



TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice dell'Esecuzione: Dottoressa xxxxxxxx xxxxxxxx

Udienza ex Art. 569 C.P.C. in data 21/04/2026 ore 10,00

CONSULENZA TECNICA ESTIMATIVA

nella Procedura Esecutiva Immobiliare R.G.E. 90/2025

PROMOSSA DA

XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX (società di diritto Francese) con sede in FRANCIA CF.

XXXXXXXX

(Creditore Procedente)

Rappresentato e difeso dall'Avvocato XXXXXXXX XXXXXXXX Via Carlo Poerio 53 NAPOLI

CONTRO

XXXXXXXX XXXXXXXX nato a Susa (TO) il XXXXXXXX cf. XXXXXXXX residente in frazione
Grange Sises Sauze di Cesana (TO)

(Debitore Esecutato)

INTERVENUTI

XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX con sede in via Santa Maria 9 – 10122 Torino (TO)





TABELLA RIEPILOGATIVA

<i>UBICAZIONE IMMOBILI</i>	Lotto 1 Comune di SAUZE DI CESANA (TO) frazione Grange Sises Lotto 2 Comune di SAUZE DI CESANA (TO) frazione Grange Sises Lotto 3 Comune di OULX (TO) via Monginevro 25 Lotto 4 Comune di SUSA (TO) Lotto 5 Comune di CAPRIE (TO)
<i>TIPOLOGIA U.I.</i>	Lotto 1 Comune di SAUZE DI CESANA (TO) frazione Grange Sises monolocale Lotto 2 Comune di SAUZE DI CESANA (TO) frazione Grange Sises monolocale Lotto 3 Comune di OULX (TO) via Monginevro 25 autorimessa/magazzino Lotto 4 Comune di SUSA (TO) terreno Lotto 5 Comune di CAPRIE (TO) terreno
<i>CONSISTENZA U.I.</i>	Lotto 1 vani 0,5 (abitazione/monolocale) Lotto 2 vani 0,5 (abitazione/monolocale) Lotto 3 vani 0,5 (autorimessa/magazzino) Lotto 4 mq. 1.595 (terreno) Lotto 5 mq. 1.773 (terreno)
<i>DATI CATASTALI</i>	Lotto 1 Comune di SAUZE DI CESANA (TO) catasto fabbricati foglio xx particella xx subalterno xx Lotto 2 Comune di SAUZE DI CESANA (TO) catasto fabbricati foglio xx particella xx subalterno xx Lotto 3 Comune di OULX (TO) catasto fabbricati foglio xxxxxxxx particella xxxxxxxx subalterno 32 Lotto 4 Comune di SUSA (TO) catasto terreni foglio xx particella xx Lotto 5 Comune di CAPRIE (TO) catasto terreni foglio xx particelle xx – xx – xx
<i>PRECISAZIONI SULLA PROPRIETA'</i>	





<i>FORMALITA' ISCRIZIONI/TRASCRIZIONI</i>	<p><u><i>ISCRIZIONI</i></u></p> <p>5881/882 del 06/07/2009 Agenzia del Territorio servizio Pubblicità Immobiliare di Torino – Territorio – Servizio di Pubblicità immobiliare di SUSA Ipoteca legale derivante da atto amministrativo del 18/06/2009 rep. 109763/110 (LOTTI 1 – 2 – 3)</p> <p>a favore: xxxxxxxx Spa sede Torino cf. xxxx</p> <p><u><i>TRASCRIZIONI</i></u></p> <p>1104/881 del 11/02/2025 Agenzia del Territorio servizio Pubblicità Immobiliare di Torino – Territorio – Servizio di Pubblicità immobiliare di SUSA Pignoramento a favore xxx xxx xxxxx sede in Sauze di Cesana (Lotti 1-2-3)</p> <p>1146/966 del 11/02/2025 Agenzia del Territorio servizio Pubblicità Immobiliare di Torino – Territorio – Servizio di Pubblicità immobiliare di SUSA Pignoramento a favore xxxxxxxx xxxxx xxx xx xxxxx xxxxx (Lotti 1-2-3-4-5)</p>
<i>DIRITTI REALI, VINCOLI E ONERI</i>	Vedasi regolamento di condominio pg. 19 – 20
<i>STATO DI OCCUPAZIONE</i>	Lotto 1 – 2 Libero Lotto 3: Occupato Lotto 4 – 5 Libero
<i>IRREGOLARITA' EDILIZIE</i>	Lotto 1- 2 No Lotto 3 No
<i>IRREGOLARITA' CATASTALI</i>	Lotto 1 – 2 No Lotto 3 SI Lotto 4 – 5 No
<i>VALORE DI MERCATO</i>	Lotto 1 € 8.500,00 (piena proprietà) Lotto 2 € 14.500,00 (piena proprietà) Lotto 3 € 16.000,00 (quota di ½) Lotto 4 € 1.598,19 (diritto di usufrutto) Lotto 5 € 1.776,55 (diritto di usufrutto)
<i>RIEPILOGO COSTI</i>	Lotto 1 € 3.991,87 Lotto 2 € 6.446,27 Lotto 3 € 4.880,91 Lotto 4 € 500,00 Lotto 5 € 500,00





SOMMARIO

FRONTALINO	pag. 1
SCHEDA RIEPILOGATIVA	pag. 2
SOMMARIO	pag. 4
QUESITO	pag. 5
INTRODUZIONE	pag. 6
1) TRATTAZIONE QUESITO 1	
1.1 Identificazione beni pignorati	pag. 6
1.2 Dati catastali	pag. 6
2) TRATTAZIONE QUESITO 2	
2.1 Titolarità alla data del pignoramento	pag. 11
2.2 Ricostruzione passaggi di proprietà	pag. 12
2.3 Titolo anteriore al ventennio	pag. 13
3) TRATTAZIONE QUESITO 3	
3.1 Descrizione Lotto 1	pag. 14
4) TRATTAZIONE QUESITO 4	
Stato di occupazione	pag. 17
5) TRATTAZIONE QUESITO 5	
5.1 Formalità pregiudizievoli	pag. 17
5.2 Diritti reali, vincoli e oneri	pag. 19
5.3 Censo, livello e uso civico	pag. 20
6) TRATTAZIONE QUESITO 6	
6.1 Spese condominiali	pag. 20
6.2 Procedimenti giudiziari	pag. 20
7) TRATTAZIONE QUESITO 7	
Pratiche edilizie	pag. 21
8) TRATTAZIONE QUESITO 8	
8.1 Verifica regolarità edilizia/urbanistica	pag. 21
8.2 Attestato Prestazione Energetica	pag. 22
9) TRATTAZIONE QUESITO 9	
Determinazione Valore di Mercato	pag. 22
10) TRATTAZIONE QUESITO 10	
Verifica sussistenza presupposti applicabilità art. 1 c. 376-377-378 L. 178/2020	pag. 27
ELENCO ALLEGATI	pag. 28





QUESITI

“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. accerti 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 co 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.).*





Il sottoscritto geometra xxxxxxxxxxxxxxxx, con studio in VIGONE (TO) Via Fasolo numero 17/1, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Torino con il n° 7.072 ed all'Albo Unico Nazione dei Consulenti Tecnici d'Ufficio, veniva nominato quale esperto per la redazione della perizia di stima nella procedura di cui in epigrafe con Ordinanza emessa dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione, dott. ssa xxxxxxxxxx xxxxx in data 4 Novembre 2025.

Il G.E. fissava l'udienza per la comparizione delle parti e dei creditori iscritti non intervenuti il giorno 10 Marzo 2026 ore 10,10.

In data 19/11/2025 lo scrivente prestava giuramento telematico per il proseguimento dell'incarico.

Successivamente eseguiva le opportune ispezioni preliminari presso i Pubblici Uffici ed acquisiva la documentazione necessaria per rispondere al quesito posto.

Procedeva in concerto con il custode nominato nell'istituto di vendite giudiziarie (xxxxxxx) nella persona del delegato signor xxxxxxxxxxxok

ad effettuare i sopralluoghi sulle località, con i seguenti risultati, con riferimento ai lotti:

1 – 2 (Sauze di Cesana): accesso effettuato giovedì 11 dicembre 2025

4 – 5 (Susa – Caprie): accesso effettuato giovedì 11 dicembre 2025

3 Oulx: accesso non effettuato per mancanza del debitore esecutato.

Per stesso il custode nominato avrebbe proceduto a contattare direttamente il debitore e in difetto a richiedere accesso forzoso.

L'accesso avveniva in data 02/02/2026 alle ore 10,00 alla presenza di soggetto terzo alla procedura e non conduttore dell'immobile che ne permetteva la visione.

Di tutti gli immobili venivano eseguiti i rilievi di rito e la documentazione fotografica qui allegata.

L'esperto richiedeva proroga per la consegna della relazione che veniva concessa con fissazione udienza al 21/04/2026 scadenza per la presentazione al 21/03/2026.



1. TRATTAZIONE QUESITO 1)

Identifichi gli immobili pignorati, indicandone ubicazione, tipologia, consistenza, dati catastali e confini, provvedendo altresì a presentare le denunce catastali eventualmente mancanti;

1.1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI

LOTTO 1: trattasi di monolocale ad uso abitativo in stato di abbandono posto al piano terreno (quota 1822,10) nel condominio xxxxxxxxxxxx FABBRICATO C- D.

1.2 DATI CATASTALI

LOTTO 1





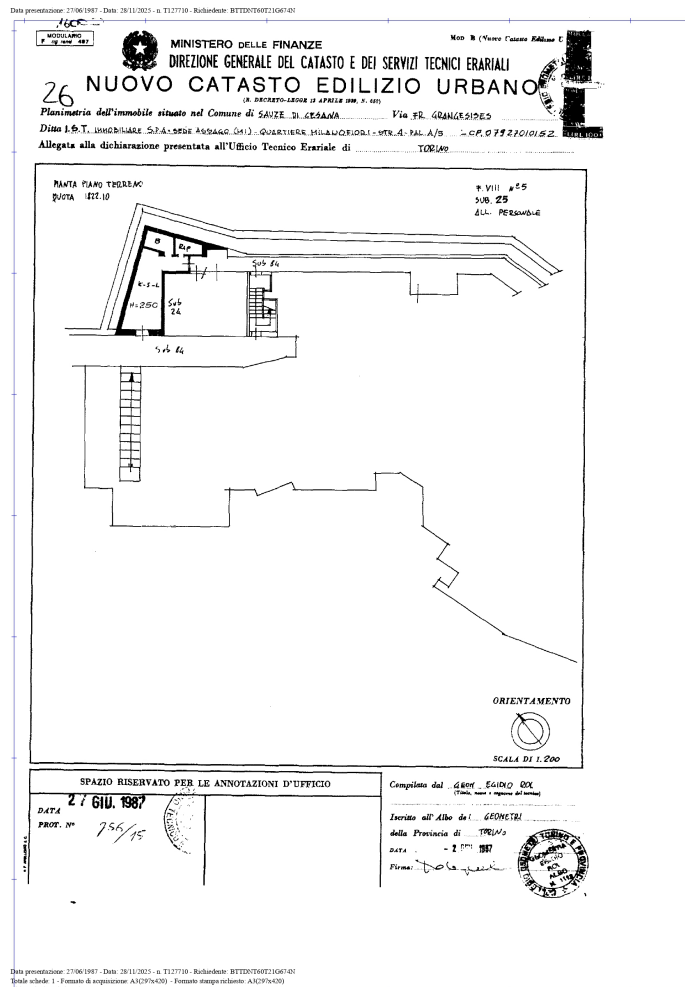
Al Catasto Terreni al Fg. xx Particella xx Ente Urbano di are 28,82 (mq. 2.882) si trova l'intera pianta dell'edificio ove è ubicata la U.I. pignorata, che risulta iscritta presso il Catasto Fabbricati del Comune di **SAUZE DI CESANA** come segue:

Foglio	Particella	Sub.	Zona Cens.	Cat.	Classe	Consistenza	Superficie catastale in mq.	Rendita
xx	xx	xx		A/2	2	Vani 1,5	17	€ 89,09
<i>Indirizzo e piano</i>								
<i>Frazione Grange Sises Piano T</i>								

Coerenze LOTTO 2: corridoio comune, subalterno 24, distacco con altro fabbricato, intercapedine a due lati.

Si precisa che l'intestazione catastale corrisponde a quella indicata nel titolo di provenienza.

La planimetria catastale corrisponde, di massima, allo stato dei luoghi.



LOTTO 3





Al Catasto Terreni, censuario Oulx, al Fg. xx Particella xx Ente Urbano di are 52,38 (mq. 5.238) si trova l'intera pianta dell'edificio ove è ubicata la U.I. pignorata, che risulta iscritte presso il Catasto Fabbricati del Comune di **OULX** come segue:

<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>	<i>Sub.</i>	<i>Zona Cens.</i>	<i>Cat.</i>	<i>Classe</i>	<i>Consistenza mq.</i>	<i>Superficie catastale in mq.</i>	<i>Rendita</i>
xx	xx	xxx		C/6	2	40		€ 212,78
<i>Indirizzo e piano</i>								
<i>Via Roma Piano S1</i>								

Coerenze LOTTO 3: corridoio comune, subalterno 24, distacco con altro fabbricato, intercapedine a due lati.

Si precisa che l'intestazione catastale corrisponde a quella indicata nel titolo di provenienza.

La planimetria catastale **non è presente in banca dati** (planimetria non rilasciabile – planimetria non trovata): occorrerà che l'aggiudicatario a sua cura e spesa provveda in merito con l'ausilio di un tecnico incaricato. Costo previsto e non vincolante e 700,00.

L'indirizzo catastale è incompleto (occorre sia presentato un foglio osservazione)

LOTTO 4

Al Catasto Terreni al Fg. xxxx Particella xxxxx si trova la U.I. pignorata, che risulta iscritte presso il Catasto Terreni del Comune di **SUSA** come segue:

<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>	<i>Qualità</i>	<i>Classe</i>	<i>Superficie in mq.</i>	<i>Rendita rd</i>	<i>Rendita ra</i>
xx	x	Vigneto	2	1.595	€ 7,41	€ 4,53

Coerenze LOTTO 4: strada vicinale, particelle numeri 266 – 75 – 335 – 64 – 63 del foglio xx

Si precisa che l'intestazione catastale corrisponde a quella indicata nel titolo di provenienza.





LOTTO 5

Al Catasto Terreni al Fg. xx particelle xx – xx – xx, formanti unico corpo, si trovano le U.I. pignorata, che risultano iscritte presso il Catasto Terreni del Comune di **CAPRIE** come segue:

<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>	<i>Qualità</i>	<i>Classe</i>	<i>Superficie in mq.</i>	<i>Rendita rd</i>	<i>Rendita ra</i>
xx	xx	Prato irriguo	1	839	€ 6,93	€ 477
xx	xx	Prato	1	294	€ 1,44	€1,14
xx	xx	Prato irriguo	1	640	€ 5,29	€ 3,64

Complessivamente mq. 1.773

Coerenze LOTTO 4: strada vicinale, particelle numeri 89 – 414 – 415 – 93 – 96 – 74 – 301 – 75 - del foglio xxx.

Si precisa che l'intestazione catastale corrisponde a quella indicata nel titolo di provenienza.





2. TRATTAZIONE QUESITO 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;

Dall'analisi e dalla verifica dei documenti allegati agli atti, come la relazione notarile notaio Veronica xxxxxxxxxxxxxxxx del 20/02/2025 si è accertato quanto segue:

2.1 TITOLARITA' ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO

Alla data di trascrizione dei pignoramenti (**11/02/2022 – 17/02/2025**) i proprietari dei beni sono:

- LOTTO 1 – LOTTO 2: xxxxxxxx xxxxxxx nato a Susa (TO) il xxxxxxxx cf. xxxxxxxT xxxxxxxxxxxxxxxx residente in Sauze di Cesana (TO) frazione Grange Sises per la quota di 1/1 della piena proprietà in dipendenza di atto di acquisto a rogito Notaio xxxxxxxx di Torino del 13/02/2003 Rep. 447.260 trascritto a Susa in data 27/02/22003 numeri 2084/11696.
- LOTTO 3: xxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxx nato a Susa (TO) il xxxxxx cf. xxxx xxxxxxxx residente in Sauze di Cesana (TO) frazione Grange Sises per la quota di 1/2 della piena proprietà – xxxxxxxxxxxxxxxx nata a Oulx (TO) il xxxx cf. xxxxxxx xxxx per la quota di 1/2 della piena proprietà in dipendenza di dichiarazione di successione in morte di xxxxxxxxxxxxxxxx deceduto il 12/06/1998 devoluta in forza di testamento olografo pubblicato notaio xxxxxx xxxxxx di Torino in data 28/111998 rep. 251953 reg. Torino 03/12/1998 numero 2816, successione presentata a Susa il 12/12/1998 numero 72 vol. 815 trascritta a Susa il 14/03/2001 numeri 1779/1308; accettazione tacita eredità atto notaio xxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxx di Torino del 02/07/2004 rep. 94866/16950 trascritto in data 19/07/2004 ai numeri 7183/5441.
- LOTTO 4 – LOTTO 5: xxxxxxxx nato a Susa (TO) il 29/09/1965 cf. xxxxxx xxxxxx xxxresidente in Sauze di Cesana (TO) frazione Grange Sises per la quota di 1/1 di USUFRUTTO – xxxxxxx nata a Torino il xxxxxxxx cf. xxxxxxxxxxxxxxxx per la quota di 1/1 nuda proprietaria superficiaria – xxxxxx con sede in Milano cf. xxxxxxxx (in sostituzione di xxxxxxxx per mutamento di denominazione) per la quota di 1/1 di diritto di superficie e proprietà superficiaria per anni 21 (ventuno) a far data dal 21/07/2016.

Note: con atto notaio xxxxxxx di Milano in data 21/07/2016 rep. 50442/17777 trascritto a Susa il 29/07/2016 ai numeri 5718/4398 xxxxxxxxxxx cede alla società xxxxxxxxxxx sede Lissone cf. xxxxxx il diritto di superficie sui terreni Lotto 4 – Lotto 5 unitamente alla proprietà superficiaria per la durata di anni 21 sulla sovrastante postazione per telecomunicazioni.





Con atto notaio xxxxxxxx di Torino in data 07/07/2017 rep. 11070/8789 trascritto a Susa il 03/08/2017 numeri 5860/4356 xxxxxxxx ha donato a xxxxxxxxxxxxxxxx la nuda proprietà dei terreni in oggetto (già gravato da diritto di superficie e proprietà superficaria per anni 21).

2.2 RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETA'

Dai documenti suddetti, le vicende dell'ultimo ventennio risultano dalla cronistoria seguente:

- **LOTTO 1 – 2:** dal 13/12/2003 al 25/09/ 2007 in dipendenza di atto di acquisto rogito notaio xxxxxxxxxxxxxxxx di Torino del 13/02/2003 rep. 47260 trascritto a Susa il 27/02/2003 numeri 2084/1696 mediante il quale la società xxxxxxxxxxxx con sede in Torino cf. xxxxxxxxxxxx per l'usufrutto e xxxxxxxxxxxx sede in Torino cf. xxxxxxxxxxxx per la nuda proprietà hanno acquistato la piena proprietà degli immobili in oggetto dalla società xxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxx di xxxxxxxxxxxx con sede in Corsico cf. 10201120150;
- dal 25/09/2007 alla data odierna le u.i. pignorate sono di proprietà di xxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxx nato a Susa (TO) il 29/09/1965 cf. xxxxxxxxxxxx in dipendenza di atto di acquisto notaio xxxxxxxxxxxxxxxx di Torino rep. 26798/12072 trascritto a Susa il 29/07/2007 ai numeri 10119/6761.
- **LOTTO 3:** sino al 12/06/1998 xxxxxxxxxxxxxxxx deceduto il 12/06/1998;
- Da 12/06/1998 alla data odierna xxxxxxxxxxxxxxxx nato a Susa (TO) il xxxxxxxxxxxxxxxx cf. xxxxxxxxxxxx per la quota di 1/2 della piena proprietà – xxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxx nata a Oulx (TO) il 22/11/1969 cf. xxxxxxxxxxxx per la quota di 1/2 della piena proprietà in dipendenza di dichiarazione di successione in morte di xxxxxxxxxxxxxxxx deceduto il 12/06/1998 devoluta in forza di testamento olografo pubblicato notaio xxxxxxxxxxxxxxxx di Torino in data 28/11/1998 rep. 251953 reg. Torino il 03/12/1998 numero 2816, successione presentata a Susa il 12/12/1998 numero 72 vol. 815 trascritta a Susa il 14/03/2001 numeri 1779/1308; accettazione tacita eredità atto notaio xxxxxxxxxxxxxxxx di Torino del 02/07/2004 rep. 94866/16950 trascritto in data 19/07/2004 ai numeri 7183/5441
- **LOTTO 4** –dal 20/10/2009 al 21/07/2016 xxxxxxxxxxxx nato a Susa (TO) il 29/09/1965 cf. xxxxxxxxxxxx per la quota di 1/1 della piena proprietà in dipendenza di atto di acquisto a rogito Notaio xxxxxxxxxxxxxxxx di Torino del 20/10/2009 Rep. 28589/13241 trascritto a Susa in data 23/10/2009 numeri 8829/66394.
- dal 21/07/2016 al 07/07/2017 xxxxxxxxxxxxxxxx nato a Susa (TO) il 29/09/1965 cf. xxxx xxxxxxxxxxxxxxxx per l'area, società xxxxxxxxxxxx sede Lissone cf. xxxxxxxxxxxx per il diritto di superficie sui terreni e proprietà superficaria per la durata di anni 21 sulla sovrastante postazione per telecomunicazioni in dipendenza di atto di cessione notaio xxxxxxxxxxxxxxxx di Milano in data 21/07/2016 rep. 50442/17777 trascritto a Susa il 29/07/2016 numeri 5718/4398;
- dal 07/2017 alla data odierna xxxxxxxxxxxx nato a Susa (TO) il xxxxxxxx cf. xxxx xxxx xxxx per l'usufrutto dell'area; società xxxxxxxxxxxx sede Lissone cf. xxxxxxxxxxxx il diritto di superficie sui terreni e proprietà superficaria per la durata di anni 21 sulla sovrastante





postazione per telecomunicazioni; xxxxxxxxx nata a Torino il 06/06/1972 CF. xxxxxxxx per la nuda proprietà dell'area in dipendenza di atto di donazione notaio xxxxxxxxx di Torino in data 07/07/2017 rep. 11070/8789 trascritto a Susa il 03/058/2017 numeri 5860/4359;

- **LOTTO 5:** dal 28/04/2011 al 21/07/2016 xxxxxxxxx nato a Susa (TO) il xxxxxxxxx cf. xxxxxxxxx per la quota di 1/1 della piena proprietà in dipendenza di atto di acquisto a rogito Notaio xxxxxxxxx di Torino del 28/04/2011 Rep. 29908/114087 trascritto a Susa in data 06/05/2011 numeri 3371/2429.
- dal 21/07/2016 al 07/07/2017 xxxxxxxxx nato a Susa (TO) il xxxxxxxxx cf. xxxxx xxxxxxxxxxxxxxxx per l'area; società xxxxxxxxx sede Lissone cf. xxxxxxxx il diritto di superficie sui terreni e proprietà superficaria per la durata di anni 21 sulla sovrastante postazione per telecomunicazioni in dipendenza di atto di cessione notaio xxxxxxxxx di Milano in data 21/07/2016 rep. 50442/17777 trascritto a Susa il 29/07/2016 numeri 5718/4398;
- dal 07/2017 alla data odierna xxxxxxxxx nato a Susa (TO) il xxxxxxxxx cf. xxxxxxxxxxxxxxxx per l'usufrutto dell'area; società xxxxxxxx sede Lissone cf. xxxxxxxxx per il diritto di superficie sui terreni e proprietà superficaria per la durata di anni 21 sulla sovrastante postazione per telecomunicazioni; xxxxxxxxx nata a Torino il 06/06/1972 CF. xxxxxxxxx per la nuda proprietà dell'area in dipendenza di atto di donazione notaio xxxxxxxxx di Torino in data 07/07/2017 rep. 11070/8789 trascritto a Susa il 03/058/2017 numeri 5860/4359;

2.3 TITOLO ANTERIORE AL VENTENNIO

- LOTTO 1 – 2 SAUZE DI CESANA atto di acquisto rogito notaio xxxxxxxxx di Torino del 13/02/2003 rep. 47260 trascritto a Susa il 27/02/2003 numeri 2084/1696 mediante il quale la società xxxxxxxx con sede in Torino cf. xxxxxxxx per l'usufrutto e xxxxxxxx con sede in Torino cf. xxxxxxxx per la nuda proprietà hanno acquistato la piena proprietà degli immobili in oggetto dalla società xxxx xxxcon sede in Corsico cf. xxxxxx;
- LOTTO 3 OULX: successione in morte di xxxxxxxxx deceduto il 12/06/1998 devoluta in forza di testamento olografo pubblicato notaio xxxxxxxxxxxxxxxx di Torino in data 28/11/1998 rep. 251953 registrato a Torino il 03/12/1998 numero 20816; accettazione eredità in data 02/07/2004 atto notaio xxxxxxxxxxxxxxxx rep. 94866/16950 trascritta a Susa il 9/07/2004 numeri 7183/5411;
- LOTTO 4 SUSA: atto di acquisto a rogito Notaio xxxxxxxxxxxxxxxx di Torino del 20/10/2009 Rep. 28589/13241 trascritto a Susa in data 23/10/2009 numeri 8829/66394; non è stato possibile reperire ulteriore provenienza dell'immobile in oggetto oltre a quella precedentemente menzionata per l'acquisto;
- LOTTO 5 CAPRIE: atto notaio xxxxxxxxx di Almese del 24/10/1983 rep. 66352/14891 trascritto a Susa il 12/11/1983 numeri 5066/4212 - xxxxxxxxx nato a Caprie il 03/09/1908 dona a xxxxxxxxxxxxxxxx nata a Condove il 04/03/1935 la piena proprietà degli immobili in oggetto; atto notaio xxxxxxxx di Collegno del 20/12/2006 rep.





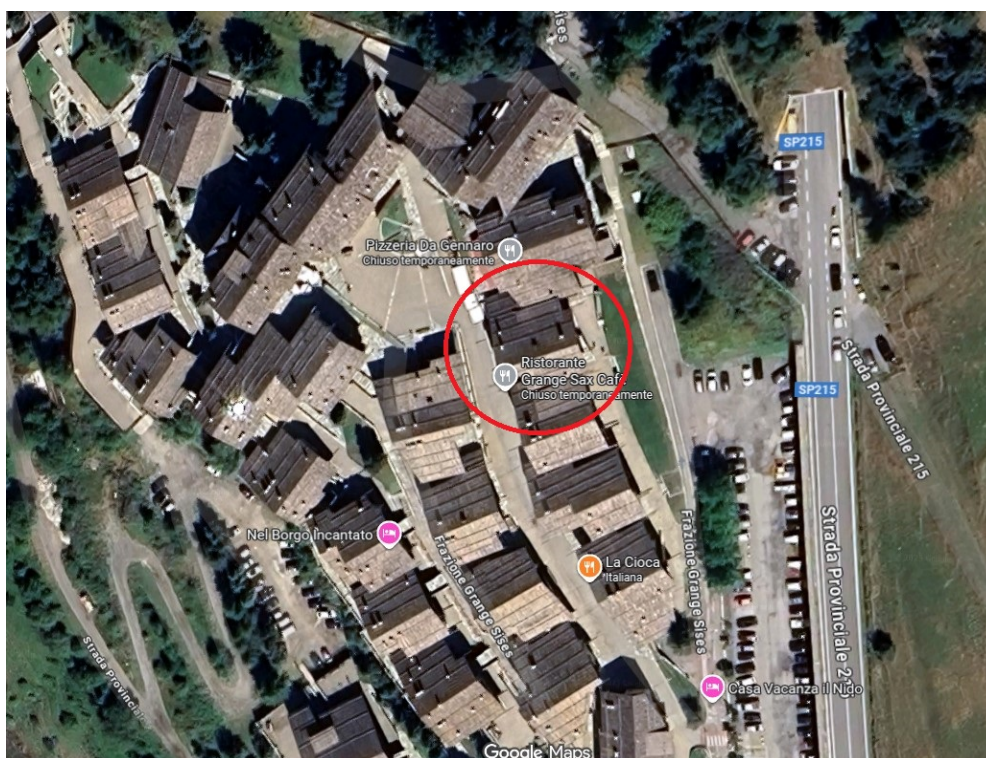
94499/11652 trascritto a Susa il 08/01/2007 numeri 244/181 - xxxxxxxxxxxx dona a xxxxxxxxxxxx nata a Rivoli il 11/03/1971 la piena proprietà degli immobili in oggetto; atto di vendita a rogito Notaio xxxxxxxxx di Torino del 28/04/2011 Rep. 29908/114087 trascritto Susa il 06/05/22011 numeri 3371/2429 xxxxx vende a xxxxxxxx.

3. TRATTAZIONE QUESITO 3)

descriva i beni pignorati anche mediante planimetrie e fotografie, queste ultime da depositare in formato .jpeg;

DESCRIZIONE IMMOBILI

3.1 Descrizione **LOTTO 1 – LOTTO 2 SAUZE DI CESANA** frazione Grange Sises
Condominio La Piazza Monolocali



Trattasi di unità immobiliare (monolocali) al piano terreno poste all'interno del "condominio La Piazza" in comune di Sauze di Cesana borgata Grange Sises, zona situata a circa 1840 mt. slm sulle pendici del monte Sises in alta Val Susa realizzato negli anni 1985/1986.

Si trova a pochi chilometri da Sestriere. privo tuttavia di collegamento con la località sciistica principale.

È edificato a cinque piani fuori terra composto da appartamenti ad uso turistico, spazi commerciali e spazi comuni

La tipologia costruttiva del fabbricato è in cemento armato, orizzonta, menti in latero cemento, murature di tamponamento con laterizio, facciate esterne rifinite con intonaco a rinzaffo e/o





assito di legno inchiodati su tavolato di larice. Serramento esterni di legno (pino) con ante, riscaldamento centralizzato.

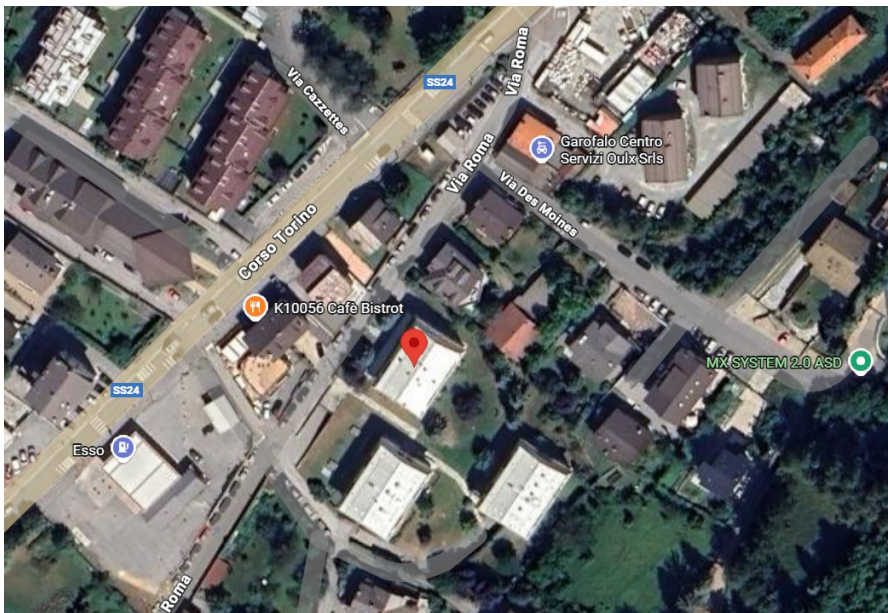
Le unità abitative sono composte rispettivamente:

il **Lotto 1** (subalterno **24**) da monocale con bagno annesso; identificato con la sigla **3P.604** nella planimetria del piano quota 1822,10 allegata al regolamento di condominio di infra;

il **Lotto 2** (subalterno **25**) da monocale con bagno e ripostiglio; identificato con la sigla **3P.603** nella planimetria del piano quota 1822,10 allegata al regolamento di condominio di cui infra.

Entrambe hanno le medesime caratteri che, precisamente porte d'accesso di legno tamburato, pavimenti in piastrelle di ceramica 30*30, pareti intonacate e tinteggiate così come i soffitti, battiscopa di legno, finestre di legno con doppio vetro e Antoni di legno, i bagni sono pavimentati in ceramica e rivestiti in piastrelle sino a metri 2,00; sono presenti i sanitari (lavabo, bidet, water, piatto doccia) in ceramica di mediocre fattura. Gli impianti sono sottotraccia, sono presenti elementi radianti ma risultano staccati. Non sono state reperite certificazioni di conformità degli impianti. Gli immobili sono in stato di puro abbandono.

3.2 Descrizione **LOTTO 3** OULX Via Roma 25 Condominio Monginevro Autorimessa / magazzino



Trattasi di unità immobiliare (autorimessa/magazzino) al piano interrato posta all'interno del "condominio Monginevro" in comune di Oulx via Roma 25 realizzato negli anni 1985/1986 identificato con il numero **1** nella planimetria del piano interrato allegata al regolamento di condominio di infra.

Su accede allo stesso direttamente dalla rampa carraia sul lato di levante che conduce al piano interrato. Il locale in oggetto ha fronte sterno sulla via Roma e sul lato della rampa carraia e vi si accede direttamente dall'area comune del piano. Presenta porta di accesso basculante di ferro, pavimento in piastrelle, pareti e soffitto intonacate e tinteggiate, finestra verso bocca di lupo in ferro e vetro. Impianto elettrico sottotraccia; non sono state reperite certificazioni di conformità degli impianti.

Alla data del sopralluogo con custode era presente un soggetto terzo non conduttore, seppur





presente un contratto di locazione opponibile alla procedura.

Condizioni generali buone.

Si osserva che, a fronte della sua superficie, le ridotte dimensioni della porta di accesso e il suo posizionamento, di fatto, creino problematiche sia al parcheggio di più autoveicoli sia al parcheggio di un autoveicolo di medie dimensioni.

3.3 Descrizione **LOTTO 4** SUSÀ Terreno

Trattasi di terreno agricolo in pendenza in cui è posizionato un traliccio ripetitore di proprietà di terzi (vedasi atto notaio ROVEDA del 21/07/2016 predetto).



3.4 Descrizione **LOTTO 5** CAPRIE Terreno

Trattasi di terreno agricolo piano in cui è posizionato un traliccio ripetitore di proprietà di terzi (vedasi atto notaio ROVEDA del 21/07/2016 predetto).



4. TRATTAZIONE QUESITO 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;





STATO DI OCCUPAZIONE

Le unità immobiliari risultano:

LOTTO 1 – LOTTO 2: libero.

LOTTO 3: occupato con contratto opponibile alla procedura (contratto TTJ22T00176000BB stipulato il 01/10/2022 registrato il 20/10/2022 durata dal 01/10/2022 al 30/09/2028 canone € 1.650,00/anno).

LOTTO 4 – 5: liberi.

Da interrogazione fatta all'Agenzia delle Entrate non risultano altri contratti di locazione in essere in capo al debitore esecutato oltre a quello indicato.



5. TRATTAZIONE QUESITO 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 la quantificazione degli oneri di cancellazione;

Dall'analisi e dalla verifica dei documenti allegati agli atti, come la certificazione notarile redatta dal notaio xxxxxxxxxxxxxx il 20/02/2025, e da ulteriori verifiche eseguite aggiornate al 03/03/2026 risultano sussistere le seguenti formalità:

5.1 FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Sugli immobili oggetto dei presenti lotti alla data del 03/03/2026, esistono le seguenti formalità che saranno cancellate al termine della procedura esecutiva:

ISCRIZIONI

a) Ipoteca legale in forza di atto amministrativo del 18/06/2009 rep. 109763/

Iscritta il 06/07/2009 ai nn. **5881/882** presso Agenzia del Territorio servizio Pubblicità Immobiliare di Susa.

A favore: xxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxx con sede in Torino (TO) P. Iva xxxxxxxx

Contro: xxxxxxxxxxxxxxxx nato a Susa (TO) il xxxxxx cf. xxxxxxxxxxxx.

COLPISCE GLI IMMOBILI DEI LOTTI 1 – 2 – 3 OGGETTO DELLA PRESENTE RELAZIONE

Oggetto di cancellazione totale.





TRASCRIZIONI

- b)** Pignoramento emesso da TRIBUNALE DI TORINO in data 10/02/2022 rep. 1790/2022 Trascritto il 11/02/2022 ai nn. 1104/881 presso Agenzia entrate servizio di pubblicità immobiliare di SUSA.

A favore: xxxxxxxx xx xxxxxxxxxxxx sede Sauze di Cesana c.f. xxxxxxxx

Contro: xxxxxxxxxxxxxxxx nato a Susa (TO) il xxxxxxxxxxxxxxxx cf. xxxxxxxx

COLPISCE GLI IMMOBILI DEI LOTTI 1 – 2 – 3 OGGETTO DELLA PRESENTE RELAZIONE

Oggetto di cancellazione totale.

TRASCRIZIONI

- c)** Pignoramento emesso da TRIBUNALE DI TORINO in data 12/02/2025 rep. 1731 Trascritto il 17/02/2025 ai nn. 1250/1040 presso Agenzia entrate servizio di pubblicità immobiliare di SUSA.

A favore: xxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxx con sede in Francia c.f. xxxxxxxxxxxx

Contro: xxxxxxxxxxxx nato a Susa (TO) il xxxxxxxxxxxx cf. xxxxxxxxxxxx

COLPISCE TUTTI GLI IMMOBILI OGGETTO DELLA PRESENTE RELAZIONE

Oggetto di cancellazione totale.

La cancellazione delle formalità pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, ecc.) saranno effettuate a cura della procedura, ma con **oneri a carico dell'aggiudicatario**.

In caso di iscrizioni o trascrizioni che colpiscono più beni, dovrà essere utilizzato il codice 819-restrizione di beni.

Si fornisce pertanto, a titolo informativo, il costo degli oneri per la cancellazione delle formalità, che dovranno essere verificati dal delegato alla vendita e dallo stesso aggiudicatario.

La cancellazione delle ipoteche volontarie è esente dall'imposta ipotecaria e dall'imposta di bollo, ai sensi dell'art. 15 d.P.R. n. 29.9.1973, n.601, se l'ipoteca è stata iscritta a garanzia di un finanziamento a medio e lungo termine erogato da un istituto di credito, per cui si sconta solo la tassa ipotecaria di €. 35,00.

Gli oneri di cancellazione delle ipoteche e del pignoramento a carico dell'aggiudicatario sono:

1. Ipoteca volontaria (mutuo) euro 35,00 per ciascuna ipoteca
2. Ipoteca giudiziale o legale: 0,5% del minor valore tra il prezzo di aggiudicazione e il totale dell'iscrizione ipotecaria con un minimo di euro 200,00, per ciascuna ipoteca
3. Trascrizioni (pignoramento) euro 200 per ciascuna cancellazione

Relativamente alle voci 2 e 3 si pagano inoltre:

4. Imposta di bollo: euro 59,00 per ciascuna cancellazione
5. Tassa ipotecaria: euro 35,00 per ciascuna cancellazione





Oltre ai costi del delegato alla cancellazione quantificabili, in via indicativa e non vincolante per lo scrivente, in € 500,0 per ogni cancellazione.

5.2 DIRITTI REALI A FAVORE DI TERZI, VINCOLI E ONERI

LOTTO 1- 2 Piano Regolatore Generale Comunale approvato e successive varianti (ultima adottata VARIANTE 8) Destinazioni urbanistiche AC - AC - Ambiti consolidati di edificazione recente e limite del Piano di Lottizzazione di Grange Sises -. Art. 16 bis Nta Vincoli DM 10 marzo 1969 - Dichiarazione di notevole interesse pubblico di parte del territorio del comune di Sauze di Cesana - D.M. 10/03/1969 Classi geologiche CLASSE IIIb - Classe IIIb

LOTTO 3 Piano Regolatore Generale Comunale (approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 15 del 10.03.2016 ed entrato in vigore il giorno 24.03.2016, data di pubblicazione della deliberazione di approvazione sul bollettino ufficiale della Regione n. 12/2016 – variante ZONA RS 42 (AREE RESIDENZIALI SATURE)

LOTTO 4 Piano Regolatore Generale Comunale approvato con D.G.R. n. 112/30387 del 03/06/1980 e successiva variante n. 1 approvata con D.G.R. n. 373/49691 del 09/06/1995 ZONA Agricola - Area Ap aree destinate all'attività agricola - Art.16, Tab. Ap-Apa Vincoli INEDIF - limite aree inedificabili (quota 550 s.l.m.) - Art.63 – Vincoli PARCO ARCHEO - parco archeologico - Art.47 – Vincoli RISPETTO - fascia di rispetto stradale - Art.52 – Vincoli VALORE AMBIENTALE - aree di valore ambientale - Art.48 – Vincoli VINCOLO AMBIENTALE - area soggetta a vincolo ambientale – Geologico IIIa3 - classe di pericolosità geomorfologica IIIa3 - Art.64

LOTTO 5 Piano Regolatore Generale Comunale approvato e successive varianti (ultima adottata parziale n. 2) ZONA Agricola

Regolamenti di condominio

LOTTO 1 – LOTTO 2 Regolamenti di condominio non registrato né trascritto

Alle ui spettano:

Lotto 1 millesimi 6,14 di proprietà spese consuntive 2024/2025 € 627,56; preventive 2025/2026 € 394,85

Lotto 2 millesimi 11,47 di proprietà spese consuntive 2024/2025 € 957,03; preventive 2025/2026 € 720,61

Il regolamento di condominio è a disposizione presso l'amministratore protempore dello stabile geom. xxxxxxx C.so A. Tassoni 25 scala A Torino - tel. xxxxxxxx mail xxxxxxxxxxxxxx a cui l'aggiudicatario potrà rivolgersi per ulteriori informazioni di sorta.

LOTTO 3 Verbale di deposito di regolamenti di condominio a rogito notaio xxxxxxxx rep. 27613/6237 registrato a Rivoli il 12/10/1973 al numero 6631 vol. 245 – Il complesso immobiliare in oggetto e l'immobile interessato è identificabile come STABILE IN COMUNE DI





OULX VIA ROMA CIVICO NUMERO A DESTINARSI CONVENZIONALMENTE DENOMINATO "DEL MONGINEVRO –LOTTO A",

Alla ui in oggetto identificata con il numero 1 nella planimetria allegata al regolamento predetto spettano: millesimi 5 di proprietà; millesimi 5 di pulizia scale e anditi. Si segnala gli articoli 1 (rapporti fra condomini); 2 (parti comuni); 3 (destinazioni); 4 - 5 - 6 (divieti). Il regolamento di condominio è a disposizione presso l'amministratore protempore dello stabile geom. xxxxxxxxxxxx via Monginevro 68 Oulx tel. xxxxxxxx mail mxxxxxxxxxxxxxxxx.com a cui l'aggiudicatario potrà rivolgersi per ulteriori informazioni di sorta.

5.3 CENSO, LIVELLO, USO CIVICO

Dagli accertamenti effettuati presso il Commissariato per gli Usi Civici di Piemonte, Liguria e Valle d'Aosta e sul sito della Regione Piemonte, nonché presso l'Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali, non risulta reperibile documentazione attestante la sussistenza di ulteriori diritti (Uso Civico, Livello o Censo).

6. TRATTAZIONE QUESITO 6)

verifichi le spese e i procedimenti giudiziari di cui al n. 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.;

6.1 SPESE CONDOMINIALI

Lotto 1 SAUZE DI CESANA € 2.341,87 complessive (annue € 1.118,69)

Lotto 2 SAUZE DI CESANA € 4.196,27 complessive (annue € 1.874,51)

Lotto 3 OULX consuntivo 01/05/2024 – 30/04/2025 Totale € 779,75

preventivo 01/05/2025 – 30/04/2026 Totale spesa € 720,64.

Spese straordinarie deliberate Totale € 495,00

Note: la tabella millesimale riporta per la uiu in oggetto millesimi 8,50 come quota di proprietà e millesimi 5 generale a fronte di quanto indicato nella tabella millesimale allegata all'atto di deposito del regolamento di condominio.

Lotto 4 – Lotto 5: trattasi di terreni – non sussistono spese

6.2 PROCEDIMENTI GIUDIZIARI

Dalle ispezioni ipotecarie di verifica eseguite dallo scrivente ed aggiornate al 03/03/2026 non risulterebbero ulteriori procedimenti giudiziari trascritti in capo agli esecutati.

7. TRATTAZIONE QUESITO 7)





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

PRATICHE EDILIZIE IMMOBILE

Dalle indagini svolte presso l'Archivio Edilizio - Ufficio Tecnico del Comune di Sauze di Cesana, di Oulx, e l'Agenzia delle Entrate Servizi Catastali dei comuni di Sauze di Cesana e di Oulx, è stato possibile reperire i seguenti documenti:

LOTTO 1 – LOTTO 2 SAUZE DI CESANA Frazione Grange Sises Condominio La Piazza

Concessione Edilizia 18/07/1985 numero 25/84 in capo alla società xxxxxxxA

Varianti numero 12/86 e numero 26/86

Ultimazione lavori: 22/12/1986

Abitabilità fabbricati C – D del 22/12/1986

LOTTO 3 OULX Via Roma 25 Condominio Monginevro

Licenza Edilizia numero 51/71 rilasciata in data 05/11/1971

Licenza Edilizia in variante a L.E. 51/71 numero 5/73 rilasciata in data 13/02/1973

Abitabilità: numero 15/1973 rilasciata in data 05/06/1973

CILA numero 38-2019 codice pratica RXOMRA66T26G674V-23092019-113 ai sensi art. 6-bis

Dpr 380/2001 sostituzione generatore di calore



8. TRATTAZIONE QUESITO 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;

8.1 VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIA e URBANISTICA

Da un rilievo di massima eseguito, le u.i. pignorate risultano, rispetti ai titoli edilizi reperiti:

- LOTTO 1 – LOTTO 2 SAUZE DI CESANA Frazione Grange Sises Condominio La Piazza Conforme
- LOTTO 3 OULX Via Roma 25 Condominio Monginevro Conforme

Elenco difformità riscontrate

LOTTO 1 - LOTTO 2 SAUZE DI CESANA Frazione Grange Sises Condominio La Piazza rispetto ai titoli edilizi assentiti risulta, di massima: nessuna

LOTTO 3 OULX Via Roma 25 Condominio Monginevro rispetto ai titoli edilizi assentiti risulta, di massima: nessuna

Sarà comunque a carico dell'aggiudicatario ogni eventuale opera, onere ed adempimento amministrativo richiesto dall'Ufficio preposto e non specificato nella presente relazione.





8.2 ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Dall'esame dei documenti reperiti e da verifica effettuata sul sito SIPEE della Regione Piemonte **NON È** stata riscontrata la presenza dell'Attestato di Prestazione Energetica. Per gli immobili di cui ai LOTTI 1 - 2

L'aggiudicatario dovrà provvedervi a sua cura e spesa.

Costo indicativo e non vincolante per lo scrivente € 300,00 per ogni singola attestazione

Per il LOTTO 3 (autorimessa/magazzino) non vi è obbligo.



9. TRATTAZIONE QUESITO 9)

determini il valore di mercato dei beni, specificando le voci di cui all'art. 568, comma 2, c.p.c.;

VALORE DI MERCATO

Il valore attuale di mercato delle porzioni immobiliari viene effettuata sulla base della superficie al commerciale.

L'esperto fa presente che i criteri adottati per la valutazione patrimoniale degli immobili sono il D.P.R. n. 138/98 allegato C e la norma UNI 10750 del 2005 sostituita a partire dal 1° gennaio 2011 dalla ENI EN 15733/2011.

In entrambe le norme, i metri quadrati di superficie commerciale sono comprensivi delle murature interne ed esterne e sono il risultato della somma di tutte le parti che compongono l'unità.

In particolare, le superfici ai fini valutativi vengono computate come segue:

A. Superfici coperte comprese le murature interne ed esterne dell'unità principale:

- 100% vani principali e vani accessori a servizio (bagni, ripostigli, disimpegni, corridoi);
- 100% scale interne calcolate una sola volta in base alla loro proiezione orizzontale;
- 100% muri esterni ed interni fino ad un massimo di 50 cm di spessore;
- 50% muri di confine di separazione con altre unità immobiliari fino ad un massimo di 25 cm.

B. Superfici ponderate delle pertinenze esclusive a servizio indiretto delle unità (cantine, box, garage, posti auto coperti e scoperti, soffitte):

- 50% vani accessori comunicanti;
- 25% vani accessori non comunicanti.

C. Superfici ponderate delle pertinenze esclusive di ornamento delle unità:

- 30% fino a 25 mq. Poi 10% - balconi e terrazze comunicanti;





- 15% fino a 25 mq poi 5% - balconi e terrazze non comunicanti;
- 10% fino alla superficie dell'U.I. Poi 2% - area scoperta.

Le superfici dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m non entra nel computo della superficie catastale.

La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente al numero.

In considerazione della tipologia, dell'ubicazione e della consistenza delle unità immobiliari pignorata, nonché di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ivi compreso l'attuale stato di manutenzione e di occupazione e le dotazioni d'impianti (per quanto ne è stato possibile prenderne visione) si ritiene opportuno predisporre la vendita per **N. 5 LOTTI** con superfici commerciali riportate nelle sottostanti tabelle.

Lotto	Destinazione	Superficie commerciale (mq.)	Coefficiente correttivo in %	Superficie commerciale (mq.)
1	Monocale	17,00	100	17,00
2	Monocale	29,00	100	29,00
3	Autorimessa / magazzino	40 ,00	100	40,00
4	Terreni agricolo	1.595,00	100	1.595,00
5	Terreno agricolo	1.773,00	100	1.773,00

La stima del più probabile valore attuale di mercato tiene conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dei bene pignorati (ubicazione, età dell'immobile, caratteristiche tipologiche e costruttive, tipologia, stato di manutenzione generale, superficie e distribuzione interna dei vani, qualità dei materiali di finitura e degli impianti tecnologici, dotazione di servizi annessi), del corrente stato occupazionale, dei vincoli condominiali e/o ulteriori, dell'entità degli abusi edilizi, dell'esito degli accertamenti compiuti nei pubblici uffici e dell'attuale andamento del mercato immobiliare di beni similari riscontrabili in zona.

Giova considerare come:

- per i lotti 1 – 2 (SAUZE DI CESANA) gli stessi versino in pessime condizioni di conservazione, di fatto inabitabili; inoltre le loro ridotte dimensioni e la





loro mediocre esposizione non possono riscontrare un alto interessamento del mercato immobiliare:

1. per il lotto 3 (OULX magazzino/autorimessa) la quota esecutata è di $\frac{1}{2}$; inoltre la sua scarsa accessibilità pregiudica parzialmente l'interesse commerciale;

I parametri utilizzati sono i valori/m² reperiti (quotazioni: OMI – Borsino Immobiliare - Agenzie immobiliari - Agenzia delle Entrate, che indicano valori, per abitazioni economiche in stato normale:

SAUZE DI CESANA (LOTTI 1 – 2) valori OMI 1[^] semestre 2025 Zona B1 ZONA E2 / Suburbana/ Grangesises S. Com. da Champlas du Col a Sauze di Cesana Microzona 1 Anno 2025 1[^] semestre Abitazioni civili stato conservativo normale valore min € 1.350,00 max € 2.000,00

OULX LOTTO 3 ZONA B1 / Centrale7 Centro storico SP da Oulx a Bardonecchia, str. Naz. del Monginevro Microzona 1 Anno 2025 1[^] semestre Box stato conservativo normale valore min € 930,00 max € 1.400,00

si ritiene il più possibile similari a quelli oggetto di stima e dei valori/mq di carattere orientativo reperiti, individuare a:

SAUZE DI CESANA LOTTI 1 – 2 monocali 500,00 €/m²

OULX Lotto 3 autorimessa/magazzino € 800,00 €/m²

Il parametro unitario al quale rapportare la superficie commerciale e si ritiene di procedere, in via prudenziale, alla determinazione del più probabile valore attuale di mercato degli immobili in esame, comprendendo le relative eventuali quote di comproprietà sulle parti comuni ed indivisibili; il tutto da considerare a corpo e non a misura, come visto e piaciuto, nello stato di fatto e di diritto in cui lo stesso si trova, con annessi diritti, azioni, ragioni e servitù, apparenti e non, attive e passive, fissi e infissi, annessi e connessi, adiacenze, accessori e pertinenze, senza garanzie per eventuali vizi, anche occulti, salvo migliori e più esatti confini e dati catastali, nel pieno rispetto delle norme urbanistiche, facendosi espresso riferimento agli atti di provenienza per ogni altre condizioni, clausole, pesi ed oneri, che si intendono e devono intendersi qui integralmente trascritti e riportati.

Pertanto il più probabile valore di mercato alla data odierna degli immobili oggetto di stima, ammonterebbe a:

<i>Lotto 1 Piena proprietà: mq. 17,00 * 500,00,00 =</i>	<i>€ 8.500,00</i>
<i>Lotto 2 Piena proprietà: mq. 29,00 * 500,00 =</i>	<i>€ 14.500,00</i>
<i>Lotto 3 Diritti di 1/2: mq. 40 * 800,00 =</i>	<i>€ 16.000,00</i>

Si riepilogano inoltre, in via puramente indicativa e non vincolante per lo scrivente, i costi per l'assenza di garanzia per vizi, le spese di cancellazione delle formalità, le spese per la regolarizzazione edilizia/urbanistica.





1. Assenza della garanzia per vizi del bene venduto: nell'ambito della vendita con procedura giudiziaria l'immobile viene trasferito con esclusione di garanzie in merito ad eventuali vizi (attualmente non rilevati e/o non indicati). Al fine però di quantificare la possibile cogenza di tale aspetto, si ritiene in via prudenziale ed equitativa di ridurre il Valore di mercato sopra determinato di una percentuale, per tale tipologia di destinazione, pari al:	10% 10% 5%	Lotto 1 € 850,00 Lotto 2 € 1.450,00 Lotto 3 € 800,00
2. Oneri di regolarizzazione edilizia / urbanistica /: i n d i c a t i v i - pari agli oneri individuati al punto 8.1 della presente relazione		Lotto 1 € 300,00 Lotto 2 € 300,00 Lotto 3 € 700,00
3. Stato di possesso riscontrato così come evidenziato al punto 4 della presente relazione:	10%	Lotto 1 Libero Lotto 2 Libero Lotto 3: € 1.600,00
4. Vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento:		
5. Spese Cancellazione Formalità (a stima)		Lotto 1 € 500,00 Lotto 2 € 500,00 Lotto 3 € 500,00 Lotto 4 € 500,00 Lotto 5 € 500,00
6. Spese Condominiali insolute Lotto 1 (annuo € 1.118,69) Lotto 2 (annuo € 1.874,51) Lotto 3 calcolate riferite alla quota di ½ di proprietà		Lotto 1 € 2.341,87 Lotto 2 € 4.196,27 Lotto 3 € 1.280,91
Totale costi: Lotto 1 Lotto 2 Lotto 3		Lotto 1 € 3.991,87 Lotto 2 € 6.446,27 Lotto 3 € 4.880,91

Pertanto, per la piena proprietà degli immobili descritti nel precedente punto H1, si ritiene congrua l'attribuzione di un più probabile valore di mercato complessivo arrotondato in eccesso e/o difetto – nell'ambito della presente procedura esecutiva – pari a:

LOTTO 1 € 8.500,00 - € 3.991,87 = € 4.508,13 **arrotondata per difetto** a **€ 4.500,00** (Euro quattromilacinquecento/00).

LOTTO 2 € 14.500,00 € 6.446,27 = € 8.053,73 **arrotondata per difetto** a **€ 8.000,00** (Euro ottomila/00).

LOTTO 3 € 16.000,00 - € 4.880,91 = € 11.119,09 **arrotondata per difetto** a **€ 11.000,00** (Euro undicimila /00).

TERRENI AGRICOLI





Uno dei principi a fondamento dell'estimo prevede che il giudizio di valore si basi sulla comparazione; lo scopo può essere raggiunto scegliendo la più idonea tra le diverse metodologie disponibili, che, sostanzialmente, possono essere ricondotte a due tipi: diretto e indiretto.

Le metodologie di tipo "diretto" sono basate sul confronto del bene con altri simili di cui siano noti i rispettivi valori.

Le metodologie di tipo "indiretto" generalmente si utilizzano quando mancano le condizioni per un approccio "diretto" e sono attuate mediante procedimenti analitici che consentono di giungere indirettamente alla determinazione del valore cercato.

Dall'analisi del mercato del segmento immobiliare di riferimento, tenuto conto dell'ampliamento temporale di cui si è riferito, è emersa una insufficiente disponibilità di dati di scambio relativi a beni analoghi a quelli in stima

Pertanto il valore di mercato viene ricercato utilizzando la metodologia diretta.

Per quanto concerne i terreni agricoli lotto 4 – 5 si sono considerati come parametro generale di riferimento i valori agricoli medi di zona redatto dalla commissione provinciale esproprio ultimo disponibile anno 2024, che per la Regione Agraria 4 (ove sono siti gli immobili Lotto 4 – Lotto 5)

Nel lotto 5 le particelle foglio xxx numero xx – xx - xx, sono state assimilate come caratteristiche alla qualità prato irriguo.

Lotto 4 Valori a mq. Vigneto SUSA € 16.698/ha

Lotto 5 Valori a mq. Prato CAPRIE € 13.327/ha

Lotto 5 Valori a mq. Prato Irriguo CAPRIE € 16.698,00/ha

Ne consegue, per il valore della piena proprietà:

LOTTO 4 Susa Mq. terreno: $1.595 * € 1,67 = € 2.663,65$

LOTTO 5 Caprie Mq. terreno: $1.773 * € 1,67 = € 2.960,91$

Il diritto esecutato è di **solo usufrutto**, di terreni in zona parte montana (Susa) e parte pianeggiante (Caprie); di detti lotti viene stimata la **sola quota di usufrutto**.

Valore usufrutto

Lotto	Valore Piena proprietà	€ 2.663,65
4	Età Usufruttuario	60
4	Tasso di interesse legale	2,50%
4	Coefficiente moltiplicatore	24
4	Valore usufrutto	€ 1.598,19
4	Valore nuda proprietà	€ 1.065,46

Lotto	Valore Piena proprietà	€ 2.960,91
5	Età Usufruttuario	60
5	Tasso di interesse legale	2,50%
5	Coefficiente moltiplicatore	24
5	Valore usufrutto	€ 1.776,55





5	Valore nuda proprietà	€ 1.184,36
---	-----------------------	------------

A detti valori occorre dedurre quanto riportato al punto 5 della precedente tabella per la cancellazione delle formalità pari a € 500,00/ lotto, pertanto i valori sopradetti sono da intendersi:

Lotto 4 Valore € 1.598,19 - € 500,00 = € 1.98,19 arrotondabile per difetto a € **1.000,00** (Euro mille/00).

Lotto 5 Valore € 1.776,55 - € 500,00 = € 1.276,55 arrotondabile per eccesso a € **1.300,00** (Euro milletrecento/00)



TRATTAZIONE QUESITO 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.);

Per le u.i. pignorate non sussistono i presupposti dell'applicabilità dell'art. 1 commi 376, 377 e 378 della Legge 178/2020 (legge di bilancio).

Tanto si doveva in evasione all'incarico ricevuto.

Vigone, lì 10 Marzo 2026

L'esperto stimatore
Maurilio Avaro





Elenco allegati

- 1 Perizia privacy
- 2 Visure catastali
- 3 Planimetrie catastali
- 3 a Estratto di mappa Catasto Terreni
- 4 Elaborati grafici
- 5 Documentazione fotografica
- 6 Certificato di residenza
- 7 Comunicazione agenzia entrate
- 8 Titoli edilizi
- 9 Visura Agenzia entrate servizio di pubblicità immobiliare
- 10 Contratto di locazione
- 11 Regolamento di condominio Sauze di Cesana La Piazza
- 12 Regolamento di condominio Oulx
- 13 Spese condominiali Sauze di Cesana La Piazza
- 14 Spese condominiali Oulx

