

Geom. Vincenzo PETRILLO
Via A. Volta n.12
10090 Foglizzo (TO)
Mail: geometra.petrillo@gmail.com

Tribunale di Ivrea
RGE 73/2025

TRIBUNALE DI IVREA

ASTE GIUDIZIARIE®
SEZIONE EE.II.

ASTE GIUDIZIARIE®

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Petrillo Vincenzo, nell'Esecuzione Immobiliare 73/2025 del R.G.E.

promossa da
Omisss

contro

Omisss

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Pag. 1 a 19

SOMMARIO

Incarico	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1 – ALLOGGIO UBICATO IN BORGARO T.SE (TO) – VIALE MARTIRI DELLA LIBERTA n.100	
P. S1-1	4
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Bene N° 1 – ALLOGGIO UBICATO IN BORGARO T.SE (TO) – VIALE MARTIRI DELLA LIBERTA n.100	
P. S1-1	4
Titolarità	5
Bene N° 1 – ALLOGGIO UBICATO IN BORGARO T.SE (TO) – VIALE MARTIRI DELLA LIBERTA n.100	
P. S1-1	5
Confini	5
Bene N° 1 – ALLOGGIO UBICATO IN BORGARO T.SE (TO) – VIALE MARTIRI DELLA LIBERTA n.100	
P. S1-1	5
Consistenza	5
Bene N° 1 – ALLOGGIO UBICATO IN BORGARO T.SE (TO) – VIALE MARTIRI DELLA LIBERTA n.100	
P. S1-1	5
Cronistoria Dati Catastali	6
Bene N° 1 – ALLOGGIO UBICATO IN BORGARO T.SE (TO) – VIALE MARTIRI DELLA LIBERTA n.100	
P. S1-1	6
Dati Catastali	7
Bene N° 1 – ALLOGGIO UBICATO IN BORGARO T.SE (TO) – VIALE MARTIRI DELLA LIBERTA n.100	
P. S1-1	7
Precisazioni	7
Bene N° 1 – ALLOGGIO UBICATO IN BORGARO T.SE (TO) – VIALE MARTIRI DELLA LIBERTA n.100	
P. S1-1	7
PARTI COMUNI	8
Bene N° 1 – ALLOGGIO UBICATO IN BORGARO T.SE (TO) – VIALE MARTIRI DELLA LIBERTA n.100	
P. S1-1	8
Stato conservativo	8
Bene N° 1 – ALLOGGIO UBICATO IN BORGARO T.SE (TO) – VIALE MARTIRI DELLA LIBERTA n.100	
P. S1-1	8
Caratteristiche costruttive prevalenti	8
Bene N° 1 – ALLOGGIO UBICATO IN BORGARO T.SE (TO) – VIALE MARTIRI DELLA LIBERTA n.100	
P. S1-1	8
Stato di occupazione	9

Bene N° 1 – ALLOGGIO UBICATO IN BORGARO T.SE (TO) – VIALE MARTIRI DELLA LIBERTA n.100	
P. S1-1.....	9
Provenienze Ventennali.....	10
Bene N° 1 – ALLOGGIO UBICATO IN BORGARO T.SE (TO) – VIALE MARTIRI DELLA LIBERTA n.100	
P. S1-1.....	10
Formalità pregiudizievoli	11
Bene N° 1 – ALLOGGIO UBICATO IN BORGARO T.SE (TO) – VIALE MARTIRI DELLA LIBERTA n.100	
P. S1-1.....	11
Normativa urbanistica	12
Bene N° 1 – ALLOGGIO UBICATO IN BORGARO T.SE (TO) – VIALE MARTIRI DELLA LIBERTA n.100	
P. S1-1.....	12
Regolarità edilizia	13
Bene N° 1 – ALLOGGIO UBICATO IN BORGARO T.SE (TO) – VIALE MARTIRI DELLA LIBERTA n.100	
P. S1-1.....	13
Vincoli od oneri condominiali	13
Bene N° 1 – ALLOGGIO UBICATO IN BORGARO T.SE (TO) – VIALE MARTIRI DELLA LIBERTA n.100 P. S1-1	
.....	13
Stima / Formazione lotti	14
Bene N° 1 – ALLOGGIO UBICATO IN BORGARO T.SE (TO) – VIALE MARTIRI DELLA LIBERTA n.100 P. S1-1	
.....	14
CALCOLO VALORE TOTALE	15
CONCLUSIONI	16
Riepilogo bando d'asta.....	17
Lotto Unico	17
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 73/2025 del R.G.E.	18
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 97.500,00	18
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	19
Bene N° 1 – ALLOGGIO UBICATO IN BORGARO T.SE (TO) – VIALE MARTIRI DELLA LIBERTA n.100 P. S1-1	
.....	19

INCARICO

All'udienza del 05/05/2025, il sottoscritto Geom. Petrillo Vincenzo, con studio in Via Alessandro Volta, 12 - 10090 - Foglizzo (TO), e-mail geometra.petrillo@gmail.com, PEC vincenzo.petrillo1@geopec.it, Tel. 338 2007036, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c.

PREMESSA

I Beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** – Appartamento e cantina pertinenziale ubicato in Borgaro T.se (TO) – Via Martiri della Libertà 100, piano S1-1.

DESCRIZIONE

BENE N° 1 – ALLOGGIO UBICATO IN BORGARO T.SE (TO) – VIALE MARTIRI DELLA LIBERTA N.100 P. S1-1

Trattasi di alloggio facente parte di un più ampio corpo fabbrica elevato a quattro piani fuori terra oltre a piano interrato e sottotetto, ricompreso in ambito di complesso edilizio costituito in Condominio. Il complesso è ubicato in zona semiperiferica, ad Ovest rispetto al concentrico del Comune che dista circa 1 km. Il Comune di Borgaro T.se è parte della Città Metropolitana di Torino; dista dal capoluogo piemontese circa 10 km.

L'immobile oggetto di esecuzione, appartenente al corpo fabbrica "C" è disposto su un unico livello al piano primo (2°p.f.t.), ed è composto da ingresso-soggiorno, cucina, due camere, un bagno, disimpegno, e 2 balconi. Completa l'unità la cantina pertinenziale ubicata al piano interrato.

Il tutto meglio illustrato nell'allegato elaborato fotografico (*vedasi allegato n.01*).

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti Beni:

- **Bene N° 1** – Alloggio ubicato in Borgaro T.se (TO) – Via Martiri della Libertà n.100 , piano S1-1;

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 – ALLOGGIO UBICATO IN BORGARO T.SE (TO) – VIALE MARTIRI DELLA LIBERTA N.100 P. S1-1

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - ALLOGGIO UBICATO IN BORGARO T.SE (TO) - VIALE MARTIRI DELLA LIBERTA N.100 P. S1-1

L'immobile oggetto dell'esecuzione, è di proprietà esclusiva di:

- ***Omissis*** (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: ***Omissis***
Nata a ***Omissis*** il ***Omissis***
Residente in ***Omissis***
Omissis (TO)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- ***Omissis*** (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 1 - ALLOGGIO UBICATO IN BORGARO T.SE (TO) - VIALE MARTIRI DELLA LIBERTA N.100 P. S1-1

L'alloggio (interno 10) confina a Nord vuoto su distacco proprietà comunale a servizi/verde, a Est vuoto su distacco con corpo fabbrica "D" costituente il medesimo complesso edilizio, a Sud vuoto su cortile interno condominiale e a Est con vano scala condominiale e altro alloggio al piano.

La cantina pertinenziale (interno 17) confina con corridoio comune su due lati, locale macchine e altra cantina.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - ALLOGGIO UBICATO IN BORGARO T.SE (TO) - VIALE MARTIRI DELLA LIBERTA N.100 P. S1-1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza media	Piano
Abitazione P.1.	68,00 mq	80,00 mq	1,00	80,00 mq	2,70 m	1
Balconi	19,00 mq	19,00 mq	0,25	4,75 mq	0,00 m	1
Cantina	4,00 mq	5,00	0,20	1,00 mq	2,50 m	S1
Totale superficie convenzionale:				85,75 mq		
Superficie convenzionale complessiva arr. :				86,00 mq		

La consistenza del Bene è stata calcolata utilizzando il parametro tecnico della superficie commerciale. Tale parametro risulta essere il più coerente con la specificità del mercato locale ed anche il più usato

Pag. 5 a 19

nelle trattative di compravendite che avvengono in zona. La consistenza è stata desunta dalla misurazione grafica delle planimetrie rilasciate dagli Enti e dal rilievo eseguito in loco.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 – ALLOGGIO UBICATO IN BORGARO T.SE (TO) – VIALE MARTIRI DELLA LIBERTA N.100 P. S1-1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 18/04/1996 al 26/06/1999	***Omissis*** Proprietà 1/2; ***Omissis*** Proprietà 1/2;	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 717 sub 149 Categoria A/2 2 Rendita L. 950.000 Partita: 1002874 Martiri della Libertà 100 classe Consistenza 5 vani Viale
Dal 26/06/1999 al 28/03/2006	***Omissis*** Proprietà 1/1;	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 717 sub 149 Categoria A/2 2 Rendita L. 950.000 - € 490,63 1002874 della Libertà 100 classe Consistenza 5 vani Partita: Viale Martiri
Dal 28/03/2006 al 10/07/2009	***Omissis*** Proprietà 1/1;	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 717 sub 149 Categoria A/2 2 Rendita € 490,63 1002874 della Libertà 100 classe Consistenza 5 vani Partita: Viale Martiri
Dal 10/07/2009 al 10/03/2011	***Omissis*** Proprietà 1/1;	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 717 sub 149 Categoria A/2 2 Rendita € 490,63 Martiri della Libertà 100 classe Consistenza 5 vani Viale
Dal 10/03/2011 al 09/11/2015	***Omissis*** Proprietà 1/1;	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 717 sub 149 Categoria A/2 2 Rendita € 490,63 87 mq Escluse aree scoperte: 81 mq Viale Martiri Lib. 100 classe Consistenza 5 vani Sup.: Sup.
Dal 09/11/2015 al 18/01/2024	***Omissis*** Proprietà 1/1;	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 717 sub 149 Categoria A/2 2 Rendita € 490,63 87 mq Escluse aree scoperte: 81 mq Viale Martiri della Libertà 100 classe Consistenza 5 vani Sup.: Sup.
Dal 18/01/2024	***Omissis*** Proprietà 1/1;	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 717 sub 149 Categoria A/2 classe

		2 Rendita € 490,63 87 mq Escluse aree scoperte: 81 mq Viale Martiri della Libertà 100	Consistenza 5 vani Sup.: Sup.
--	--	---	-------------------------------------

DATI CATASTALI

BENE N° 1 – ALLOGGIO UBICATO IN BORGARO T.SE (TO) – VIALE MARTIRI DELLA LIBERTA N.100 P. S1-1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
--	6	717	149	--	A/2	2	5 vani	87 mq	490,63	S1-1	--

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
6	717	--	--	--	ENTE URBANO	--	00.46.16	--	--	--

Corrispondenza catastale

Sussiste coerenza tra i dati identificativi del Bene a catasto fabbricati e quelli citati nell'atto di pignoramento.

Lo stato di fatto dell'immobile, accertato con sopralluogo del 30/06/2025 in concerto con il Custode nominato, è sostanzialmente conforme rispetto alla planimetria catastale presente agli atti.

Si allegano visura e planimetria catastale (vedasi allegato 02).

PRECISAZIONI

BENE N° 1 – ALLOGGIO UBICATO IN BORGARO T.SE (TO) – VIALE MARTIRI DELLA LIBERTA N.100 P. S1-1

Non vi sono opere o interventi da eseguire nell'immediato per bonificare stati di pericolo imminente.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 – ALLOGGIO UBICATO IN BORGARO T.SE (TO) – VIALE MARTIRI DELLA LIBERTA N.100 P. S1-1

Esistono parti comuni in quanto l'immobile è facente parte di un complesso edilizio più ampio assoggettato al Regolamento di Condominio redatto da Notaio Bruno Baglio il 03/05/1996, registrato a Torino il 15/05/1996 al n.13325 e trascritto a Torino il 15/05/1996 ai n.ri 13542/9478.

Il corpo fabbrica "C" ospitante l'unità immobiliare in oggetto, concorre per 145/1000 sull'intero complesso, mentre l'intero piano interrato (denominato fabbricato "G") ospitante la cantina pertinenziale in oggetto concorre per 156/1000 sull'intero complesso.

Limitatamente al corpo fabbrica "C" l'unità immobiliare concorre per una quota di 83/1000 per le spese generali e 77/1000 per le spese ascensore. Alla cantina pertinenziale è stata attribuita la quota di 1/1000 per l'intero piano interrato (fabbricato "G").

(vedasi allegato 03).

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 – ALLOGGIO UBICATO IN BORGARO T.SE (TO) – VIALE MARTIRI DELLA LIBERTA N.100 P. S1-1

L'immobile pignorato si presenta in più che discrete condizioni di manutenzione generale.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 – ALLOGGIO UBICATO IN BORGARO T.SE (TO) – VIALE MARTIRI DELLA LIBERTA N.100 P. S1-1

Struttura in elevazione: pilastri isolati e setti in cemento armato.

Orizzontamenti: solai piani misti in cemento armato e laterizi.

Copertura: a falde inclinate miste c.a. e laterizio con manto di copertura in tegole curve.

Struttura di collegamento tra i piani:

- scala interna in c.a. rivestita in lastre di simil granito;
- ascensore condominiale;

Involucro esterno: tamponatura in laterizio con muratura doppia parete.

Finiture esterne: mattoni faccia-vista.

Serramenti esterni:

- finestre e porta/finestre in legno con vetro doppio;
- Cassonetto con avvolgibili in plastica, azionamento manuale.
- portoncino d'ingresso: blindato leggero con finitura in legno e serratura di sicurezza;

Finiture interne:

- pareti e soffitti intonacati e tinteggiati;
- pavimenti in piastrelle di ceramica;
- rivestimento di bagni e cucina in piastrelle di ceramica;
- il bagno è dotato di sanitari in ceramica di color bianco comprensivi di rubinetteria.

Serramenti interni: in legno tamburato;

Principali impianti tecnologici:

- l'impianto elettrico è del tipo civile sottotraccia.
- l'impianto di riscaldamento e di produzione di acqua calda sanitaria è di tipo autonomo alimentato a gas natural, distribuzione a pavimento e corpi scaldanti in radiator in ghisa/alluminio. La caldaia è alloggiata in armadio esterno sul balcone a Sud.
- l'impianto idrico-sanitario è collegato alla con la rete di adduzione/scarico municipale.

Altri impianti:

- Impianto ricezione TV;
- Impianto citofonico;
- Impianto telefonico;
- Impianto di condizionamento mono-split

La cantina pertinenziale si presenta con pavimentazione in piastrelle di ceramica, pareti tinteggiate e soffitto al grezzo, impianto elettrico (forza e luce) e porta di ingresso in lamiera.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 – ALLOGGIO UBICATO IN BORGARO T.SE (TO) – VIALE MARTIRI DELLA LIBERTA N.100 P. S1-1

L'unità immobiliare è occupata, con regolare contratto di locazione stipulato in data 13/11/2018, dalla ***Omissis*** nata a ***Omissis*** il ***Omissis*** c.f. ***Omissis***.

Il contratto di locazione è stato registrato telematicamente presso l'ufficio dell'AdE di Ciriè (TO) il 13/11/2018 al n. 3622 serie 3T dall'esecutata; la locazione ad uso abitativo è con durata dal 01/11/2018 al 31/10/2022, prorogato fino al 31/10/2026.

Il canone di locazione è stato pattuito in € 6.000,00 annui da pagarsi anticipatamente tramite bonifico in n.12 rate mensili anticipate di € 500,00 ; inoltre è stato stabilito tra le parti il versamento a carico del conduttore di € 50,00 mensili da imputare alle spese condominiali.

Ai sensi dell'art. 2923 del c.c. si rileva che il contratto di locazione è stato stipulato con data certa anteriore alla data di pignoramento; il canone di locazione pattuito è sostanzialmente congruo rispetto ai parametri medi della zona ed indicati dai valori medi OMI pubblicati dall'Agenzia delle Entrate.

Alla luce di quanto sopra esposto l'immobile non è nella piena disponibilità dell'esecutata.

(vedasi allegato 04).

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - ALLOGGIO UBICATO IN BORGARO T.SE (TO) - VIALE MARTIRI DELLA LIBERTA N.100 P. S1-1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/05/1996 al 26/05/1999	***Omissis*** Proprietà 1/2; ***Omissis*** Proprietà 1/2;	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. BRUNO BAGLIO	23/05/1996	94595	20470
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		TORINO 2	06/06/1996	15613	10978
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UFF. REG. TORINO	05/06/1996	14883	***
Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/05/1999 al 28/03/2006	***Omissis*** Proprietà 1/1;	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. ANGELO CHIANALE	26/05/1999	11655	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		TORINO 2	08/06/1999	20567	13264
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UFF. REG. TORINO	10/06/1999	18072	-----

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/03/2006	***Omissis*** Proprietà 1/1;	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. ANGELO PISCITELLO	28/03/2006	18501	5445
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA TORINO 2	07/04/2006	18160	11375
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Serie
		UFF.REG. CEFALU'	01/04/2006	308	1T

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si allega l'ultimo atto di compravendita (vedasi allegato 05).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - ALLOGGIO UBICATO IN BORGARO T.SE (TO) - VIALE MARTIRI DELLA LIBERTA N.100 P. S1-1

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a TORINO 2 il 07/04/2006
Reg. gen. 18161 - Reg. part. 4124
Importo: € 280.000,00
Capitale: € 1140.000,00
Tasso interesse annuo: 4,5%
Durata: 10 anni
A favore di ***Omissis***
Contro: ***Omissis***
Debitori non datori di ipoteca: ***Omissis***
Rogante: Notaio ANGELO PISCITELLO
Data: 28/03/2006
N° repertorio: 18502
N° raccolta: 5446

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Iscritto a TORINO 2 il 02/04/2010

Reg. gen. 13273 - Reg. part. 2509

Importo: € 380.000,00

Capitale: € 190.000,00

Tasso interesse annuo: 6%

Durata: 7 anni

A favore di creditore ipotecario: ***Omissis***

Contro terzo datore di ipoteca: ***Omissis***

Debitori non datori di ipoteca: ***Omissis***

Rogante: Notaio ANGELO PISCITELLO

Data: 26/03/2010

N° repertorio: 22211

N° raccolta: 7759

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**

Trascritto a TORINO 2 il 14/04/2025

Reg. gen.15546 - Reg. part. 11579

A favore di ***Omissis***

Contro ***Omissis***

Rogante: UFF. GIUD. TRIBUNALE DI IVREA

Data: 12/03/2025

N° repertorio: 1711

(vedasi allegato 06)

Oneri di cancellazione

Ai fini della cancellazione delle Ipoteca Volontaria e del Pignoramento dovranno essere sostenute, a carico dell'aggiudicatario le seguenti spese:

- Per la cancellazione delle Ipoteca Volontaria, le spese per tasse e bolli, ammonta ad € 35,00 cad.
- Per la cancellazione del Pignoramento, la spesa per tasse e bolli, ammonta ad € 294,00.

A tali costi dovranno essere aggiunti i bolli ed il compenso di chi predisporrà le pratiche.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 – ALLOGGIO UBICATO IN BORGARO T.SE (TO) – VIALE MARTIRI DELLA LIBERTÀ N.100 P. S1-1

Il Comune di Borgaro T.se è dotato di Piano Regolatore Generale Comunale.

Il Bene oggetto di procedimento ricade in Area Residenziale “area di nuovo impianto”.

Si allega tavola grafica (vedasi allegato 07).

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 – ALLOGGIO UBICATO IN BORGARO T.SE (TO) – VIALE MARTIRI DELLA LIBERTA N.100 P. S1-1

Agli atti dell'Ufficio Tecnico del Comune di Volpiano sono stati reperiti i seguenti provvedimenti edilizio-amministrativi:

- Licenza Edilizia n.208/94 del 05/01/1995 per l'edificazione;
- Licenza Edilizia n. 292/95 del 07/11/1995 di variante in corso d'opera alla C..E. n.208/94;
- Licenza Edilizia n. 336/95 del 21/12/1995 di variante in corso d'opera alla C..E. n.208/94;
- Abitabilità del 28/11/1996.

(vedasi allegati da 08.1 a 08.04).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- E' stata reperito l'attestato di prestazione energetica relativa al Bene n.1 redatta in data 28/05/2012 certificato n. 20122041260056 scaduta il 28/05/2022 (vedasi allegato 09);
- Non è stata reperita alcuna dichiarazione di conformità ai sensi del D.M. 37/08 circa gli impianti installati.

Il costo per la redazione di un nuovo Attestato di Prestazione Energetica è non meno di € 300,00.

Il costo per la redazione della dichiarazione di rispondenza degli impianti installati ai sensi del D.M. 37/08 è non meno di € 2.500,00.

Si precise che relativamente ai suddetti importi, lo scrivente ne terrà conto nella determinazione del valore a base d'asta.

Dal confronto tra quanto rilevato in occasione del sopralluogo eseguito in data 30/06/2025 e la stato ultimo approvato reperito ed autorizzato, in riferimento alla planimetria allegata alle Licenze Edilizie sopracitate, è sostanzialmente conforme.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 – ALLOGGIO UBICATO IN BORGARO T.SE (TO) – VIALE MARTIRI DELLA LIBERTA N.100 P. S1-1

Vincoli

Dalla disamina della documentazione reperita e accessibile non si sono rilevati vincoli che limitano la commerciabilità del bene;

Si evidenzia tuttavia che oltre al regolamento condominiale indicato nel capitolo summenzionato, l'utilizzazione edilizia del complesso di cui l'appartamento in oggetto è parte, è regolata dal Piano Esecutivo e della relative convenzioni urbanistiche ed edilizie stipulate dal costruttore col Comune di Borgaro T.se con atto Notaio Francesco POMA in data 10/09/1991 rep. 151488, registrato a Torino il 27/09/1991 al n. 31523, trascritto presso la Conservatoria il 27/09/1991 ai n.ri 28789/19814, integrata dalla successiva convenzione edilizia di cui all'atto rogato dal Notaio Baglio il 29/11/1994, rep. 91946 registrato a Torino il 16/12/1994 al n. 32200, trascritto presso la Conservatoria il 22/12/1994 ai n.ri 32284/22005-32285/22006.

Oneri condominiali

Si è provveduto a richiedere all'Amministratore di condominio l'esistenza o meno di morosità pregresse (negli ultimi due esercizi) relativamente all'unità immobiliare in oggetto.

L'Amministratore sig. ***Omissis*** informalmente comunicava telefonicamente l'assenza di morosità circa l'unità immobiliare in oggetto salvo verifica e rettifica ed invio della documentazione comprovante; all'attualità non è pervenuta alcuna documentazione, il sottoscritto provvederà ad integrare il presente elaborato qualora pervenisse tale documentazione e se da essa si evincessero morosità.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

BENE N° 1 - ALLOGGIO UBICATO IN BORGARO T.SE (TO) - VIALE MARTIRI DELLA LIBERTA N.100 P. S1-1

Trattasi di alloggio facente parte di un più ampio corpo fabbrica elevato a quattro piani fuori terra oltre a piano interrato e sottotetto, ricompreso in ambito di complesso edilizio costituito in Condominio. Il complesso è ubicato in zona semiperiferica, ad Ovest rispetto al concentrico del Comune che dista circa 1 km. Il Comune di Borgaro T.se è parte della Città Metropolitana di Torino; dista dal capoluogo piemontese circa 10 km.

L'immobile oggetto di esecuzione, appartenente al corpo fabbrica "C" è disposto su un unico livello al piano primo (2°p.ft.), ed è composto da ingresso-soggiorno, cucina, due camere, un bagno, disimpegno, e 2 balconi. Completa l'unità la cantina pertenziale ubicata al piano interrato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 717, Sub. 149, Categoria A/2.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

Viene adottato, come sistema di valutazione, la stima comparativa, ovvero il valore medio unitario di immobili simili compravenduti recentemente nel Comune di Borgaro T.se (valori acquisiti dalla banca dati dello "Osservatorio del Mercato Immobiliare" pubblicato dall'Agenzia delle Entrate, periodo 2° semestre 2024.

Il valore medio per abitazioni civili ubicate in zona B/1 comunale di Borgaro T.se - in normale condizioni d'uso, è compreso tra 1.200,00 €/mq e 1.800,00 €/mq.

In considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile e delle condizioni d'uso dell'immobile (manutenzione e/o conservazione) si è assunto il valore medio pari a 1.500,00 €/mq.

Il valore €/mq assunto è stato rettificato con l'ausilio di un coefficiente migliorativo (+5%) in considerazione dell'ampia metratura e dell'affaccio su area verde condominiale, e di un coefficiente riduttivo (-20%) tenuto conto che il complesso immobiliare, seppur ubicato in posizione vicina al centro urbano, è prossimo alla linea ferroviaria ed in parte sottostante al cono di decollo ed atterraggio dei velivoli dall'aeroporto di Caselle T.se.

Il valore €/mq desunto è pertanto: $1.500,00 \text{ €/mq} \times 1,05 \times 0,80 = 1.260,00 \text{ €/mq}$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - alloggio a Borgaro (TO) - Viale Martiri della Libertà n.100	86,00 mq	1.260,00 €/mq	€ 108.360,00	100,00	€108.360,00
Valore di stima:					€ 108.360,00

CALCOLO VALORE TOTALE

VALORE LOTTO UNICO	
Valore Bene n.1	€ 108.360,00
Tot. valore LOTTO	€ 108.360,00 (centottomilatrecentosessantasei/00)

Al valore ottenuto viene applicato un abbattimento forfettario pari al 10% rispetto al valore venale reale del Bene, vista la natura esecutiva e non contrattuale della vendita e pertanto:

- **Valore totale di stima € 108.360,00 - Deprezzamento del 10% = € 97.524,00**

- **Valore finale arrotondato per difetto € 97.500,00** (novantasettemilacinquecento/00)

CONCLUSIONI

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Foglizzo (TO), li 02/09/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Petrillo Vincenzo

Allegati:

-  all.01 report fotografico
-  all.02 catasto
-  all.03 regolamento cond.
-  all.04 contratto locazione
-  All.05 Atto 2006 REP 18501
-  all.06 formalita
-  all.07 PRGC
-  all.08.1 L.E. 208_1994
-  all.08.2 C.E.V. 292_1995
-  all.08.3 C.E.V. 336_1996
-  all.08.4 abitabilita
-  all.09 ape
-  all.10 perizia privacy



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

Bene N° 1 – alloggio ubicato a VOLPIANO (TO) - VIA GENOVA n. 51, piano S1-2.

Trattasi di alloggio facente parte di un più ampio corpo fabbrica elevato a quattro piani fuori terra oltre a piano interrato e sottotetto, ricompreso in ambito di complesso edilizio cosituito in Condominio. Il complesso è ubicato in zona semiperiferica, ad Ovest rispetto al concentrico del Comune che dista circa 1 km. Il Comune di Borgaro T.se è parte della Città Metropolitana di Torino; dista dal capoluogo piemontese circa 10 km. L'immobile oggetto di esecuzione, appartenente al corpo fabbrica "C" è disposto su un unico livello al piano primo (2°p.f.t.), ed è composto da ingresso-soggiorno, cucina, due camere, un bagno, disimpegno, e 2 balconi. Completa l'unità la cantina pertenziale ubicata al piano interrato. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 717, Sub. 149, Categoria A/2. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). Destinazione urbanistica: Il Comune di Borgaro T.se è dotato di Piano Regolatore Generale Comunale. Il Bene oggetto di procedimento ricade in Area Residenziale "area di nuovo impianto".

Prezzo base d'asta: € 97.500,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 73/2025 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 97.500,00

Bene N° 1 - Alloggio			
Ubicazione:	BORGARO T.SE (TO) - VIALE MARTIRI DELLA LIBERTA n.100 piano S1-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Alloggio Identificata al catasto Fabbricati - Fg.6, Part. 717, Sub. 149 Categoria A2.	Superficie	86,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile pignorato si presenta in discrete condizioni di manutenzione generale.		
Descrizione:	Trattasi di alloggio facente parte di un più ampio corpo fabbrica elevato a quattro piani fuori terra oltre a piano interrato e sottotetto, ricompreso in ambito di complesso edilizio costituito in Condominio. Il complesso è ubicato in zona semiperiferica, ad Ovest rispetto al concentrico del Comune che dista circa 1 km. Il Comune di Borgaro T.se è parte della Città Metropolitana di Torino; dista dal capoluogo piemontese circa 10 km. L'immobile oggetto di esecuzione, appartenente al corpo fabbrica "C" è disposto su un unico livello al piano primo (2°p.f.t.), ed è composto da ingresso-soggiorno, cucina, due camere, un bagno, disimpegno, e 2 balconi. Completa l'unità la cantina pertenziale ubicata al piano interrato.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato - contratto di locazione con scadenza 31/10/2026.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - ALLOGGIO UBICATO IN BORGARO T.SE (TO) - VIALE MARTIRI DELLA LIBERTA N.100 P. S1-1

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Iscritto a TORINO 2 il 07/04/2006

Reg. gen. 18161 - Reg. part. 4124

Importo: € 280.000,00

Capitale: € 1140.000,00

Tasso interesse annuo: 4,5%

Durata: 10 anni

A favore di ***Omissis***

Contro: ***Omissis***

Debitori non datori di ipoteca: ***Omissis***

Rogante: Notaio ANGELO PISCITELLO

Data: 28/03/2006

N° repertorio: 18502

N° raccolta: 5446

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Iscritto a TORINO 2 il 02/04/2010

Reg. gen. 13273 - Reg. part. 2509

Importo: € 380.000,00

Capitale: € 190.000,00

Tasso interesse annuo: 6%

Durata: 7 anni

A favore di creditore ipotecario: ***Omissis***

Contro terzo datore di ipoteca: ***Omissis***

Debitori non datori di ipoteca: ***Omissis***

Rogante: Notaio ANGELO PISCITELLO

Data: 26/03/2010

N° repertorio: 22211

N° raccolta: 7759

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**

Trascritto a TORINO 2 il 14/04/2025

Reg. gen. 15546 - Reg. part. 11579

A favore di ***Omissis***

Contro ***Omissis***

Rogante: UFF. GIUD. TRIBUNALE DI IVREA

Data: 12/03/2025

N° repertorio: 1711