



TRIBUNALE DI IVREA

R.G.E. n. 63/2025



Esecuzione Immobiliare



Giudice Esecuzione

dott. AUGUSTO SALUSTRI



Creditore Procedente



con sede in Venaria Reale



Debitori



Via Generale Dalla Chiesa n. 6 – 10078 VENARIA REALE (TO)

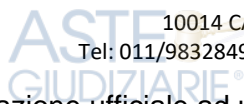
Via Generale Dalla Chiesa n. 6 – 10078 VENARIA REALE (TO)



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 25 marzo 2025	N. ri 1130
-----------------------------------	---------------------------	---------------

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 terzo (4° f.t.), composta da: ingresso, due camere, finello con cucinino e servizio igienico oltre a due cantine accessorie al piano interrato. <p>Via Generale Dalla Chiesa n. 6 – 10078 Venaria Reale (TO)</p>
DATI CATASTALI	<ul style="list-style-type: none">Foglio 25 Mapp. 457 Sub. 41 → A/3 (N.C.E.U.)

VALORE MERCATO	€ 41.540,00
BASE D'ASTA	€ 37.400,00

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 dagli esecutati

C.T.U. ing. Fabio Barbero

10014 CALUSO (TO) – Piazza Ubertyni, 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.....	13
5. SPESE CONDOMINIALI.....	15
6. OCCUPAZIONE BENI PIGNORATI.....	16
7. DESCRIZIONE BENI PIGNORATI.....	16
8. REGOLARITA' EDILIZIA.....	17
9. VALUTAZIONE ESTIMATIVA.....	20
10. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA.....	24



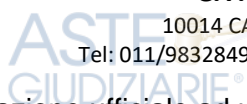
ALLEGATI



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 29/04/2025, 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 agli immobili pignorati nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento, previa acquisizione dei prospetti delle spese condominiali nonché del regolamento di condominio, 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, previo accordo con l'Avv. S. Ciocchetto, nominato custode del compendio pignorato, fissava il sopralluogo per il 10 giugno 2025.

Alla data concordata, alle ore 15 si eseguiva il sopralluogo presso l'immobile pignorato. L'accesso veniva consentito volontariamente dagli esecutati.

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 in Venaria Reale (TO), in Via Generale Dalla Chiesa n. 6 (già Case Snia n. 23), ed è identificata catastalmente nel modo seguente:

- Abitazione di tipo economico in categoria catastale A/3 in edificio condominiale edificato a 4 piani f.t., oltre piano interrato cantinato e sottotetto non abitabile, composta da alloggio al piano 3 (4° f.t.) oltre due cantine accessorie al piano interrato.

→ N.C.E.U. Fg. 25 Mapp. 457 Sub. 41 (A/3) Piano S1-3.



Fig. 1 – Individuazione edificio condominiale in cui è ubicato l'immobile pignorato con vista aerea (google maps)

C.T.U. ing. Fabio Barbero

10014 CALUSO (TO) – Piazza Ubertini, 27

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



Fig. 2 – Estratto di mappa catastale

N.C.T. Foglio 25 Mapp. 457

C.T.U. ing. Fabio Barbero

10014 CALUSO (TO) – Piazza Ubertini, 27

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

Gli immobili oggetto di perizia sono così censiti:

- o Al Catasto Fabbricati:

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO			
foglio	particella	Sub.	categoria	classe	consistenza	Sup. catastale	rendita
25	457	41	A/3	1	4 vani	67 mq	€ 247,90

La proprietà pignorata allo stato attuale risulta costituita da:

- **N.C.E.U. Foglio 25 Mappale 457 Subalterno 41 → cat. A/3**

Appartamento al piano terzo (4° f.t.) composto da ingresso, due camere, tinello con cucinino e servizio igienico, oltre a due cantine accessorie al piano interrato.

Si precisa che l'appartamento risulta distinto con i numeri "21-22" mentre le cantine accessorie rispettivamente con i numeri cantina "21" e cantina "22", rispettivamente nelle piante dei relativi piani allegate al Regolamento di Condominio depositato con atto a rogito notaio Giuseppina Morone in data 22 marzo 1979, rep. n. 30500, registrato a Torino il 27 marzo 1979 al n. 16422.

Coerenze alloggio "21-22":

a ovest altra unità abitativa, a nord aria su Via Generale Dalla Chiesa, ad est vano scala, pianerottolo ed altra unità abitativa, a sud aria su Via Filippo Juvarra.

Coerenze cantina (n. 21):

a ovest corridoio comune, a nord altra unità, a est muro perimetrale, a sud altra unità.

Coerenze cantina (n. 22):

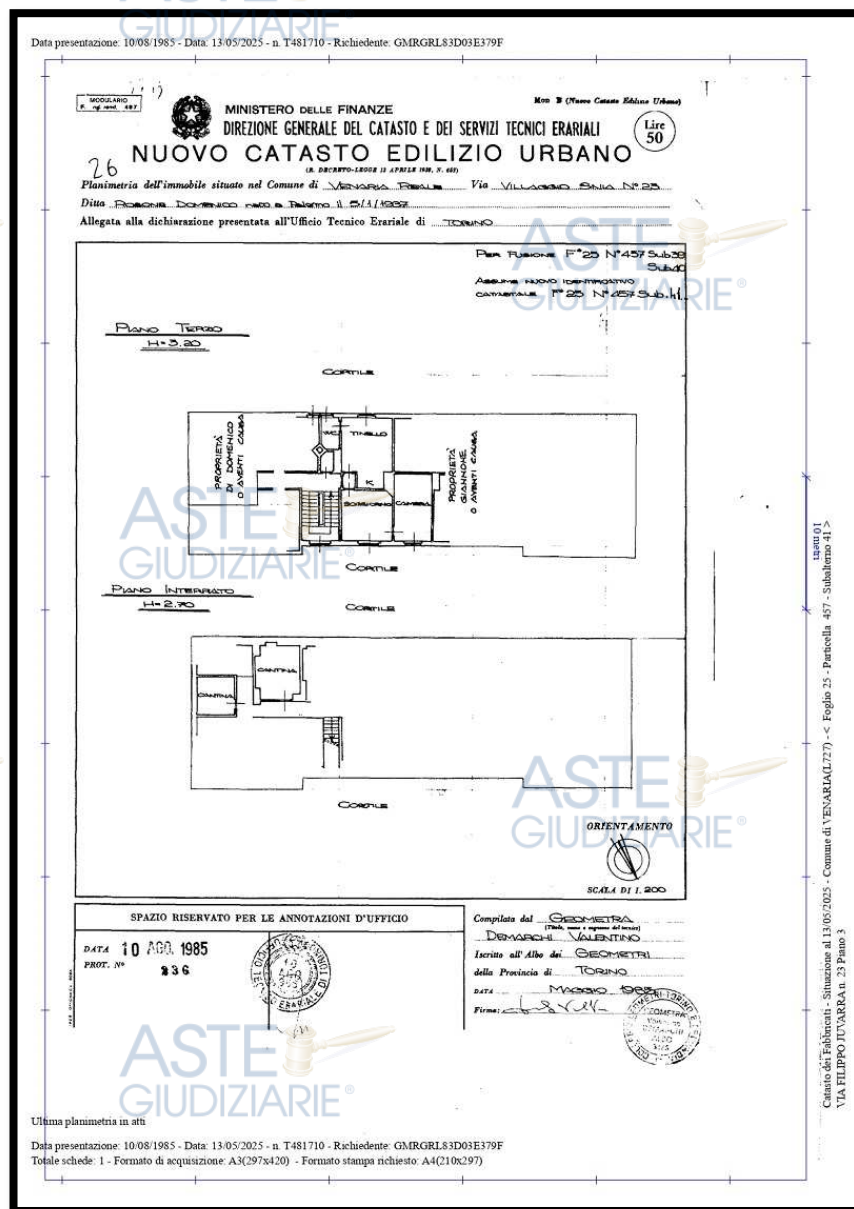
a ovest altra unità, a nord corridoio comune, a est corridoio comune e altra unità, a sud muro perimetrale

C.T.U. ing. Fabio Barbero

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

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.



La planimetria catastale risulta difforme dallo stato dei luoghi. Di ciò si tratterà dettagliatamente nel seguito.

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 degli immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune censuario di Venaria Reale (TO), identificativi N.C.EU. fg. 25 mapp. 457 sub. 41 (A/3) risulta trascritto in data 25 marzo 2025 presso la Conservatoria di Torino II; dalle verifiche effettuate presso gli Uffici competenti, gli immobili pignorati a quella data erano in **piena proprietà** di:

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:

Gli immobili oggetto di pignoramento censiti al N.C.E.U. Foglio 25 Mapp. 457 Sub. 41 (A/3) pervennero agli esecutati in forza di:

1. ATTO: atto di compravendita a rogito notaio Giandomenico Bonito in data 27 luglio 2007, Rep. N° 18732/3515, trascrizione del 6 agosto 2007 al Reg. Gen. N° 45508 Reg. Part. N° 27020.

CONTRO SOGG. N.1:

(per il diritto di proprietà per la quota di 1/2).

CONTRO SOGG. N.2:

(per il diritto di proprietà per la quota di 1/2).

A FAVORE SOGG. N.1:

(per il diritto di proprietà per la quota di 1/2).

A FAVORE SOGG. N. 2:

(per il diritto di proprietà per la quota di 1/2).

IMMOBILI INDICATI NELLA FORMALITA': N.C.E.U. Fg. 25 Mapp. 457 Sub. 41

C.T.U. ing. Fabio Barbero

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

Ai Signori [REDACTED] l'immobile pervenne in forza di titoli anteriori al ventennio e per la precisione con atto di compravendita a rogito notaio Demaria Paolo in data 24 luglio 1998 rep. n. 70792/4696, trascrizione del 04/08/1998 al Reg. Gen. N° 27317 Reg. Part. N° 19710.

Nel ventennio antecedente alla data di trascrizione del pignoramento l'immobile censito al NCEU Foglio 25 mappale 457 sub. 41 è stato interessato dalle seguenti variazioni catastali:

Foglio 25 mappale 457 Sub. 41 dal 09/11/2015

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

Foglio 25 mappale 457 Sub. 41 dal 03/12/2014

Dati derivanti da: Variazione toponomastica del 03/12/2014 Pratica n. TO0517034 in atti dal 03/12/2014, Variazione toponomastica derivante da aggiornamento ansc (n. 386984.1/2014).

Foglio 25 mappale 457 Sub. 41 dal 01/01/1992

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

Foglio 25 mappale 457 Sub. 41 dal 10/08/1985

Dati derivanti da: Variazione del 10/08/1985 in atti dal 13/05/1999 Fusione (n. 236.1/1985)

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 Torino II, alla data del 01/09/2025 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 Torino II, delle seguenti formalità pregiudizievoli:

1. **ATTO:** pignoramento immobiliare emesso dall'Ufficiale Giudiziario di Ivrea in data 5 marzo 2025 rep n. 1130 trascritto il 25/03/2025 al Reg. Gen. N° 11872 Reg. Part. N° 8886.

CONTRO SOGG. N. 1: [REDACTED]

(per il diritto di proprietà per la quota di 1/2)

CONTRO SOGG. N. [REDACTED]

[REDACTED] er il diritto di proprietà per la quota di 1/2)

A FAVORE: [REDACTED] con sede in Venaria Reale, C.F.

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

IMMOBILI: NCEU Fg. 25 Part. 457 Sub. 41 (A/3)

2. **ATTO:** ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Giudice di Pace di Ivrea in data 20 giugno 2023, rep. N. 1890/2023, iscrizione del 12 dicembre 2023 al Reg. Gen. N° 50593 Reg. Part. N° 7692.

CONTRO SOGG. N. 1: [REDACTED]

(per il diritto di proprietà per la quota di 1/2)

CONTRO SOGG. N. 2: [REDACTED]

[REDACTED] (per il diritto di proprietà per la quota di 1/2)

A FAVORE: [REDACTED] con sede in Venaria Reale, C.F.

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

IMMOBILI: NCEU Fg. 25 Part. 457 Sub. 41 (A/3)

3. **ATTO:** ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo notaio dott. Giandomenico Bonito in data 27 luglio 2007, rep. N. 18733/3516, iscrizione del 06 agosto 2007 al Reg. Gen. N° 45509 Reg. Part. N° 11255.

CONTRO SOGG. N. 1: [REDACTED]

(per il diritto di proprietà per la quota di 1/2)

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 1/2)

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

IMMOBILI: NCEU Fg. 25 Part. 457 Sub. 41 (A/3)

A margine della nota di iscrizione risulta Annotazione n. 5385 del 16 agosto 2011 (surrogazione ai sensi dell'Art. 120 quarter comma 3, del DLGS 385/93)

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.

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.

C.T.U. ing. Fabio Barbero

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

5. SPESE CONDOMINIALI

Il sottoscritto, in qualità di perito estimatore, al fine di avere informazioni sul regolamento condominiale e sull'importo annuo delle spese fisse di gestione e/o manutenzione nonché straordinarie laddove già deliberate, nonché sugli eventuali debiti ancora pendenti a carico degli esecutati, ha provveduto in data 11 luglio u.s. ad acquisire dall'Amministratore sig. [REDACTED] con studio professionale in Venaria Reale la documentazione fornita e che si allega al presente elaborato:

- *Consuntivo gestione ordinaria 2023*
- *Consuntivo gestione ordinaria 2024*
- *Preventivo gestione ordinaria 2025*
- *Regolamento di condominio*

Relativamente alle spese condominiali riguardanti i due anni precedenti alla data di trascrizione del pignoramento risultano debiti di natura condominiale a carico degli esecutati relativamente all'immobile pignorato così suddivisi:

- Gestione ordinaria consuntivo 2023 (dal 01/01/2023 al 31/12/2023)
→ € 1343,05 debito residuo
- Gestione ordinaria consuntivo 2024 (dal 01/01/2024 al 31/12/2024)
→ € 1243,31 debito residuo
- Gestione ordinaria preventivo 2025 (dal 01/01/2025 al 31/12/2025)
→ € 1427,19

Si precisa che l'aggiudicatario sarà responsabile in solido con l'esecutato delle sole spese condominiali insolute relative all'annualità (di gestione, non solare) in corso e a quella precedente rispetto alla data di trasferimento della proprietà dell'immobile in suo favore.

Per maggiori dettagli si rimanda ai prospetti ripartizione spese allegati alla presente.

6. OCCUPAZIONE BENI PIGNORATI

In data 10 giugno 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 (AGEDP2TO- registro ufficiale, con numero 133995 e data 04/07/2025), l'immobile risultava occupato dagli esecutati signori [REDACTED] e [REDACTED] coniugati in regime di comunione dei beni e dai figli minori dei coniugi.

7. DESCRIZIONE BENI PIGNORATI

L'unità immobiliare pignorata fa parte di un complesso condominiale con accesso pedonale da Via Generale Dalla Chiesa n. 6.

Il fabbricato è ubicato poco distante dal centro del comune di Venaria Reale e risulta ben servito da servizi pubblici e commerciali.

L'appartamento indicato nella planimetria allegata al regolamento di condominio con i numeri "21-22" è ubicato al piano terzo (4° f.t.), di un edificio elevato a quattro piani fuori terra, oltre sottotetto non abitabile e piano interrato, ove sono ubicate le cantine accessorie dell'unità immobiliare (cantina "21" e cantina "22").

Il fabbricato condominiale, edificato negli anni '20 del '900 ed appartenente al complesso di edifici "ex Case SNIA", di cui fa parte l'immobile oggetto di esecuzione, ha struttura portante in muratura, 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 pietra. I prospetti si presentano in discreto stato conservativo mentre le parti comuni interne versano in pessimo stato manutentivo.

L'unità è composta da ingresso/disimpegno, tinello con cucinino, due camere, servizio igienico oltre a due cantine.

L'unità risulta difforme dalla C.E. in sanatoria protocollo n. 671 del 18 marzo 1986 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 legno con vetro singolo, di non recente installazione, sono dotati di gelosie.

C.T.U. ing. Fabio Barbero

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

Il riscaldamento è di tipo autonomo ed è prodotto per mezzo di generatore alimentato a gas metano con sistema di emissione a radiatori in ghisa. Il sistema di produzione di acqua calda sanitaria è combinato con il riscaldamento.

Si precisa che al codice impianto rinvenuto a bordo macchina, corrisponde ad altro indirizzo di ubicazione e dati catastali 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 alle due cantine di pertinenza dell'unità in oggetto, individuata nella planimetria allegata al regolamento di condominio con il n. 21 e 22.

8. REGOLARITA' EDILIZIA

Il fabbricato in cui è ubicato l'immobile pignorato è risalente agli anni '20 del secolo scorso.

Non sono stati rinvenuti dall'ufficio tecnico di Venaria Reale i titoli abilitativi originari dell'epoca costruttiva.

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

- Pratica n. 671 Condono Edilizio L. 47/85 s. m. ed i., richiedente [REDACTED]
- Provvedimento n.16 del 1985.

Al momento del sopralluogo, si sono rilevate le seguenti difformità rispetto all'elaborato grafico allegato al condono del 1985:

- Assenza di ripostiglio con accesso da vano scala per creazione di locale unico bagno.
- Accesso locale bagno solo dal tinello con assenza di antibagno.
- Al piano interrato in cantina n. 22, presente tramezzo interno divisorio.

C.T.U. ing. Fabio Barbero

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

Analogamente, risulta difforme la planimetria catastale presente in atti.

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.

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

Il costo tecnico professionale indicativo per la pratica edilizia di sanatoria, riferibile all'unità oggetto di pignoramento, è stimabile in € 1.500,00 oltre ad € 1.000,00 a titolo oblazioni per intervento eseguito in parziale difformità rispetto al condono edilizio n. 671.

Il costo tecnico professionale per pratica di aggiornamento catastale DOCFA può essere stimato in € 1.500,00 comprese imposte catastali, esclusi oneri di legge laddove previsti.

Urbanisticamente gli immobili ricadono in zona B aree totalmente o parzialmente edificate.

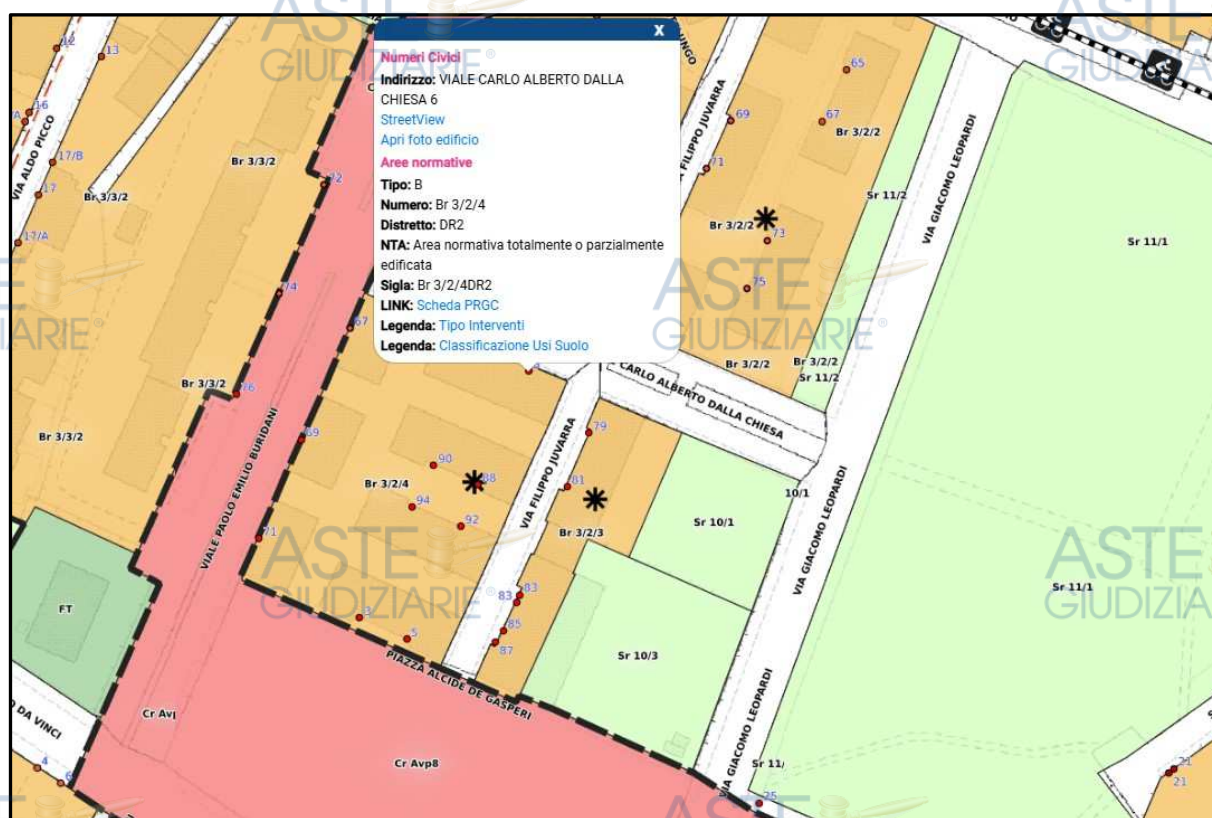


Fig. 4 - Estratto P.R.G.C.

C.T.U. ing. Fabio Barbero

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

Secondo le N.T.A. sono possibili i seguenti interventi:

4.2 PRGC-Tab.DR2-Br-3-2-4.doc

DISTRETTO URBANISTICO	AREA NORMATIVA
DR2	Br 3/2/ 4
TAV. 3.2.1	

Caratteristiche fisiche ed ambientali esistenti Area Normativa, posta a Sud di Corso Matteotti, a ridosso del centro stesso. Edilizia economica del primo dopoguerra (costruita per raccogliere le maestranze della industria SNIA Viscosa), che presenta caratteri architettonici e ambientali unitari (estesi all'intero insediamento che dà continuità alla parte terminale sud del Viale Buridani) di interesse documentario. La quantità di volumi (edifici, bassi fabbricati, tettoie, etc.), misurata sulla base del rilievo aereofotogrammetrico (1998) presente complessivamente in Br 3/2/4 è pari a circa mc/mq 7,81; il rapporto di copertura dei suddetti manufatti rispetto alla superficie di tutte le aree è pari a circa il 54%.		Obiettivi degli interventi ammessi Recupero degli edifici e tutela dei caratteri architettonici di pregio.
Destinazioni ammesse	Tipi e modalità di intervento, indici e parametri, vincoli	Note, altre prescrizioni
rf dc1a	d2 f l'intervento di completamento edilizio (f), mediante demolizione e ricostruzione della stessa Sul delle parti prive di valore architettonico, è consentito previo parere della Commissione, di cui all'art. 91 bis della L.R. 56/77	

Non è stato possibile reperire l'elaborato planimetrico del condominio.

Per l'immobile oggetto di procedura non è presente l'Attestato di Prestazione Energetica; sarà pertanto necessario provvedere al rilascio al costo indicativo di Euro 200,00 oltre IVA e Cassa di Previdenza professionale per l'unità.

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 terzo (4° f.t.) composto da ingresso, due camere, tinello con cucinino e servizio igienico, oltre a due cantine accessorie al piano interrato.*

N.C.E.U. Foglio 25, Mappale 457, Sub. 41 (A/3)

Via Generale Dalla Chiesa n. 6 – Venaria Reale (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;
- 25% delle superfici di balconi/terrazzi scoperti

C.T.U. ing. Fabio Barbero

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

- 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%.

La superficie commerciale dell'unità risulta pari a mq 60 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 consona 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.

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.

Sottoponendo a media aritmetica i valori estrapolati dall'analisi dei dati acquisiti si ottiene un valore, per l'abitazione, più probabile pari a 1.100,00 €/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.

Si definiscono quindi i seguenti coefficienti moltiplicativi:

C.T.U. ing. Fabio Barbero

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

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 _ Vecchio: 0,90
- ✓ CONSERVAZIONE _ Scadente: 0,90
- ✓ TAGLIO IMMOBILE _ > 50 - 80 mq: 1,07
- ✓ PIANO _ Superiore: 0,80

Da cui si ottiene un coefficiente moltiplicativo di 0,69.

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	60 mq x 1.100,00 €/mq = 66.000,00 €
Coefficienti correttivi abitazione	0,69
Stato possesso (piena proprietà)	100%
Vincoli giuridici non eliminabili	0%
Totale complessivo	€ 45.540,00
Spese per regolarizzazione	€ 4.000,00
Valore di mercato	€ 41.540,00

Pertanto il più probabile **VALORE DI MERCATO** è stimato in **€ 41.540,00**.

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 € 37.400,00.

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 dagli esecutati.

C.T.U. ing. Fabio Barbero

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

10. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Foto 1- 2 Prospetto palazzina da Via Generale della Chiesa – Prospetto da via Filippo Juvarra



Foto 3-4 Cucina



Foto 5-6 Camera n.1

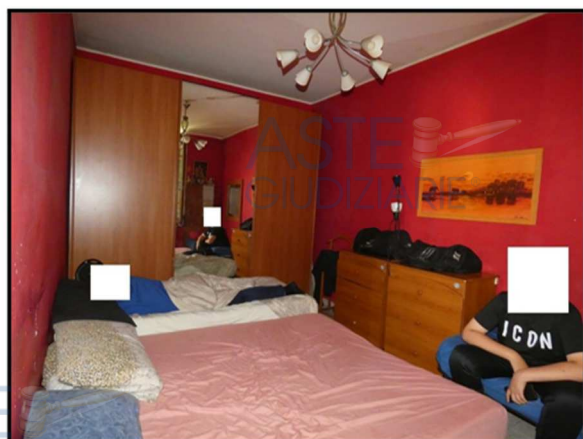


Foto 7-8 Camera n.2

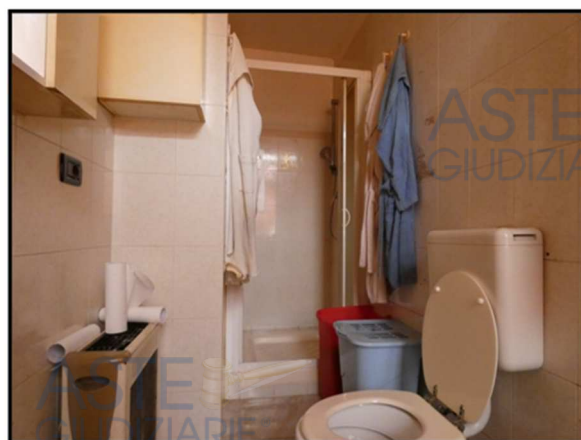
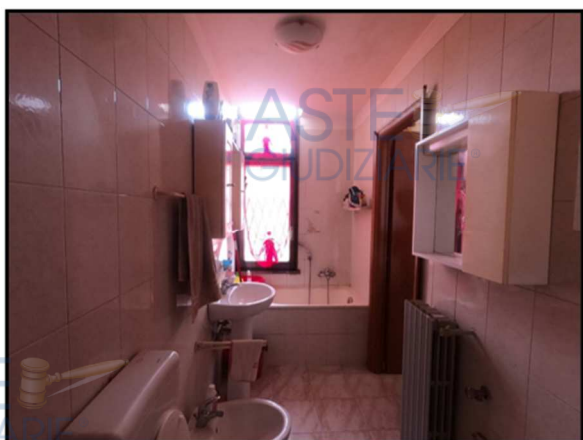


Foto 9-10 Servizio Igienico

C.T.U. ing. Fabio Barbero

10014 CALUSO (TO) – Piazza Ubertini, 27

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



Foto 11-12 Cantina 1 e Cantina 2

ALLEGATI

- Atto di provenienza
- Certificato di residenza e stato civile esecutati
- Planimetrie catastali
- Spese condominiali e regolamento di condominio
- Ispezioni ipotecarie, visure storiche, estratto di mappa
- Documentazione fotografica
- Verbale OOPP
- Titoli abilitativi
- verifica esistenza contratti di locazione

Tanto si è esposto con n° 26 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, 01/09/2025

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