

	RELAZIONE STRAGIUDIZIALE PER DETERMINARE IL	
	VALORE IN COMUNE COMMERCIO DEGLI IMMOBILI DI	
	PROPRIETA' DEI SIG.RI BONGIOVANNI OSVALDO NATO A	
	SUSA (TO) IL 22/06/1967, AVENTE CODICE FISCALE BNG SLD	
	67H22 L013P E BONGIOVANNI NELLA NATA A SUSA (TO) IL	
	18/11/1968, AVENTE CODICE FISCALE BNG NLL 68S58 L013F:	
	Il sottoscritto DURBIANO Geom. Claudio, nato a Susa il 26/04/1968,	
	C.F.: DRB CLD 68D26 L013W, con Studio Tecnico, in Mompantero,	
	Frazione San Giuseppe n.2/a, iscritto all'Albo del Collegio dei Geometri	
	di Torino e Provincia al n. 6583;	
	Ricevuto incarico dal Comune di Novalesa con determinazione del	
	responsabile dell'Area Tecnica n.33 del 31/08/2026, di redigere una perizia	
	stragiudiziale per procedere alla valutazione degli immobili di proprietà dei	
	Sig.ri BONGIOVANNI Osvaldo e BONGIOVANNI Nella ubicati nel	
	Comune di Novalesa e più precisamente:	
	– comune di Novalesa nuovo catasto edilizio urbano	
	via Maestra 62, allibrato al fg.16 part.la 701 (ex 104 nct) graffata con la	
	part.la 702 (ex 106 nct) sub 1;	
	via Maestra 62, allibrato al fg.16 part.la 702 (ex 106 nct) sub 4 graffata con	
	la part.la 703 (ex 109 nct) sub 3;	
	Il sottoscritto, in ottemperanza all'incarico ricevuto, effettuati i sopralluoghi	
	sulle località per la visione diretta dei cespiti, consultati gli archivi	
	telematici del Catasto Terreni e del Nuovo Catasto Edilizio Urbano presso	
	Pagina 1/6	

	l'Ufficio del Territorio di Torino, visionate le Mappe Governative Catastali,	
	ed il P.R.G.C. in vigore nel Comune di Novalesa, assunte le informazioni	
	sul valore dei cespiti che vengono trasferiti in regime di libero mercato e	
	tenuto conto di quanto possa influenzare la commerciabilità degli immobili	
	qui oggetto di valutazione, è in grado di riferire quanto segue:	
	PROVENIENZE E INTESTAZIONE CATASTALE	
	I bene della presente relazione sono siti nel comune di Venaus, descritti al	
	Nuovo Catasto Edilizio Urbano e al Nuovo Catasto Terreni.	
	Ciò premesso, le intestazioni catastali risultano alla Ditta:	
	BONGIOVANNI Osvaldo nato a Susa (TO) il 22/06/1967, avente codice	
	fiscale BNG SLD 67H22 L013P, comproprietario per la quota ½ ;	
	BONGIOVANNI Nella nato a Susa (TO) il 18/11/1968, avente codice	
	fiscale BNG NLL 68S58 L013F, comproprietario per la quota ½ ;	
	per i mappali:	
	Comune di Novalesa	
	Nuovo Catasto Edilizio Urbano	
	fg.16 part.la 701 graffata con la part.la 702 sub 1;	
	fg.16 part.la 702 sub 4 graffata con la part.la 703 sub 3;	
	Pervenuto in forza di :	
	- dichiarazione di successione intestata in morte del Sig.r	
	BONGIOVANNI Elio nato a Novalesa il 08/10/1940 e deceduto il	
	11/05/1993, volume 785 numero 70 del 10/11/1993;	
	Pagina 2/6	

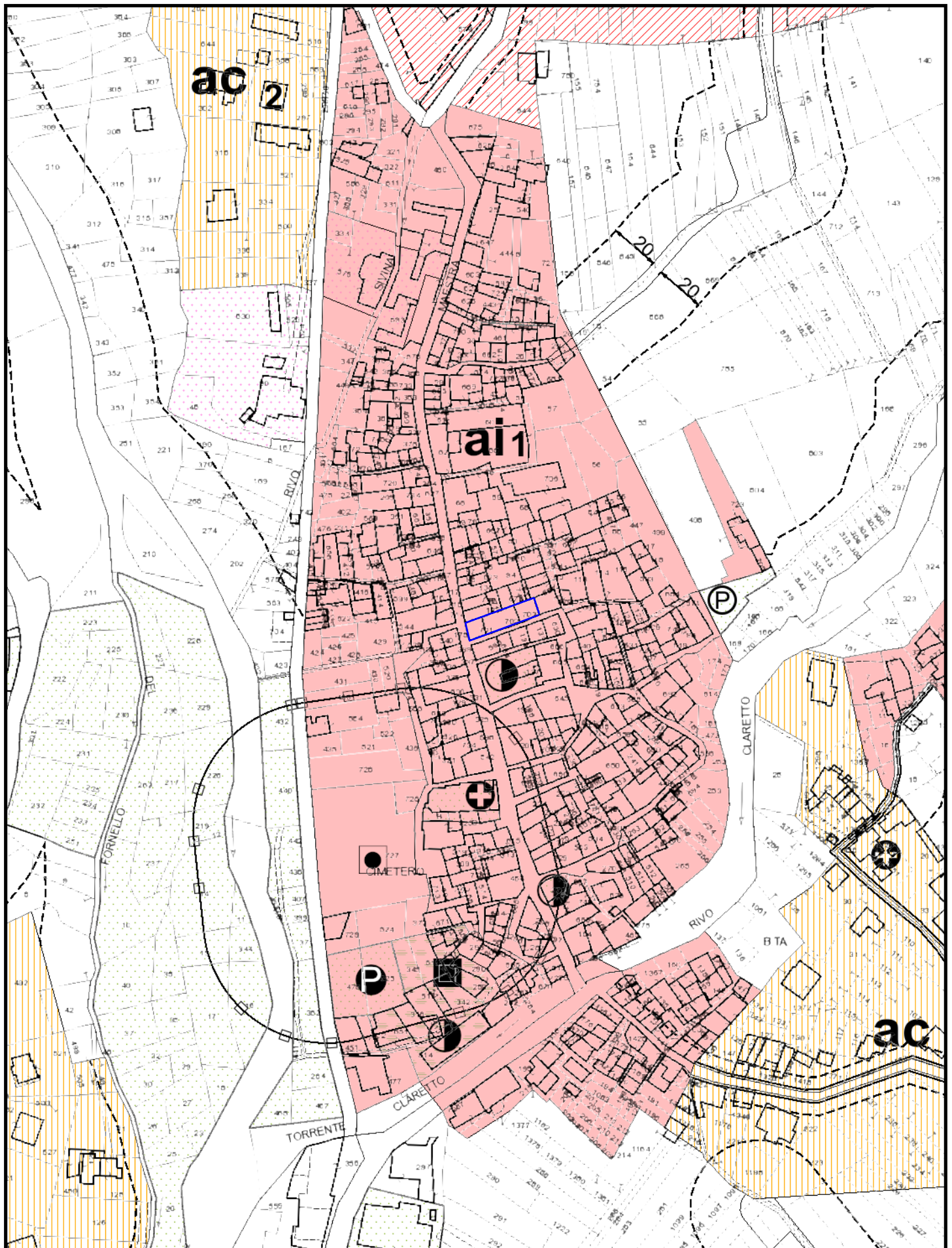
	- dichiarazione di successione intestata in morte della Sig.ra	
	BELLETTA Pierina nata a Giaglione il 19/08/1935 e deceduta il	
	04/09/2006, volume 865 numero 57 del 29/08/2007;	
	<u>Ciò premesso, le intestazioni catastali risultano alla Ditta:</u>	
	- BONGIOVANNI Osvaldo nato a Susa (TO) il 22/06/1967, avente	
	codice fiscale BNG SLD 67H22 L013P, comproprietario per la	
	quota ½ ;	
	- BONGIOVANNI Nella nato a Susa (TO) il 18/11/1968, avente	
	codice fiscale BNG NLL 68S58 L013F, comproprietario per la quota	
	½ ;	
	per i mappali:	
	Comune di Novalesa	
	Nuovo Catasto Edilizio Urbano	
	fg.16 part.la 701 graffata con la part.la 702 sub 1;	
	fg.16 part.la 702 sub 4 graffata con la part.la 703 sub 3;	
	DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI	
	Comune di Novalesa N.C.E.U.	
	a) fg.16 part.la 701 graffata con la part.la 702 sub 1; fabbricato in corso di	
	costruzione categoria F/3, via Maestra n.62 piano T-1;	
	Unità immobiliare composta da:	
	vano rustico al piano terra;	
	vano rustico al piano primo;	
	Pagina 3/6	

	L'immobile in cui è collocata l'unità immobiliare oggetto della presente	
	risulta essere stato costruito in data anteriore al 1891, ed è stato oggetto di	
	demolizione totale e ricostruzione al rustico.	
	Detti locali si sviluppano per una superficie catastale pari a 80,04 mq. per	
	piano;	
	b) fg.16 part.la 702 sub 4 graffata con la part.la 703 sub 3; fabbricato in	
	corso di definizione categoria F/4, via Maestra n.62 piano T-1;	
	Unità immobiliare composta da:	
	vano rustico al piano terra;	
	vano rustico al piano primo;	
	L'immobile in cui è collocata l'unità immobiliare oggetto della presente	
	risulta essere stato costruito in data anteriore al 1891, ed è stato oggetto di	
	demolizione totale e ricostruzione al rustico.	
	Detti locali si sviluppano per una superficie catastale pari a 106,26 mq. per	
	piano.	
	Si precisa che le due unità immobiliari oggetto della presente risultano	
	avere solo la tramezzatura esterna e sono prive di tutti gli impianti ad	
	esclusione dei punti di consegna.	
	REGOLARITÀ URBANISTICA TITOLI ABILITATIVI	
	Entrambe le unità immobiliari allibrate al N.C.E.U. fg.16 part.la 701	
	graffata con la part.la 702 sub 1 e fg.16 part.la 702 sub 4 graffata con la	
	part.la 703 sub 3, sono state oggetto di lavori di demolizione e	
	ricostruzione fabbricato per cui è stato rilasciato il Permesso di Costruire	
	Pagina 4/6	

	7/2008 del 04/11/2008, e di SCIA per ultimazione fabbricato rustico	
	protocollo 2669 del 11/10/2016.	
	Denuncia delle opere strutturali in zona sismica 3 depositata in comune di	
	Novalesa al prot.lo 2670 del 11/10/2016, con fine lavori strutturale in data	
	22/03/2017 e certificato di collaudo in corso.	
	Si segnala che le planimetrie catastali depositate presso l'ufficio del	
	Territorio di Torino rappresentano correttamente lo stato di fatto dell'unità	
	immobiliare.	
	A migliore illustrazione della situazione in sito degli immobili urbani e	
	terreni il sottoscritto unisce:	
	- Allegato A: stralcio della vigente zonizzazione del P.R.G.C. evidenziando	
	in blu i fabbricati in cui sono ubicate le unità oggetto della presente.	
	- Allegato B: estratto della mappa catastale evidenziando in blu i fabbricati	
	in cui sono ubicate le unità oggetto della presente.	
	- Allegato C: planimetrie delle unità immobiliari urbane oggetto di perizia.	
	- Allegato D: visure catastali	
	- Allegato E: documentazione fotografica.	
	VALUTAZIONE	
	Il sottoscritto, ha sviluppato alcune indagini per conoscere i valori che il	
	mercato immobiliare locale attribuisce agli immobili urbani in corso di	
	costruzione considerando che nella zona in oggetto sono presenti alcuni	
	locali aventi caratteristiche simili.	
	Tutte le unità immobiliari urbane, site in via Maestra 62 del Comune di	
	Novalesa, riultano inserite nella zonizzazione “ai1” del vigente p.r.g.c.	
	Pagina 5/6	

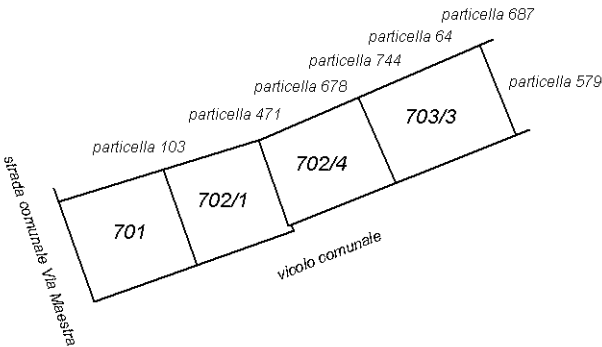
	“capoluogo di Novalesa con caratteristiche storico ambientali ”art 26 n.t.a.	
	con vincolo paesaggistico art.159 del D.Lgs n42/2004 2 art.3 della LR	
	32/2008.	
	CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO	
	Comune di Novalesa N.C.E.U.	
	a) fg.16 part.la 701 graffata con la part.la 702 sub 1;	
	locali si sviluppano per una superficie commerciale pari a 160,08 mq.	
	160,08 mq. * 350,00 €/mq. = 56.028,00 €	
	b) fg.16 part.la 702 sub 4 graffata con la part.la 703 sub 3;	
	locali si sviluppano per una superficie commerciale pari a 212,52 mq.	
	212,52 mq. * 350,00 €/mq. = 74.382,00 €	
	per un totale di 130.410,00 €.	
	Ne consegue che il valore degli immobili oggetto della presente di	
	proprietà dei Sig.ri BONGIOVANNI Osvaldo e BONGIOVANNI Nella	
	ammontano ad euro 130.410,00 € arrotondati a 130.000,00 €	
	(centotrentamila/00).	
	Quanto sopra riferisce il perito sottoscritto ad espletamento del mandato	
	ricevuto.	
	Mompantero li	
	Il perito	
	(DURBIANO Geom. Claudio)	
	Pagina 6/6	

Comune di NOVALESA

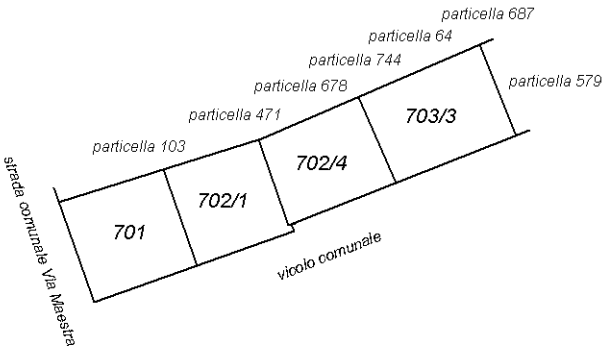




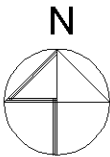
ELABORATO PLANIMETRICO		Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Torino	
Compilato da: Durbiano Claudio			
Iscritto all'albo: Geometri			
Prov. Torino		N. 6583	
Comune di Novalesa		Protocollo n. TO0346731 del 31/08/2026	
Sezione: Foglio: 16 Particella: 702		Tipo Mappale n. del	
Dimostrazione grafica dei subalterni		Scala 1 : 500	



PIANO TERRENO



PIANO PRIMO



Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 01/09/2026

ALLEGATO "D"

Dati della richiesta	Comune di NOVALESA (Codice:F948)
Catasto Fabbricati	Provincia di TORINO
	Foglio: 16 Particella: 701

INTESTATI

1	BONGIOVANNI Nella nata a SUSA (TO) il 18/11/1968	BNGNLL68S58L013F*	(1) Proprieta' 500/1000
2	BONGIOVANNI Osvaldo nato a SUSA (TO) il 22/06/1967	BNGSLD67H22L013P*	(1) Proprieta' 500/1000

Unità immobiliare dal 16/10/2012

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		16	702 701	1			F/3					(ALTRE) del 16/10/2012 Pratica n. TO0502958 in atti dal 16/10/2012 U.I.U. SFUGGITE AD ACCERTAMENTO (n. 9766.1/2012)
Indirizzo		VIA MAESTRA n. 62 Piano T-1										
Notifica							Partita				Mod.58	

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune F948 - Foglio 16 - Particella 701

Codice Comune F948 - Foglio 16 - Particella 702

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

Situazione degli intestati dal 16/10/2012

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	BONGIOVANNI Nella nata a SUSA (TO) il 18/11/1968	BNGNLL68S58L013F*	(1) Proprieta' 500/1000
2	BONGIOVANNI Osvaldo nato a SUSA (TO) il 22/06/1967	BNGSLD67H22L013P*	(1) Proprieta' 500/1000
DATI DERIVANTI DA		(ALTRE) del 16/10/2012 Pratica n. TO0502958 in atti dal 16/10/2012 U.I.U. SFUGGITE AD ACCERTAMENTO (n. 9766.1/2012)	

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 01/09/2026

ALLEGATO "D"

Dati della richiesta	Comune di NOVALESA (Codice:F948)
Catasto Fabbricati	Provincia di TORINO Foglio: 16 Particella: 702 Sub.: 4

INTESTATI

1	BONGIOVANNI Nella nata a SUSA (TO) il 18/11/1968	BNGNLL68S58L013F*	(1) Proprieta' 500/1000
2	BONGIOVANNI Osvaldo nato a SUSA (TO) il 22/06/1967	BNGSLD67H22L013P*	(1) Proprieta' 500/1000

Unità immobiliare dal 01/09/2026

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		16	702 703	4 3			F/4					VARIAZIONE del 31/08/2026 Pratica n. TO0346731 in atti dal 01/09/2026 FRAZION. CON CAMBIO DI DESTINAZIONE (n. 346731.1/2026)
Indirizzo		VIA MAESTRA n. 62 Piano T-1										
Notifica							Partita				Mod.58	

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune F948 - Foglio 16 - Particella 702
Codice Comune F948 - Foglio 16 - Particella 703

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

Situazione degli intestati dal 31/08/2026

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	BONGIOVANNI Nella nata a SUSA (TO) il 18/11/1968	BNGNLL68S58L013F*	(1) Proprieta' 500/1000
2	BONGIOVANNI Osvaldo nato a SUSA (TO) il 22/06/1967	BNGSLD67H22L013P*	(1) Proprieta' 500/1000
DATI DERIVANTI DA		VARIAZIONE del 31/08/2026 Pratica n. TO0346731 in atti dal 01/09/2026 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.3852885.31/08/2026 FRAZION. CON CAMBIO DI DESTINAZIONE (n. 346731.1/2026)	

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

foto n.1 – vista esterna del lato sud delle u.i.u.



foto n.2 – vista esterna del lato sud delle u.i.u. ai piani terreno e primo



foto n.3 – vista esterna del lato ovest delle u.i.u. ai piani terreno e primo



foto n.4 – vista interna al piano terreno delle u.i.u.



foto n.5 – vista interna al piano primo delle u.i.u. in corso di definizione



foto n.6 – vista interna al piano primo delle u.i.u. in corso di definizione

