



TRIBUNALE DI TORINO

R.G.E. n. 6/2026

Esecuzione Immobiliare

Giudice Esecuzione

Dott.ssa ANNA CASTELLINO

Creditore Procedente

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Debitore

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

QUADRO RIASSUNTIVO DELLA RELAZIONE PERITALE

Trascrizione atto pignoramento	nota del 12 gennaio 2026	N. ri 29857/2025
---	-----------------------------	---------------------

QUOTA COLPITA-UBICAZIONE-DESTINAZIONE-DATI CATASTALI

QUOTA COLPITA	1/1
DESTINAZIONE	Fabbricato di civile abitazione da terra a cielo composto da sette unità abitative ed elevato a quattro piani fuori terra oltre a cantina al piano interrato ed area esterna cortilizia di pertinenza. Completa la proprietà fabbricato secondario costituito da locale magazzino al piano terreno e da sovrastante sottotetto inabitabile. Via Francesco Rolando n. 42 - 10059 Susa (TO)
DATI CATASTALI	N.C.E.U. Foglio 4 Mappale 90 Sub. 1 (cat. A/5) N.C.E.U. Foglio 4 Mappale 90 Sub. 2 (cat. A/5) N.C.E.U. Foglio 4 Mappale 90 Sub. 5 (cat. A/4) N.C.E.U. Foglio 4 Mappale 90 Sub. 6 (cat. A/4) N.C.E.U. Foglio 4 Mappale 90 Sub. 8 (cat. A/4) N.C.E.U. Foglio 4 Mappale 90 Sub. 9 (cat. A/4) N.C.E.U. Foglio 4 Mappale 90 Sub. 10 (cat. A/4) N.C.E.U. Foglio 4 Mappale 87 Sub. 111 graffato al mapp. 89, (cat. C/2)

VALORE DI MERCATO – LOTTO UNICO	€ 96.390,00
VALORE A BASE D'ASTA – LOTTO UNICO	€ 93.900,00

SINTESI ACCERTAMENTI

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

Sommario

0. Premessa	7
1. UBICAZIONE E IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI.....	8
2. ESTREMI ATTO DI PROVENIENZA E CRONOLOGIA PASSAGGI DI PROPRIETA'	22
3. DESCRIZIONE BENE PIGNORATO	28
4. OCCUPAZIONE BENI PIGNORATI	29
5. ISPEZIONI IPOTECARIE ED ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI, ONERI, ECC.	30
6. SPESE CONDOMINIALI.....	33
7. PRATICHE EDILIZIE	34
8. REGOLARITA' EDILIZIA.....	48
9. VALUTAZIONE ESTIMATIVA.....	49
PRESUPPOSTI DI APPLICABILITÀ DELL'ART. 1 COMMI 376, 377 E 378 DELLA LEGGE 178/2020 (LEGGE DI BILANCIO);.....	54

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 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;*
- 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 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 agli immobili pignorati nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento, il sottoscritto ha provveduto a redigere il seguente elaborato peritale depositandolo mediante via telematica.

0. Premessa

Lo scrivente C.T.U., dopo aver preso possesso di copia dei fascicoli di causa, provvedeva a fissare il sopralluogo congiuntamente al custode nominato Avv. Volta Cristina Maria.

Data la non disponibilità delle chiavi di accesso agli immobili pignorati da parte della società esecutata, per la data del 24 marzo 2026 alle ore 10:30, previa autorizzazione del G.E., si provvedeva a fissare accesso forzoso su tutti gli immobili pignorati. Il sopralluogo avveniva alla presenza del custode nominato Avv. Volta, del corpo dei carabinieri di Susa nella persona dei sig.ri [REDACTED] e del fabbro sig. [REDACTED]

Copia dei verbali delle OOPP è allegata al presente elaborato.

1. UBICAZIONE E IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI

Gli immobili pignorati sono siti in Susa (TO) in Via Francesco Rolando n. 42 e sono costituiti da un edificio principale di civile abitazione elevato a quattro piani fuori terra ed una cantina accessoria al piano interrato oltre area cortilizia di pertinenza e da fabbricato secondario confinante ad esso a due piani fuori terra ad uso deposito, identificati catastalmente nel modo seguente:

- N.C.E.U. Fg. 4 Mapp. 90 Sub. 1 (A/5) Piano T-S1
- N.C.E.U. Fg. 4 Mapp. 90 Sub. 2 (A/5) Piano T-1
- N.C.E.U. Fg. 4 Mapp. 90 Sub. 5 (A/4) Piano 2
- N.C.E.U. Fg. 4 Mapp. 90 Sub. 6 (A/4) Piano T-2
- N.C.E.U. Fg. 4 Mapp. 90 Sub. 8 (A/4) Piano 3
- N.C.E.U. Fg. 4 Mapp. 90 Sub. 9 (A/4) Piano 3
- N.C.E.U. Fg. 4 Mapp. 90 Sub. 10 (A/4) Piano 1
- N.C.E.U. Fg. 4 Mapp. 87 Sub. 111 graffato al mapp. 89 (C/2) Piano T-1

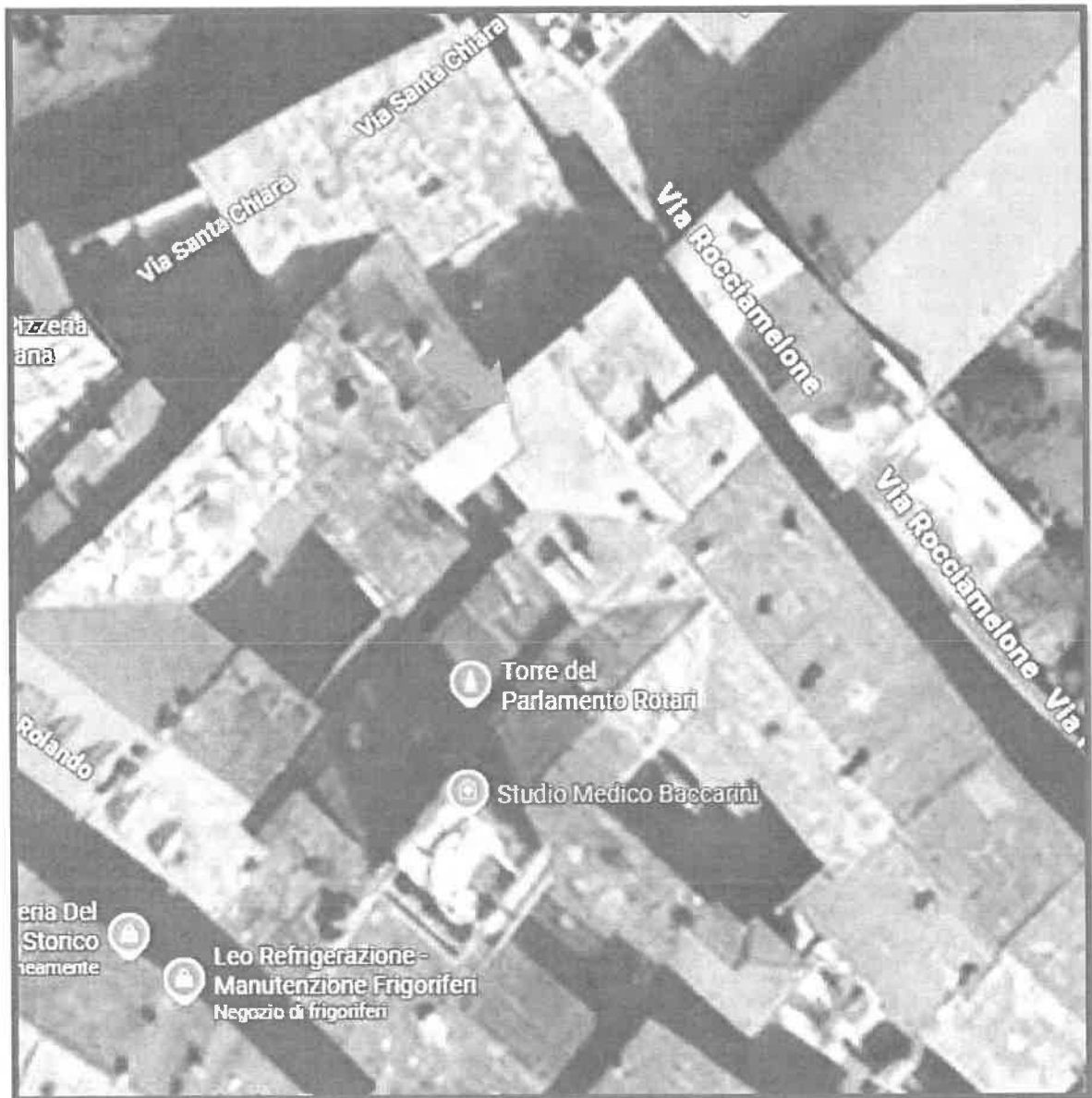


Fig. 1 - ubicazione immobili pignorati
Via Francesco Rolando n. 42 – Susa (TO) – (fonte google maps)

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



Fig. 2 – Comune di Susa

Estratto di mappa dei fabbricati di cui fanno parte gli immobili pignorati

N.C.T. Foglio 4 Mappali 90 e 87 graffato 89

Gli immobili oggetto di pignoramento risultano così censiti:

- Al Catasto Urbano:

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				
foglio	particella	Sub.	categoria	classe	consistenza	Superficie catastale	rendita
4	90	1	A/5	1	3,5 vani	-	€ 74,11
4	90	2	A/5	2	2,5 vani	74 mq	€ 61,97
4	90	5	A/4	2	5,5 vani	130 mq	€ 159,07
4	90	6	A/4	1	3,5 vani	80 mq	€ 86,76
4	90	8	A/4	1	3 vani	51 mq	€ 74,37
4	90	9	A/4	1	5,5 vani	122 mq	€ 136,34
4	90	10	A/4	1	5 vani	126 mq	€ 123,95
4	87 89	111	C/2	1	109 mq	77 mq	€ 242,06

La proprietà pignorata risulta allo stato attuale costituita da fabbricato principale di civile abitazione da terra a cielo composto da sette unità abitative ed elevato a quattro piani fuori terra oltre a cantina al piano interrato ed area esterna cortilizia di pertinenza e censito nel modo in cui segue:

- **N.C.E.U. Foglio 4 Mappale 90 Subalterno 1 → A/5**
→ **Abitazione di tipo ultrapopolare disposta al piano terra oltre cantina al piano interrato, e così costituita:**
Piano terra (1° f.t.) composto da locale unico, disimpegno, quattro locali sgombero e wc.
Piano interrato composto da una cantina con accesso da scala esterna
- **N.C.E.U. Foglio 4 Mappale 90 Subalterno 2 → A/5**
→ **Abitazione di tipo ultrapopolare disposta al piano primo oltre locale sgombero al piano terra e così costituita:**

Piano terra (1° f.t.) composto da locale sgombero.

Piano primo (2° f.t.) composto da cucina e camera oltre a wc esterno comune.

➤ **N.C.E.U. Foglio 4 Mappale 90 Subalterno 5 → A/4**

→ **Abitazione di tipo popolare disposta al piano secondo e così costituita:**

Piano secondo (3° f.t.) composto da cucina, soggiorno, due camere, disimpegno e bagno oltre balcone e wc esterno comune.

➤ **N.C.E.U. Foglio 4 Mappale 90 Subalterno 6 → A/4**

→ **Abitazione di tipo popolare disposta al piano secondo oltre locale sgombero al piano terra e così costituita:**

Piano terra (1° f.t.) composto da locale sgombero.

Piano secondo (3° f.t.) composto da cucina, soggiorno, camera oltre a balcone e wc esterno comune.

➤ **N.C.E.U. Foglio 4 Mappale 90 Subalterno 8 → A/4**

→ **Abitazione di tipo popolare disposta al piano terzo e così costituita:**

Piano terzo (4° f.t.) composto da cucina, due camere, disimpegno oltre a balcone e wc esterno comune.

➤ **N.C.E.U. Foglio 4 Mappale 90 Subalterno 9 → A/4**

→ **Abitazione di tipo popolare disposta al piano terzo e così costituita:**

Piano terzo (4° f.t.) composto da cucina, quattro camere e wc esterno comune.

➤ **N.C.E.U. Foglio 4 Mappale 90 Subalterno 10 → A/4**

→ **Abitazione di tipo popolare disposta al piano primo e così costituita:**

Piano primo (2° f.t.) composto da cucina, quattro camere e wc esterno comune.

Il fabbricato presenta nel suo complesso le seguenti coerenze: via Rocciamelone, mappale 82, mappale 89 e mappale 92 tutti appartenenti al foglio 4.

Completa la proprietà fabbricato secondario costituito da locale magazzino al piano terreno e da sovrastante sottotetto inabitabile e censito nel modo in cui segue:

- **N.C.E.U. Foglio 4 Mappale 87 Subalterno 111 graffato al mapp. 89 → C/2**
 - **Locale deposito disposto al piano terra e primo, in fabbricato di due piani fuori terra e così costituito:**
 - Piano terra (1° f.t.) composto da locale magazzino.
 - Piano primo (2° f.t.) composto da sottotetto inabitabile.

Il fabbricato presenta nel suo complesso le seguenti coerenze: mappale 90, mappale 82, mappale 83, altre unità mapp. 87 e mappale 92 tutti appartenenti al foglio 4.

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

Si riportano nel seguito le planimetrie catastali.

Esecuzione Immobiliare
Tribunale di Torino - R.G.E. 6/2026

Data presentazione 31 10 1939 - Data 18 02 2026 - n T126265 - Richiedente NDRNKA87R59E205Q

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ENERGETICI
ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
(in esecuzione della Legge 13 APRILE 1929 n. 1450)

Planimetria degli immobili urbani denunciati con la Scheda N. 8163676
Comune US7 Ditta "
Via Francesco Rolando-38 - Segno e cognome, nome poterd di sci prino mistato e

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
R. D. L. 17 aprile 1929 n. 1450 - art. 102
COMUNE
di 1112
Tasse di riscatto
DELLA
SCHEDA NUMERO
8163676

CARROTTI-OTTAVIO
Geometra
US7A

di casa di abitazione

dichiarante

cucina
2
q. 2.60

dichiarante

V. Roccamelone

Scand. 1/2

V. Roccamelone

P. T.

ORIENTAMENTO

SCALA 1:100 *Centimetri*

Isritto all'Albo de
della Provincia di Verona

Scrive *Data 29 - Marzo* *firma*

Ultima planimetria in atto

Data presentazione 31 10 1939 - Data 18 02 2026 - n T126265 - Richiedente NDRNKA87R59E205Q
Totale schede 1 - Formato di acquisizione A3(297x420) - Formato stampa richiesto A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 18 02 2026 - Contare di US7A(L013) - c. Foglio 4 - Particella 90 - Subalmeno 2 -
VIA FRANCESCO ROLANDO n. 38 Piano T. - 1

Fig. 4 – planimetria catastale Fig. 4 Mapp. 90 sub. 2 → A/5 P. T-1



Fig. 5 – planimetria catastale prot. n. TO0230238 Fg. 4 Mapp. 90 sub. 5 → A/4 P. 2

Esecuzione Immobiliare
Tribunale di Torino - R.G.E. 6/2026

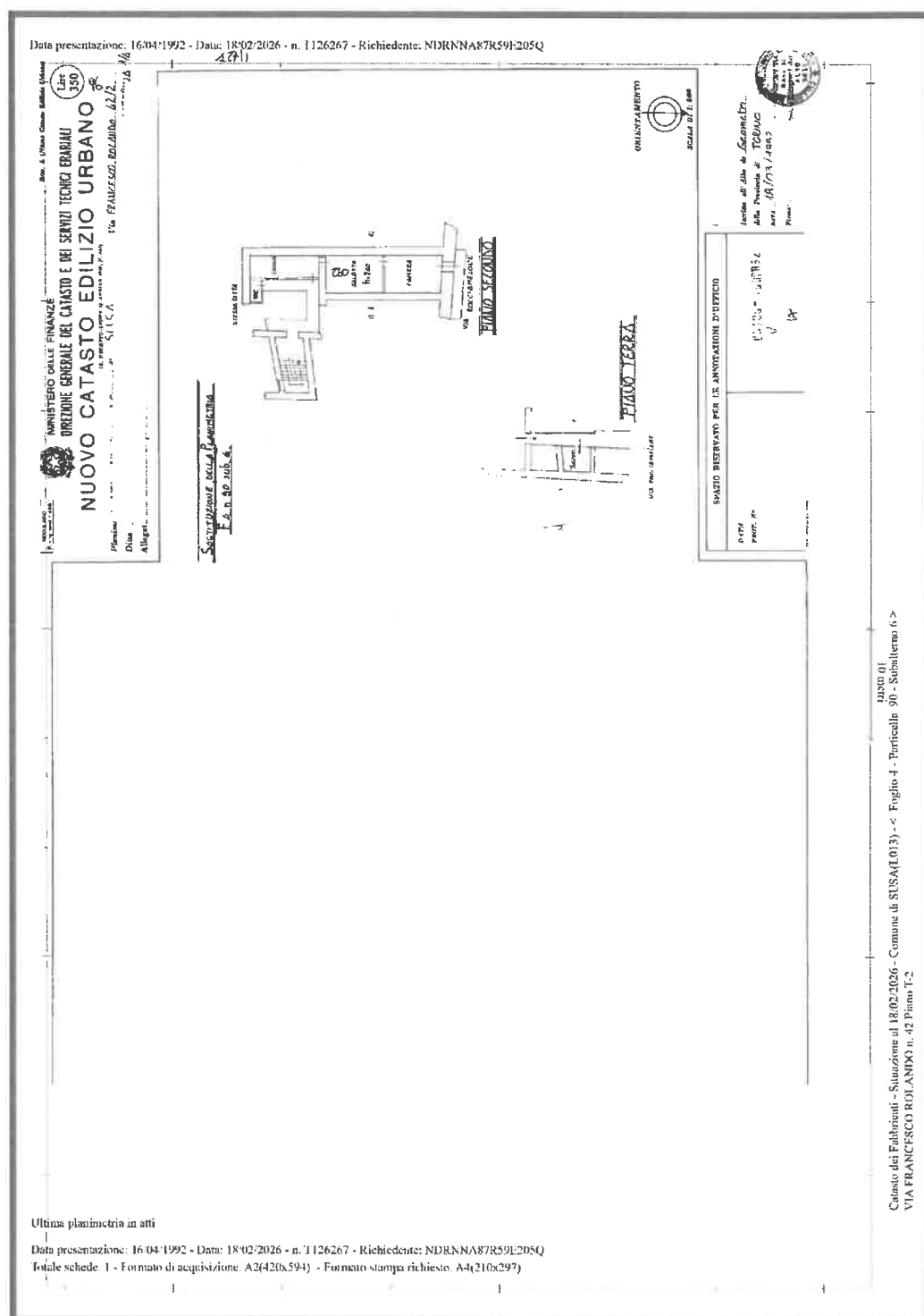


Fig. 6 – planimetria catastale Fig. 4 Mapp. 90 sub. 6 → A/4 P. T-2

C.T.U. ing. Fabio Barbero
10014 CALUSO (TO) – Piazza Ubertini, 27
Tel: 011/9832849- e-mail: barbero@abstudioingegneria.it

[illegible]

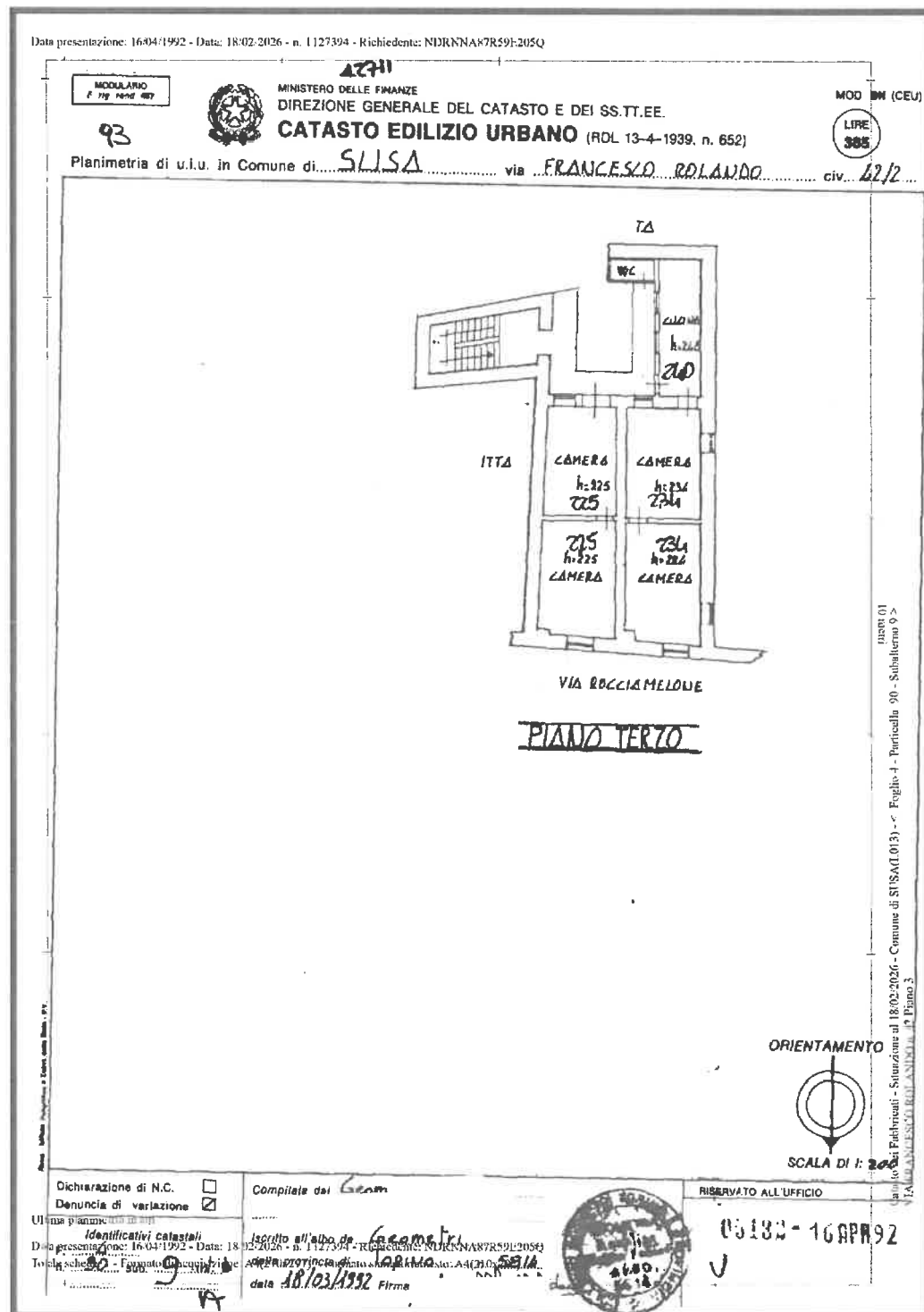
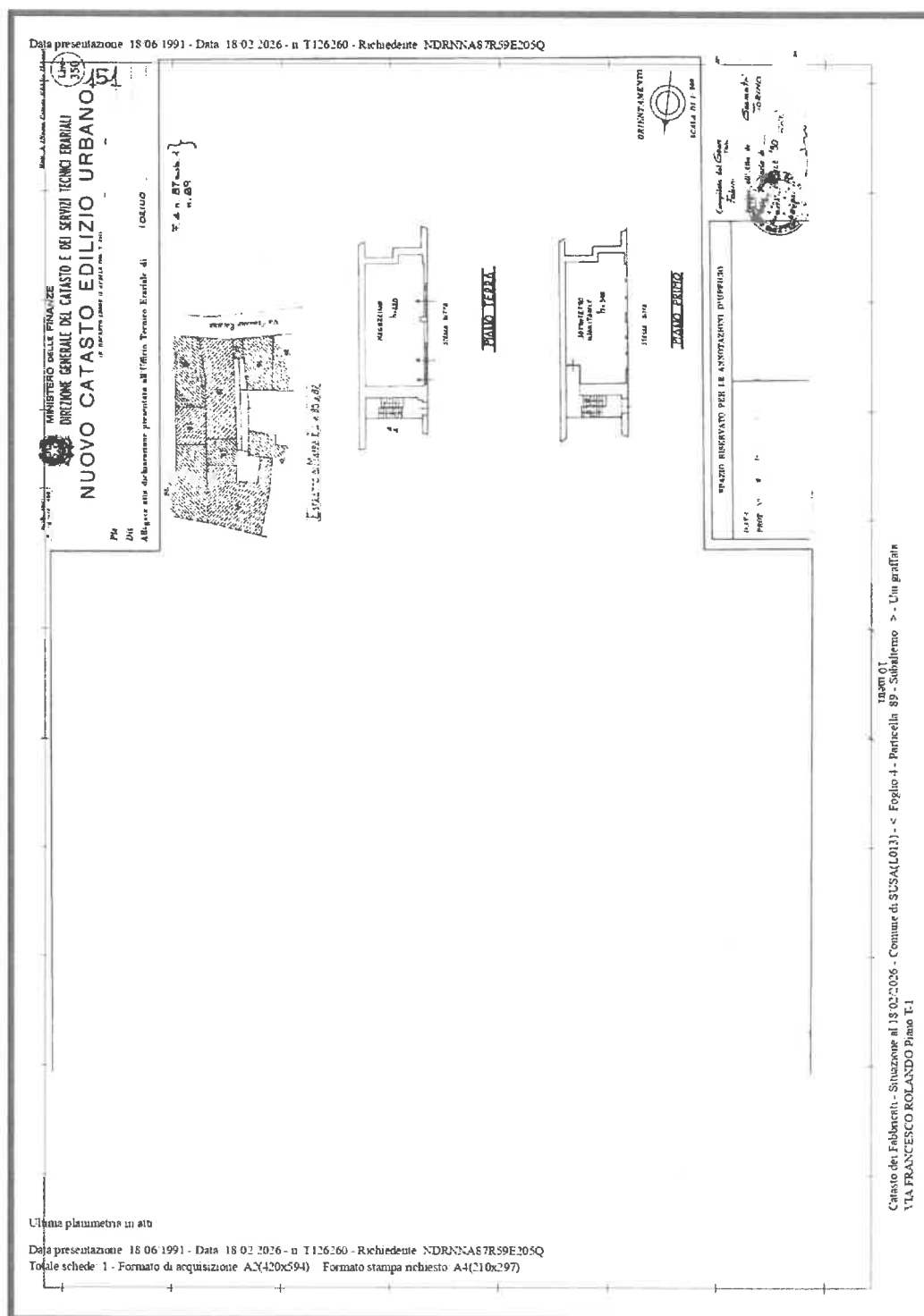


Fig. 8 – planimetria catastale Fig. 4 Mapp. 90 sub. 9 → A/4 P. 3



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

Il pignoramento degli immobili censito al Catasto Urbano del Comune censuario di Susa (TO), identificativi:

- Foglio 4, Mappale 90, Sub. 1 (A/5)
- Foglio 4, Mappale 90, Sub. 2 (A/5)
- Foglio 4, Mappale 90, Sub. 5 (A/4)
- Foglio 4, Mappale 90, Sub. 6 (A/4)
- Foglio 4, Mappale 90, Sub. 8 (A/4)
- Foglio 4, Mappale 90, Sub. 9 (A/4)
- Foglio 4, Mappale 90, Sub. 10 (A/4)
- Foglio 4, Mappale 87 Sub. 111 graffato mapp. 89, (C/2)

Via Francesco Rolando n. 42, Susa (TO).

risulta trascritto in data 12 gennaio 2026 presso la Conservatoria di Susa.

Dalle verifiche effettuate presso gli Uffici competenti, gli immobili a quella data erano:

➤ in piena proprietà, per la ragione di 1/1 all'esecutata :

- [REDACTED]

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

Relativamente alla cronistoria degli immobili pignorati, si riassumono i dati nel modo in cui segue:

Per quanto riguarda gli immobili oggetto di pignoramento, censiti al N.C.E.U. Foglio 4 Mappale 90 Subb. 1-2-5-6-8-9-10, pervennero alla _____ per la quota di 1/1 in forza di:

- **ATTO:** compravendita a rogito notaio Alberto Morano in data 08 giugno 2006 Rep. n.

46668/20320 trascrizione del 22 giugno 2006 al Reg. Gen. N° 6427 Reg. Part. N° 4380

CONTRO SOGG. N° 1: _____

_____ (Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 3/8)

CONTRO SOGG. N° 2: _____

_____ (Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 3/8)

CONTRO SOGG. N° 3: _____

_____ (Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 2/8)

A FAVORE SOGG. N° 1: _____

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

Immobili indicati nella formalità: N.C.E.U. Foglio 4 Mappale 90 Sub. 1, Foglio 4 Mappale 90 Sub. 2, Foglio 4 Mappale 90 Sub. 5, Foglio 4 Mappale 90 Sub. 6, Foglio 4 Mappale 90 Sub. 8, Foglio 4 Mappale 90 Sub. 9 e Foglio 4 Mappale 90 Sub. 10 – Via Francesco Rolando n. 42 – Susa (TO)

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento, censito al N.C.E.U. Foglio 4 Mappale 87 Sub. 111 graffato mapp. 89, pervenne alla _____ e esecutata _____ per la quota di 1/1 in forza di:

- **ATTO:** compravendita a rogito notaio Alberto Morano in data 17 novembre 2006 Rep. n.

47427/20943 trascrizione del 30 novembre 2006 al Reg. Gen. N° 12302 Reg. Part. N° 8189

CONTRO SOGG. N° 1: _____

per la propria quota complessiva di $\frac{3}{8}$, alla signora [REDACTED] in parte per la quota di $\frac{1}{8}$, in forza di successione in morte di [REDACTED] nato il 10 gennaio 1924 e deceduto in data 13 giugno 2004, registrata a Susa al numero 20 volume 850, trascritta a Susa in data 10 agosto 2005 ai numeri 8651/6442. In parte per la quota di $\frac{2}{8}$, in forza di successione in morte di [REDACTED] deceduto in data 18 marzo 1957, registrata a Susa al numero 36 volume 589, trascritta in data 16 settembre 1957 ai numeri 2455/2337, e successiva riunione di usufrutto conseguente al decesso di [REDACTED] deceduta in data 2 marzo 1990, denuncia registrata a Susa in data 5 novembre 1990 al numero 24 volume 202.

Si precisa che non risulta trascritta alcuna accettazione di eredità riguardante la successione in morte di [REDACTED] a favore delle signore [REDACTED]

Nel ventennio antecedente alla data di trascrizione del pignoramento, gli immobili censiti al NCEU Foglio 4 mappale 90 e l'immobile censito al Foglio 4 mappale 87 Sub. 111 graffato mapp. 89, sono stati interessati dalle seguenti variazioni catastali:

NCEU Foglio 4 mappale 90 Subalterno 1 (A/5)

- **Foglio 4 mappale 90 Sub. 1 dal 01/01/1992 (A/5)**

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

- **Foglio 4 mappale 90 Sub. 1 dall'impianto meccanografico (A/5)**

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

NCEU Foglio 4 mappale 90 Subalterno 2 (A/5)

- **Foglio 4 mappale 90 Sub. 2 dal 09/11/2015 (A/5)**

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

- **Foglio 4 mappale 90 Sub. 2 dal 01/01/1992 (A/5)**

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

- **Foglio 4 mappale 90 Sub. 2 dall'impianto meccanografico (A/5)**

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

NCEU Foglio 4 mappale 90 Subalterno 5 (A/4)

C.T.U. ing. Fabio Barbero

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

- **Foglio 4 mappale 90 Sub. 5 dal 09/11/2015 (A/4)**

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

- **Foglio 4 mappale 90 Sub. 5 dal 24/05/2006 (A/4)**

Dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 24/05/2006 Pratica n. TO0226479 in atti dal 24/05/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 117358.1/2006)

- **Foglio 4 mappale 90 Sub. 5 dal 26/05/2005 (A/4)**

Dati derivanti da: DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 26/05/2005 Pratica n. TO0230238 in atti dal 26/05/2005 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 65432.1/2005)

- **Foglio 4 mappale 90 Sub. 5 dal 16/04/1992 (A/4)**

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 16/04/1992 in atti dal 05/05/1999 VSI E CLS (n. 5134/1992)

- **Foglio 4 mappale 90 Sub. 5 dal 01/01/1992 (A/5)**

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

- **Foglio 4 mappale 90 Sub. 5 dall'impianto meccanografico (A/5)**

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

NCEU Foglio 4 mappale 90 Subalterno 6 (A/4)

- **Foglio 4 mappale 90 Sub. 6 dal 16/04/1992 (A/4)**

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 16/04/1992 in atti dal 05/05/1999 VSI E CLS (n. 5135/1992)

- **Foglio 4 mappale 90 Sub. 6 dal 01/01/1992 (A/4)**

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

- **Foglio 4 mappale 90 Sub. 6 dall'impianto meccanografico (A/4)**

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

NCEU Foglio 4 mappale 90 Subalterno 8 (A/4)

- **Foglio 4 mappale 90 Sub. 8 dal 16/04/1992 (A/4)**

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 16/04/1992 in atti dal 05/05/1999 FRZ E CLS (n. 5132/1992)

- **Foglio 4 mappale 90 Sub. 7 dal 01/01/1992 (A/5)**

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

- **Foglio 4 mappale 90 Sub. 7 dall'impianto meccanografico (A/5)**

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

NCEU Foglio 4 mappale 90 Subalterno 9 (A/4)

- **Foglio 4 mappale 90 Sub. 9 dal 16/04/1992 (A/4)**

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 16/04/1992 in atti dal 05/05/1999 FRZ E CLS (n. 5132/1992)

- **Foglio 4 mappale 90 Sub. 7 dal 01/01/1992 (A/5)**

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

- **Foglio 4 mappale 90 Sub. 7 dall'impianto meccanografico (A/5)**

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

NCEU Foglio 4 mappale 90 Subalterno 10 (A/4)

- **Foglio 4 mappale 90 Sub. 10 dal 16/04/1992 (A/4)**

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 16/04/1992 in atti dal 05/05/1999 FUS E CLS (n. 5133/1992)

NCEU Foglio 4 mappale 87 graffato 89 Subalterno 111 (C/2)

- **Foglio 4 mappale 87 graffato 89 Sub. 111 dal 09/11/2015 (C/2)**

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

- **Foglio 4 mappale 89 graffato 87 Sub. 111 dal 24/07/2006 (C/2)**

Dati derivanti da: UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE del 18/06/1991 Pratica n. TO0319439 in atti dal 24/07/2006 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE (n. 4384.1/1991)

- **Foglio 4 mappale 89 dal 15/05/2003 (C/2)**

Dati derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 15/05/2003 Pratica n. 490412 in atti dal 15/05/2003 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 18581.1/2003)

- **Foglio 4 mappale 89 dal 18/01/2001 (C/2)**

Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 18/06/1991 Pratica n. 32931 in atti dal 18/01/2001 COSTITUZIONE (n. 4384.1/1991)

3. DESCRIZIONE BENE PIGNORATO

Gli immobili in oggetto sono costituiti da un fabbricato principale elevato a quattro piani fuori terra oltre a cantina sotterranea e da un secondo fabbricato ad esso adiacente a due piani f.t. siti in via Francesco Rolando con ingresso dal numero civico 42 tramite un andito individuato al Catasto Terreni al Foglio 4 Mappale 71 e sono ubicati nel centro storico del paese. Per il fabbricato principale si ha un secondo accesso da via Rocciamelone.

Il fabbricato principale si eleva da terra a cielo ed è costituito catastalmente da sette unità immobiliari, due in categoria A/5 abitazioni di tipo ultrapopolare e cinque in categoria A/4 abitazioni di tipo popolare; il collegamento interpiano avviene mediante scala di collegamento interna comune.

È presente un fabbricato secondario, esteso da terra a cielo, di due piani fuori terra composto da locale deposito al piano terreno e da sottotetto non abitabile al piano primo accessibile tramite scala interna comune al fabbricato principale.

I fabbricati versano in pessimo stato manutentivo e conservativo, con porzioni inaccessibili e pericolanti. Per motivi di sicurezza, al momento del sopralluogo, non è stato possibile accedere al terzo piano (4° f.t.), a parte del piano secondo (3° f.t.) e al locale cantinato del piano interrato e per tali ragioni si è deciso ragionevolmente di considerare lo stato dei luoghi, per il fabbricato principale, sostanzialmente corrispondente alle tavole grafiche allegate alla sanatoria di cui alla PE 93/2008.

Il fabbricato principale presenta struttura in muratura portante con porzioni di solaio in legno in corso di sostituzione e parte con solai piani con travi in acciaio e volterrane e parte con volte in muratura.

La copertura, oggetto di manutenzione straordinaria nel 2008, risulta avere orditura in legno con manto di lose.

I serramenti risultano per buona parte rimossi.

Internamente le unità si presentano in totale stato di degrado e prive di finiture e impianti.

Il fabbricato secondario, elevato a due piani f.t. presenta destinazione d'uso a magazzino, ha struttura in muratura portante e solaio piano verso sottotetto.

La copertura risulta fortemente degradata con porzioni di tegole pericolanti.

Tutte le unità immobiliari all'attuale stato di conservazione e manutenzione non risultano abitabili e utilizzabili se non in seguito a una ristrutturazione edilizia importante.

Di pertinenza del fabbricato principale è presente un cortile che attualmente risulta in stato di abbandono con alberi spontanei, arbusti ed erbe infestanti oltre a macerie di cantiere in stato di incuria.

4. OCCUPAZIONE BENI PIGNORATI

In data 24 marzo 2026, giorno fissato per il sopralluogo opportuno, dopo verifica presso l'Agenzia delle Entrate dell'eventuale esistenza di contratti di locazione e/o comodati (DP II Torino - UT Susa, RIF.PROT. 38624 del 20/02/2026), gli immobili pignorati risultavano liberi.

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

Dalle verifiche eseguite presso la R.R. II. di Susa, alla data del 18 maggio 2026, non sussistono formalità ulteriori e successive a quelle individuate negli atti. Con il decreto di trasferimento dovrà essere ordinata la cancellazione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Susa, delle seguenti formalità pregiudizievoli:

1) **ATTO:** verbale di pignoramento immobiliare in data 19 dicembre 2025, rep. N°29857, trascrizione del 12 gennaio 2026 al Reg. Gen. N° 159 Reg. Part. N° 121

CONTRO SOGG. N° 1: [REDACTED]

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

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. Foglio 4 Mappale 90 Sub. 1 (cat. A/5)

N.C.E.U. Foglio 4 Mappale 90 Sub. 2 (cat. A/5)

N.C.E.U. Foglio 4 Mappale 90 Sub. 5 (cat. A/4)

N.C.E.U. Foglio 4 Mappale 90 Sub. 6 (cat. A/4)

N.C.E.U. Foglio 4 Mappale 90 Sub. 8 (cat. A/4)

N.C.E.U. Foglio 4 Mappale 90 Sub. 9 (cat. A/4)

N.C.E.U. Foglio 4 Mappale 90 Sub. 10 (cat. A/4)

N.C.E.U. Foglio 4 Mappale 87 Sub. 111 mapp. graffato 89, (cat. C/2)

2) **ATTO:** ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo in data 21 luglio 2025, rep. N. 4807, iscrizione del 24 settembre 2025 al Reg. Gen. N° 7832 Reg. Part. N° 1016

CONTRO SOGG. N° 1: [REDACTED]

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

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. Foglio 4 Mappale 90 Sub. 1 (cat. A/5)

N.C.E.U. Foglio 4 Mappale 90 Sub. 2 (cat. A/5)

N.C.E.U. Foglio 4 Mappale 90 Sub. 5 (cat. A/4)

N.C.E.U. Foglio 4 Mappale 90 Sub. 6 (cat. A/4)

N.C.E.U. Foglio 4 Mappale 90 Sub. 8 (cat. A/4)

N.C.E.U. Foglio 4 Mappale 90 Sub. 9 (cat. A/4)

N.C.E.U. Foglio 4 Mappale 90 Sub. 10 (cat. A/4)

N.C.E.U. Foglio 4 Mappale 87 Sub. 111 mapp. graffato 89, (cat. C/2)

3) **ATTO:** domanda giudiziale derivante da esecuzione in forma specifica in data 18 marzo 2015, rep.

N. 15526, iscrizione del 27 aprile 2015 al Reg. Gen. N° 2460 Reg. Part. N° 1944

CONTRO SOGG. N° 1: [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)

IMMOBILI INDICATI NELLA FORMALITA':

N.C.E.U. Foglio 4 Mappale 90 Sub. 1 (cat. A/5)

N.C.E.U. Foglio 4 Mappale 90 Sub. 2 (cat. A/5)

N.C.E.U. Foglio 4 Mappale 90 Sub. 5 (cat. A/4)

N.C.E.U. Foglio 4 Mappale 90 Sub. 6 (cat. A/4)

N.C.E.U. Foglio 4 Mappale 90 Sub. 8 (cat. A/4)

N.C.E.U. Foglio 4 Mappale 90 Sub. 9 (cat. A/4)

N.C.E.U. Foglio 4 Mappale 90 Sub. 10 (cat. A/4)

N.C.E.U. Foglio 4 Mappale 87 Sub. 111 mapp. graffato 89, (cat. C/2)

4) ATTO: ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo in data 18 aprile 2012, rep. N. 13335/2011, iscrizione del 22 maggio 2012 al Reg. Gen. N° 3398 Reg. Part. N° 377

CONTRO SOGG. N° 1: [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)

IMMOBILI INDICATI NELLA FORMALITA':

N.C.E.U. Foglio 4 Mappale 90 Sub. 1 (cat. A/5)

N.C.E.U. Foglio 4 Mappale 90 Sub. 2 (cat. A/5)

N.C.E.U. Foglio 4 Mappale 90 Sub. 5 (cat. A/4)

N.C.E.U. Foglio 4 Mappale 90 Sub. 6 (cat. A/4)

N.C.E.U. Foglio 4 Mappale 90 Sub. 8 (cat. A/4)

N.C.E.U. Foglio 4 Mappale 90 Sub. 9 (cat. A/4)

N.C.E.U. Foglio 4 Mappale 90 Sub. 10 (cat. A/4)

N.C.E.U. Foglio 4 Mappale 87 Sub. 111 mapp. graffato 89, (cat. C/2)

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

Le cancellazioni delle formalità su indicate saranno effettuate 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.

7. PRATICHE EDILIZIE

I fabbricati insistenti sui mappali 90 ed 89 del foglio 4, risultano essere di antica edificazione.

Relativamente al locale magazzino al piano terra censito al NCEU Fg. 4 mapp. 87 sub. 111 (graffato mapp. 89) cat. C/2 non sono stati rinvenuti dall'ufficio tecnico titoli abilitativi.

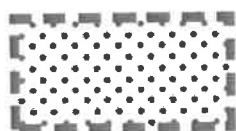
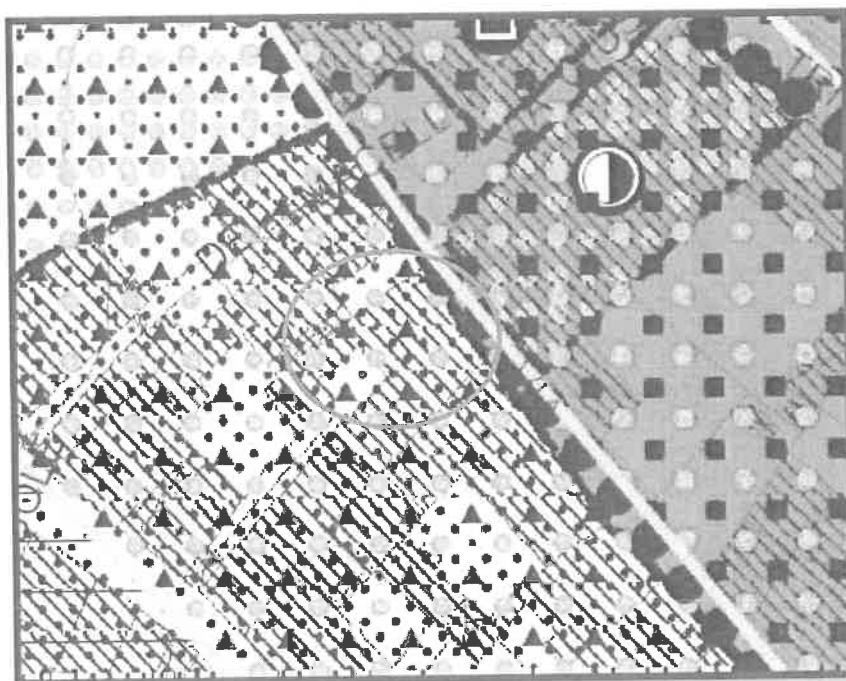
Relativamente al fabbricato di civile abitazione, anch'esso di antica edificazione, a seguito di accesso presso l'ufficio tecnico del Comune di Susa, sono state rinvenute le pratiche edilizie di seguito elencate:

- P.E. n. 114/1997 del 4 giugno 1997 prot. n. 7340 per "consolidamento soletta e creazione di bagno" rilasciato a [REDACTED]
- D.I.A. n. 5/2007 del 23 gennaio 2007 prot. n. 1431, denuncia inizio attività per "manutenzione straordinaria inerente migliorie igienico sanitarie, modifiche ai serramenti esistenti, ristrutturazione facciate e tetto" presentata da [REDACTED]
Con ordinanza n. 08 del 17/03/2008, il comune ordinava la sospensione immediata dei lavori.
- D.I.A. n. 93/2008 del 16 maggio 2008 prot. n. 7494 per accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/08, denuncia inizio attività per "*conservazione opere. Modifiche ai serramenti esistenti, ristrutturazione facciate e tetto*" presentato da [REDACTED]
- D.I.A. n. 175/2008 del 10 novembre 2008 prot. n. 17159, denuncia inizio attività per manutenzione straordinaria di copertura consistente in "*risanamento tetto*" presentata da [REDACTED]

Al momento della redazione della presente perizia, per quanto riguarda il Piano Regolatore, il Comune di Susa si trova in stato di "salvaguardia" avendo un piano vigente e una variante di piano adottata, per cui, per qualsiasi tipo di intervento, occorrerà considerare la condizione più restrittiva delle norme dei due piani, fino al momento della cogenza del nuovo piano.

Urbanisticamente gli edifici di cui fanno parte gli immobili pignorati ricadono, sul piano regolatore vigente, in area Residenziale di Centro Storico CS.

Si riporta sotto un estratto della tavola di PRGC.



Centro Storico (art. 32)

Fig. 11 – Estratto P.R.G.C. vigente – Via Francesco Rolando n. 42 – Susa

Si riporta nel seguito un estratto dell'art. 32 delle NTA del PRGC vigente.

1. Il P.R.G. individua gli insediamenti compresi nel presunto tracciato delle mura medioevali, di maggior rilievo storico ed architettonico, annotati nella Tav. 3p/a 1:2000, e li definisce quali beni culturali ambientali, Centro Storico (Cs).

Le analisi propedeutiche alla redazione del Progetto Definitivo di P.R.G. individuano classificazioni con caratteri e vocazioni di trasformabilità degli immobili, funzionali ad una articolazione normativa che ne permetta corrette esecuzioni.

Le tavole:

CS/1P Perimetrazione delle unità immobiliari, articolate per sub-aree,

CS/2P Servizi pubblici e privati di interesse pubblico

CS/3P Edifici e complessi di valore storico-artistico e monumentale o di interesse storico-ambientale,

essendo elaborati di indagine, costituiscono comunque elemento di riferimento ai fini progettuali.

Sono altresì allegate alla sola Relazione di Piano le tavole Cs/4 e Cs/5 che documentano condizioni in evoluzione, non vincolanti all'applicazione e gestione delle presenti N.T.A..

- La tav. P4 "Interventi prevalenti nel CS" è prescrittiva per gli interventi individuati con particolare simbologia.

2. Le annotazioni relative alle predette classificazioni debbono accompagnare l'istruttoria d'esame per qualsiasi procedura autorizzativa richiesta dalla proprietà, indipendentemente dalle trasformazioni proposte.
- Tutte le richieste o proposte di trasformazioni che possono avvenire compatibilmente con le destinazioni in atto globalmente individuate nella Tav. CS/1P e tabelle allegate e con quanto prescritto in tav. CS/3P, debbono essere accompagnate da elaborati grafici in scala non inferiore ad 1:200 con una descrizione dei lavori che si intendono eseguire; l'amministrazione comunale rilascia un parere propedeutico sull'ammissibilità dell'intervento, indicando se l'autorizzazione o concessione dovranno essere

condizionate:

- a) a Piano di recupero, con previsioni estese ad aree ad edifici attigui;
- b) a prescrizioni sottoscritte con atto unilaterale d'accettazione da parte della proprietà;
- c) ad accordi o servitù, con le proprietà limitrofe;
- d) e nel caso di variazioni a destinazioni d'uso che comprendono dotazioni di attrezzature (in particolare parcheggi) le modalità di reperimento o di monetizzazione degli asservimenti dovuti.

L'autorizzazione o concessione è comunque sempre accompagnata da prescrizioni da rispettare in sede di esecuzione, per le quali è richiesta esplicita corresponsabilizzazione sottoscritta dal progettista e dal direttore dei lavori, contestualmente all'accettazione di cui al precedente punto b).

Le prescrizioni di cui al precedente comma, finalizzate alla qualità artistica ed ambientale, potranno riguardare:

- i materiali, le componenti strutturali e decorative estese non solo alla parte di edificio dove si intende intervenire, ma alla totalità, purché della stessa proprietà;
- gli arredi fissi esterni e l'"arredo urbano";
- la sistemazione delle aree e dei passaggi interni o dei cortili, anche se asservite ad uso pubblico.

In ogni caso in cui è necessaria una o più approfondita interpretazione degli aspetti distributivi o formali degli interventi richiesti rispetto agli edifici attigui, è prescritta la presentazione di una completa documentazione in scala 1:200, in piante, prospetti e sezioni, estesa anche alle proprietà finitime che concorrono a determinare l'unità filologica, architettonica o ambientale, al cui interno sono previste trasformazioni.

Impregiudicate le procedure imposte dalla legislazione regionale, i progetti redatti dai progettisti a ciò qualificati, sono inviati tramite il Comune alle competenti Sovrintendenze del Piemonte, quando le aree e gli edifici sono vincolati ai sensi delle leggi 1089/1497/39.

All'interno ed all'esterno delle sub-aree perimetrate nella tavola CS/1P e comprese nell'ambito CS di cui alla tavola 3P/a, le aree libere devono rimanere inedificate; solo in sede di Piano di recupero è possibile:

- prevedere aumenti di volumetria ed occupazione di aree libere per servizi ed attrezzature pubbliche;

- rendere libera pari o superiore superficie dell'area interna libera preesistente all'intervento proposto.

L'edificabilità delle aree libere non di pertinenza d'uso e/o volumetrica degli edifici esistenti, che comporti coinvolgimento coatto di altre proprietà e realizzazione d'infrastrutture pubbliche o servitù d'uso pubblico è condizionata a P.d.R. o P.P. d'iniziativa pubblica (ancorché proposto da privati).

L'estensione dello strumento esecutivo è stabilita dall'Amministrazione Comunale in sede di esame delle procedure di ammissibilità di cui al precedente punto 2). La dimensione può coinvolgere anche aree destinate dal P.R.G. a servizi, contigue alle aree ove si intende proporre le trasformazioni.

Le condizioni di cui ai precedenti commi valgono anche per le aree che si rendessero libere a seguito di demolizioni di superfetazioni od a crollo di edifici fatiscenti. Le demolizioni e le eventuali utilizzazioni delle aree rese libere sono condizionati all'autorizzazione alla demolizione; in assenza di tale preventiva autorizzazione e nel caso in cui, a giudizio dell'amministrazione comunale, sia irrealizzabile il ripristino, l'area rimane libera.

Solo per immobili di cui alla categoria C della tavola CS/3P, e ciò in congruenza con la Tav. P4, quando la volumetria interessata alla demolizione e ricostruzione "una tantum" non è superiore a mc 150, la concessione è rilasciata con annessa prescrizione; impregiudicato in ogni caso il diniego della demolizione.

4. Nell'area CS sono ammissibili sugli immobili esistenti opere con intervento diretto (concessione od autorizzazione): ristrutturazione edilizia di tipo "A" di cui alla circolare P.R.G.n° 5/SG/URB del 27.4.1984 potrà essere ammessa solo per gli immobili facenti parte della categ. C di cui alla tav. CS/3P.

Per gli immobili di cui alla categoria A e B della tavola CS/3P sono ammissibili con intervento diretto (autorizzazione) opere edilizie per manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, di cui alla pre citata circolare ed art. 13 delle presenti N.T.A.. La ristrutturazione edilizia è ammissibile con concessione e convenzione, impregiudicate le autorizzazioni richieste per edifici o complessi vincolati.

5. Destinazioni d'uso: le destinazioni d'uso degli immobili compresi nell'area CS sono disciplinate dall'Amministrazione Comunale coerentemente agli indirizzi espressi dal P.R.G. in rapporto a:
- 1) la congruenza delle funzioni richieste con la tipologia dell'edificio;
 - 2) l'opportunità dell'attribuzione di più funzioni allo stesso edificio;
 - 3) la compatibilità con preesistenze di attività affini e con eventuali previsioni di programmi settoriali (commercio, distribuzione, ecc.).
 - 4) in coerenza con quanto già in atto nelle subaree di cui alla tav. CS/IP.

Scelte ed ammissibilità diverse saranno determinate da considerazioni sulla categoria tipologica dell'edificio e da valutazioni di natura igienico-ambientale e socio-economica.

Le destinazioni d'uso specifiche e generali delle aree e dei locali debbono essere indicate negli elaborati di documentazione e di progetto.

E' obiettivo di riqualificazione e sviluppo dell'area CS l'armonizzazione delle eventuali trasformazioni o variazioni di destinazioni d'uso con la permanenza o l'insediamento di nuove residenze.

Ad eccezione degli immobili che potranno essere autorizzati a trasformazioni terziarie della totalità delle superfici utili, solo ai fini di destinazioni funzionalmente unitarie (uffici pubblici, istituti di credito, alberghi) negli altri casi è normalmente ammessa la trasformazione per destinazioni d'uso terziarie (uffici, commercio al minuto attività ricettive e pararicettive) dei soli piani terreni o primi fuori terra e dei volumi con ridotta profondità, maniche semplici senza riscontro d'aria ed esposizione solare sfavorevole anche ai piani superiori.

6. Le condizioni per il rilascio delle autorizzazioni e concessioni debbono prevedere il reperimento delle dotazioni prescritte dalle presenti Norme; per le aree CS le dotazioni di parcheggi possono essere sostituite dalle contribuzioni previste nella deliberazione del consiglio comunale per gli oneri di urbanizzazione e/o monetizzazione.

Nell'area CS è vietato l'insediamento di attività terziarie, anche ricettive e pararicettive, quando ritenute di pregiudizio all'accessibilità e compresenza della residenza

od incompatibili con i caratteri tipologici del tessuto edilizio del centro storico cittadino.

Non sono ammesse di norma attività commerciali al dettaglio con superficie netta superiore ai 300 mq.. Sono escluse dal predetto limite le attività commerciali esistenti, ricettive e pararicettive quando ammissibili, ai sensi del comma precedente. Nuove attività di deposito, stoccaggio, commercio all'ingrosso, devono avere condizioni di accessibilità e dotazioni di parcheggio annesse.

7. In detti ambiti, possono essere inclusi immobili o porzioni di immobili da riservare per edilizia pubblica residenziale.

Nel centro storico, in presenza di P.d.R. estesi anche ad un solo immobile, sono ammessi gli interventi di categ. IV e V fatta eccezione per gli edifici vincolati o vincolabili, per i quali sono consentite le sole operazioni di restauro e risanamento conservativo, ai sensi dell'ottavo comma dell'art. 24 della L.U.R.; gli interventi di categ. IX sono ammessi solo per quanto previsto in tav. P4.

Gli interventi di categ. VI sono ammessi sulla base di S.U.E. di iniziativa pubblica ed esclusivamente per gli immobili segnalati tav. P4.

Il S.U.E. dovrà essere accompagnato da una contestuale variante al P.R.G. per una più appropriata definizione dei parametri di intervento.

Nell'area "CS" tutti gli interventi, seppure in rapporto alle opere eseguite, devono conseguire:

- a) l'integrale recupero degli spazi urbani e del sistema viario storico con adeguate sistemazioni del suolo pubblico, dell'arredo urbano e del verde, e con l'individuazione di parcheggi marginali;
- b) il rigoroso restauro statico ed architettonico degli edifici di carattere storico ed il loro adattamento interno per il recupero igienico e funzionale, da attuare nel pieno rispetto delle strutture originarie esterne ed interne con eliminazione delle successive aggiunte deturpanti.

Ciò nel rispetto:

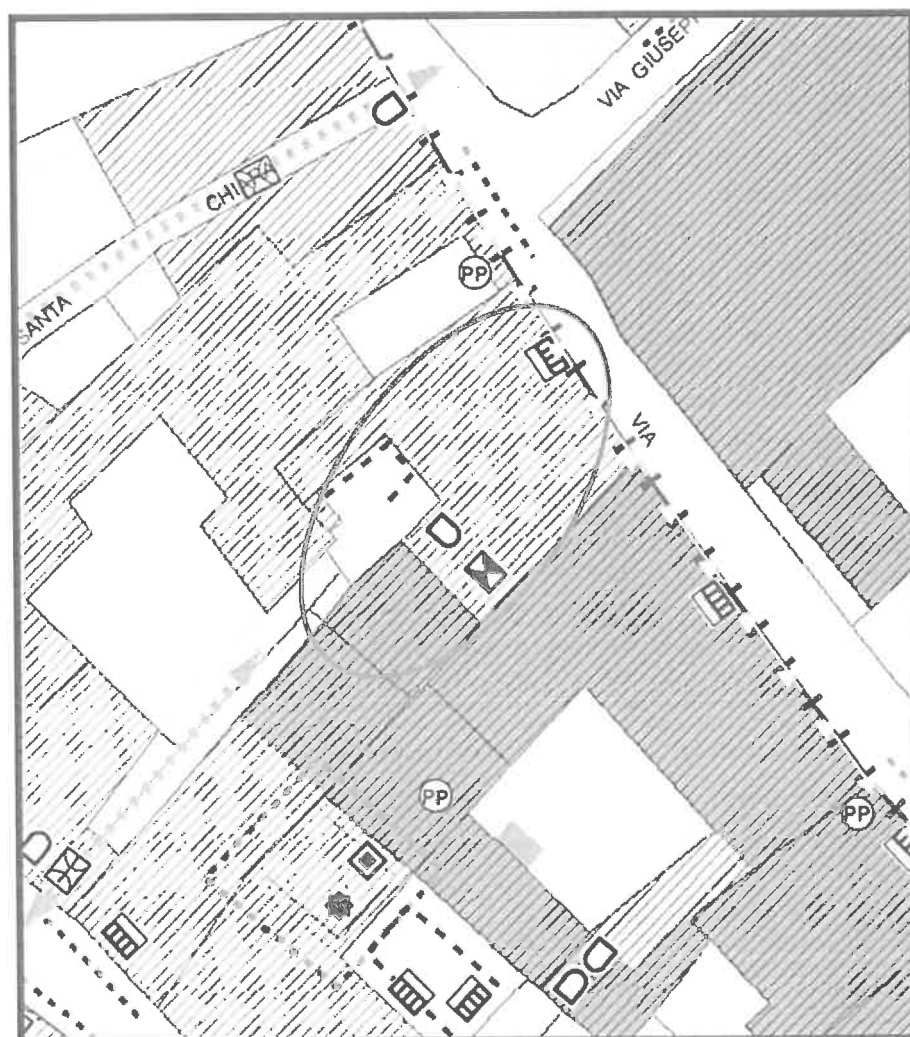
- degli allineamenti in atto a tutela delle cortine edificate preesistenti
- dei portici e le loro caratteristiche formali
- dei ritmi architettonici fra pieni e vuoti
- delle ricorrenze di gronda
- della forma e l'andamento delle falde principali delle coperture
- degli ingressi carrai sulle vie, che comunque dovranno essere progressivamente sostituiti con accessi dalle vie e/o passaggi retrostanti o laterali, ove possibile.

Il ripristino e/o la sostituzione degli elementi architettonici esterni (inferriate, cornici e modanature, zoccoli, infissi, pavimentazioni, ecc.) devono rispettare le forme tradizionali originarie ove di carattere documentario; le tinteggiature esterne dovranno uniformarsi ai colori tradizionali più diffusi nel centro storico.

Le aree inedificabili destinate a pavimentazioni, verde privato, recinzioni, dovranno essere individuate nel progetto, con caratteristiche unitarie di materiali ed in relazione al valore ambientale delle zone.

Urbanisticamente gli edifici di cui fanno parte gli immobili pignorati ricadono, sulla variante di piano regolatore approvata, in zona degli insediamenti urbani aventi carattere ambientale I.U.A.

Si riporta sotto un estratto della tavola di PRGC inerente alle I.U.A. con indicazione della tipologia di intervento permessa



● Perimetro della zona I.U.A.

Tipi di intervento (art. 17)

RC - Restauro e Risanamento conservativo



RE - Ristrutturazione edilizia

Fig. 12 – Estratto variante P.R.G.C. approvata – Via Francesco Rolando n. 42 – Susa

Si riporta nel seguito un estratto dell'art. 17 delle NTA della variante del piano regolatore approvata.

Art. 17 Zona degli Insediamenti Urbani aventi caratteri Ambientali – I.U.A.

1. Il P.R.G.C. individua cartograficamente insediamenti urbani aventi nel loro insieme carattere ambientale ai sensi del punto 1, comma 1, art. 24 della L.R. 56/77 e s.m.i..

La delimitazione delle aree comprese negli Insediamenti Urbani aventi carattere Ambientale (zona I.U.A.), è definita sulle tavole di Piano P2.2 e P2.3 mediante apposita simbologia lineare comprendente aree fondiarie, aree per viabilità pubblica ed aree per servizi.

Sulle tavole di Piano P2.3 in scala 1:2000, all'interno della zona I.U.A. (delimitata con simbologia lineare) sono rispettivamente individuate mediante campitura grafica le aree per servizi interne alla zona I.U.A., le aree per viabilità e le aree generalmente fondiarie.

Le tavole di Piano P2.4 in scala 1:500 individuano invece le prescrizioni specifiche ed i tipi di intervento ammessi per ciascun edificio compreso all'interno della zona I.U.A..

2. Per tali insediamenti valgono le seguenti prescrizioni:

A) Riferimenti a disposti legislativi in merito alla tutela ambientale

3. All'interno di ciascuno degli insediamenti (considerati di carattere ambientale) il Piano individua graficamente gli edifici e le aree ad essi pertinenti rientranti nelle seguenti categorie in materia di tutela ambientale:

- a) le aree e gli edifici di interesse storico artistico⁵, compresi negli elenchi di cui agli artt. 10, 11, 12 e 49 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. e/o che, secondo le conoscenze del Piano, sarebbero riconducibili all'art. 128 dello stesso decreto legislativo;
- b) gli immobili e le aree che il P.R.G.C. segnala di interesse storico-artistico ai sensi dell'art. 24, LR 56/77 e s.m.i.⁶,
- c) gli edifici e i manufatti che il P.R.G.C. segnala di valore documentario ai sensi dell'art. 24, LR 56/77 e s.m.i.⁷

4. Per il conseguimento dei documenti autorizzativi necessari per l'attuazione degli interventi edilizi su edifici compresi nelle categorie di cui al precedente comma e puntualmente individuate in cartografia, valgono i disposti del 15° comma dell'Art. 49 della L. R. 56/77 ovvero il rilascio preventivo di:

- autorizzazione della Soprintendenza ai Monumenti per gli immobili oggetto di Decreto di vincolo ai sensi dell'art. 21 del D.L. 42 del 22/01/04;
- autorizzazione Regionale per gli immobili ricadenti all'interno di aree vincolate ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs. 42 del 22/01/04;
- parere vincolante della Commissione Regionale per i Beni Culturali Ambientali per gli immobili reputati dal P.R.G.C. di valore storico-artistico ai sensi dell'art. 24, 1° comma, punti 1) e 2) della L. R. 56/77.

5. Per i piani esecutivi indicati graficamente e per quelli eventualmente proposti dagli aventi diritto, ricadenti in ciascuno degli insediamenti definiti al 1° comma del presente articolo valgono i disposti del comma 8°, dell'Art. 40, della L. R. 56/77.

6. Ciascuno degli insediamenti I.U.A. è individuato dal P.R.G.C. come "zona di recupero" ai sensi dell'Art. 27 della legge 5 agosto 1978, n. 457. All'interno di dette zone il P.R.G.C. individua P.d.R. per l'attuazione delle previsioni di Piano; in ogni caso gli aventi titolo possono proporre alla Pubblica Amministrazione P.d.R. di iniziativa privata e/o pubblica ai sensi dell'Art. 28, L. n. 457 del 5/8/78. All'interno delle aree IUA valgono i disposti dell'Art. 14 della legge 179/1992, modificanti il 4° e 5° comma dell'Art. 27 della legge 457/78.

B) Destinazioni d'uso

7. Negli insediamenti Urbani aventi carattere Ambientale sono consentite le seguenti destinazioni d'uso proprie: categoria (r) e sottocategorie c1, p5, c2, d, tr1, tr3, tr4.

In generale è consentita la modificazione delle destinazioni d'uso in edifici esistenti purché sia verificata la compatibilità con i caratteri tipologici, formali e strutturali dell'edificio stesso e la congruenza con i caratteri ambientali del circostante tessuto edificato, le nuove destinazioni d'uso non devono modificare l'identità e la fisionomia dell'ambiente e dell'edificio stesso.

Per quanto concerne le attività di vendita al dettaglio in sede fissa si rimanda alla lettera B) dell'art. 6 delle NTA

8. Per gli edifici esistenti e destinati ad usi diversi da quelli richiamati al precedente comma 7 alla data di adozione del Progetto Preliminare di P.R.G.C., in fase transitoria è ammesso il mantenimento dell'attività, limitando gli interventi edilizi alla sola manutenzione ordinaria e straordinaria indipendentemente da quanto stabilito nelle tavole di progetto del P.R.G.C.

C) Interventi operativi ammessi

9. Su tutti gli edifici compresi negli insediamenti aventi carattere ambientale sono sempre consentiti anche in presenza di destinazioni d'uso non comprese tra quelle indicate al precedente comma 7, i seguenti tipi di intervento.

⁵ individuati ai sensi del comma 4, lett. a) dell'art. 24 della L. R. 56/77 e s.m.i.

⁶ ai sensi dell'art. 24, comma 4, lett. a) della LR 56/77 e s.m.i.

⁷ ai sensi dell'art. 24, comma 4, lett. b) della LR 56/77 e s.m.i. (individuazione degli "edifici e i manufatti diversi da quelli di cui alla lettera a)")

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo.

10. Le tavole di piano regolatore P2.4 indicano puntualmente i perimetri dei Piani di Recupero che il P.R.G. ritiene essenziali per il conseguimento degli obiettivi di riqualificazione urbana e le modalità di intervento consentite per ogni edificio. In ogni caso sono sempre consentiti anche gli interventi elencati negli articoli che, nella presente lettera C), precedono quello puntualmente indicato in cartografia; fanno eccezione gli edifici caratterizzati dall'intervento SR.III per i quali, in assenza della sua applicazione sono consentiti solo gli interventi previsti dal precedente comma 9.

11. Oltre alle prescrizioni di cui sopra, al fine di meglio specificare le possibilità di intervento sul patrimonio edificato esistente e di salvaguardare gli aspetti caratteristici dell'ambiente edificato dei nuclei tradizionali, le tavole di P.R.G. e i quadri sinottici relativi alle zone I.U.A., segnalano puntualmente gli elementi tipologici, strutturali e compositivi che presentino valore storico, artistico o documentale o che siano riconosciuti come elementi ricorrenti, caratteristici del tessuto edilizio tradizionale per il riconoscimento dei quali ci si può richiamare agli elaborati AT8.4 e P1; per questi, indipendentemente dalla modalità di intervento assegnata all'edificio, valgono le prescrizioni alle successive lettere E) ed F) del presente articolo.

12. Per le volte esistenti è sempre prescritto l'intervento di restauro (RT), in quanto considerate elementi di pregio anche se non puntualmente rilevate con apposita simbologia sulle tavole di P.R.G. Lo stesso tipo di intervento è prescritto per i solai in legno decorati o costituenti soluzioni artistiche e tecnologiche particolari e/o tipiche delle tradizioni insediative locali.

13. La classificazione delle modalità operative, definite cartograficamente dal PRG sulla base dei caratteri ambientali e tipologici tradizionali dei fabbricati previsti sugli edifici all'interno delle zone IUA sono le seguenti

RC: Risanamento conservativo, per il quale valgono in generale i criteri richiamati al punto a), 3° comma, Art. 16 delle presenti norme, con le seguenti precisazioni e limitazioni:

- le opere devono mirare al mantenimento ed al recupero delle parti originarie del fabbricato ed alla eliminazione degli elementi deturpanti (superfettazioni) eventualmente presenti, senza aumento della SUL;
- i progetti riguardanti tali tipi di edificio devono essere corredati degli elaborati previsti alla successiva lettera N) del presente articolo, in cui siano puntualmente indicate le parti che si intendono mantenere e quelle (prive di pregio e deturpanti) che si intendono eliminare;
- l'intervento dovrà sempre essere preceduto da uno studio storico-architettonico del manufatto o dell'edificio, avendo per scopo la conservazione e la valorizzazione di un Bene Culturale di alto valore e fondandosi sul rispetto delle parti antiche ed autentiche.

Rientrano nel Risanamento conservativo (RC) i seguenti interventi:

- il rifacimento di parti di muratura esterna degradata, e non recuperabili con intervento di consolidamento, con tecniche e materiali identici a quelli originari;
- il ripristino e la nuova formazione di intonaci con tecniche e materiali coerenti con quelli esistenti o originari e conformi alle prescrizioni del Piano del Colore. Nelle parti di territorio non comprese nel Piano del Colore, la scelta del materiale e la colorazione deve essere giustificata da analisi ed indagini stratigrafiche e fisico-chimiche sull'edificio oggetto di intervento e da un'analisi comparativa compiuta rispetto agli edifici documentari della tradizione insediativa locale. E' sempre prescritta l'eliminazione di rivestimenti estranei e non tipologicamente e storicamente coerenti con il carattere dell'edificio o del manufatto;
- il restauro e la valorizzazione degli elementi costitutivi originari del fronte dell'edificio. È ammessa l'integrazione di parti e finiture mancanti o degradate con elementi per disegno e materiali identici a quelli originari, mentre non è consentito l'impoverimento dell'apparato decorativo;
- il ripristino di aperture occultate, ma esistenti e documentabili, nel fronte originario e l'eliminazione di aperture postume e non conformi al carattere dell'edificio;
- realizzazione di modeste modifiche dei prospetti (riallineamenti di finestre, aperture di porte al posto di finestre e viceversa) purché non alterino il carattere dell'edificio e dell'ambiente urbano nel suo insieme e siano comprese in un progetto unitario esteso all'intero fronte del fabbricato. Sono consentiti, inoltre, il ripristino di aperture occultate, ma esistenti e documentabili nel fronte originario, e l'eliminazione di aperture postume

non conformi al carattere dell'edificio. L'inserimento di nuovi balconi è ammesso solo per soluzioni compositive compatibili con il carattere storico, architettonico e tipologico dell'edificio;

- la sostituzione di chiusure e serramenti (porte, portoni, finestre, vetrine, serrande, ecc.) in contrasto con la tipologia originaria dell'edificio. È sempre prescritta l'eliminazione di serramenti ed elementi estranei (tettoie, verande, tamponamenti di ballatoi, ecc.) e non tipologicamente coerenti con il carattere dell'edificio;
- Il consolidamento e l'integrazione degli elementi strutturali e delle parti degradate con tecniche e materiali congruenti con il carattere storico dell'edificio
- ripristino o sostituzione dell'orditura primaria e secondaria dei tetti e del manto di copertura con mantenimento di capriate, colmi, terzere, puntoni in buono stato; il restauro delle parti di maggior pregio con tecniche adeguate; il mantenimento della sagoma e delle pendenze originarie, senza modificare le quote di imposta e di colmo delle coperture, fatto salvo quanto previsto alla successiva lettera G) Tetti e Sottotetti. È prescritto il restauro e la riparazione dei camini in pietra o muratura esistenti e degli abbaini originari. I nuovi camini devono essere realizzati secondo forme, materiali e dimensioni congruenti con il carattere storico-architettonico del fabbricato e nel rispetto delle tradizioni insediative locali;
- ricostruzione di parti crollate con materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio e tipologie ricorrenti nella tradizione insediativa locale;
- il ripristino di funzioni alterate di parti dell'edificio, e del suo sistema distributivo orizzontale e verticale mediante rimozione di chiusure, tamponamenti, soppiaccature che hanno alterato nel tempo la funzionalità di scale, passaggi, androni o locali di qualsiasi genere;
- realizzazione e integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari nel rispetto delle limitazioni precedenti relative alla salvaguardia dei caratteri tipologici ed architettonici dell'edificio;
- il recupero di aree di pertinenza legate alla funzione dell'edificio quali cortili, accessi, giardini ed orti mediante il ripristino delle aree verdi e delle pavimentazioni, il restauro degli arredi come le fontane, i pozzi, i pergolati, le recinzioni storiche, ecc. È sempre prescritta la rimozione di pavimentazioni, arredi e pertinenze in contrasto

RE: Ristrutturazione edilizia per la quale valgono le seguenti precisazioni e limitazioni:

- a) i progetti riguardanti tali tipi di edificio devono essere corredati degli elaborati previsti alla successiva lettera N) del presente articolo, in cui siano puntualmente indicate le parti che si intendono mantenere e quelle (prive di pregio e deturpanti) che si intendono eliminare;
- b) sono escluse dal concetto di ristrutturazione edilizia quelle opere che comportino non solo la modifica del preesistente edificio, ma la sua demolizione e successiva ricostruzione, indipendentemente dallo stato di conservazione o di degrado del fabbricato preesistente,;
- c) l'applicazione di quanto disposto dall'Art. 17 è subordinato al rispetto dei vincoli di cui alle successive lettere D) ed E) e il conseguente aumento di SU è comunque considerato RE.

La Ristrutturazione edilizia è finalizzata al riutilizzo degli edifici esistenti attraverso interventi di parziale trasformazione edilizia, alla sostituzione di alcuni elementi costitutivi o strutturali dell'edificio, all'eliminazione, alla modifica e all'inserimento di nuovi elementi ed impianti in edifici sui quali gli interventi, pur non comportando mai la totale demolizione e la successiva ricostruzione dei fabbricati, possono riguardare modificazioni, integrazioni e sostituzioni considerevoli rispetto alla situazione in essere. Il tipo di intervento RE.II ammette modesti incrementi delle superfici utili a seguito di trasferimenti di capacità edificatorie derivanti da volumi edificati con tipo di intervento SR.II ed SR.III, con le modalità prescritte ai punti seguenti del presente articolo, fermo restando che al recupero della S.U. deve sempre essere associata la realizzazione (nel sottosuolo o al piano terreno) di parcheggi nelle quantità minime di legge relativamente alle S.U. recuperate, incrementata di una quantità pari alla superficie dei parcheggi eventualmente demoliti nell'intervento;

In particolare sono compresi nella Ristrutturazione edilizia RE anche:

- l'ampliamento in elevazione del fabbricato (innalzamento della linea di gronda e/o di colmo) se necessario per l'adeguamento dei minimi di altezza dei locali, con un limite massimo, ove non diversamente prescritto, di 70 cm;
- un piccolo ampliamento planimetrico del fabbricato, nella misura massima del 25mq di SU, per dotare gli edifici esistenti degli indispensabili servizi tecnologici ed igienico-sanitari non realizzabili all'interno.

C.T.U. ing. Fabio Barbero

10014 CALUSO (TO) – Piazza Ubertini, 27

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

Più specificamente sono considerati interventi di Ristrutturazione edilizia RE:

- il rifacimento di parti di muri perimetrali degradate o crollate congruentemente con i caratteri storici ed architettonici dell'edificio e dell'ambiente circostante. È ammesso il rifacimento completo delle fronti dei fabbricati verso cortili o giardini privati e comunque non visibili da spazi pubblici o soggetti ad uso pubblico, purché sia compiuto nel rispetto dei materiali e delle tipologie ricorrenti nella tradizione insediativa locale;
- la sostituzione e il rinnovamento degli elementi e delle finiture costituenti il fronte dell'edificio nel rispetto delle tipologie ricorrenti nella tradizione insediativa locale. Sono sempre prescritti sia il mantenimento delle pareti in pietra a vista sia l'eliminazione di rivestimenti estranei e non coerenti con le prescrizioni del Piano del Colore. Nelle parti di territorio non comprese nel Piano del Colore la scelta dei materiali e delle colorazioni devono rifarsi a quelle documentarie della tradizione insediativa locale;
- la ricomposizione parziale del fronte dell'edificio, compresa la costruzione di nuovi balconi e di nuove aperture, o l'eliminazione di quelle esistenti, nel rispetto dei caratteri compositivi dei prospetti. La sostituzione di chiusure e serramenti deve avvenire con l'impiego di materiali e colorazioni conformi al contesto ambientale. Non sono ammessi vetri a specchio;
- la sostituzione parziale o totale dell'orditura primaria e secondaria dei tetti o sostituzione della struttura con altra di diversa tipologia costruttiva;
- il recupero ai fini residenziali dei sottotetti esistenti in applicazione della L.R. 16/2018;
- la realizzazione di nuovi abbaini e lucernari purché siano rispettati gli assi compositivi della facciata;
- il consolidamento, l'integrazione e la sostituzione degli elementi strutturali interni ed esterni. Dovranno sempre essere salvaguardati e valorizzati gli impianti strutturali caratterizzanti le tradizioni insediative locali come i sistemi voltati e quelli lignei di pregio. Sono consentite, se non rientrano nel caso precedente, modificazioni delle quote degli orizzontamenti e delle scale;
- la riorganizzazione del sistema distributivo, con formazione di nuovi percorsi orizzontali (androni) e verticali (scale e ascensori), nel rispetto degli elementi di pregio e ricorrenti delle tradizioni insediative locali. E' possibile l'integrazione del sistema distributivo con nuove scale e ascensori collocati possibilmente all'interno dei corpi di fabbrica;
- le modifiche esterne finalizzate ad una organizzazione dei cortili;
- la realizzazione di autonnesse interrato, purché i sistemi di accesso siano risolti all'interno dei corpi di fabbrica e siano reintegrate le pavimentazioni e gli spazi sistemati a verde;
- la realizzazione degli impianti tecnologici e delle relative reti, strutture e volumi tecnici anche all'esterno degli edifici purché nel rispetto dei caratteri architettonici e del contesto ambientale. In particolare i nuovi elementi costruttivi dovranno integrarsi con le tradizioni insediative locali. Sono ammessi unicamente rivestimenti esterni in intonaco rustico, pietra locale o in legno. Con la realizzazione dei nuovi volumi tecnici non può essere superato il rapporto di copertura preesistente al netto delle sovrastrutture aggiunte, non possono essere superate le altezze massime degli edifici circostanti e devono essere mantenute le facciate esterne preesistenti.

8. REGOLARITA' EDILIZIA

I fabbricati oggetto di esecuzione versano oggi in totale stato di abbandono e degrado, con porzioni inaccessibili e pericolanti.

Al momento del sopralluogo, per ragioni di sicurezza, non è stato possibile accedere in parte nelle unità del piano secondo (3° f.t.) e totalmente alle unità del piano terzo (4° f.t.).

Per tale motivo si considera ragionevole ipotizzare, sulla scorta di quanto potuto visionare per gli altri piani, che lo stato visionato sia corrispondente allo stato di fatto riportato nella sanatoria di cui alla PE 93/2008. Si precisa tuttavia che al momento del sopralluogo risultavano eseguite alcune lavorazioni previste a progetto col medesimo titolo per alcune unità abitative.

Dal punto di vista catastale, occorrerà procedere ad aggiornamento conformemente agli elaborati di cui alla PE 93/2008.

Il costo tecnico presunto può essere stimato in € 2.500,00 incluse imposte.

Per gli immobili a destinazione residenziale oggetto di procedura non sono presenti gli Attestati 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 abitativa.

Ai sensi dell'art. 3 del d.lgs 192/05 e s.m.i. sono esclusi dall'obbligo di redazione dell'APE gli edifici, tra gli altri, che risultano non compresi nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'articolo 3 del D.P.R. 412/1993, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici, quali: box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi.

Pertanto per il locale deposito non è necessario produrre il certificato di prestazione energetica.

9. VALUTAZIONE ESTIMATIVA

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

Si propone la vendita nel modo in cui segue:

LOTTO UNICO

- Fabbricato di civile abitazione da terra a cielo composto da sette unità abitative ed elevato a quattro piani fuori terra oltre a cantina al piano interrato ed area esterna cortilizia di pertinenza. Completa la proprietà fabbricato secondario costituito da locale magazzino al piano terreno e da sovrastante sottotetto inabitabile

N.C.E.U. Foglio 4 Mappale 90 Sub. 1 (cat. A/5)

N.C.E.U. Foglio 4 Mappale 90 Sub. 2 (cat. A/5)

N.C.E.U. Foglio 4 Mappale 90 Sub. 5 (cat. A/4)

N.C.E.U. Foglio 4 Mappale 90 Sub. 6 (cat. A/4)

N.C.E.U. Foglio 4 Mappale 90 Sub. 8 (cat. A/4)

N.C.E.U. Foglio 4 Mappale 90 Sub. 9 (cat. A/4)

N.C.E.U. Foglio 4 Mappale 90 Sub. 10 (cat. A/4)

N.C.E.U. Foglio 4 Mappale 87, graffato 89, Sub. 111 (cat. C/2)

Via Francesco Rolando n. 42 – 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 gli immobili 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 delle u.i. oggetto di pignoramento, secondo i comuni parametri utilizzati per il calcolo della "superficie commerciale", definiti dalla norma UNI 129750:1998 "Servizi – Agenzie immobiliari - Requisiti del servizio" che stabilisce ed uniforma i requisiti dei servizi offerti dalle agenzie immobiliari, tra cui appunto i parametri per il conteggio della superficie commerciale:

- 100% delle superfici calpestabili e delle pareti divisorie interne (non portanti);
- 50% delle superfici occupate da muri perimetrali e da eventuali muri portanti interni;
- 25% delle superfici di balconi/terrazzi scoperti
- 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 650 mq circa per il fabbricato principale composto da sette unità abitative e di 77 mq circa per il fabbricato secondario (categoria catastale C/2).

Nel procedere alla stima delle u.i. si è ritenuto più idoneo avvalersi del metodo estimativo del valore di mercato mediante comparazione sintetica diretta, poiché più consona alla situazione riscontrata. Detto procedimento di stima per confronto diretto, si fonda sulla comparazione dei beni oggetto della valutazione con altri beni di caratteristiche simili, assumendo come termini di confronto più parametri, tecnici o economici, affinché le caratteristiche differenziali tra gli immobili 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 gli immobili ad uso abitativo in oggetto più probabile pari a 200,00 €/mq e di 100,00 €/mq per il locale a deposito.

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 considerare nel caso di specie una svalutazione complessiva che tenga conto dell'età dell'edificio, della conservazione, del taglio e di un fattore di incertezza legato a parziale inaccessibilità al fabbricato. Si considera pertanto ragionevole ipotizzare un coefficiente di svalutazione pari al 30%.

CONCLUSIONI	
Valore di stima	650 mq x 200 €/mq = 130.000,00 € (fabbricato abitativo) 77 mq x 100 €/mq = 7.700,00 € (locale deposito)
Coefficienti correttivi	0,70
Stato possesso (piena proprietà)	100%
Vincoli giuridici non eliminabili	0%
Totale valore commerciale	€ 96.390,00
Costi regolarizzazione	€ 2.500,00
Valore base d'asta (arrotondato)	€ 93.900,00

Pertanto il più probabile valore base d'asta è stimato (arrotondato) in € 93.900,00

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

LOTTO UNICO

- Fabbricato di civile abitazione da terra a cielo composto da sette unità abitative ed elevato a quattro piani fuori terra oltre a cantina al piano interrato ed area esterna cortilizia di pertinenza. Completa la proprietà fabbricato secondario costituito da locale magazzino al piano terreno e da sovrastante sottotetto inabitabile
Via Francesco Rolando n. 42 – Susa (TO).

Si riporta quanto chiarito dall'agenzia delle entrate:

Nel caso di acquisto di immobili le imposte di registro, ipotecaria e catastale sono versate al momento della registrazione dell'atto.

L'imposta di registro è alternativa all'Iva. Gli atti soggetti a Iva infatti non scontano l'imposta di registro, salvo quanto previsto in materia di locazione e cessione di fabbricati da imprese costruttrici.

Il principio di alternatività tra Iva e imposta di registro è previsto dall'articolo 40 del Testo Unico dell'imposta di registro, il quale dispone che per gli atti aventi ad oggetto cessioni di beni e prestazioni di servizi rientranti nel campo di applicazione dell'Iva, l'imposta di registro si applica in misura fissa.

In generale l'acquisto di un immobile da un'impresa è un atto esente Iva. In questo caso, pertanto, l'acquirente dovrà pagare, oltre alle imposte ipotecarie e catastali fisse, l'imposta di registro in misura proporzionale del 9%.

Invece, quando si applica l'Iva, l'acquirente dovrà pagare l'imposta sul valore aggiunto e l'imposta di registro fissa di 200 euro.

L'Iva si applica nel caso di

- cessioni effettuate dalle imprese costruttrici o di ripristino dei fabbricati entro 5 anni dall'ultimazione della costruzione o dell'intervento oppure anche dopo i 5 anni, se il venditore sceglie di assoggettare l'operazione a Iva (la scelta va espressa nell'atto di vendita o nel contratto preliminare);

- cessioni di fabbricati abitativi destinati ad alloggi sociali, per le quali il venditore sceglie di sottoporre l'operazione a Iva (anche in questo caso, la scelta va espressa nell'atto di vendita o nel contratto preliminare).

**PRESUPPOSTI DI APPLICABILITÀ DELL'ART. 1 COMMI 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).

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

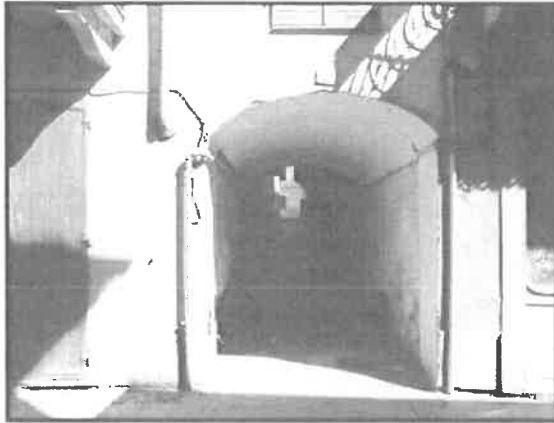


Foto 1 – 2 ingresso da andito comune da Via Francesco Rolando n.42



Foto 3 – 4 cortile del fabbricato principale e prospetto del fabbricato dal cortile

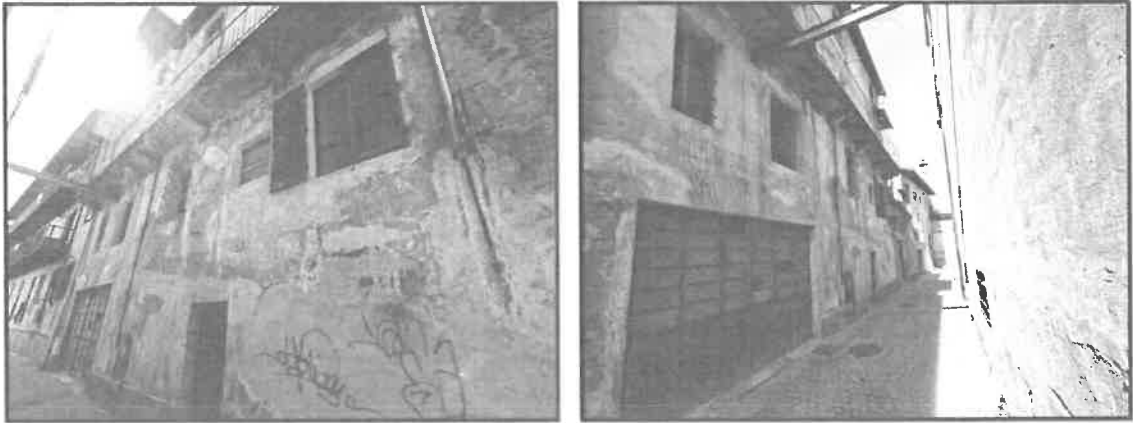


Foto 5 – 6 prospetto del fabbricato da Via Rocciamelone

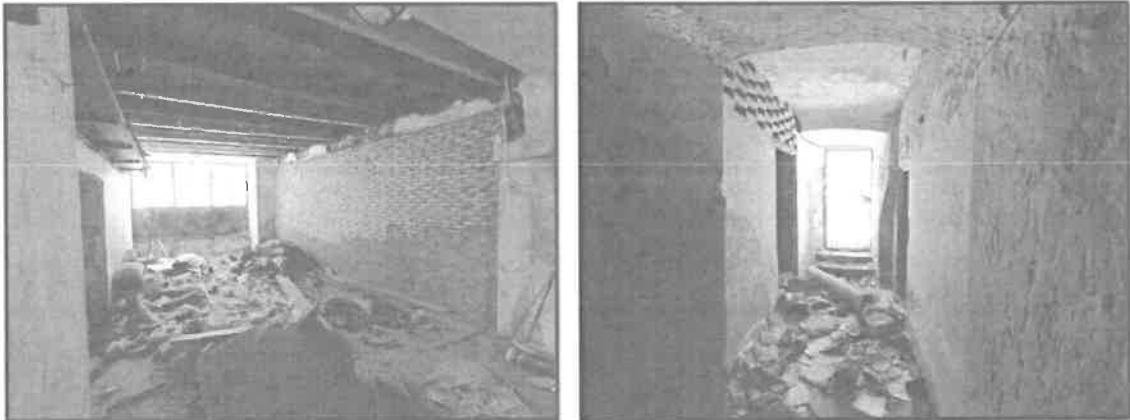


Foto 7 – 8 locale al piano terra e corridoio al piano terra

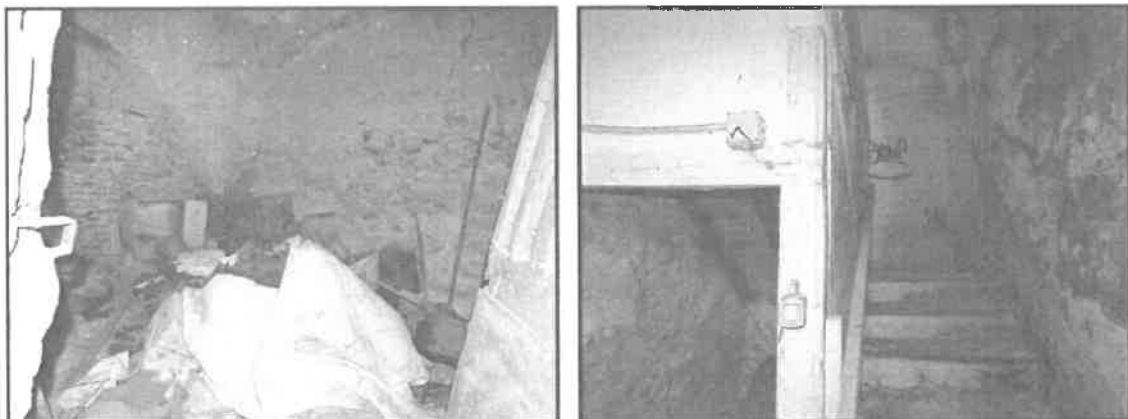


Foto 9 – 10 locale al piano terra e scala interna di collegamento piani

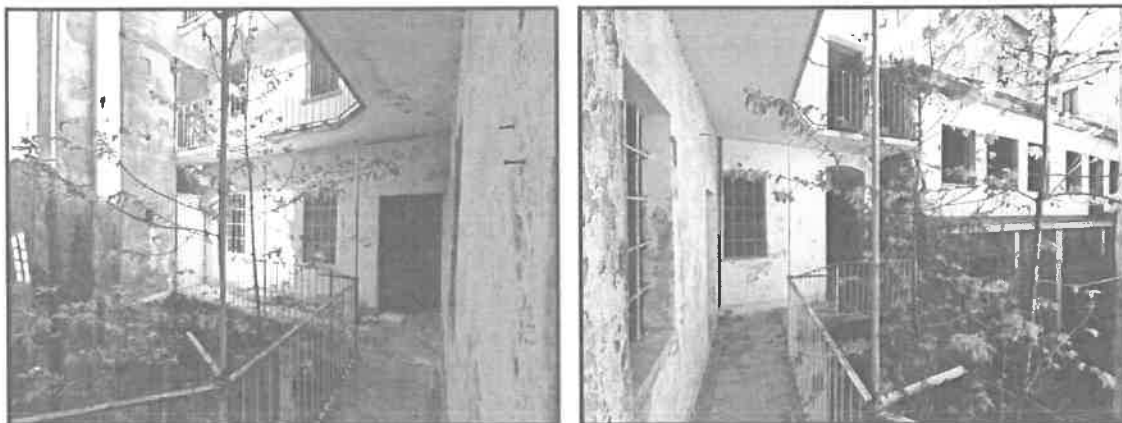


Foto 11 – 12 ballatoio al piano primo



Foto 13 – 14 locali al piano primo



Foto 15 – 16 locali al piano primo



Foto 17 – 18 ballatoio al piano secondo e locale al piano secondo



Foto 19 – 20 locali al piano secondo



Foto 21 – 22 locali deposito del fabbricato secondario piano terra e piano primo

ALLEGATI

- Elaborati progettuali depositati presso il Comune
- ispezioni ipotecarie, visure storiche
- atto di provenienza
- titoli abilitativi
- Planimetrie catastali
- verifica esistenza contratti di locazione
- Documentazione fotografica
- Verbale OOPP

Tanto si è esposto con n° 59 pagine dattiloscritte in ordine al gradito incarico ricevuto, a disposizione dell'Ill.mo Giudice per qualsiasi eventuale chiarimento.

Caluso, 18.05.2026

Il CTU

ing. Fabio Barbero