

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



TRIBUNALE DI TORINO

R.G.E. n. 877/2024

Esecuzione Immobiliare

ASTE
GIUDIZIARIE®

Giudice Esecuzione

Dott.ssa Marta Barsotti

ASTE
GIUDIZIARIE®

Creditore Procedente



Debitore



Residente in Via Guido Bobba n. 9 – 10050 Borgone Susa (TO)

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®

1/28

QUADRO RIASSUNTIVO DELLA RELAZIONE PERITALE

Trascrizione atto pignoramento	nota del 15 novembre 2024	N. ri 25574
---------------------------------------	------------------------------	----------------

QUOTA COLPITA-UBICAZIONE-DESTINAZIONE-DATI CATASTALI

QUOTA COLPITA	1/1
DESTINAZIONE	Alloggio sito al piano terreno (1° f.t.) in edificio plurifamiliare, composto di cucina-soggiorno, due camere, bagno e ripostiglio. Via Guido Bobba n. 9 - 10050 Borgone Susa
DATI CATASTALI	N.C.E.U. Foglio 6 Mappale 1699 Sub. 2 (A/3)

VALORE DI MERCATO	€ 41.184,00
VALORE A BASE D'ASTA	€ 41.200,00

SINTESI ACCERTAMENTI

Corrispondenza quota colpita e quota posseduta: Corrisponde
Comproprietari non esegutati: 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 dall'esecutata

C.T.U. ing. Fabio Barbero

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



Sommario

0. Premessa	6
1. UBICAZIONE E IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI.....	7
2. ESTREMI ATTO DI PROVENIENZA E CRONOLOGIA PASSAGGI DI PROPRIETA'	12
3. DESCRIZIONE BENE PIGNORATO	14
4. OCCUPAZIONE BENI PIGNORATI	14
5. ISPEZIONI IPOTECARIE ED ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI, ONERI, ECC.	15
6. SPESE CONDOMINIALI.....	16
7. PRATICHE EDILIZIE.....	17
8. REGOLARITA' EDILIZIA.....	20
9. VALUTAZIONE ESTIMATIVA.....	20
10. PRESUPPOSTI DI APPLICABILITÀ DELL'ART. 1 COMMI 376, 377 E 378 DELLA LEGGE 178/2020 (LEGGE DI BILANCIO);.....	24



C.T.U. ing. Fabio Barbero

10014 CALUSO (TO) – Piazza Ubertini, 27

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



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

“L'esperto, in applicazione dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., acquisito il titolo di acquisto del debitore, tenuto conto dei documenti di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c., svolte ulteriori ricerche nel caso in cui gli elementi da essi forniti appaiano incompleti, con espressa autorizzazione ad acquisire, anche presso pubblici uffici, tutti i documenti necessari al riguardo:

- 1. identifichi i beni pignorati indicandone ubicazione, tipologia, consistenza, dati catastali e confini e provvedendo altresì a presentare le denunce catastali eventualmente mancanti;*
- 2. indichi i proprietari dei beni alla data della 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;*
- 3. descriva i beni pignorati anche mediante planimetrie e fotografie, queste ultime da depositare in formato .jpeg;*
- 4. indichi – sulla base di quanto accertato dal custode contestualmente nominato - lo stato di possesso dei beni ai sensi dell'art. 173 bis co. 1 n. 3 disp. att. c.p.c., indicando, se occupati da terzi, la scadenza del titolo e il corrispettivo pattuito e, in ogni caso, le generalità dell'occupante;*
- 5. indichi l'esistenza delle formalità, dei vincoli, degli oneri e dei pesi di cui ai nn. 4, 5 e 8 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., specificando, per quelli che saranno cancellati, se colpiscono solo i beni pignorati o anche altri beni e, quindi, se siano da cancellare totalmente o parzialmente, specifichi che le cancellazioni saranno effettuate a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario, fornisca una quantificazione degli oneri di cancellazione;*
- 6. verifichi le spese e i procedimenti giudiziari di cui al n. 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.;*

C.T.U. ing. Fabio Barbero

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

7. *indichi le pratiche edilizie relative all'immobile e quale sia la situazione urbanistica dello stesso;*
8. *verifichi la regolarità edilizia e urbanistica dei beni nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi ai sensi del n. 6 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., fornendo, in caso di opere abusive, le informazioni di cui al n. 7; dica se gli immobili pignorati siano dotati dell'Attestato di Prestazione Energetica;*
9. *determini il valore di mercato dei beni, specificando le voci di cui all'art. 568, comma 2, c.p.c.;*
10. *dica, infine, se sussistano i presupposti di applicabilità dell'art. 1 commi 376, 377 e 378 della Legge 178/2020 (legge di bilancio); in tal caso specifichi i vincoli, i limiti e gli oneri operanti nella fattispecie di edilizia convenzionata o agevolata nel caso concreto (a titolo esemplificativo, ma non esaustivo, eventuali limitazioni alle successive alienazioni, al prezzo di vendita o al canone di locazione ecc.).*

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, 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

5/28



0. Premessa

Lo scrivente C.T.U., dopo aver preso possesso di copia dei fascicoli di causa e dopo aver verificato presso il competente ufficio territoriale dell' Agenzia delle Entrate che non vi fossero contratti di locazione in corso di validità (DP II Torino - UT Susa RIF. n. 112721 di protocollo del 10/06/25), provvedeva a fissare il sopralluogo congiuntamente al custode nominato.

L'immobile risultava, al momento del sopralluogo occupato dalla sig.ra [REDACTED] la quale acconsentiva l'accesso volontario e senza resistenza, al fine di poter effettuare il sopralluogo.

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



1. UBICAZIONE E IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI

L'immobile oggetto di pignoramento è ubicato nel comune di Borgone Susa, fa parte di uno stabile composto da due unità abitative con accesso da via Guido Bobba n. 9; è costituito da un alloggio sito al piano terreno (1° f.t.) di edificio a due piani f.t. oltre sottotetto non abitabile; risulta essere abitazione in categoria catastale A/3 di consistenza 4 vani, ed è identificata catastalmente come segue:

N.C.E.U. Fg. 6, Mapp. 1699, Sub. 2 (A/3) di superficie catastale 64 mq, Via Guido Bobba n. 9 – Piano T – Borgone Susa (TO)

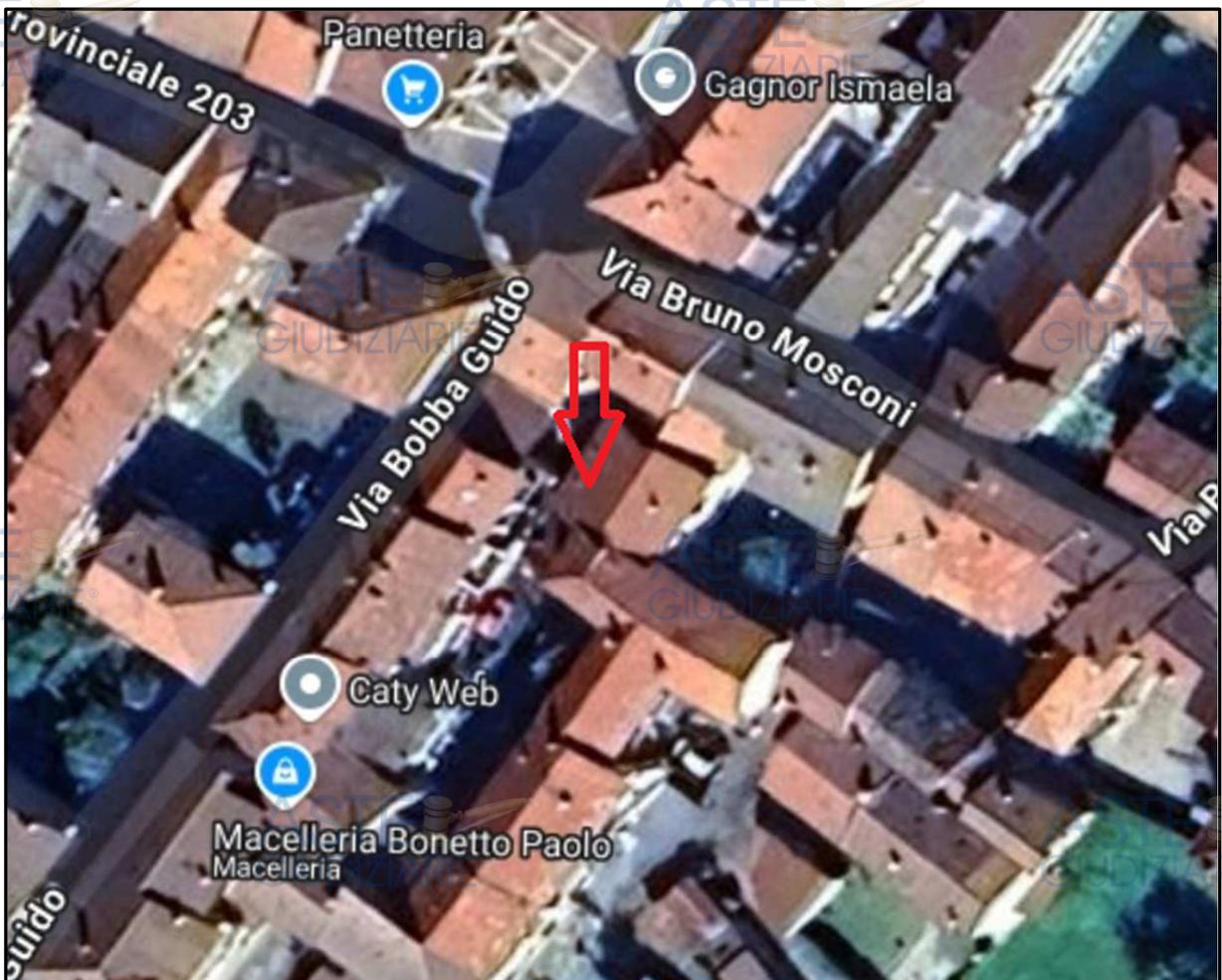


Fig. 1 - Complesso condominiale di cui fa parte l'immobile pignorato

Via Guido Bobba n. 9 – Borgone Susa (TO) – (fonte google maps)

C.T.U. ing. Fabio Barbero

10014 CALUSO (TO) – Piazza Ubertini, 27

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

Si riporta un estratto di mappa per una maggiore chiarezza espositiva:

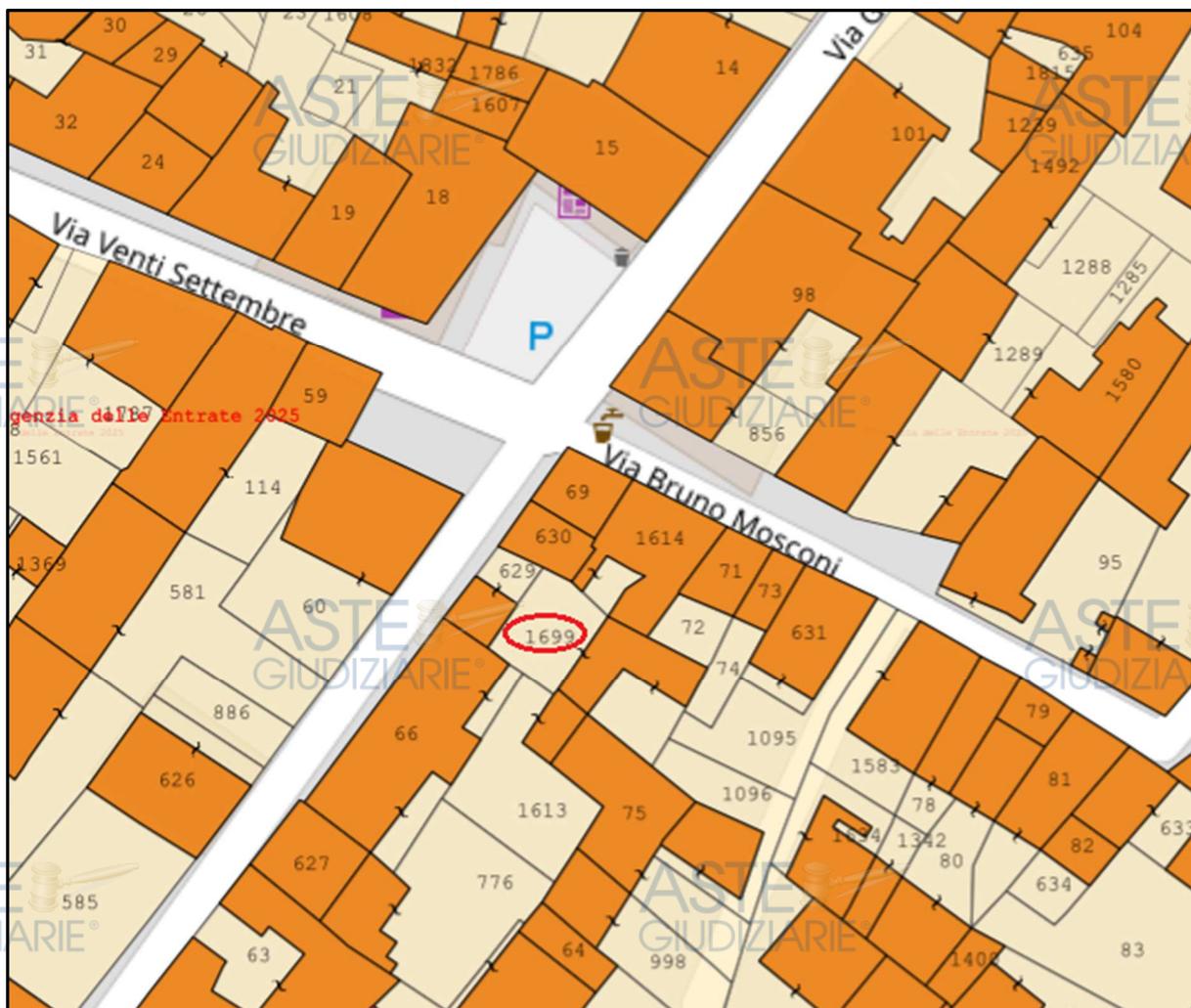


Fig. 2 – Comune di Borgone Susa

Estratto di mappa del complesso di cui fa parte l'immobile pignorato

N.C.T. Fg. 6 Mapp. 1699

C.T.U. ing. Fabio Barbero

10014 CALUSO (TO) – Piazza Ubertini, 27

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

L'immobile oggetto di pignoramento risulta così censito:

- o Al Catasto Urbano:

Foglio 6, Mappale 1699, Sub. 2 (A/3), Via Guido Bobba n. 9, PT – Borgone Susa (TO)

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				
foglio	particella	Sub.	categoria	classe	consistenza	Superficie catastale	rendita
6	1699	2	A/3	1	4 vani	64 mq	€ 202,45

La proprietà pignorata risulta allo stato attuale costituita da:

- Alloggio sito al piano terreno (1° f.t.) in edificio plurifamiliare, composto di cucina-soggiorno, due camere, bagno e ripostiglio.
Coerenze alloggio: a nord-est vano scala e altra unità immobiliare, sud-est cortile comune, a sud-ovest altra unità immobiliare mappale 1613, a nord-ovest cortile comune e autorimessa sub 4.

Non risulta registrato regolamento di condominio.

Come indicato in atto di provenienza a rogito notaio Angelo Chianale in data 15/05/2017 rep. n. 50382/21330, “...l'apertura delle finestre dell'immobile oggetto di vendita è stata consentita dalle proprietà confinanti, non potendosi peraltro utilizzare le finestre prospicienti il mappale 1096 del F. 6 come stenditoio, portavasi o quant'altro sporga dal filo facciata”.

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

Per maggiore chiarezza espositiva si riporta nel seguito la planimetria catastale.

C.T.U. ing. Fabio Barbero

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

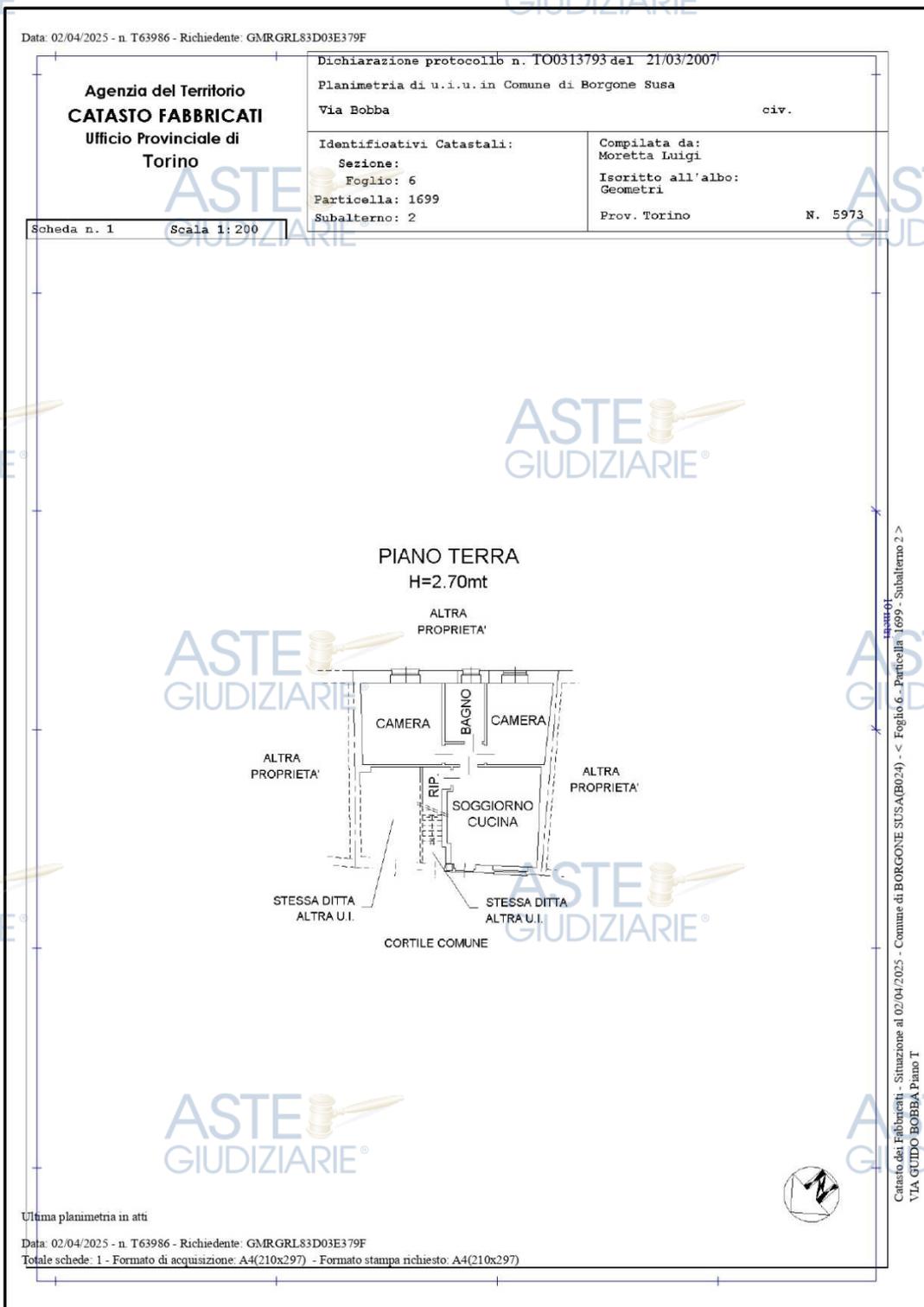


Fig. 3 – Alloggio P. T

C.T.U. ing. Fabio Barbero

10014 CALUSO (TO) – Piazza Ubertini, 27

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

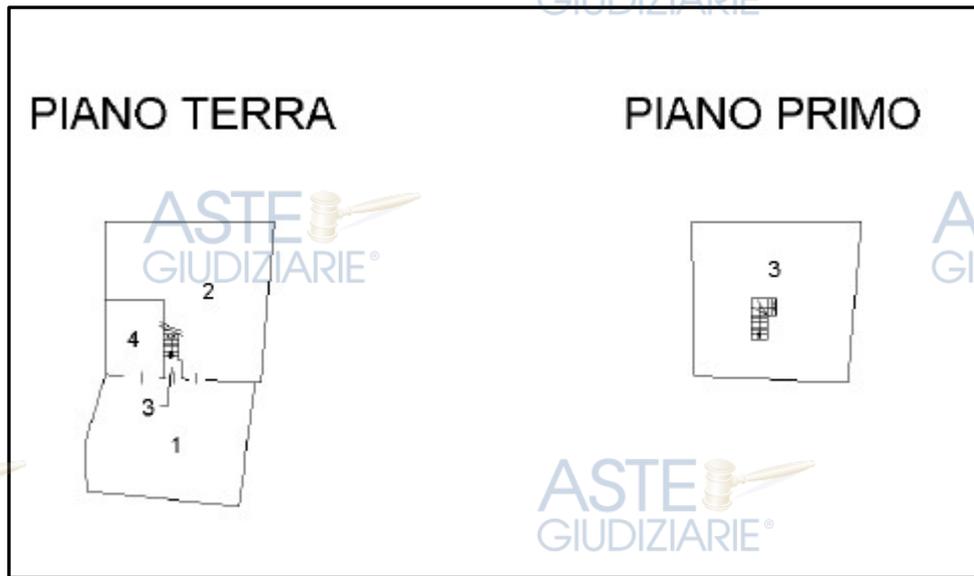


Fig. 4 – Estratto elaborato planimetrico

Elenco immobili fabbricati			
Situazione degli atti informatizzati al 22/05/2025			
Dati della richiesta: siti nel comune di BORGONE SUSA (B024) (TO) Foglio 6 Particella 1699			
Immobili 5.			
	Dati identificativi	Dati di classamento	Indirizzo
1	Foglio 6 Part. 1699 Partita Unita' immobiliare soppressa		
2	Foglio 6 Part. 1699 Sub. 2	Categoria A/3 ^o) Classe 1 Consistenza 4 vani Rendita Euro 202,45	VIA GUIDO BOBBA Piano T
3	Foglio 6 Part. 1699 Sub. 3	Categoria A/3 ^o) Classe 1 Consistenza 4.5 vani Rendita Euro 227,76	VIA GUIDO BOBBA Piano T-1
4	Foglio 6 Part. 1699 Sub. 4	Categoria C/6 ^o) Classe 3 Consistenza 12 m ² Rendita Euro 30,99	VIA GUIDO BOBBA Piano T
5	Foglio 6 Part. 1699 Sub. 1 Partita Bene comune non ceneibile		VIA GUIDO BOBBA Piano T

Fig. 5 – Elenco subalterni

C.T.U. ing. Fabio Barbero

10014 CALUSO (TO) – Piazza Ubertini, 27

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

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

Il pignoramento dell'immobile censito al Catasto Urbano del Comune censuario di Torino, identificativi:

- Foglio 6, Mappale 1699, Sub. 2 (A/3) – Via Guido Bobba n. 9- Borgone Susa (TO)

risulta trascritto in data 15 novembre 2024 presso la Conservatoria di Susa;

dalle verifiche effettuate presso gli Uffici competenti, l'immobile a quella data era:

- in piena proprietà, per la ragione di 1/1 dell'esecutata:

- [REDACTED]
[REDACTED]

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

Relativamente alla cronistoria dell'immobile pignorato, si riassumono i dati nel modo in cui segue:

L'immobile oggetto di pignoramento pervenne alla sig. [REDACTED] in forza di:

- 1) **ATTO:** compravendita a rogito notaio Chianale Angelo in data 15 maggio 2007 Rep. n. 50382 racc. 21330 trascrizione del 7 giugno 2007 al Reg. Gen. N° 5722 Reg. Part. N° 3747.

CONTRO SOGG. N° 1: [REDACTED]
[REDACTED] (Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1)

A FAVORE SOGG. N° 1: [REDACTED]
[REDACTED] (Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni)

C.T.U. ing. Fabio Barbero

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

12/28



Immobile indicato nella formalità:

N.C.E.U. Fg. 6 Mappale 1699 Sub. 2 – Via Guido Bobba n. 9 – Borgone Susa

L'immobile pervenne al sig. ██████████ in forza di atto di compravendita anteriore al ventennio:
rogito notaio Annese Aldo in data 03 maggio 2003 Rep. n. 75507 /35924 trascrizione del 20 maggio
2003 al Reg. Gen. N° 4825 Reg. Part. N° 3762.



Nel ventennio antecedente alla data di trascrizione del pignoramento l'immobile censito al NCEU Foglio
6 Mappale 1699 Sub. 2 è stato interessato dalle seguenti variazioni catastali:

- **Foglio 6 Mappale 1699 Sub. 2 dal 09/11/2015**

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

- **Foglio 6 Mappale 1699 Sub. 2 dal 21/03/2007**

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 21/03/2007 Pratica n. TO0313793 in atti dal 21/03/2007
DIVISIONE-RISTRUTTURAZIONE (n. 25134.1/2007)

- **Foglio 6 Mappale 1699 dal 14/04/2004**

Dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 14/04/2004 Pratica n.
TO0202551 in atti dal 14/04/2004 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 44614.1/2004)

- **Foglio 6 Mappale 1699 dal 16/04/2003**

Dati derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 16/04/2003 Pratica n. 423732 in atti dal
16/04/2003 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 12587.1/2003)

- **Foglio 6 Mappale 1699 dal 14/04/2003**

Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 14/04/2003 Pratica n. 414366 in atti dal 14/04/2003
COSTITUZIONE (n. 2396.1/2003)

C.T.U. ing. Fabio Barbero

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



3. DESCRIZIONE BENE PIGNORATO

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è situata nel Comune di Borgone Susa, in Via Guido Bobba n. 9, all'interno di uno stabile con accesso pedonale dal cortile nord-ovest del mappale n. 1699.

Il fabbricato, risalente ai primi anni del Novecento, è stato oggetto di ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso a residenziale tra il 2003 e il 2007. La struttura portante è in muratura mista (pietrame e mattoni), con solai in laterocemento, copertura a falde inclinate con tegole e facciate intonacate.

L'alloggio si trova al piano terreno (primo fuori terra) di un edificio di due piani fuori terra ed è dotato di accesso indipendente dal cortile comune, esposto a nord-ovest.

L'abitazione è composta da: cucina-soggiorno, disimpegno, due camere da letto e un bagno.

Al momento del sopralluogo, l'unità si presentava in discreto stato di manutenzione. I pavimenti sono in gres porcellanato, le pareti interne intonacate con finitura liscia; alcune di esse risultano ammalorate a causa della presenza di muffa. Le pareti del bagno e dell'angolo cottura sono parzialmente rivestite in piastrelle di ceramica.

Il sistema di riscaldamento è autonomo, con caldaia alimentata a gas naturale installata all'esterno in una nicchia dotata di sportello. La stessa caldaia provvede anche alla produzione di acqua calda sanitaria.

4. OCCUPAZIONE BENI PIGNORATI

In data 03 aprile u.s., giorno fissato per il sopralluogo opportuno, il bene risultava occupato dalla sig.ra [REDACTED]. Da verifiche eseguite presso l'Agenzia Territoriale di Susa, non risultano contratti di locazione/comodati in corso di validità, come risulta da documento che si allega.

C.T.U. ing. Fabio Barbero

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

14/28

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

Dalle verifiche eseguite presso la R.R. II. di Susa, alla data del 08/06/2025, 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, delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- 1) **ATTO:** verbale di pignoramento immobiliare in data 31 ottobre 2024 rep. N. 25574, trascrizione del 15 novembre 2024 al Reg. Gen. N° 10147 Reg. Part. N° 8428.

CONTRO SOGG. N° 1: [REDACTED]

[REDACTED] (Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1 in regime patrimoniale di separazione dei beni)

A FAVORE SOGG. N° 1: [REDACTED]

[REDACTED] (Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1)

IMMOBILI INDICATI NELLA FORMALITA':

N.C.E.U.: Fg. 6 Mappale 1699 Sub. 2 – Via Guido Bobba n. 9 – Borgone Susa

- 2) **ATTO:** ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito notaio Chianale Angelo in data 15 maggio 2007 Rep. N. 50383/21331, iscrizione del 07 giugno 2007 al Reg. Gen. N° 5723 Reg. Part. N° 1144.

CONTRO SOGG. N° 1: [REDACTED]

[REDACTED] (Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1 in regime patrimoniale di separazione dei beni)

C.T.U. ing. Fabio Barbero

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

15/28

A FAVORE SOGG. N° 1: [REDACTED] (Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1)

IMMOBILI INDICATI NELLA FORMALITA':

N.C.E.U.: Fg. 6 Mappale 1699 Sub. 2 – Via Guido Bobba n. 9– Borgone Susa (TO)

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

La cancellazione della formalità su indicate sarà effettuata a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario.

Il costo presunto dei diritti per la cancellazione 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.

Copia delle ispezioni ipotecarie è allegata alla presente.

6. SPESE CONDOMINIALI

Non sussistono.

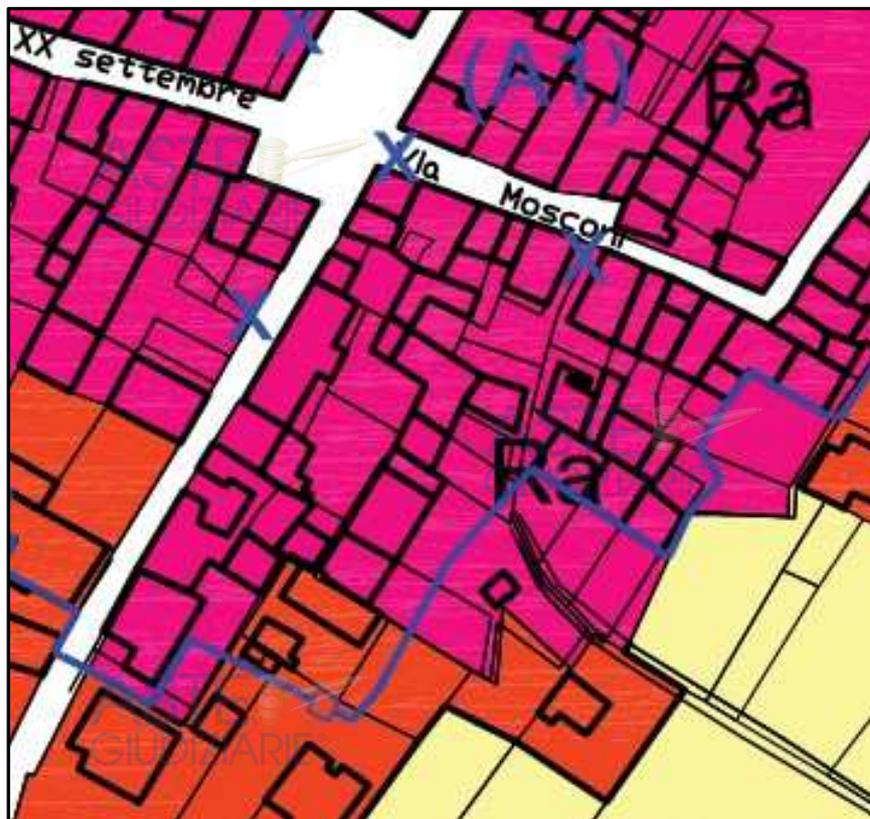
C.T.U. ing. Fabio Barbero

10014 CALUSO (TO) – Piazza Ubertini, 27

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

16/28

Si riporta sotto un estratto della tavola di PRG.



Estratto P.R.G.C. – Via Guido Bobba n. 9– Torino

Ra	Ra Centro storico (art.22/4)
-----------	-------------------------------------

Legenda

Urbanisticamente l'edificio di cui fa parte l'immobile pignorato ricade in RA centro storico

Si riporta nel seguito un estratto del PRGC:

----- AREA Ra -----

ARTICOLO	DENOMINAZIONE	CODICE
22/4	Centri Storici	Ra
Caratteri dell'area	Insediamenti urbani di carattere storico ambientale documentario ai sensi della L.R. 56/77 art.24, 1°c., n°1.	
Obiettivi del Piano	Recupero, qualificazione, tutela e utilizzazione funzionale e sociale del tessuto urbano originario.	
Destinazioni d'uso (art.10)	R1,R2,R3, R4, C1,C2,C3,T1,T2 S1,S2,S3,S4	
Tipi d'intervento (art.9)	a),b),c),d),g),h) Le specifiche degli interventi ammessi sui singoli edifici sono riportate nella tavola P4 (centro storico)	
Modalità d'attuazione (art.4)	Diretto per b),c),d) art.9 N.T.A. P.d.R. per g) art.9 N.T.A.	
Indici Urbanistici ed Edilizi	Esistenti	

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

- 1) Sono classificati RA gli insediamenti originali di Borgone, Villavecchia e San Valeriano.
- 2) All'interno di tali aree sono stati individuati i tipi di edifici, aree e fronti per ciascuno dei quali sono previsti specifici tipi d'intervento secondo la tabella allegata, precisando che l'intervento indicato di maggior incidenza include la possibilità di effettuare gli interventi più lievi.
- 3) Sono ammesse modificazioni ai singoli tipi d'intervento previsti dal P.R.G.C. alla tav.P4 ai sensi dell'art.17, 8° comma della L.R. 56/77 con esclusione degli edifici ai nn°1-3-4 della tabella allegata.
- 4) In generale gli interventi concessi devono essere finalizzati al recupero igienico o funzionale da attuare nel rispetto delle strutture originali esterne con eliminazione delle aggiunte deturpanti e sostituzione delle parti degradate
- 5) In sede di intervento di tipo d) è ammesso un modesto ampliamento degli indici non eccedente il 20% del volume esistente nel rispetto delle precedenti prescrizioni sui fronti; in questo caso potranno essere completati gli allineamenti orizzontali e verticali dei fronti già definiti nel rispetto delle tipologie di cui al precedente punto 4. Detto ampliamento è consentito solo se non sussistono strutture extra residenziali recuperabili all'uso abitativo.
- 6) Il rilascio del Permesso di Costruire è soggetto alle procedure di cui all'art.49, ultimo comma, L.R. 56/77 per edifici compresi al n.° 1 e 4 dell'allegata tabella dei tipi d'intervento ammessi
- 7) In ambiti significativi ed omogenei, il Consiglio Comunale potrà individuare complessi edilizi, isolati ed aree da assoggettare a P.d.R. ai sensi dell'art. 41bis,1°c. della L.R.56/77; l'approvazione dei P.d.R. è soggetta alle norme del 6°c. dello stesso articolo.
- 8) In sede di P.d.R. è ammesso l'aumento del 20% del volume esistente e può essere attivato l'intervento del tipo g) nel rispetto dei precedenti punti 4 e 5; per tale aumento di volume dovranno inoltre essere reperite aree per servizi pubblici nella misura minima di 9 mq/ab. di cui almeno la metà è da destinare a parcheggio in sito.
- 9) Per le attività commerciali ed affini valgono le norme di cui all'articolo 18 delle N.T.A.

C.T.U. ing. Fabio Barbero

10014 CALUSO (TO) – Piazza Ubertini, 27

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

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 ogni unità.

8. REGOLARITA' EDILIZIA

L'unità pignorata risulta conforme urbanisticamente e catastalmente.

9. VALUTAZIONE ESTIMATIVA

Per la valutazione dell'immobile oggetto di 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.

Si propone la vendita nel modo in cui segue:

LOTTO UNICO

Alloggio sito al piano terreno (1° f.t.) in edificio plurifamiliare, composto di cucina-soggiorno, due camere, bagno e ripostiglio.

N.C.E.U. Foglio 6 Mappale 1699 Sub. 2 (A/3), Via Guido Bobba n. 9- Borgone Susa (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

C.T.U. ing. Fabio Barbero

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

20/28

“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;
- 10% 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%.

Risulta quindi una superficie commerciale, analiticamente misurata, in 64,00 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.

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 Furbatto e l'Osservatorio Immobiliare. Sottoponendo a media aritmetica i valori estrapolati dall'analisi dei dati acquisiti si ottiene un valore per l'immobile in oggetto pari a 650,00 €/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 moltiplicativi, 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 Ubertini, 27

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

ETA' DELL'EDIFICIO		PIANO (edificio senza ascensore)	
Nuovo	1,05	Piano terreno e rialzato	0,97
Recente	1,00	Primo Piano	1,00
Usato	0,95	Secondo Piano	0,95
Vecchio	0,90	Piani superiori	0,80

CONSERVAZIONE		TAGLIO IMMOBILE	
Ottimo	1,05	< 50 mq	1,02
Medio	1,00	51 – 80 mq	1,07
Mediocre	0,95	81 – 100 mq	0,96
Scadente	0,90	> 100 mq	0,90

Nel caso in specie avremo che i seguenti valori parziali:

- ✓ ETA' DELL'EDIFICIO _ usato: 0,95
- ✓ CONSERVAZIONE _ medio: 1,00
- ✓ TAGLIO IMMOBILE _ 51 – 80 mq: 1,07
- ✓ PIANO terreno: 0,97

Da cui si ottiene un coefficiente moltiplicativo di 0,99.

C.T.U. ing. Fabio Barbero

10014 CALUSO (TO) – Piazza Ubertini, 27

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

CONCLUSIONI	
Valore di stima	64,00 mq x 650,00 €/mq = 41.600,00 €
Coefficienti correttivi	0,99
Stato possesso (piena proprietà)	100%
Vincoli giuridici non eliminabili	0%
Totale valore commerciale	€ 41.184,00
Costi regolarizzazione	-
Valore base d'asta (arrotondato)	€ 41.200,00

Pertanto il più probabile valore base d'asta è stimato in **41.200,00 €**.

Per tutte le ragioni esplicitate dettagliatamente nei punti precedenti, la vendita si propone nel modo in cui segue:

LOTTO UNICO

- Alloggio sito al piano terreno (1° f.t.) in edificio plurifamiliare, composto di cucina-soggiorno, due camere, bagno e ripostiglio.

N.C.E.U. Foglio 6 Mappale 1699 Sub. 2 (A/3), Via Guido Bobba n. 9- Borgone Susa (TO)

Il trasferimento del bene pignorato 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. PRESUPPOSTI DI APPLICABILITÀ DELL'ART. 1 COMMII 376, 377 E 378
DELLA LEGGE 178/2020 (LEGGE DI BILANCIO);**

Dalle verifiche effettuate non sussistono i presupposti di applicabilità dell'art. 1 commi 376,
377 e 378 della Legge 178/2020 (legge di bilancio).



C.T.U. ing. Fabio Barbero

10014 CALUSO (TO) – Piazza Ubertini, 27

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



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Foto 1 – 2 Affaccio su cortile comune con accesso da via Guido Bobba e prospetto sud



Foto 3 – 4 cucina-soggiorno



Foto 5 – 6 disimpegno



Foto 7 – 8 camera 1



Foto 9 – 10 Camera 2

C.T.U. ing. Fabio Barbero

10014 CALUSO (TO) – Piazza Ubertini, 27

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto 11 – 12 bagno

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto 13 – 14 generatore riscaldamento e ACS

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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®

27/28



ALLEGATI

- Elaborati progettuali depositati presso il Comune
- ispezioni ipotecarie, visure storiche
- Planimetrie catastali
- Documenti relativi alle spese condominiali
- Documentazione fotografica
- Verbali OOPP
- Titolo di provenienza
- Certificato di residenza anagrafico e stato civile
- verifica esistenza contratti di locazione

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

Caluso, 18.06.2025

Il CTU

ing. Fabio Barbero



C.T.U. ing. Fabio Barbero

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

28/28