

RELAZIONE DI STIMA PER ALLOGGIO  
SITA NEL COMUNE DI BARDONECCHIA (TO),  
IN VIA LA RHO N.58

Ill.mo Sig. Giudice Dott.ssa ANNA CASTELLINO  
Il Sezione Civile Esecuzioni Immobiliari del Tribunale Ordinario di Torino

**Procedimento esecutivo N.R.G.E. 1009/2024**

Creditore procedente:

AAAAAAAAAAAAAAAAAAAAA

Debitore esecutato:

BBBBBBBBBBBBB



## Indice

Premessa.....	pag. 3
Quesito.....	pag. 4
Svolgimento operazioni peritali.....	pag. 5
Risposte ai punti del quesito.....	pag. 6
– 1) .....	pag. 6
– 2) .....	pag. 14
– 3) .....	pag. 16
– 4) .....	pag. 19
– 5) .....	pag. 19
– 6) .....	pag. 21
– 7) .....	pag. 21
– 8) .....	pag. 23
– 9) .....	pag. 24
– 10) .....	pag. 27
– Prospetto riassuntivo .....	pag. 27
– Conclusioni .....	pag. 29
– Elenco allegati .....	pag. 29



## Premessa

Premesso che:

- in data 05/02/2016 i signori BBBBBBBBBBBB, nato a XXX, C.F. BBBBBBBBBBBBBB, e CCCCCCCCC, nata a XXX, C.F. CCCCCCCCCCCCCC, con atto a rogito Notaio Dott. -----, repertorio n , raccolta n.-----, hanno stipulato con la AAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAA, con sede legale in XXX, C.F. AAAAAAAAAA, un contratto di mutuo fondiario ai sensi del d.lgs. n.385 del 1° settembre 1993;
- in data 09/02/2016 è stata iscritta presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Susa, Registro Generale ---, Registro Particolare --, dai signori BBBBBBBBBBBB e CCCCCCCCC in favore della Banca mutuante un'ipoteca volontaria per la somma di euro 185.603,81 della durata di 25 anni sull'immobile ubicato nel Comune di Bardonecchia (TO) al n.58 di via La Rho, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Bardonecchia al Foglio 15, particella 984, sub 2;
- i debitori si sono resi inadempienti nella restituzione delle rate del mutuo scadute;
- in data 17/10/2024 con atto di precetto, notificato al sig. BBBBBBBBBBBB il 24/10/2024 e alla sig.ra CCCCCCCCC il 16/11/2024, il creditore richiedeva il pagamento entro dieci giorni dalla notifica della somma di euro 141.884,67 oltre a interessi maturati, maturandi e spese occorrente;
- la parte debitrice non provvedeva al pagamento di quanto intimato;
- in data 30/01/2025 è stato trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Susa, Registro Generale n.793, Registro Particolare n.677, il pignoramento immobiliare a favore di AAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAA, con sede legale XXX, C.F. AAAAAAAAAA, sull'alloggio sito nel Comune di Bardonecchia (TO) al n.58 di via La Rho, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Bardonecchia al Foglio 15, particella 984, sub 2;
- in data 31/01/2025 è stata depositata istanza di vendita ex art. 567 c.p.c. dell'immobile summenzionato di proprietà del signor BBBBBBBBBBBB, nato a XXX, C.F. BBBBBBBBBBBBBB, da parte della AAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAA su richiesta dell'Avv. - ----- del foro di Palermo che la rappresenta;



con ordinanza del giorno 21/02/2025 nominava me sottoscritta Arch. Laura Scarcia, iscritta all'Albo degli Architetti della provincia di Torino al n.6896, esperto per le operazioni di descrizione e stima dell'immobile oggetto del procedimento di espropriazione immobiliare iscritto al N.R.G.E. 1009/2024, promosso da AAAAAAAAAAAAAAAAAA, con sede legale in XXX, C.F. AAAAAAAAAA contro il signor BBBBBBBBBBBB, nato a Torino (TO) il 28/06/1966, C.F. BBBBBBBBBBBB, e fissava l'udienza per la comparizione delle parti e dei creditori iscritti non intervenuti ai sensi dell'art. 569 c.p.c. nonché per la comparizione del debitore e del custode ai sensi dell'art. 560 c.p.c. al giorno 06/06/2025 alle ore 10,00.

Il giuramento si è svolto in via telematica in data 02/03/2025 con l'assegnazione del 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. e svolte ulteriori ricerche solo nel caso in cui gli elementi da essi forniti siano 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 del n.3 dell'art.173 bis disp. att. c.p.c., indicando anche, 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 n.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.;

7. indichi le pratiche edilizie relative all'immobile e quale sia la situazione urbanistica dello stesso;

8. verifichi la regolarità edilizia ed 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 L. 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.).

### **Svolgimento delle Operazioni Peritali**

Eseguite le formalità di rito e presa visione della documentazione inclusa nel fascicolo di causa, ho constatato la completezza dei documenti di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. che individuano univocamente il bene pignorato. Il custode nominato mi ha riferito di avere richiesto il certificato di residenza dell'esecutato presso l'Anagrafe del Comune di Bardonecchia, in cui si attesta che il sig. BBBBBBBBBBBB è residente in Bardonecchia in via La Rho n.58. Pertanto abbiamo fissato il primo accesso ai luoghi di lite per il giorno 15/03/2025 alle ore 14,30, che la sottoscritta ha comunicato tramite lettera raccomandata 1 A/R n.05441634743-0 (**All.to A**), non ritirata e ritornata al mittente dopo il periodo di giacenza presso l'ufficio postale di zona.

Il giorno 15/03/2025 alle ore 14,30, come concordato, mi sono recata insieme al custode nominato (il Dott. ----- in sostituzione del Dott. -----) nel Comune di Bardonecchia (TO), in via La Rho n.58 presso l'immobile oggetto del pignoramento. I signori BBBBBBBBBBBB e CCCCCCCCCC mi hanno consentito di entrare ed

effettuare le operazioni di rilievo metrico e fotografico del bene oggetto della procedura esecutiva **(All.to B)**.

Le indagini hanno previsto la richiesta della visura storica catastale con la planimetria dell'immobile e l'estratto di mappa presso l'Agenzia del Territorio di Torino - Ufficio del Catasto **(All.to E)**, e sono proseguite con le ispezioni ipotecarie presso l'Ufficio Provinciale di Torino - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Susa, ex Conservatoria dei RR.II. **(All.to G)**.

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bardonecchia (TO), sito in Piazza A. de Gasperi n.1, ho inoltrato la documentazione necessaria per il rilascio del CDU **(All.to N)**, e per la ricerca dei permessi di costruzione e di tutta la documentazione utile per verificare la rispondenza del bene pignorato alle norme edilizie ed urbanistiche **(All.ti M1, M2, M3, M4)**.

Ho inoltrato le necessarie interrogazioni all'Anagrafe Tributaria da cui non sono emersi contratti di affitto in corso registrati a nome degli esecutati come danti causa **(All.to L)**.

La copia del regolamento condominiale è stata richiesta allo Studio della Dott.ssa -----  
-----, sito in Bardonecchia (TO), che ha inoltre fornito le informazioni relative alle spese condominiali a carico dell'esecutato **(All.to I)**.

Per quanto riguarda la stima immobiliare ho attinto informazioni dalle banche dati delle quotazioni immobiliari redatte dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia dell'Entrate della provincia di Torino (O.M.I.) e dal Borsino Immobiliare della provincia di Torino **(All.to O)**. Ho condotto inoltre ricerche di mercato sui prezzi di beni immobili analoghi a quello pignorato, sia recandomi presso alcune agenzie immobiliari di zona sia consultando i giornali e i siti web relativi alle vendite immobiliari delle agenzie di maggiore diffusione della provincia di Torino.

## **Risposte ai punti del quesito**

**1) *Identifichi i beni pignorati, indicandone ubicazione, tipologia, consistenza, dati catastali e confini e provvedendo altresì a presentare le denunce catastali eventualmente mancanti.***

### Ubicazione

- Zona -

Bardonecchia, il cui nome significherebbe città longobarda, si trova in una conca dell'Alta Val di Susa un tempo occupata da un lago, come testimonia il nome dell'antica

chiesa parrocchiale Santa Maria *ad lacum*, sostituita dall'attuale Chiesa di Sant'Ippolito, nell'attuale Borgo Vecchio.

Bardonecchia è il comune più occidentale del Piemonte e dell'Italia e dista circa 90 Km dalla città di Torino. Dal capoluogo piemontese è facilmente raggiungibile in auto in poco più di un'ora mediante l'Autostrada A32 o E70, la Torino-Bardonecchia, in treno mediante la ferrovia Torino-Bardonecchia, o anche mediante un comodo servizio di autobus; ottimi sono anche i collegamenti stradali e ferroviari con la Francia. Il territorio comunale si trova tra i 1300 e i 3500 metri di altitudine; è attraversato da vari torrenti alpini tra cui la Dora di Bardonecchia, affluente della Dora Riparia (che corre parallela alla statale 335), il torrente Rochemolles, il torrente del Frejus, detto anche Rio Merdovine, il torrente Rho che delimita l'abitato verso ovest, il torrente Val Stretta. La cittadina è una rinomata stazione sciistica, circondata da un arco naturale di alte montagne fra Italia e Francia, e offre più di 100 km di piste che arrivano sino ai 2500 metri di quota, con panorami attrattivi per gli amanti degli sport invernali. Nei mesi estivi Bardonecchia offre anche splendidi itinerari per passeggiate a piedi o in mountain bike tra boschi, mulattiere e strade militari che da fondovalle si inerpicano fino alle cime delle montagne.

La cittadina ha origini antiche, risalenti appunto al Medioevo, quando era un importante punto di passaggio tra la Val di Susa e la Francia, grazie alla sua posizione strategica lungo le vie commerciali e militari. Nel corso dei secoli il paese si è sviluppato prima come piccolo centro di montagna, con un'economia basata principalmente sull'agricoltura e sul commercio; poi è diventata una meta popolare per gli amanti degli sport invernali grazie all'avvento del turismo alpino a partire soprattutto dall'inizio del XX secolo. Nei primi decenni del Novecento è stata meta d'interesse di un turismo d'élite, infatti sono state edificate numerose ville signorili; poi a partire dagli anni cinquanta e soprattutto negli anni sessanta, settanta ed ottanta, grazie allo sviluppo di comodi collegamenti, di una rete di piste e di ottimi servizi alberghieri, si è assistito ad una edificazione notevole di complessi residenziali, condomini, chalet e ville indipendenti. Negli ultimi decenni sono state realizzate anche nuove abitazioni e nuovi complessi edilizi con moderne tecnologie ecosostenibili per rispondere contemporaneamente alle esigenze di comfort della committenza e al rispetto dell'ambiente.

Bardonecchia è inoltre diventata molto nota perché è stata scelta come una delle sedi delle Olimpiadi invernali del 2006, per cui molte delle strutture sportive e delle infrastrutture sono state rimodernate. Le attività sportive invernali si concentrano nei comprensori sciistici di Colomion, Les Arnauds, Melezet e dello Jafferau.



La zona di via La Rho e della Cappella di San Rocco, dove si trova l'immobile oggetto di stima, è una zona molto caratteristica. Via La Rho, una delle vie principali di Bardonecchia, è una strada storica del Borgo Vecchio, a pochi passi dalla Chiesa Madre di Sant'Ippolito e dal centro storico della cittadina. La Cappella di San Rocco, molto vicina all'immobile in oggetto, è un esempio di architettura religiosa tradizionale di montagna. In questa zona il tessuto edilizio è caratterizzato da varie tipologie di costruzioni: dalle antiche "grange" (costruzioni per la conservazione del grano e delle sementi), alle case tradizionali in muratura, in pietra e legno, ai condomini, agli chalet e alle ville indipendenti. La zona è ben servita da negozi al dettaglio, negozi tipici, supermercati, e da tutti i servizi (uffici bancari, assicurativi, farmacie, scuole, campi sportivi, luoghi di ritrovo, ristoranti, bar, discoteche); è una zona molto vivace e per questo è molto frequentata sia dai residenti che dai turisti in tutte le stagioni. Grazie alla sua posizione strategica il Borgo Vecchio è anche un punto di partenza per escursioni e passeggiate.

- *Fabbricato* -

#### Struttura di elevazione

Il fabbricato in cui è collocato l'immobile pignorato è una palazzina indipendente, situata nel comune di Bardonecchia (TO) con accesso da via La Rho. Usciti dall'autostrada, percorrendo tutta la strada principale di Bardonecchia, via Medail, poi via Giolitti e via Des Geneys, si imbecca via La Rho e si giunge alla Cappella di San Rocco; svoltando sulla destra si perviene al civico n.58. La palazzina in cui è collocato l'immobile oggetto di stima è situata su un lotto rettangolare in pendio: si tratta di un edificio di antica costruzione, forse un'antica "grangia" (fabbricato rustico adibito a magazzino agricolo), in muratura portante, coperto da un tetto spiovente a due falde, articolato in un piano cantinato, un piano terra e un primo piano. Il prospetto su via La Rho, orientato a ovest, presenta un solo livello corrispondente al primo piano del fabbricato, mentre il prospetto orientato ad est presenta tutti e tre i livelli. Dal civico 58 si entra in un vialetto comune costituito da comodi gradini che conducono al vano scala del fabbricato (**All.to C** – veduta satellitare; **All.to D** – **Foto 1, 2, 3, 4, 5; All.to F; All.ti M1, M2**).

Come si legge nell'atto di provenienza, il fabbricato, di antica costruzione e all'epoca in cattive condizioni di manutenzione, è stato ristrutturato totalmente con i lavori autorizzati dalle concessioni edilizie rilasciate dal comune di Bardonecchia n.16 del 30/05/1990 e n.37 del 10/08/1992 in variante della precedente (paragrafo 7).

L'edificio ha un'altezza complessiva di circa 12 metri; al piano seminterrato ci sono dei magazzini e la centrale termica condominiale; al piano terra sono collocate due unità abitative raggiungibili tramite la scala comune, al primo piano (piano sottotetto) è collocata un'unica unità abitativa. Il piano cantinato con volte a botte ha un'altezza massima di circa 2,80 metri, il piano terra ha un'altezza di 2,55 metri e il primo piano (piano sottotetto) ha un'altezza minima di 1,50 metri e un'altezza massima di circa 4 metri in corrispondenza della linea di colmo delle falde.

La struttura di elevazione del fabbricato è in muratura portante; il piano cantinato è coperto da volte a botte, mentre i solai dei piani superiori sono solai piani rifatti durante la ristrutturazione succitata; la copertura dell'edificio è a due falde inclinate con struttura in legno e manto in scandole.

#### Prospetti

##### **PROSPETTO OVEST - (All.to D – Foto 3)**

Il prospetto del fabbricato orientato ad ovest verso la strada comunale via La Rho è caratterizzato dalla muratura in conci di pietra grigia, realizzata ad opera incerta; al piano terra sono presenti un portone in legno con piedritti in pietra chiara e architrave in legno e tre aperture appartenenti all'unità immobiliare con accesso dal pianerottolo del piano terra di fronte all'abitazione oggetto della procedura. Il primo piano, corrispondente al piano sottotetto, presenta la tipica struttura della capriata in legno, costituita da monaco, puntoni e saette. Questa parte del sottotetto, recuperata con la ristrutturazione totale del fabbricato, presenta le aperture con vetrate appartenenti all'unità abitativa con accesso dal pianerottolo del primo piano.

Questa facciata si conclude con la struttura di copertura a due falde inclinate rivestite di scandole su cui si trovano alcune velux che permettono di illuminare gli ambienti del piano sottotetto adibito ad abitazione.

##### **PROSPETTO SUD - (All.to D – Foto 3, 4)**

Sulla facciata che prospetta sul vialetto di accesso c'è una prima parte in cui è visibile la struttura in muratura a cui segue, nella parte superiore, la muratura rivestita con intonaco grezzo di colore grigio. Su questo fronte sono visibili il portone di accesso alla scala condominiale affiancato da un'apertura sulla destra del piano cantinato; nella parte superiore, al piano terra è collocata l'apertura del cucinino dell'alloggio oggetto della procedura, al primo piano sono collocate la finestra del vano scala e l'apertura di un ambiente dell'alloggio dell'ultimo piano. Sulla facciata è anche visibile la canna fumaria del

camino dell'unità abitativa oggetto di stima. Il prospetto si conclude con la falda inclinata del tetto.

#### PROSPETTO EST - (All.to D – Foto 5)

Il prospetto orientato verso est sul giardino/cortile comune posteriore del fabbricato è caratterizzato dalla muratura in conci di pietra grigia tessuti ad opera incerta, dalle aperture architravate del piano seminterrato, una finestra e una portafinestra, dalle aperture centinate con ringhiera in ferro dell'abitazione oggetto di stima, e dalla struttura in legno con vetrate della capriata del piano sottotetto corrispondente al primo piano; questo lato si caratterizza anche per la presenza della balconata in legno dell'alloggio del primo piano che affaccia sul giardino. La facciata si conclude con le due falde inclinate del tetto.

#### PROSPETTO NORD

Il prospetto orientato a nord presenta parti in muratura a vista e parti rivestite con intonaco grigio grezzo. Su questo lato sono visibili il finestrino del bagno e il finestrino della seconda camera appartenenti all'unità abitativa dell'esecutato. Il prospetto termina con la falda inclinata del tetto.

#### Scala

Il fabbricato di via La Rho con accesso dal civico n.58 è dotato di un vano scala condominiale che dal piano cantinato conduce alle unità abitative del piano terra e del primo piano (piano sottotetto). Il portone di ingresso in legno è situato sul prospetto sud e immette in un atrio comune. Dopo alcuni gradini paralleli alla facciata sud, la scala prosegue con due rampe rettilinee, pianerottolo intermedio e pianerottolo di smonto. La scala ha una struttura in cemento armato; le pedate dei gradini sono rivestite con lastre in pietra grigia, le alzate sono intonacate e tinteggiate di colore grigio. Il parapetto fino al piano terra è in muratura intonacata e tinteggiata di bianco con corrimano in legno; tra il piano terra e il primo piano il parapetto è in legno. Le pareti sono intonacate e tinteggiate di colore grigio **(All.to D – Foto 7, 8)**.

#### Impianti

Il fabbricato è munito di impianto elettrico, idraulico e di fognatura; non è presente l'allacciamento al gas di città. L'impianto termico è centralizzato con centrale termica collocata al piano cantinato; le unità radianti interne sono in ghisa; in particolare, nell'alloggio in esame, l'acqua calda per uso sanitario è prodotta da un boiler elettrico collocato nel bagno.

Lo stato di conservazione e manutenzione dell'intero complesso edilizio è buono, i materiali e le finiture sono di buona qualità; l'aspetto architettonico è lineare, la distribuzione degli alloggi e delle parti comuni è razionale.

### Consistenza e confini

L'unità immobiliare di proprietà del signor BBBBBBBBBBBB è situata nel Comune di Bardonecchia (TO) e fa parte di un fabbricato indipendente di vecchia costruzione (probabilmente un'antica "grangia" totalmente ristrutturata), libero sui quattro lati, che si sviluppa su un lotto rettangolare con accesso da via La Rho n.58. Il bene pignorato è individuato col n.4 nella planimetria del piano terra allegata al regolamento condominiale e con la lettera B nei disegni allegati alla pratica di agibilità; confina in senso orario a nord con il vialetto di altra proprietà, a est con il giardino/cortile comune allo stesso fabbricato a cui appartiene, a sud con il vialetto comune del fabbricato e il pianerottolo del vano scala, a ovest con il vano scala e con un altro alloggio individuato col n.3 nella planimetria del piano terra allegata al regolamento condominiale **(All.to E; All.to F; All.to I)**.

La proprietà pignorata è così composta:

- piano terra: all'alloggio si accede dal vialetto ubicato sul fronte sud che ha ingresso dal civico n.58 di via La Rho. Il vialetto conduce al portone in legno della scala condominiale che porta alle varie unità immobiliari della palazzina e al giardino/cortile collocato sul fronte est. L'abitazione dell'esecutato è composta da un ingresso, un soggiorno, un cucinino, due camere e un bagno e confina, in senso orario: a nord con il vialetto di altro mappale, a est con il giardino/cortile comune, a sud con il vialetto pedonale comune del fabbricato e con il vano scala, a ovest con l'alloggio di altra proprietà del fabbricato individuato col n.3 sulle piante allegate al regolamento di condominio **(All.ti F, I)**.

### Dati catastali degli immobili pignorati

L'immobile di proprietà dell'esecutato è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Bardonecchia (TO) al Foglio 15, particella 984, sub 2, via La Rho n.58, piano T, categoria A/3, classe 3, vani 4,5, rendita euro 383,47 e deriva dalla variazione catastale del giorno 09/12/1991, in atti dal 21/01/1999 per frazionamento (n.17038/1991).

Presso l'Ufficio del Catasto dell'Agenzia del Territorio è presente la planimetria dell'immobile **(All.to E)**.

I dati presenti nella documentazione di causa e nella documentazione reperita individuano univocamente il bene oggetto del pignoramento.

Storia catastale dell'immobile (All.to E)

Comune di BARDONECCHIA (Codice A651) – Provincia di TORINO - Catasto Fabbricati

**Sezione: - Foglio: 15 – Particella: 984 – Sub.2 – (Abitazione)**

Intestato

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	BBBBBBBBBB nato a XXXX	BBBBBBBBBBBBBB	Proprietà 1/1

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	S.U	Foglio	Part	Sub	Z. C.	Cat.	Cl.	Cons.	Superficie catastale	Rendita	
1	15	984	2			A/3	3	4,5 Vani	Totale: mq 73 Totale escluse aree scoperte: mq 73	€ 383,47	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo:					Via LA RHO n.58 Piano T						
Notifica					Partita		1003128		Mod.58		

Mappali terreni correlati

Codice Comune A651 – Sezione A - Foglio 15 – Particella 983

Codice Comune A651 – Sezione A - Foglio 15 – Particella 984

Codice Comune A651 – Sezione A - Foglio 15 – Particella 1721

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/2012

N	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	S.U	Foglio	Part	Sub	Z. C.	Cat.	Cl.	Cons.	Superficie catastale	Rendita	
1	15	984	2			A/3	3	4,5 Vani		€ 383,47 L. 742.500	Variazione del 01/01/1992 - Variazione del quadro tariffario
Indirizzo:					Via LA RHO n.58 Piano T						
Notifica					Partita		1003128		Mod.58		

Mappali terreni correlati

Codice Comune A651 – Sezione A - Foglio 15 – Particella 983

Codice Comune A651 – Sezione A - Foglio 15 – Particella 984

Codice Comune A651 – Sezione A - Foglio 15 – Particella 1721

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/12/1991

N	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	S.U	Foglio	Part	Sub	Z. C.	Cat.	Cl.	Cons.	Superficie catastale	Rendita	
1	15	984	2			A/3	3	4,5 Vani		€ 1,46 L. 2.826	Variazione del 09/12/1991 in atti dal 21/01/1999 Frazionamento (n.17038/1991)
Indirizzo:					Via LA RHO n.58 Piano T						
Notifica					Partita		1003128		Mod.58		

Mappali terreni correlati

Codice Comune A651 – Sezione A - Foglio 15 – Particella 983

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

**Situazione degli intestati dal 09/12/1991**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	DDDDDDDDDDDD nato a XXX	DDDDDDDDDDDD	Proprietà 1/5 fino al 05/08/1989
2	EEEEEEEEEEEEEEEE nato a XXX	EEEEEEEEEEEEEEEE	Proprietà 1/5 fino al 05/08/1989
3	FFFFFFFFFFFFFFFF nata a XXXX	FFFFFFFFFFFFFFFF	Proprietà 1/5 fino al 05/08/1989
4	GGGGGGGGGGGGGG, Ved-----XX		Proprietà 1/5 fino al 05/08/1989
5	HHHHHHHHHHHH nata a XXX	HHHHHHHHHHHH	Proprietà 1/5 fino al 05/08/1989
DATI DERIVANTI DA		Variazione del 09/12/1991 in atti dal 21/01/1999 Frazionamento (n.17038/1991)	

**Situazione degli intestati dal 05/08/1989**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	BBBBBBBBBBBB nato a XXX	BBBBBBBBBBBB	Proprietà 1/1
DATI DERIVANTI DA		Voltura d'ufficio del 05/08/1989 Pubblico ufficiale ----- Sede Torino (TO) Repertorio n.----- Voltura n.-----.1/2011 - Pratica n----- n atti dal 11/07/2011	

**Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dall'impianto meccanografico**

N	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	S.U	Foglio	Part	Sub	Z. C.	Cat.	Cl.	Cons.	Superficie catastale	Rendita		
1		15	984	2		A/5	2	4,5 Vani		L. 981	Impianto meccanografico del 30/06/1987	
Indirizzo:					Via LA RHO n.58 Piano T							
Notifica					Partita			91		Mod.58		

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

**Situazione degli intestati relativa ad atto del 03/05/1976b(antecedente all'impianto meccanografico)**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	DDDDDDDDDDDD nato a XXX	DDDDDDDDDDDD	Proprietà 1/5 fino al 05/08/1989
2	EEEEEEEEEEEEEEEE nato a XXX	EEEEEEEEEEEEEEEE	Proprietà 1/5 fino al 05/08/1989
3	FFFFFFFFFFFFFFFF nata a XXX	FFFFFFFFFFFFFFFF	Proprietà 1/5 fino al 05/08/1989
4	GGGGGGGGGGGGGGGG, Ved ----- nata a XXX		Proprietà 1/5 fino al 05/08/1989



OOOOOOOOOO, nata a XXX, C.F. OOOOOOOOOO; e PPPPPPPPPPPP, nato a XXX, C.F. PPPPPPPPPPPP. Dall'atto si legge: *“Due fabbricati di civile abitazione di vecchissima costruzione, in pessime condizioni di manutenzione e conservazione, tramedati da piccolo cortile interno, di cui uno con accesso da via La Rho 56 ... e l'altro con accesso da via La Rho 58, (quest'ultimo, n.d.r.) composto da due locali al piano terreno e due locali al primo piano, entrostante a terreno della superficie catastale di mq 124, distinto in mappa al foglio 15 con il numero 984: il tutto formante unico corpo, fra le coerenze: via La Rho e proprietà mappali 985-983 et 981 stesso foglio 15 di mappa ... il fabbricato di via La Rho 58, risulta censito alla partita 91 del detto catasto, in capo a IXXXXXXXXXXXX, come segue: Foglio 15, numero 984, via La Rho 58, piano terreno, categoria A/5, classe 2<sup>a</sup>, vani 4,5, rendita Lire 981”*).

I due fabbricati oggetto dell'atto summenzionato sono pervenuti ai venditori FFFFFFFFFFFFFFFF, vedova -----, DDDDDDD, EEEEEEEE e GGGGGGGG vedova -----, per successione al padre, IXXXXXXXXXXXX, deceduto il XXX (denuncia di successione --/-- dell'Ufficio del Registro di Susa) per la quota di 1/5 ciascuno; e a LLLLLLLLLLLLLL, MMMMMMMM, OOOOOOOOOO e PPPPPPPP, per la restante quota di 1/5, per successione alla madre HHHHHHHHHHHH, deceduta il 03/06/1985 (denuncia di successione --/-- e --/ dell'Ufficio del Registro di Susa).

**PRIMO TITOLO DI ACQUISTO PER ATTO TRA VIVI ANTERIORE AL VENTENNIO DALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO (30/01/2025)**

Il primo atto di acquisto anteriore al ventennio dalla data di trascrizione del pignoramento (30/01/2025) riguardante l'immobile oggetto della presente relazione è quindi il seguente:

- atto di compravendita del giorno 05/08/1989 a rogito Dott. -----, Notaio in Torino, repertorio n.-----, raccolta n. -----, trascritto il giorno 11/08/1989 presso l'Ufficio Provinciale dell'Agenzia delle Entrate di Torino, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Susa, Registro Generale n.-----, Registro Particolare n. ----- **(All.to H)**.



### 3) Descriva i beni pignorati, anche mediante planimetrie e fotografie

#### Descrizione degli immobili (caratteristiche generali, costruttive e finiture)

L'abitazione di proprietà del signorBBBBBBBBBB è collocata al piano terra (2° f.t. sul prospetto orientato ad est) ed ha accesso da via La Rho n.58 mediante il vialetto pedonale con comodi gradini che conduce al portone di ingresso del vano scala del fabbricato (**All.to D – Foto 3, 4, 5**). Si tratta di un trilocale con servizio, con superficie utile (S.U.) di mq 54,35, superficie interna lorda (S.I.L.) di mq 90, con triplo affaccio di cui uno orientato a est sul giardino/cortile condominiale collocato sul retro del fabbricato, un altro orientato a sud sul vialetto di accesso all'edificio e il terzo orientato a nord verso un'altra proprietà. L'alloggio ha una pianta lineare e una razionale distribuzione dei vani; è articolato in ingresso/disimpegno, soggiorno, cucinino, due camere, un servizio igienico.

L'altezza interna netta dei vani dell'unità immobiliare è di metri 2,55; gli infissi esterni sono in legno con vetrocamera; gli infissi interni sono in legno con specchiature rettangolari in legno.

Nell'Allegato **F** è presente la planimetria dell'alloggio redatta in opportuna scala, per rendere visibile la consistenza dell'immobile, riportando le dimensioni e la denominazione dei locali così come descritti di seguito.

#### **ALLOGGIO – PIANO TERRA (2° f. t.) (All.to F)**

**INGRESSO/DISIMPEGNO** – Dal piano cantinato salendo le prime rampe della scala si giunge al pianerottolo del piano terra dove, sulla destra, si trova la porta di ingresso dell'immobile oggetto di pignoramento. Dalla porta di ingresso si entra in un disimpegno che ha superficie di mq 5,20, articolato in una prima parte pressoché quadrata che immette nel soggiorno, e in una seconda parte rettangolare su cui affacciano le porte delle due camere da letto e del bagno. Il pavimento del disimpegno è in piastrelle quadrate in cotto (cm 30x30); le pareti sono rivestite con intonaco ruvido tintecciato di colore arancione (**All.to D - foto 9, 10, 11**).

**SOGGIORNO** – Dal disimpegno si entra direttamente nel vano adibito a soggiorno; il vano ha una pianta rettangolare e superficie utile di mq 16,00. L'ambiente è dotato di una portafinestra ad arco, a due battenti in legno con vetrocamera, che affaccia sul giardino posteriore dell'edificio. L'apertura presenta una ringhiera, che ha elementi lineari verticali e corrimano in ferro, posta sul filo esterno della spessa muratura. Il pavimento del

soggiorno è in piastrelle quadrate in cotto (cm 30x30); le pareti sono rivestite con intonaco ruvido tintecciato di colore arancione. Nel soggiorno c'è un camino in muratura collocato in angolo tra la parete orientata a sud e la parete orientata a est. Il soffitto del soggiorno è annerito a causa del fumo e della fuliggine prodotti dal camino (**All.to D – foto 12, 13, 14, 15**).

**CUCININO** – Dal soggiorno tramite un gradino si accede direttamente al cucinino mediante un'apertura ad arco priva di infisso. Il vano di forma rettangolare e superficie di mq 5,80 ha un finestrino che affaccia sul vialetto pedonale di accesso al fabbricato. Il pavimento è sempre in piastrelle quadrate in cotto (cm 30x30), il rivestimento è in piastrelle rettangolari di colore bianco (cm 23x38) con disegno a mattoncini di diverse misure (**All.to D – foto 15, 16, 17, 18**).

**CAMERA 1** – Dal disimpegno si entra alla camera da letto matrimoniale che ha superficie di mq 12,70. La stanza è dotata di una portafinestra ad arco a due battenti in legno con vetrocamera che permette l'affaccio sul fronte est verso il giardino. Anche qui l'apertura presenta una ringhiera posta sul filo esterno della spessa muratura che ha elementi lineari verticali e corrimano in ferro. Il pavimento della camera è in listelli di legno di parquet posati "a correre" (o a "tolda di nave" o "all'inglese"); le pareti visibili sono trattate con intonaco ruvido di colore verde smeraldo; la parete dove è collocata la testiera del letto invece ha un rivestimento in legno con motivo ad arco, nella maggior parte di colore chiaro, per il resto di colore scuro (**All.to D - foto 19, 20**).

**CAMERA 2** – Dal disimpegno si entra alla camera da letto 2 che ha superficie di mq 10,30. La stanza ha un ampio finestrino in legno con vetrocamera ad unico battente che affaccia verso nord. Il pavimento è in listelli di legno di parquet di rovere posati "a correre"; le pareti sono trattate con intonaco ruvido di colore grigio chiaro. (**All.to D - foto 21, 22, 23**).

**WC** – Tra le due camere da letto è collocato il locale igienico a cui si accede dal disimpegno. Il vano ha forma rettangolare e superficie pari a mq 4,35. È munito di lavabo semincasso, tazza, bidet, doccia con due ante in vetro. Il pavimento è in piastrelle quadrate (cm 20x20) di colore verde acqua con venature. Le pareti sono rivestite con tre fasce di mattonelle dello stesso colore del pavimento intervallate da piastrelle di colore più chiaro e da listelli decorativi. Il bagno ha aerazione naturale grazie ad un finestrino ad unico battente in legno che affaccia sul prospetto nord. Gli apparecchi igienici sono in buone condizioni (**All.to D - foto 24, 25, 26, 27**).

**IMPIANTI** – L’abitazione è dotata dei seguenti impianti: impianto di allacciamento alla rete di adduzione dell’acqua potabile municipale; impianto di allacciamento alla fognatura pubblica; impianto di energia elettrica; impianto telefonico e citofonico. Il piano cottura è alimentato da una bombola a gas; l’impianto di riscaldamento è centralizzato con centrale termica collocata al piano cantinato della palazzina; gli elementi interni scaldanti sono in ghisa. Nell’alloggio l’acqua calda sanitaria è fornita da un boiler elettrico collocato nel locale igienico.

La S.I.L. dell’alloggio è di mq 90,00; la S.U. è di mq 54,35. Il piano terra ha un’altezza di m 2,55.

**STATO DI CONSERVAZIONE** – Come si evince dalla descrizione e dalle fotografie, lo stato di conservazione dell’immobile è buono.

Superficie commerciale

La superficie commerciale dell’alloggio è di **mq 90** corrispondente alla superficie interna lorda in quanto non ci sono superfici non residenziali.

TABELLA RIASSUNTIVA – CALCOLO SUPERFICI					
LOCALI	Sup. Utile (S.U.)	Sup. Interna Lorda (S.I.L.)	Sup. non Residenziale (S.N.R.)	Coefficienti di ragguglio	SNR omogeneizzata
	mq	mq	mq	%	mq
INGRESSO/DISIMPEGNO	5,20	90,00	-	-	-
SOGGIORNO	16,00				
CUCININO	5,80				
LETTO 1	12,70				
LETTO 2	10,30				
WC	4,35				
TOT. SUP. UTILE ALLOGGIO	54,35				
TOT. SUP. INTERNA LORDA ALLOGGIO		<b>90,00</b>			
<b>TOT. SUP. COMMERCIALE ALLOGGIO</b>		<b>90,00</b>			

Per il calcolo delle superfici commerciali e raggugliate, si fa riferimento all’allegato C relativo ai Criteri Generali delle Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle u.i.u. a destinazione ordinaria (tipologia R - P - T) del “Regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d’estimo delle unità immobiliari e dei relativi criteri” di cui al D.P.R. del 23.03.98 n.138 pubblicato sulla G.U. n.108 del 12.05.98.

**4) Accerti lo stato di possesso dei beni ai sensi dell'art.173 bis 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.**

Il bene oggetto di stima è di proprietà del signor BBBBBBBBBBBB nato a XXX, C.F. BBBBBBBBBBBBBB, proprietario dell'intera quota (**All.ti E, G, H**). La sottoscritta ha svolto le dovute interrogazioni presso l'Agenzia delle Entrate di Torino per verificare la registrazione di eventuali contratti di locazione/comodato a nome dell'esecutato in qualità di locatore. Come da comunicazione via PEC del giorno 12/03/2025 da parte dell'Ufficio Territoriale di Torino 1 dell'Agenzia delle Entrate, non risultano contratti di locazione o di comodato registrati aventi come dante causa l'esecutato riferiti all'immobile pignorato (**All.to L**). Al momento del sopralluogo la casa era abitata dal proprietario, dalla signora CCCCCCCCC e dal loro figlio (minorenne, disabile).

**5) Indichi l'esistenza delle formalità, dei vincoli, degli oneri e dei pesi di cui ai n. 4, 5 e 8 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., specificando, per quelli che saranno cancellati, se colpiscano 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.**

Formalità pregiudizievoli gravanti sull'immobile

Le ispezioni effettuate presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Susa (TO) hanno evidenziato che sull'immobile in oggetto, alla data di trascrizione del pignoramento (30/01/2025) sussistevano le seguenti formalità, da cancellare totalmente con il decreto di trasferimento (**All.to G**):

ISCRIZIONI

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito Notaio ----- del giorno 05/02/2016, repertorio n.----/----, iscritta in data 09/02/2016 presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Susa, Registro Generale-----, Registro Particolare -- (capitale euro 185.603,81 – totale euro 371.207,62)

a favore di ASTE  
GIUDIZIARIE®  
AAAAAAAAAAAAAAAAAAAA,

con sede a XXX,

C.F. AAAAAAAAAAAAAA, per la quota pari a 1/1

contro

BBBBBBBBBBBB, nato a XXX,

C.F. BBBBBBBBBBBBBB, per la quota pari a 1/1

e

CCCCCCCCCCCC, nata a XXX,

C.F. CCCCCCCCCCCCCC, in qualità di debitore non datore di ipoteca.

### TRASCRIZIONI

- **Pignoramento immobiliare** del giorno 28/12/2024, rep. n.-----/2024, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Susa, in data 30/01/2025, Registro Generale n.---, Registro Particolare n.---,

a favore di

AAAAAAAAAAAAAAAAAAAA,

con sede a XXX,

C.F. AAAAAAAAAAAAAA, per la quota pari a 1/1

contro

BBBBBBBBBBBB, nato a XXX,

C.F. BBBBBBBBBBBBBB, per la quota pari a 1/1.

La cancellazione totale di tali formalità sarà effettuata a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario. Sono state fornite dall'Agenzia delle Entrate le cifre relative alle spese fisse per le cancellazioni delle formalità sopra indicate:

- euro 35,00 per l'ipoteca volontaria;
- euro 294,00 per il pignoramento.

Nell'Allegato G relativo alle ispezioni ipotecarie la scrivente ha incluso alcune visure effettuate ma che non riguardano l'immobile oggetto di stima: un'ipoteca iscritta il 27/09/2012, cancellata in data 07/03/2016, e un atto di compravendita a rogito Notaio Dott.



-----, repertorio n.-----/ del giorno 05/08/1989, che riguarda l'acquisto da parte dell'esecutato di numerosi terreni siti a Bardonecchia.

- **n.4 e 5 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.**

Regolamento di condominio

Lo stabile sito nel Comune di Bardonecchia (TO) in via La Rho n.58, è dotato di regolamento condominiale che non è mai stato registrato (**All.to I**). Il regolamento condominiale fornito dall'amministratore non prevede vincoli di destinazione particolari o limitazioni all'utilizzo dell'immobile pignorato.

- **n.8 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.**

Come da comunicazione via PEC del giorno 04/03/2025, l'Ufficio Tecnico del Comune di Bardonecchia (TO), ha confermato che il mappale in oggetto non è gravato da usi civici.

**6) Verifichi le spese e i procedimenti giudiziari di cui al n.9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.**

L'amministrazione del fabbricato è affidata allo Studio ----- di-----, sito a Bardonecchia (TO) in via III Reggimento Alpini n.11.

Come comunicato dall'amministratore con e-mail del giorno 08 aprile 2025, l'esecutato aveva a tale data un saldo negativo di euro € 6.708,76 relativo al preventivo spese 2024/2025 (**All.to I**). Non sono emersi ulteriori procedimenti giudiziari che interessano il bene pignorato.

**7) Indichi le pratiche edilizie relative all'immobile e quale sia la situazione urbanistica dello stesso.**

**Pratiche edilizie**

La sottoscritta ha svolto le necessarie indagini presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bardonecchia (TO), Servizio di Edilizia Privata, per risalire alle varie pratiche che interessano il fabbricato ubicato in via La Rho n.58 e in particolare l'immobile pignorato.

Sono state reperite le seguenti pratiche edilizie:

- **Concessione Edilizia n.16 del 30/05/1990** con cui in data 30/05/1990 il Comune di Bardonecchia ha autorizzato il signor BBBBBBBBBBBB alla ristrutturazione del



fabbricato per civile abitazione ubicato in via La Rho n.58 in conformità al progetto redatto dall'arch. -----, con studio in Bardonecchia, via Cantore n.3  
**(All.to M1);**

- **Concessione Edilizia n.37 del 10/08/1992** con cui sono stati eseguiti dei lavori in variante alla Concessione Edilizia n.16 del 30/05/1990 **(All.to M2).**
- **Abitabilità - Prot. n.5995 del 02/05/2011** – In data 02/05/2011 è stata rilasciata ai vari proprietari l'abitabilità delle unità immobiliari appartenenti all'edificio con accesso da via La Rho n.58, costituito da un piano cantinato, un piano terreno e un primo piano **(All.to M3);**
- **D.I.A. n.68/08 Prot. n.0006329 del 13.05.2008** – In data 30/06/2008 è stata rilasciata verifica positiva per la presentazione spontanea di una D.I.A. postuma con opere ultimate in assenza di D.I.A. (art. 37 D.P.R. 380) per modifiche interne al piano interrato. Tale pratica però non riguarda il sub pignorato **(All.to M4).**

### **Situazione urbanistica**

La sottoscritta ha richiesto all'Ufficio Tecnico del Comune di Bardonecchia (TO) il Certificato di Destinazione Urbanistica per l'area dove è situato l'immobile oggetto della procedura, individuata al catasto terreni al foglio 15 mappale 984 **(All.to N)**. Il CDU è stato rilasciato in data 19/03/2025 e risulta quanto segue:

- **P.R.G. e vincoli** –

Dall'analisi del Vigente Piano Regolatore Generale Comunale della cittadina di Bardonecchia (TO) approvato con Delibera del Consiglio Comunale n.2 del giorno 05/02/2025, in vigore dal 27/02/2025 con la pubblicazione sul B.U.R. del Piemonte, il lotto distinto al Catasto Terreni al foglio 15, mappale 984, ricade in:

- Area normativa RSc005: Zone residenziali di conferma (Art. 14, pagg. 33-34 delle vigenti N.T.A.);
- i tipi di interventi ammessi sono elencati alla prima pagina del CDU e fanno riferimento alle N.T.A.;
- ricade nell'area normativa delle Zone non soggette a vincolo idrogeologico (Art. 48 N.T.A.);
- ricade nell'area normativa del Centro abitato ai sensi dell'Art. 12 punto 5bis della L.R. 56/1977;
- ricade nell'area normativa dell'Art. 142, lett. C del Codice – fascia di 150 metri (Art. 45);

- ricade nell'area normativa della Perimetrazione ex art. 16 delle N.T.A. del PTC2: aree dense;
- dalla lettura della tavola "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica" risulta essere nell'area normativa della CLASSE IIIB2 (Art. 70).

**8) Verifichi la regolarità edilizia ed 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.**

Conformità/Difformità catastale ed urbanistica

Come si evince dalla restituzione planimetrica del rilievo **(All.to F)**, dalla descrizione dell'immobile e dalla documentazione fotografica **(All.to D)**, non sono presenti difformità rispetto all'ultima planimetria autorizzata dall'Ufficio Tecnico del Comune di Bardonecchia e rispetto alla planimetria catastale reperita **(All.to E)**. La distribuzione interna dell'alloggio infatti rispecchia quella autorizzata con Concessione Edilizia n.37 del 10/08/1992 con cui sono stati eseguiti dei lavori di ristrutturazione in variante alla Concessione Edilizia n.16 del 30/05/1990.

È stata ritrovata l'agibilità con Prot. n.5995 del 02/05/2011 rilasciata ai vari proprietari delle unità immobiliari appartenenti all'edificio con accesso da via La Rho n.58, costituito da un piano cantinato, un piano terreno e un primo piano **(All.to M3)**;

Attestato di Prestazione Energetica

Attraverso le interrogazioni rivolte al S.I.P.E.E. per l'immobile sito nel comune di Bardonecchia (TO), in via La Rho n.58, identificato al catasto fabbricati del Comune di Bardonecchia al Foglio 15, particella n.984, sub 2, non è stato reperito l'Attestato di Prestazione Energetica.

Il costo per far redigere da un professionista abilitato l'A.P.E. può variare dai 150 ai 250 euro.

**9) Determini il valore di mercato dei beni, specificando le voci di cui all'art. 568, comma 2, c.p.c.**

*Scelta dei criteri di stima<sup>1</sup>*

La determinazione del valore dell'alloggio da stimare è stata ottenuta elaborando una stima sintetica per confronto ( $V_{m1}$ ) a cui è stata associata una stima analitica ( $V_{m2}$ ) secondo il criterio del valore di capitalizzazione per poter meglio identificare il giusto valore attuale di mercato del bene in esame.

*Stima sintetico-comparativa ( $V_{m1}$ )*

*Valutazione in base al valore di mercato per confronto*

Tra i diversi aspetti economici che possono essere valutati con i differenti criteri di stima suggeriti dalla dottrina estimativa per la ricerca del valore di un bene, si è ritenuto opportuno adottare, come quello più rispondente al caso in esame, il valore di mercato di beni analoghi, situati nella stessa zona e della stessa epoca di costruzione.

Come parametro tecnico è stata scelta la superficie commerciale, espressa in mq. Il valore di mercato è stato calcolato moltiplicando il costo unitario per i metri quadrati commerciali complessivi dell'immobile.

La scrivente ha eseguito un'indagine di mercato, attingendo informazioni dai dati ricavati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia dell'Entrate della provincia di Torino (O.M.I.) (**All.to. O**), del Borsino Immobiliare della provincia di Torino e dai dati rilevati dalle compravendite effettuate presso alcune agenzie immobiliari presenti a Bardonecchia.

Le quotazioni immobiliari di riferimento per gli immobili (abitazioni di tipo economico con stato conservativo normale) inclusi in zona D2, microzona catastale n.2 (periferica/Borgo Vecchio) per i dati OMI, quelle relative alle quotazioni del Borsino Immobiliare e quelle ricavate dalla consultazione delle agenzie immobiliari di zona, sono le seguenti:

- Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio: da 1.750,00 €/mq a 2.600,00 €/mq; valore medio: 2.175,00 €/mq.
- Borsino Immobiliare: valore medio abitazioni di 2<sup>a</sup> fascia 1.547,00 €/mq.
- Agenzie del settore immobiliare: valore medio 3.100,00 €/mq.

<sup>1</sup> Realfonso A. *Teoria e metodo dell'estimo urbano*, NIS, Roma, 1994;  
Forte F., De Rossi B. *Principi di economia e di estimo*, Etas, Milano, 1974;  
Orefice M. *Estimo*, UTET, 1995.

Partendo dai valori sopra indicati, è stato preso in considerazione in origine il valore medio che è risultato pari a 2.274 €/mq per un'abitazione civile di tipo economico con uno stato di conservazione normale.

In seguito sono state esaminate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene in oggetto che influenzano il più probabile valore di mercato e che concorrono alla determinazione dei coefficienti di riduzione o di incremento su cui si basa la valutazione.

Si è tenuto conto delle seguenti caratteristiche proprie dell'immobile: la consistenza complessiva e la tipologia edilizia del fabbricato (abitazione in palazzina indipendente plurifamiliare); la vetustà (ex costruzione agricola ristrutturata totalmente negli anni '90); il grado delle finiture interne (buone); le condizioni di manutenzione (discrete); le caratteristiche della dotazione di impianti.

Sono state considerate le seguenti caratteristiche estrinseche: la localizzazione dell'immobile (Bardonecchia, rinomato centro turistico); la rete viaria e il buon collegamento alla città di Torino tramite l'autostrada e la Strada Statale per Bardonecchia (SS 335); la rete dei collegamenti pubblici (buona); la presenza di servizi (ottima).

L'analisi svolta ha permesso di determinare un coefficiente di riduzione unico pari a 0,95.

Pertanto, il calcolo relativo al primo procedimento di stima risulta il seguente:

Categoria di appartenenza del bene: ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO (cat. A/3).

Valore di mercato medio unitario al mq: 2.274,00 €/mq.

Superficie commerciale: mq 90.

Pertanto:

**$Vm_1 = € (2.274,00 \times 90 \times 0,95) = € 194.427,00$ .**

**$Vm_1 = € 194.427,00$  è il più probabile valore di mercato dell'alloggio pignorato in base al procedimento sintetico-comparativo.**

Stima analitica di riscontro (Vm2)

Valutazione in base al criterio del valore di capitalizzazione

La stima analitica del valore di mercato si risolve nella capitalizzazione ad un opportuno saggio dei redditi netti desumibili dall'immobile sulla base dell'ipotesi di un'equivalenza tra il valore di mercato di un bene economico e la somma della sua redditività ordinaria futura scontata all'attualità.



Dal reddito lordo annuo ordinario (RI) dell'immobile si determina il reddito netto (Rn), operando la detrazione di tutte le spese di gestione (S).

Successivamente si applica la seguente formula:

$$Vm_2 = \frac{Rn}{r}$$

in cui

RI = reddito lordo reale o presunto realizzabile dall'immobile;

S = spese annue medie;

Rn = reddito al netto delle spese annue medie;

r = tasso di capitalizzazione.

Tenuto conto che il valore medio di locazione secondo i dati O.M.I. è di € 7,25/mq, secondo il Borsino Immobiliare è di € 6,46/mq e che quello indicato dalle varie agenzie immobiliari è pari ad € 11,00/mq è stato preso in considerazione in origine il valore medio che è risultato pari a 8,24 €/mq.

Il reddito mensile risulta pari a: € (8,24X90) = € 750,00 (reddito mensile con arrotondamento).

Il conseguente reddito lordo annuo risulta:

$$RI = € (750 \times 12) = € 9.000,00 \text{ (reddito lordo annuo).}$$

Le spese e gli oneri imputabili al proprietario (spese per manutenzione straordinaria, aliquote per ammortamenti oneri fiscali) possono essere valutate intorno al 25% del reddito lordo:

$$S = (9.000,00 \times 0.25) = € 2.250,00.$$

Il reddito annuo netto da prendere come base per la capitalizzazione ammonta pertanto a:

$$Rn = (9.000,00 - 2.160,00) = € 6.750,00 \text{ (reddito netto annuale).}$$

Il saggio di capitalizzazione (r), tenuto conto delle caratteristiche della zona, si può assumere pari al 3,5%, per cui il probabile valore di mercato dell'immobile risulta:

$$Vm_2 = \frac{Rn}{r} = € (6.750,00 / 0.035) = \mathbf{€ 192.857,14}$$

**$Vm_2 = € 192.857,14$  è il più probabile valore di mercato dell'alloggio in base al procedimento analitico basato sulla capitalizzazione dei redditi.**



## DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO ATTUALE DEI BENI PIGNORATI

Individuati i due valori mediante i due procedimenti di stima, constatato che risultano molto simili, si è determinato il più probabile valore di mercato della villetta a schiera pignorata come media aritmetica tra i due valori trovati:

$$Vm = \frac{Vm_1 + Vm_2}{2} = \frac{\text{€ } (194.427,00 + 192.857,14)}{2} = \text{€ } 193.642,07 = \text{€ } \mathbf{194.000,00}$$

(con arrotondamento)

Pertanto è possibile concludere che il **valore di mercato attuale** del bene pignorato è pari a **euro 194.000.00** (diconsi euro centonovantaquattromila/00).

**10) Dica se sussistano i presupposti di applicabilità dell'art.1, commi 376, 377 e 378 L. 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.)**

L'immobile oggetto di stima non è stato costruito in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata. Pertanto, non sussistono i presupposti di applicabilità dell'art.1, commi 376, 377 e 378 L. 178/2020 (legge di bilancio).

### **PROSPETTO RIASSUNTIVO**

1. L'immobile pignorato di proprietà del signor BBBBBBBBBBBB è un trilocale composto da un ingresso, un soggiorno, un cucinino, due camere e un bagno, situato nel Comune di Bardonecchia (TO), con accesso da via La Rho n.58, una delle vie più caratteristiche del Borgo Vecchio. L'immobile fa parte di un edificio di antica costruzione, forse un'antica "grangia" in muratura portante, totalmente ristrutturata negli anni '90. Il bene, individuato col n.4 nella planimetria del piano terra allegata al regolamento condominiale e con la lettera B nei disegni allegati alla pratica di agibilità, ha una superficie utile (S.U.) di mq 54,35, una superficie interna lorda (S.I.L.) di mq 90; ha triplo affaccio e confina in senso orario: a nord con il vialetto di un altro mappale, a est con il giardino/cortile comune allo stesso fabbricato di cui fa parte, a sud con il vialetto comune del fabbricato e il pianerottolo

del vano scala, a ovest con il vano scala e con un altro alloggio individuato col n.3 nella planimetria del piano terra allegata al regolamento condominiale. L'alloggio è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Bardonecchia (TO) al Foglio 15, particella 984, sub 2, via La Rho n.58, piano T, categoria A/3, classe 3, vani 4,5, rendita euro 383,47.

Presso l'Ufficio del Catasto dell'Agenzia del Territorio è presente la planimetria dell'immobile.

2. Alla data della trascrizione del pignoramento (30/01/2025) il bene era di proprietà del signorBBBBBBBBBB nato a XXX, C.F. BBBBBBBBBBBBBB, proprietario dell'intera quota.

È stata ricostruita la cronistoria ventennale anteriore alla data di trascrizione del pignoramento individuando coloro che ne sono stati proprietari in tale periodo.

Il primo atto di acquisto anteriore al ventennio è l'atto di compravendita del giorno 05/08/1989 a rogito Dott. -----, Notaio in Torino, repertorio n.-----, raccolta n. -----, trascritto il giorno 11/08/1989 presso l'Ufficio Provinciale dell'Agenzia delle Entrate di Torino, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Susa, Registro Generale n.-----, Registro Particolare n.-----.

3. Il bene pignorato è stato descritto facendo riferimento alle foto scattate e alla planimetria rilevata al momento del sopralluogo svoltosi il 15/03/2025.
4. Si è indicata la titolarità del bene oggetto di stima; non sono emersi contratti di affitto o di comodato. Al momento del sopralluogo l'alloggio era abitato dal signorBBBBBBBBBBB, dalla signora CCCCCCCCC e dal loro figlio (minorenne, disabile).
5. Sui beni gravano le seguenti formalità da cancellare totalmente con il decreto di trasferimento:

- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito Notaio ----- del giorno 05/02/2016, repertorio n.-----/-----, iscritta in data 09/02/2016 presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Susa, Registro Generale ---, Registro Particolare -- (capitale euro 185.603,81 – totale euro 371.207,62), a favore di AAAAAAAAAAAAAAAAAA, con sede a XXX, C.F. AAAAAAAAAA, per la quota pari a 1/1, contro BBBBBBBBBBBB, nato a XXXX, C.F. BBBBBBBBBBBBBB, per la quota pari a 1/1 e CCCCCCCCCC, nata a XXX, C.F. CCCCCCCCCCCCCC, in qualità di debitore non datore di ipoteca.

- Pignoramento immobiliare del giorno 28/12/2024, rep. n.-----/2024, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Susa, in data 30/01/2025,

Registro Generale n.---, Registro Particolare n.---, a favore di AAAAAAAAAAAAAAAAAA, con sede a XXX, C.F. AAAAAAAAAA, per la quota pari a 1/1, contro BBBBBBBBBB, nato a XXX, C.F. BBBBBBBBBB, per la quota pari a 1/1.

La cancellazione totale di tali formalità sarà effettuata a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario. Sono state indicate le spese per le cancellazioni delle singole formalità fornite dall'Agenzia delle Entrate.

6. Sono stati indicati gli oneri a carico dell'esecutato, come comunicato dall'amministratore nella e-mail del giorno 08 aprile 2025; a tale data c'era un saldo negativo di euro € 6.708,76 relativo al preventivo spese 2024/2025. L'amministratore del condominio ha inoltre fornito copia del regolamento del fabbricato.
7. Sono state indicate le pratiche reperite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bardonecchia (TO) e la situazione urbanistica dell'immobile.
8. Per l'edificio è stata ritrovata la pratica di agibilità con Prot. n.5995 del 02/05/2011. Non sono emerse difformità né urbanistiche né catastali. Non è stato trovato l'Attestato di Prestazione Energetica.
9. Il valore di mercato attuale dell'immobile è stato stimato pari a euro 194.000,00 (diconsi euro centonovantaquattromila/00).
10. Non sussistono i presupposti di applicabilità dell'art.1, commi 376, 377 e 378 L. 178/2020 (legge di bilancio).

## Conclusioni

Rassegno la presente relazione che si compone di n.30 pagine oltre allegati, e, ringraziando la S.V.I. per la fiducia accordatami, rimango a disposizione per qualsiasi chiarimento.

### Elenco Allegati:

- A.** Lettera raccomandata R1 n.05441634743-0 con prova di consegna per comunicazione data sopralluogo.
- B.** Verbale di sopralluogo.
- C.** Veduta satellitare.
- D.** Documentazione fotografica (file unico in pdf; le singole foto sono allegate anche in formato jpeg).



**E.** Documentazione catastale (visura storica catastale, planimetria catastale, estratto di mappa).

**F.** Rilievo.

**G.** Ispezioni ipotecarie.

**H.** Trascrizione dell'atto di compravendita del 05/08/1989 a rogito Notaio -----  
repertorio n.-----, raccolta n.-----.

**I.** Regolamento di condominio e oneri condominiali.

**L.** Comunicazione tramite PEC dell'Agenzia delle Entrate per eventuali fitti.

**M1, M2, M3, M4.** Pratiche edilizie.

**N.C.D.U.** (Certificato di Destinazione Urbanistica).

**O** Valori immobiliari.



Torino, 30/04/2025

In fede  
Arch. Laura Scarcia

