a fissare il sopralluogo congiuntamente al custode nominato IVG il quale avveniva in data 02 ottobre 2025.

Alla data concordata, alle ore 9.30 si eseguiva il sopralluogo presso l'immobile pignorato. L'accesso veniva consentito volontariamente dai signori [REDACTED] c.f.: [REDACTED] e [REDACTED] c.f.: [REDACTED]. L'immobile risulta occupato con titolo opponibile alla procedura i cui estremi verranno indicati nel seguito.

In occasione del primo sopralluogo non è stato possibile eseguire l'accesso alla cantina accessoria; si provvedeva pertanto a richiedere accesso forzoso al fine di ultimare l'accertamento.

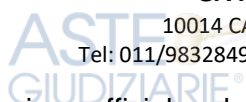
Il giorno 27 ottobre 2025 alle ore 11:20, previa autorizzazione del G.E., si provvedeva ad eseguire accesso forzoso nella cantina alla presenza dell'IVG, del corpo dei carabinieri di Caluso nella persona dei sigg.ri [REDACTED] e [REDACTED] e del fabbro sig. [REDACTED]

Copia dei verbali delle OOPP è allegata al presente elaborato.



C.T.U. ing. Fabio Barbero

10014 CALUSO (TO) – Piazza Ubertini, 27
Tel: 011/9832849- e-mail: barbero@abstudioingegneria.it



2. UBICAZIONE E IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI

L'unità pignorata è sita nel comune di Caluso in frazione Rodallo (TO), in Via XXV Aprile n. 3 ed è identificata catastalmente nel modo seguente:

- Abitazione di tipo economico in categoria catastale A/3 in edificio condominiale edificato a 5 piani f.t., oltre piano interrato cantinato, composta da alloggio al piano primo (2° f.t.) oltre cantina accessoria al piano interrato.

→ N.C.E.U. Fg. 77 Mapp. 263 Sub. 117 (A/3) Piano S1-1.



Fig. 1 – Individuazione edificio condominiale in cui è ubicato l'immobile pignorato con vista aerea – via XXV Aprile n. 3 - Caluso (fonte google maps)

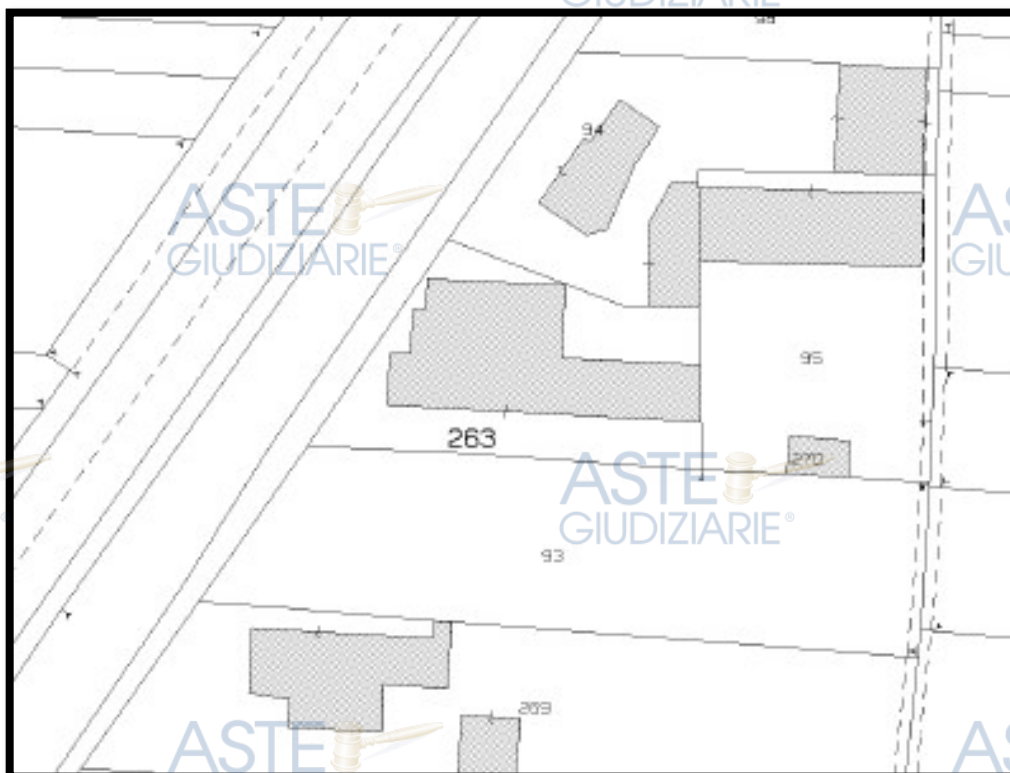


Fig. 2 – Comune di Caluso

Estratto di mappa catastale

N.C.T. Foglio 77 Mapp. 263

Gli immobili oggetto di perizia sono così censiti:

- Al Catasto Fabbricati:

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				
foglio	particella	Sub.	categoria	classe	consistenza	Sup. catastale	rendita
77	263	117	A/3	2	4,5 vani	104 mq	€ 192,90

C.T.U. ing. Fabio Barbero

10014 CALUSO (TO) – Piazza Ubertini, 27
Tel: 011/9832849- e-mail: barbero@abstudioingegneria.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

La proprietà pignorata allo stato attuale risulta costituita da:

- **N.C.E.U. Foglio 77 Mappale 263 Subalterno 117 → cat. A/3**

Appartamento al piano primo (2° f.t.) in edificio condominiale composto da ingresso/disimpegno, cucina, due camere, bagno, terrazzo con porticato oltre a cantina accessoria al piano interrato.

Coerenze alloggio: a ovest altra unità abitativa subalterno 118, pianerottolo e vano scala comune subalterno 120, a nord aria su cortile comune subalterno 121, ad est aria su mappale 95, a sud aria su vicolo privato subalterno 121.

La cantina accessoria, ubicata al piano sotterraneo, presenta le seguenti coerenze: a ovest terrapieno, a nord terrapieno, a est cantina sub. 2, a sud cantina sub. 118 e corridoio comune.

Non è stato possibile reperire copia del regolamento di condominio né vengono citati gli estremi nell'atto di provenienza.

Sono comprese nel pignoramento le ragioni di comproprietà che alle suddette unità immobiliari competono sull'area e sulle parti del fabbricato che per legge, uso e destinazione sono da ritenersi comuni.

Si riporta nel seguito la planimetria catastale che risulta difforme dallo stato dei luoghi. Di ciò si tratterà dettagliatamente nel seguito.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

C.T.U. ing. Fabio Barbero

10014 CALUSO (TO) – Piazza Ubertini, 27
Tel: 011/9832849- e-mail: barbero@abstudioingegneria.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

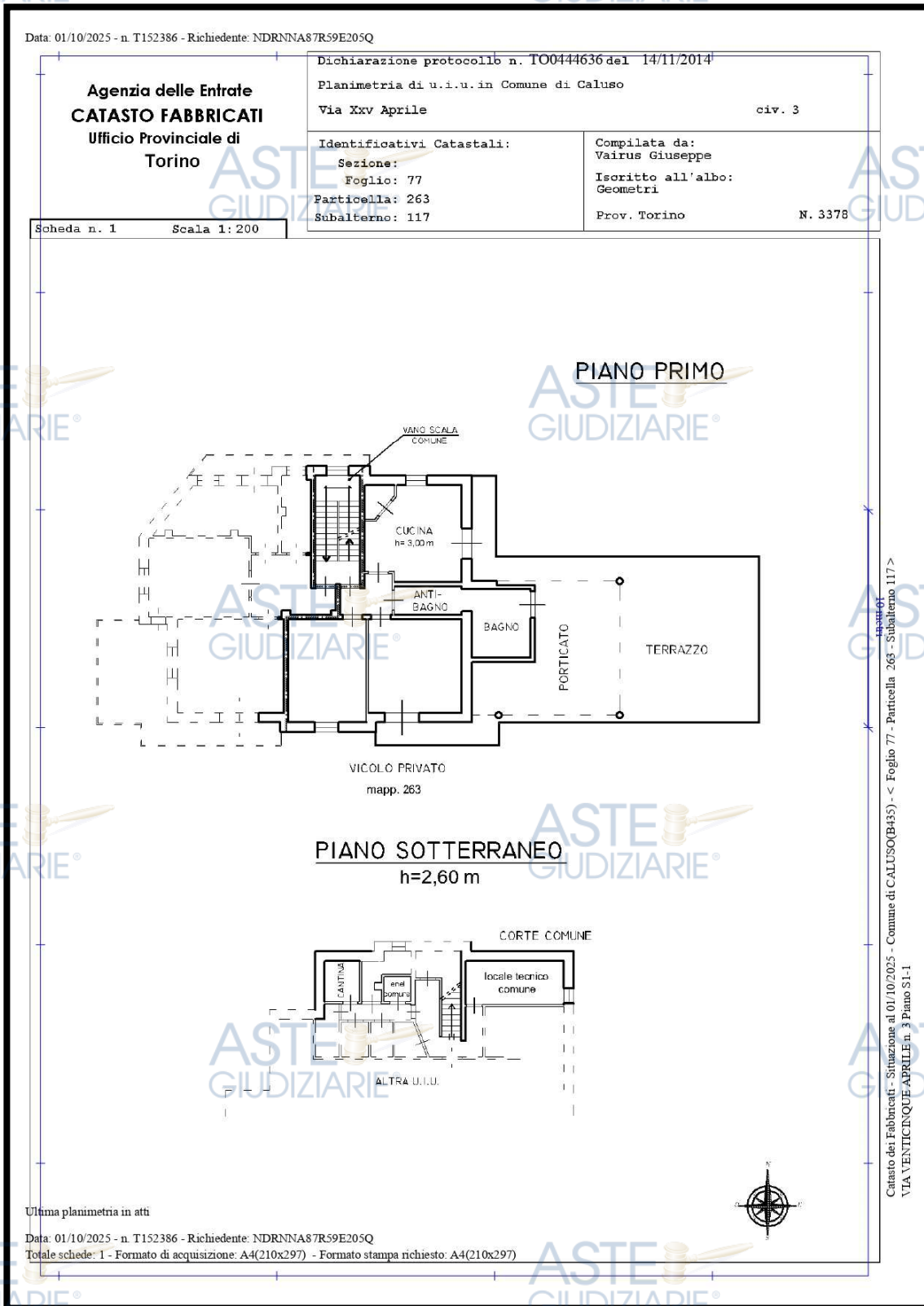


Fig. 3 – Planimetria catastale Fig. 77 Mapp. 263 Sub 117 → A/3 S1-1

C.T.U. ing. Fabio Barbero

10014 CALUSO (TO) – Piazza Ubertini, 27

Tel: 011/9832849- e-mail: barbero@abstudioingegneria.it

3. ESTREMI ATTO DI PROVENIENZA E CRONOLOGIA PASSAGGI DI PROPRIETA'

Il pignoramento dell'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune censuario di Caluso (TO), identificativi N.C.E.U. fg. 77 mapp. 263 sub. 117 (A/3) risulta trascritto in data 29 luglio 2025 presso la Conservatoria di Ivrea; dalle verifiche effettuate presso gli Uffici competenti, gli immobili pignorati a quella data erano in **piena proprietà** per la ragione di 1/1 all'esecutato sig.:

- [REDACTED]

I dati risultanti dalla documentazione prodotta agli Atti ex art. 567 c.p.c. corrispondono a quelli effettivi.

Relativamente alla cronistoria dell'immobile, nel ventennio antecedente alla data di trascrizione del pignoramento, si riassumono i dati nel modo in cui segue:

L'immobile oggetto di pignoramento censito al N.C.E.U. Foglio 77 Mapp. 263 Sub. 117 (A/3) pervenne all'esecutato per la quota di 1/1 in forza di:

1. ATTO: atto di compravendita a rogito notaio Michele Di Domenico in data 8 agosto 2022, Rep. N° 9015/7047, trascrizione del 9 agosto 2022 al Reg. Gen. N° 7014 Reg. Part. N° 5837.

CONTRO SOGG. N.1: [REDACTED] con sede in Torino (TO) C.F.: [REDACTED] (per il diritto di proprietà per la quota di 1/1).

A FAVORE SOGG. N.1: [REDACTED] (per il diritto di proprietà per la quota di 1/1).

IMMOBILI INDICATI NELLA FORMALITA': N.C.E.U Fg. 77 Mapp. 263 Sub. 117

Alla società [REDACTED] **l'immobile pervenne per la quota di 1/1 in forza di:**

2. ATTO: atto di compravendita a rogito notaio Michele Di Domenico in data 3 giugno 2021, Rep. N° 7612/6020, trascrizione del 17 giugno 2021 al Reg. Gen. N° 5273 Reg. Part. N° 4379.

CONTRO SOGG. N.1: [REDACTED] (per il diritto di abitazione per la quota di 1/1).

C.T.U. ing. Fabio Barbero

10014 CALUSO (TO) – Piazza Ubertini, 27
Tel: 011/9832849- e-mail: barbero@abstudioingegneria.it

CONTRO SOGG. N.2: [REDACTED]

[REDACTED] (per il diritto di proprietà per la quota di 1/1).

A FAVORE SOGG. N.1: [REDACTED]

[REDACTED] con sede in Torino (TO) C.F.: [REDACTED] (per il diritto di proprietà per la quota di 1/1).

IMMOBILI INDICATI NELLA FORMALITA': N.C.E.U Fg. 77 Mapp. 263 Sub. 117

Ai Signori [REDACTED] per la quota di 1/1 di diritto di abitazione e [REDACTED] per la quota di 1/1 di diritto di proprietà, l'immobile pervenne in forza di:

3. ATTO: denuncia di successione di [REDACTED] (data morte 23/02/2014) registrata in data 18 febbraio 2015 al n. 436 vol. 9990, trascrizione del 10 marzo 2015 al Reg. Gen. N° 1512 Reg. Part. N° 1260, (con rinuncia di eredità dei signori [REDACTED] con atto del Tribunale Ordinario di Ivrea in data 24 giugno 2014 repertorio n. 874, R.G. N° 1119/2014).

CONTRO SOGG. N.1: [REDACTED]

[REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1).

A FAVORE SOGG. N.1: [REDACTED]

[REDACTED] (per il diritto di abitazione per la quota di 1/1).

A FAVORE SOGG. N.2: [REDACTED]

[REDACTED] (per il diritto di proprietà per la quota di 1/1).

IMMOBILI INDICATI NELLA FORMALITA': N.C.E.U Fg. 77 Mapp. 263 Sub. 117

Si precisa che in data 17 giugno 2021 al Reg. Gen. N° 5270 Reg. Part. N° 4376 risulta trascritta accettazione tacita di eredità in morte del sig. [REDACTED]

Al Signor [REDACTED] l'immobile pervenne in forza di titoli anteriori al ventennio e per la precisione:

in parte per atto di divisione a rogito notaio Forni Antonio in data 30 dicembre 1991 Rep n. 19548, trascrizione del 30/01/1992 al Reg. Gen. N° 1119 Reg. Part. N° 969, da comproprietà con [REDACTED] nato a Corato il 14/09/1928.

in parte con atto di certificata successione in morte della signora [REDACTED], nata a [REDACTED], registrata in data 6 maggio 1991 al n. 70 vol. 1144, trascrizione del 23 maggio 1991 al Reg. Gen. N° 5079 Reg. Part. N° 4300.

C.T.U. ing. Fabio Barbero

10014 CALUSO (TO) – Piazza Ubertini, 27
Tel: 011/9832849- e-mail: barbero@abstudioingegneria.it



Nel ventennio antecedente alla data di trascrizione del pignoramento l'immobile censito al NCEU Foglio 77 mappale 263 sub. 117 è stato interessato dalle seguenti variazioni catastali:

Foglio 77 mappale 263 Sub. 117 dal 03/05/2024

Dati derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 03/05/2024 Pratica n. TO0157729 in atti dal 03/05/2024 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 157729.1/2024)

Foglio 77 mappale 263 Sub. 117 dal 14/11/2015

Dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 14/11/2015 Pratica n. TO0497368 in atti dal 14/11/2015 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 286494.1/2015)

Foglio 77 mappale 263 Sub. 117 dal 09/11/2015

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie.

Foglio 77 mappale 263 Sub. 117 dal 14/11/2014

Dati derivanti da: AMPLIAMENTO del 14/11/2014 Pratica n. TO0444636 in atti dal 14/11/2014, AMPLIAMENTO (n. 332273.1/2014).

Foglio 77 mappale 263 Sub. 4 dal 01/01/1992

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 01/01/1992 – Variazione del quadro tariffario

Foglio 77 mappale 263 Sub. 4 dall'impianto meccanografico

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 30/06/1987.

Si allegano al presente elaborato le visure catastali storiche.

C.T.U. ing. Fabio Barbero

10014 CALUSO (TO) – Piazza Ubertini, 27
Tel: 011/9832849- e-mail: barbero@abstudioingegneria.it

4. ISPEZIONI IPOTECARIE ED ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI, ONERI, ECC.

Dalle verifiche eseguite presso la R.R. II. di Ivrea, alla data del 27/10/2025 non sussistono formalità ulteriori e successive a quelle individuate negli atti.

Con il decreto di trasferimento dovrà essere ordinata la cancellazione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ivrea, delle seguenti formalità pregiudizievoli:

1. **ATTO:** verbale di pignoramento immobiliare in data 24 giugno 2025 rep. N. 3926, trascrizione del 29 luglio 2025 al Reg. Gen. N° 6211 Reg. Part. N° 5145.

CONTRO SOGG. N. 1: [REDACTED]

[REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1)

A FAVORE SOGG. N. 1: [REDACTED] (per il diritto di proprietà per la quota di 1/1)

IMMOBILI: NCEU Fg. 77 Part. 263 Sub. 117 (A/3)

2. **ATTO:** ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario atto notaio dott. Michele Di Domenico in data 8 agosto 2022, rep. N. 9016/7048, iscrizione del 9 agosto 2022 al Reg. Gen. N° 7015 Reg. Part. N° 769.

CONTRO SOGG. N. 1: [REDACTED]

[REDACTED] (per il diritto di proprietà per la quota di 1/1)

A FAVORE SOGG. N. 1: [REDACTED]

[REDACTED] (per il diritto di proprietà per la quota di 1/1)

IMMOBILI: NCEU Fg. 77 Part. 263 Sub. 117 (A/3)

Osservazioni:

Sono riportate nel presente elaborato esclusivamente le trascrizioni e le iscrizioni di interesse per la procedura in oggetto.

Nel pignoramento sono comprese le ragioni di comproprietà che alle suddette unità immobiliari competono sull'area e sulle parti del fabbricato che per legge, uso e destinazione sono da ritenersi comuni.

C.T.U. ing. Fabio Barbero

10014 CALUSO (TO) – Piazza Ubertini, 27
Tel: 011/9832849- e-mail: barbero@abstudioingegneria.it

Il costo presunto dei diritti per la cancellazione delle formalità su indicate è il seguente:

- La cancellazione di ogni singolo pignoramento, comporta un costo pari a Euro 294,00 per tasse ipotecarie, imposte ipotecarie e bollo.

La cancellazione di ogni altra ipoteca comporta un costo pari a Euro 94,00 per tasse ipotecarie e bollo oltre lo 0,50% dell'importo totale iscritto con un minimo di € 200,00.

A tali importi andrà sommato l'onorario per la redazione delle note di cancellazione, la predisposizione dei modelli F23 per i versamenti, oltre alla presentazione e ritiro delle note presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari.

Copie delle ispezioni ipotecarie sono allegate alla presente.

5. SPESE CONDOMINIALI

Non è stato reperita documentazione relativa alle spese condominiali.

6. OCCUPAZIONE BENI PIGNORATI

In data 2 ottobre u.s., giorno fissato per il sopralluogo opportuno, previa verifica presso l'Agenzia delle Entrate dell'eventuale esistenza di contratti di locazione e/o comodati (DP II Torino - UT Torino II, con protocollo n. 179069 e data 18/09/2025), l'immobile risultava occupato con titolo opponibile alla procedura.

In particolare si rileva l'esistenza del seguente contratto di locazione:

- **Appartamento P. S1-1 N.C.E.U. Fg. 77, Mapp. 263, Sub. 117 (A/3) – Via Venticinque aprile n. 3 - Caluso**

Concesso in locazione al sig. [REDACTED] c.f.:

[REDACTED] stipulato in data 01/05/2024 per la durata di anni 4 (quattro) con validità dal 01/05/2024 al 30/04/2028.

Il contratto risulta registrato presso l'Agenzia delle Entrate - DPT02 UT CHIVASSO(TST) il 10 maggio 2024 al n. 001281 serie 3T, ID telematico TST24T001281000XF.

C.T.U. ing. Fabio Barbero

10014 CALUSO (TO) – Piazza Ubertini, 27
Tel: 011/9832849- e-mail: barbero@abstudioingegneria.it



Il canone annuo di locazione è convenuto in € 3.240,00 (si precisa che vi sia una discordanza rispetto a quanto indicato nel modello RLI telematico in cui viene indicato l'importo del canone annuo pari a € 3.600,00).



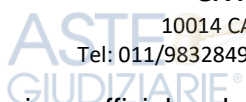
Si allega interrogazione mod. 69 e copia del contratto di locazione.





C.T.U. ing. Fabio Barbero

10014 CALUSO (TO) – Piazza Ubertini, 27
Tel: 011/9832849- e-mail: barbero@abstudioingegneria.it



7. DESCRIZIONE BENI PIGNORATI

L'unità immobiliare pignorata fa parte di un complesso condominiale con accesso pedonale e carraio da Via Venticinque Aprile n. 3.

Il fabbricato è ubicato nel comune di Caluso, in frazione Rodallo, nelle vicinanze della stazione ferroviaria di Rodallo.

L'appartamento è ubicato al piano primo (2° f.t.), di un edificio elevato a cinque piani fuori terra, oltre piano interrato, ove è ubicata la cantina accessoria dell'unità immobiliare.

Il fabbricato condominiale, edificato negli anni '60 del '900 presenta struttura in c.a., tramezzature in laterizio, orizzontamenti costituiti da solai piani, copertura a falde inclinate e manto di tegole; le facciate risultano in parte intonacate e tinteggiate, ed in parte rivestite in paramano. I prospetti si presentano in pessimo stato conservativo così come le parti comuni interne.

L'unità è composta da ingresso/disimpegno, cucina, due camere, bagno, terrazzo con porticato esterno oltre ad una cantina.

L'unità risulta difforme dai titoli edilizi rilasciati e di cui si tratterà dettagliatamente nel seguito.

L'unità abitativa si presentava al momento del sopralluogo in mediocri condizioni e parzialmente riammodernata rispetto all'epoca costruttiva; i pavimenti in ceramica, le pareti intonacate a finitura liscia, rivestite con piastrelle in ceramica per il bagno e la cucina.

I serramenti in PVC con vetro doppio, di recente installazione, dotati di tapparelle .

Il riscaldamento è di tipo autonomo ed è alimentato da bombole a gpl non a norma. Il sistema di produzione di acqua calda sanitaria è garantito da boiler elettrico posizionato in bagno.

Si precisa che il codice impianto rinvenuto a bordo macchina, corrisponde ad altro impianto con indirizzo di ubicazione di altro immobile. Sarà necessario provvederne alla sostituzione con generatore di tipo C essendo installato all'interno dei locali con presa di ventilazione esterna.

Non è presente libretto di impianto necessario per le verifiche della corrispondenza.

Gli impianti elettrici e idraulici sono presenti e verosimilmente funzionanti ma non a norma ed è presente inoltre l'impianto citofonico.

Al piano interrato dello stesso fabbricato, tramite scala condominiale, si accede alla cantina di pertinenza dell'unità in oggetto in cui è stata installata una porta che bloccava al primo sopralluogo l'accesso alla cantina.

8. REGOLARITA' EDILIZIA

A seguito di accesso presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Caluso si riporta nel seguito la documentazione acquisita presso i pubblici Uffici:

- Pratica Edilizia n. 6-64 del febbraio 1964 nulla osta del 07-03-1964 rilasciato a [REDACTED]
 - Licenza edilizia n. 159 del 03-06-1975 per "esecuzione della recinzione del proprio fondo verso la via pubblica" rilasciato a [REDACTED]
 - D.I.A. n. 90/09 (AMPLIAMENTO) protocollo 14612 del 05-08-2009 per manutenzione straordinaria "ampliamento servizio igienico" rilasciato a [REDACTED]
- L'inizio lavori è del 25-03-1966 e la fine lavori del 20-03-1968.

Non è stata rilasciata l'abitabilità per l'appartamento oggetto di esecuzione la cui domanda è stata effettuata in data 19-02-1968.

Al momento del sopralluogo, si sono rilevate le seguenti difformità rispetto agli elaborati grafici delle pratiche di cui sopra.

Al piano seminterrato non risulta identificabile la cantina di pertinenza dell'appartamento oggetto di esecuzione in quanto è indicato un unico locale di sgombero senza partizioni.

Al piano primo i locali presentano misure intere differenti rispetto al progetto del 1964, per lo più fuori tolleranza.

Per quanto riguarda la sagoma esterna si può notare che l'angolo nord-est della cucina è retto anziché smussato a 45° come in progetto.

L'ampliamento del bagno di cui alla DIA 90/09 non è conforme per dimensioni; non è presente la finestra sul lato nord e la porta verso il terrazzo è in posizione differente.

Il terrazzo ha forma e dimensioni differenti rispetto a quanto licenziato.

Per la regolarizzazione urbanistica, come detto, sarà necessario procedere ad una sanatoria mediante accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/01 e s.m.i.

C.T.U. ing. Fabio Barbero

10014 CALUSO (TO) – Piazza Ubertini, 27
Tel: 011/9832849- e-mail: barbero@abstudioingegneria.it

Sarà necessario provvedere a presentare sanatoria strutturale con denuncia tardiva, previa acquisizione della pratica deposita presso l'archivio del Genio Civile di Torino dal momento che le difformità riguardano anche la struttura.

Per quanto riguarda la regolarizzazione urbanistica delle parti comuni e la denuncia tardiva del c.a. dovranno essere presentate a livello condominiale.

Per la regolarizzazione catastale dell'unità oggetto di esecuzione occorrerà procedere all'aggiornamento delle planimetrie, operazione eseguibile solamente a seguito di sanatoria urbanistica.

Dovrà infine essere richiesta l'agibilità dei locali.

Il costo tecnico professionale indicativo per la pratica edilizia di sanatoria, riferibile all'unità oggetto di pignoramento, è stimabile in € 1.500,00 oltre oneri di legge e oltre ad € 1.000,00 a titolo oblazioni per intervento eseguito in parziale difformità rispetto alle pratiche licenziate.

Il costo per le pratiche di sanatoria edilizia e strutturale per le parti comuni, riferibile all'unità oggetto di pignoramento, è stimabile in € 1.500,00 oltre oneri di legge.

Il costo tecnico professionale per pratica di aggiornamento catastale DOCFA può essere stimato in € 600,00 comprese imposte catastali, esclusi oneri di legge laddove previsti.

Urbanisticamente gli immobili ricadono in zona r residenziale abitativa ricadente in parte nella fascia di rispetto della ferrovia.

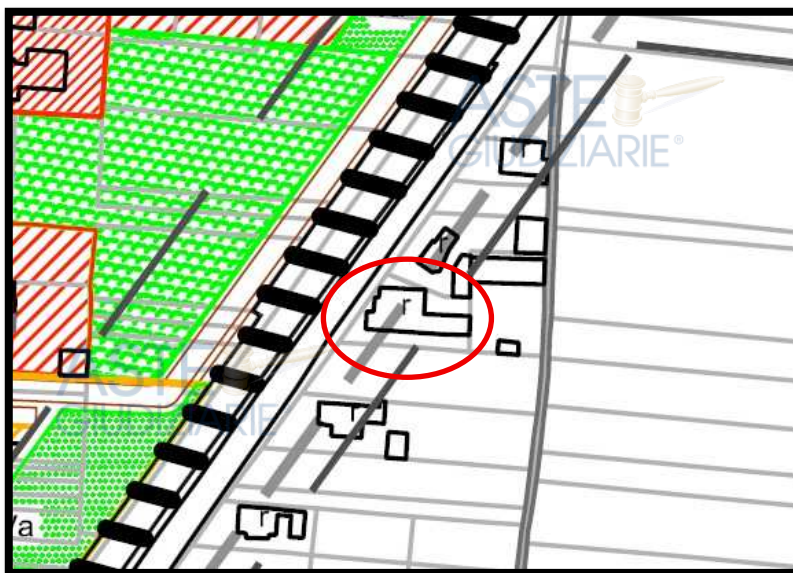


Fig. 4 - Estratto P.R.G.C.

Per l'immobile oggetto di procedura è presente l'Attestato di Prestazione Energetica CODICE IDENTIFICATIVO 2016-112265-0033 con validità sino al 18/06/2026, che si allega.

C.T.U. ing. Fabio Barbero

10014 CALUSO (TO) – Piazza Ubertini, 27
Tel: 011/9832849- e-mail: barbero@abstudioingegneria.it

9. VALUTAZIONE ESTIMATIVA

Per la valutazione degli immobili soggetti ad esecuzione, il sottoscritto perito ha provveduto a consultare, come riferimento generale, le tabelle dei valori della Banca dati delle quotazioni immobiliari dell' Agenzia del Territorio (O.M.I. – Osservatorio del Mercato Immobiliare) ove reperibili, al Borsino Immobiliare e al confronto ai valori medi di mercato richiesti per immobili simili a quelli in esame per caratteristiche, consistenza e destinazione.

Per facilitare la vendita si propone la vendita nel seguente lotto:

LOTTO UNICO

- *Appartamento al piano primo (2° f.t.) in edificio condominiale composto da ingresso/disimpegno, cucina, due camere, bagno, terrazzo con porticato oltre a cantina accessoria al piano interrato*
N.C.E.U. Foglio 77, Mappale 263, Sub. 117 (A/3)
Via Venticinque Aprile n. 3 – Caluso (TO)

Pertanto, tenendo conto della situazione attuale del mercato immobiliare, della posizione geografica dell'immobile, del periodo di costruzione, delle tecniche costruttive utilizzate, dello stato di manutenzione, dello stato degli impianti, delle finiture, delle informazioni raccolte dalla stampa specializzata e presso le agenzie immobiliari della zona, per l'immobile oggetto della stima appare congruo e prudentiale assumere i valori meglio descritti nel seguito.

Dai rilievi effettuati in sito ed in base alla planimetria catastale acquisita è stato possibile ricavare la superficie dell'u.i. oggetto di pignoramento, secondo i comuni parametri utilizzati per il calcolo della “superficie commerciale”, definiti dalla norma UNI 10750:1998 “Servizi – Agenzie immobiliari - Requisiti del servizio” che stabilisce ed uniforma i requisiti dei servizi offerti dalle agenzie immobiliari, tra cui appunto i parametri per il conteggio della superficie commerciale:

- 100% delle superfici calpestabili e delle pareti divisorie interne (non portanti);
- 50% delle superfici occupate da muri perimetrali e da eventuali muri portanti interni;

C.T.U. ing. Fabio Barbero

10014 CALUSO (TO) – Piazza Ubertini, 27
Tel: 011/9832849- e-mail: barbero@abstudioingegneria.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

- 25% delle superfici di balconi/terrazzi scoperti
- 35% delle superfici di balconi/terrazzi coperti (chiusi su 3 lati);
- le superfici delle pertinenze a seconda che si tratti di cantine, posti auto coperti oppure scoperti, ecc., vanno valutate col fattore ponderale 33%.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

La superficie commerciale dell'unità risulta pari a mq 104 mq.

Nel procedere alla stima dell'u.i. si è ritenuto più idoneo avvalersi del metodo estimativo del valore di mercato mediante comparazione sintetica diretta, poiché più consono alla situazione riscontrata. Detto procedimento di stima per confronto diretto, si fonda sulla comparazione del bene oggetto della valutazione con altri beni di caratteristiche simili, assumendo come termini di confronto più parametri, tecnici o economici, affinché le caratteristiche differenziali tra l'immobile da stimare e quello di campione siano più d'una in modo che la stima fornisca sia una misura quantitativa del valore di riferimento, sia i prezzi marginali delle peculiarità degli immobili presi in esame.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Nelle rilevazioni di mercato è stato possibile reperire quotazioni relative ad appartamenti che hanno fornito valide indicazioni del mercato immobiliare della zona; l'acquisizione dei dati è avvenuta richiedendo informazioni presso le principali agenzie immobiliari presenti nella zona in oggetto; è stato possibile inoltre ottenere ulteriori dati interrogando la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate e consultando il Borsino Immobiliare e l'Osservatorio Immobiliare.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Sottoponendo a media aritmetica i valori estrapolati dall'analisi dei dati acquisiti si ottiene un valore, per l'abitazione, più probabile pari a 500,00 €/mq.

Poiché il range dei valori medi al metro quadro di un immobile è la sintesi di molteplici rilevazioni sugli immobili più frequentemente compravenduti, nell'ambito di ciascuna microzona, per ricondursi ad immobili con specifiche caratteristiche occorre riferirsi a coefficienti moltiplicativi¹, scegliendo valori opportuni a seconda della valenza urbana.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Si definiscono quindi i seguenti coefficienti moltiplicativi:

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

C.T.U. ing. Fabio Barbero

10014 CALUSO (TO) – Piazza Ubertini, 27
Tel: 011/9832849- e-mail: barbero@abstudioingegneria.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

CONSERVAZIONE		TAGLIO		ETA'		PIANO (senza ascensore)	
Ottimo	1,05	< 50 mq	1,02	Nuovo	1,05	PT e rialzato	0,97
Medio	1,00	51 – 80 mq	1,07	Recente	1,00	Primo Piano	1,00
Mediocre	0,95	81 – 100 mq	0,96	Usato	0,95	Secondo Piano	0,95
Scadente	0,90	> 100 mq	0,90	Vecchio	0,90	Piani superiori	0,80

Nel caso in specie avremo che i seguenti valori parziali, riferiti all'unità abitativa:

- ✓ ETA' DELL'EDIFICIO _ Usato: 0,95
- ✓ CONSERVAZIONE _ Mediocre: 0,95
- ✓ TAGLIO IMMOBILE _ >100 mq: 0,90
- ✓ PIANO _ Primo Piano: 1,00

Da cui si ottiene un coefficiente moltiplicativo di 0,81.

C.T.U. ing. Fabio Barbero

10014 CALUSO (TO) – Piazza Ubertini, 27
Tel: 011/9832849- e-mail: barbero@abstudioingegneria.it

CONCLUSIONI	
Valore di stima abitazione	104 mq x 500,00 €/mq = 52.000,00 €
Coefficienti correttivi abitazione	0,81
Stato possesso (piena proprietà)	100%
Vincoli giuridici non eliminabili	0%
Totale complessivo	€ 42.120,00
Spese per regolarizzazione	€ 4.600,00
Valore di mercato	€ 37.520,00

Pertanto il più probabile **VALORE DI MERCATO** è stimato in **€ 37.520,00**.

Da cui il prezzo base per la vendita, applicato l'abbattimento forfettario del 10% come disposto dal G.E., risultano essere (arrotondato):

VALORE A BASE D'ASTA: LOTTO UNICO € 33.800,00 (arrotondato).

Il trasferimento dei beni NON comporta il pagamento dell'IVA da parte dell'aggiudicatario in quanto NON si tratta di beni strumentali all'esercizio dell'attività compiuta dall'esecutato.

10. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Foto 1-2 Prospetto palazzina da via XXV aprile – Prospetto interno cortile condominiale



Foto 3-4 Ingresso carraio e pedonale palazzina – Ingresso condominiale

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

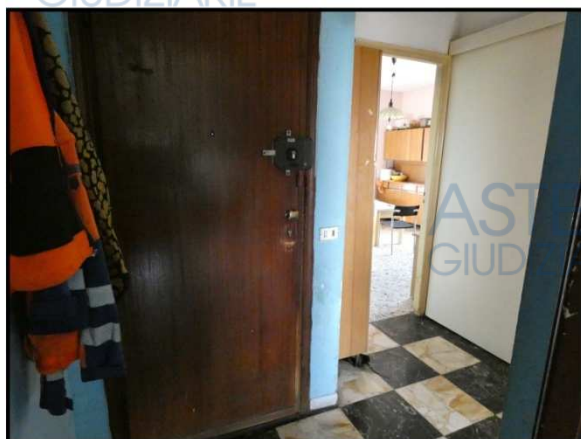


Foto 5-6 Pianerottolo di piano – Ingresso/Disimpegno

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto 7-8 Cucina

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto 9-10 Bagno

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

C.T.U. ing. Fabio Barbero

10014 CALUSO (TO) – Piazza Ubertini, 27
Tel: 011/9832849- e-mail: barbero@abstudioingegneria.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

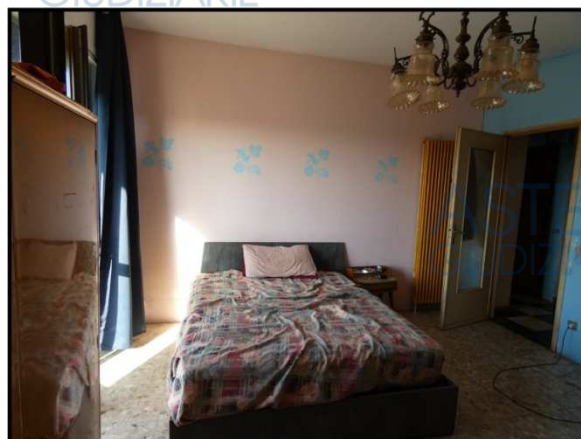
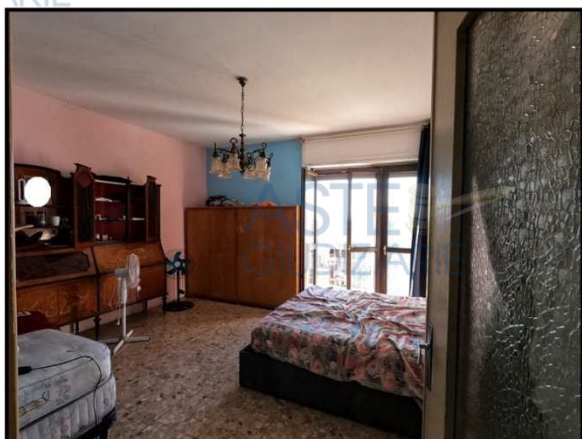


Foto 11-12 Camera n.1

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

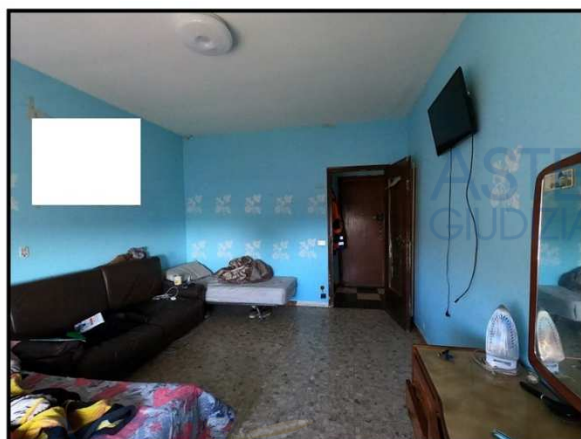


Foto 13-14 Camera n.2

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto 15-16 Terrazzo - Porticato

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

C.T.U. ing. Fabio Barbero

10014 CALUSO (TO) – Piazza Ubertini, 27
Tel: 011/9832849- e-mail: barbero@abstudioingegneria.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto 17-18 Caldaia - Ripostiglio



Foto 19-20 Cantina – Corridoio comune interrato

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

C.T.U. ing. Fabio Barbero

10014 CALUSO (TO) – Piazza Ubertini, 27

Tel: 011/9832849- e-mail: barbero@abstudioingegneria.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ALLEGATI

- Atto di provenienza
- Certificato di residenza e stato civile esecutato
- Planimetrie catastali
- Ispezioni ipotecarie, visure storiche, estratto di mappa
- Documentazione fotografica
- Verbale OOPP
- Titoli abilitativi
- Contratto di locazione



Tanto si è esposto con n° 28 pagine dattiloscritte in ordine al gradito incarico ricevuto; ringraziando per la fiducia accordata si rimane a disposizione dell' Ill.mo Giudice per qualsiasi eventuale chiarimento.

Caluso, 24/11/2025



Il perito estimatore



ing. Fabio Barbero



C.T.U. ing. Fabio Barbero

10014 CALUSO (TO) – Piazza Ubertini, 27
Tel: 011/9832849- e-mail: barbero@abstudioingegneria.it

