

**TRIBUNALE ORDINARIO DI IVREA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

(*) segnalazioni rilevanti
per il G.E.

TRIBUNALE DI IVREA (TO)

Esecuzione immobiliare R. G. Esec. N° 100/2025

G.E.: **Dott.ssa Giovanna DEBERNARDI**

Il perito: **Geom. Andrea FERRI**

oggetto: Relazione estimativa su immobili pignorati siti nel Comune di Brandizzo (TO).

Banchette, 09.04.2026

Il perito Geom. Andrea FERRI

ALLEGATI:

- | | |
|-----|--|
| N°1 | DOCUMENTAZIONE CATASTALE |
| N°2 | DOCUMENTAZIONE IPOTECARIA E CERTIFICATO NOTARILE |
| N°3 | DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA |
| N°4 | ESTRATTO DOCUMENTAZIONE PRG |
| N°5 | PRATICHE EDILIZIE |



Cap.



pag.



1 - QUADRO RIASSUNTIVO

2

2 - PREMESSE

3



3 - OGGETTO DI VALUTAZIONE E PROVENIENZA



3

4 - IDENTIFICAZIONE DEL BENE

4

5 - STATO DI OCCUPAZIONE DEL BENE

8

6 - FORMALITA', VINCOLI E ONERI

9

7 - REGOLARITA' EDILIZIE



10

8 - GIUDIZIO DI STIMA

12



9 - PROSPETTO RIEPILOGATIVO E RIASSUNTIVO

15



PAGINA 1 DI 294



Geom. Andrea FERRI

Via della Torretta, 29/2-10010 Banchette (To) - P.Iva 07881680016
Tel. 0125/613164 - C.F. FRNDR69B24E379T
e-mail(ordinaria) bieffe.ag@libero.it - e-mail(certificata) andrea.ferri@geopec.it





1 QUADRO RIASSUNTIVO DELLA RELAZIONE PERITALE

QUADRO RIASSUNTIVO DELLA RELAZIONE PERITALE

Trascrizione atto pignoramento:	nota del	30.05.2025	numeri	23676/17705
---------------------------------	----------	------------	--------	-------------

QUOTA COLPITA - UBICAZIONE - DESTINAZIONE - DATI CATASTALI

Quota colpita	Lotto UNICO : proprietà (1/1).
Ubicazione	Comune di Via Dante di Nanni n.c. 50
Destinazione	Abitazione e Autorimessa
Dati catastali	NCEU - Comune di Brandizzo (TO): ABITAZIONE - Foglio 8 particella n. 1126 sub. 14, categoria A/2, classe 1 – abitazione di tipo civile, consistenza 6 vani, superficie catastale totale: 128 mq, totale escluse aree scoperte 121 mq, rendita € 495,80, indirizzo Via Dante di Nanni n.c. 50 piano 3° e Terreno; AUTORIMESSA - Foglio 8 particella n. 1126 sub. 8, categoria C/6, classe 2, consistenza 18 mq, superficie catastale totale: 19 mq, rendita € 71,58, indirizzo Via Dante Di Nanni n.c. 52 piano Terreno.

VALORE DI MERCATO	LOTTO UNICO	€ 130.600,00
VALORE BASE D'ASTA	LOTTO UNICO	€ 130.600,00

SINTESI ACCERTAMENTI

Corrispondenza quota colpita e quota posseduta:	corrisponde
Comproprietari non eseguiti:	/
Documentazione ex art. 567 cpc:	conforme
Continuità delle trascrizioni ex art. 2650 cc:	sussiste
Sussistenza diritti reali, vincoli e oneri:	non riscontrati
Sussistenza iscrizioni e trascrizioni:	sussistono.
Stato di occupazione:	occupato dall'esecutata e da beni mobili non oggetto di pignoramento

Note del CTU

Per le segnalazioni rilevanti si rimanda alla pagina ____/____ della perizia.

PAGINA 2 DI 294



Geom. Andrea FERRI

Via della Torretta, 29/2-10010 Banchette (To) - P.Iva07881680016
Tel. 0125/613164 - C.F. FRRNDR69B24E379T
e-mail(ordinaria) bieffe.ag@libero.it - e-mail(certificata) andrea.ferri@geopec.it



2-PREMESSE

Il sottoscritto, geometra Andrea FERRI con Studio Professionale in Banchette (TO), Via della Torretta n.29/2, regolarmente iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice al n. 81/1996 (oggi n. 48/2024 del nuovo elenco) ed all'Albo Professionale dei Geometri di Torino e Provincia al n. 6662, veniva nominato con comunicazione del G.E., dichiarando di accettare il mandato e provvedendo a rispondere al quesito consultabile presso la cancelleria del Tribunale di Ivrea Ufficio Esecuzioni, da considerarsi parte integrante della presente ed al cui contenuto si rinvia per l'espletamento della presente perizia.

3 - OGGETTO DI VALUTAZIONE E PROVENIENZA (Allegato 1, 2 e 6)

Oggetto di valutazione sono gli immobili descritti nella nota di trascrizione del pignoramento¹ relativamente alle unità immobiliari sotto esposte e raggruppate in un solo lotto di vendita, ossia:

■ LOTTO UNICO

❖ **AUTORIMESSA e ABITAZIONE - Proprietà per la quota 1/1** in capo all'esecutata, persona fisica - dichiarata nella nota dell'atto di trasferimento del 31.01.2000 del Tribunale Ordinario di Torino trascritto a Torino 2 in data 02.02.2000 nn. 4191/2743 – in regime di separazione di beni.

Comune di Brandizzo (TO) - Catasto Fabbricati (C.E.U.):

Unità negoziale n.1:

Immobile n. 1:

- **Foglio 8 particella n. 1126 sub. 8, C/6** – autorimessa, consistenza ---, indirizzo Via

¹ atto esecutivo o cautelare del 09.05.2025 rep. 2930/2025 trascritto a Torino 2 in data 30.05.2025 al nn. 23676/17705.



Geom. Andrea FERRI

Via della Torretta, 29/2-10010 Banchette (To) - P.Iva 07881680016
Tel. 0125/613164 – C.F. FRNDR69B24E379T
e-mail(ordinaria) bieffe.ag@libero.it - e-mail(certificata) andrea.ferri@geopec.it





Via Dante di Nanni n.c. 52;

Immobile n. 2:

- **Foglio 8 particella n. 1126 sub. 14**, A/2 – abitazione, consistenza ---, indirizzo Via

Via Dante di Nanni n.c. 50;

I beni oggetto di pignoramento, secondo le ricerche svolte dallo scrivente, sono pervenuti all'esecutata in virtù dei seguenti titoli:

– Decreto di Trasferimento immobili - Atto giudiziario – del 31.01.2000 n. rep. 15/97 trascritto a Torino 2 in data 02.02.2000 n. 4191/2743 a favore dell'esecutata e relativamente i seguenti beni siti in Brandizzo C.E.U. F. 8 n. 1126 sub. 14 e sub. 8.

– Atto di compravendita dott. Notaio Massimo VALLANIA di Chivasso (TO) del 18.01.1986 rep. 210839/28010, trascritto a Torino 2 il 17.02.1986 n. 5454/4501 a favore della società dante causa dell'esecutata. Che acquistava i terreni sui quali oggi sorgono delle palazzine tra le quali anche quella dove trova collocazione l'alloggio con annessa autorimessa oggetto della presente esecuzione.

4 – IDENTIFICAZIONE DEL BENE (Allegato 1 e 3)

■ LOTTO UNICO

Comune di Brandizzo (TO)

Compendio immobiliare composto da **abitazione** (alloggio) di tipo civile A/2 (**Foglio 8 particella n.**

PAGINA 4 DI 294



Geom. Andrea FERRI

Via della Torretta, 29/2-10010 Banchette (To) - P.Iva 07881680016
Tel. 0125/613164 – C.F. FRNRDR69B24E379T
e-mail(ordinaria) bieffe.ag@libero.it - e-mail(certificata) andrea.ferri@geopec.it





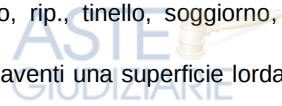
1126 sub. 14) facente parte di un condominio multipiano e collocata al piano 3° con cantina al piano terreno e autorimessa C/6 (**Foglio 8 particella n. 1126 sub. 8**) posta al piano terreno e sotto il condominio *de quo*. Nell'elaborato Planimetrico si evince che sul compendio condominiale vi sono censiti al CEU due Beni Comuni Non Censibili F.8 n. 1126 sub. 1 corte e giardino e sub. 2 portico e scala. L'intero compendio immobiliare ed i beni oggetto di esecuzione immobiliare – in esso contenuti – sono siti in Brandizzo (TO) Via Dante di Nanni al civico n. 50.



I beni oggetto dei pignoramenti sono così composti e disposti nelle planimetrie catastali:

ABITAZIONE - censita al C.E.U. nel Comune di Brandizzo (TO):

Foglio 8 particella n. 1126 sub. 14, categoria A/2, classe 1 – abitazione di tipo civile, consistenza 6 vani, superficie catastale totale: 128 mq, totale escluse aree scoperte 121 mq, rendita € 495,80, indirizzo Via Dante di Nanni n.c. 50 piano 3° e Terreno;



-) **Piano terzo (3°)**: letto, bagno, letto, bagno, disimpegno, rip., tinello, soggiorno, aventi una superficie catastale lorda di circa **mq. 121,00** e n. 2 balconi aventi una superficie lorda di circa **23 mq** L'altezza interna dichiarata nella scheda catastale è di **2,70 ml**;

-) **Piano Terreno**: cantina, avente una superficie catastale lorda di circa **mq. 9,00**. L'altezza interna dichiarata nella scheda catastale è di **2,50 ml**.
Coerenze l'abitazione: distacco su area condominiale a tre lati e verso ascensore vano scala e altro alloggio abitativo su altro lato. Coerenze la cantina: verso area condominiale a due lati, l'autorimessa oggetto del presente pignoramento (F. 8 n. 1126 sub. 8) su altro lato e altra proprietà su altro lato.



PAGINA 5 DI 294



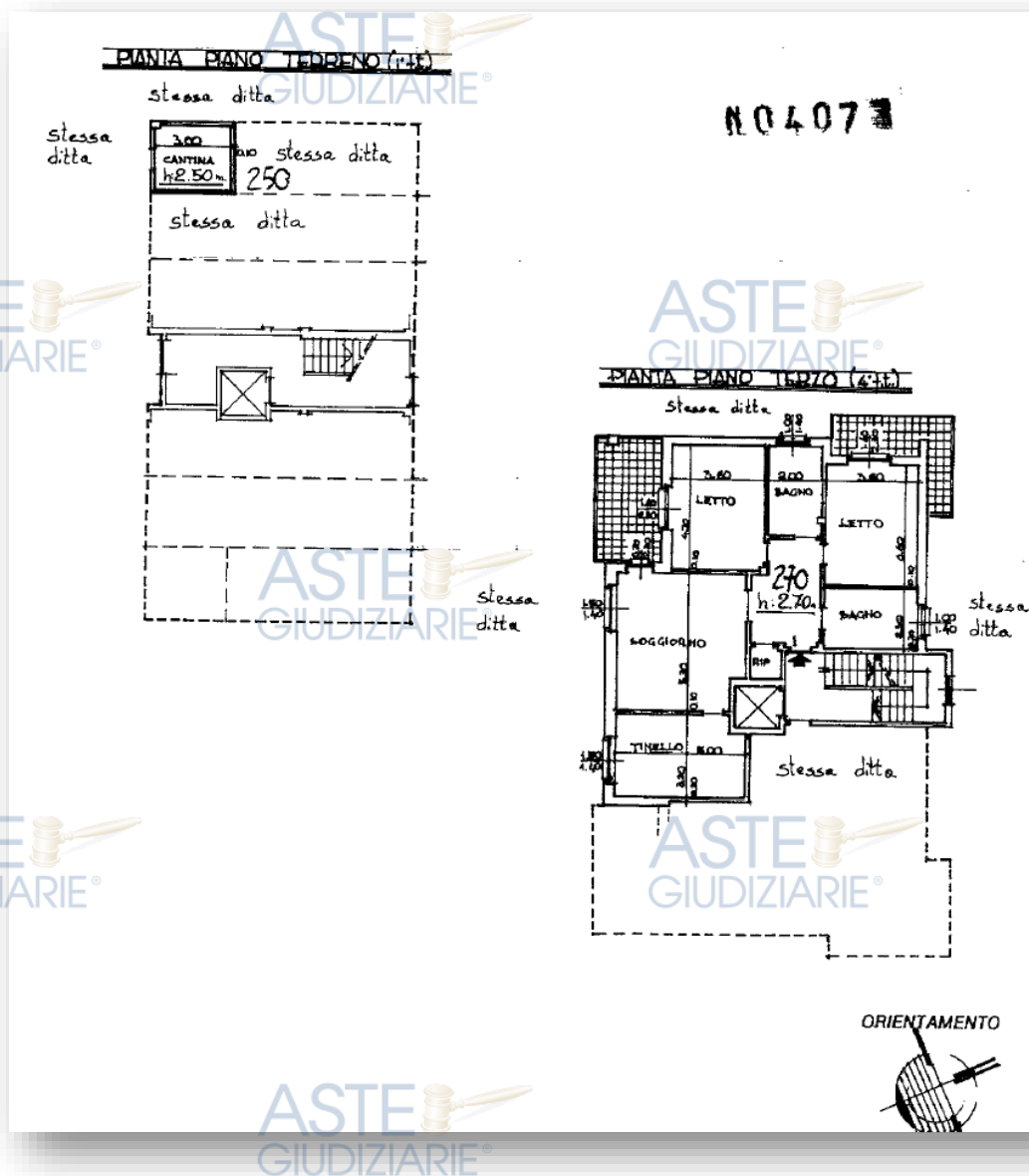
Geom. Andrea FERRI

Via della Torretta, 29/2-10010 Banchette (To) - P.Iva 07881680016
Tel. 0125/613164 – C.F. FRNDR69B24E379T
e-mail(ordinaria) bieffe.ag@libero.it - e-mail(certificata) andrea.ferri@geopec.it



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



AUTORIMESSA – censita al C.E.U. nel Comune di Brandizzo (TO):

PAGINA 6 DI 294



Geom. Andrea FERRI

Via della Torretta, 29/2-10010 Banchette (To) - P.Iva 07881680016
Tel. 0125/613164 - C.F. FRRNDR69B24E379T
e-mail(ordinaria) bieffe.ag@libero.it - e-mail(certificata) andrea.ferri@geopec.it

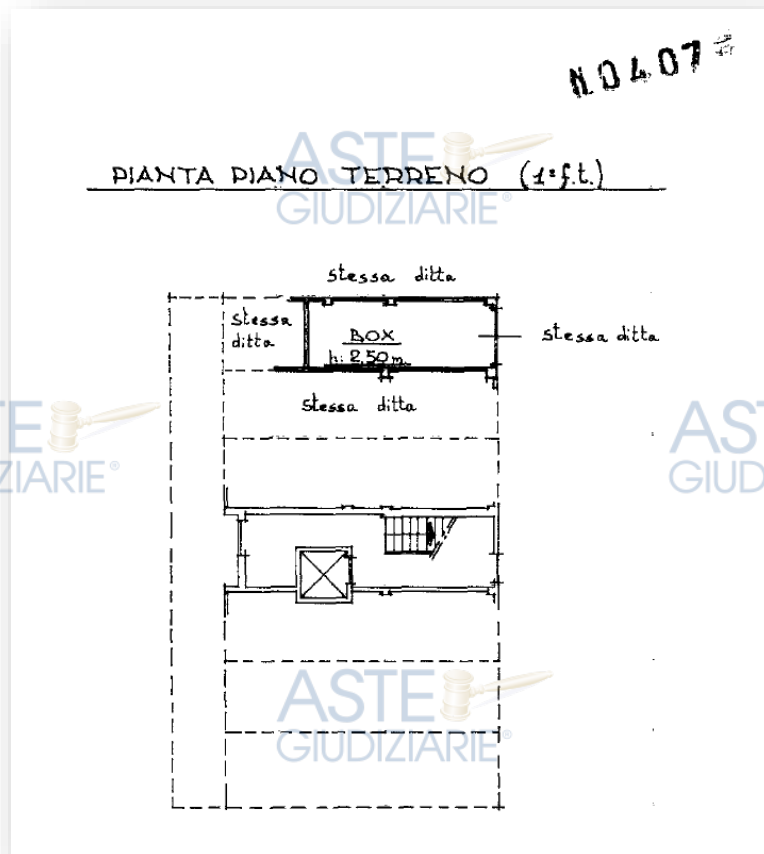


Foglio 8 particella n. 1126 sub. 8, categoria C/6, classe 2, consistenza 18 mq, superficie catastale

totale: 19 mq, rendita € 71,58, indirizzo Via Dante Di Nanni n.c. 52 piano Terreno;

-) **Piano terreno:** autorimessa, avente una superficie catastale lorda di circa **mq. 19,00**. L'altezza interna dichiarata nella scheda catastale è di **2,50 ml**;

Coerenze l'autorimessa: terreno condominiale a due lati, altra autorimessa di altra proprietà e cantina oggetto della presente esecuzione (F.8 n. 1126 sub. 8).



Nella mappa del CT l'intero compendio immobiliare condominiale è distinto al F. 8 n. 1126.

PAGINA 7 DI 294



Geom. Andrea FERRI

Via della Torretta, 29/2-10010 Banchette (To) - P.Iva 07881680016
Tel. 0125/613164 - C.F. FRNDR69B24E379T
e-mail(ordinaria) bieffe.ag@libero.it - e-mail(certificata) andrea.ferri@geopec.it



Gli immobili sopra descritti risultano correttamente intestati nelle visure catastali.

L'accesso al compendio immobiliare condominiale, peraltro totalmente recintato è garantito, dal cancello carraio e pedonale posto in fregio alla via pubblica, attraverso al quale si può raggiungere l'autorimessa ed il portico, ove trova collocazione la cantina e la porta di ingresso al vano scala condominiale ed all'ascensore anch'essa condominiale.

Caratteristiche costruttive generali:

- **Struttura di elevazione:** in cemento armato normale con tamponature in laterizio in sufficiente stato di conservazione.
- **Struttura orizzontale:** composta da solai piani in latero cemento. Il tetto del condominio è di colore rossastro a quattro falde con una copertura piana a copertura del vano scala e dell'ascensore.
- **Finiture esterne:** Facciata esterna intonacata e tinteggiata in sufficiente stato di conservazione e manutenzione. Serramenti esterni in legno con vetri in sufficiente stato di conservazione e manutenzione. Tapparelle (avvolgibili).
- **Finiture interne:** Le porte interne sono in legno con vetri del tipo semplice ed in sufficiente stato di conservazione e manutenzione. I pavimenti ed i rivestimenti, sono in piastrelle di fattura datata e sono in sufficiente stato di conservazione, così come le murature interne, intonacate e tinteggiate di colore bianco.
- **Impianti:** E' presente l'impianto di riscaldamento a termosifoni con presenza di valvole di regolazione, l'impianto citofonico, della corrente, acqua potabile e sanitaria. Non sono state rinvenute per detti impianti le certificazioni.

5 - STATO DI OCCUPAZIONE DEL BENE (Riferimento punto 4 del quesito)

I beni in esame, risultano occupati dall'esecutata. Sono presenti all'interno dei locali dei beni mobili

PAGINA 8 DI 294



Geom. Andrea FERRI

Via della Torretta, 29/2-10010 Banchette (To) - P.Iva 07881680016
Tel. 0125/613164 - C.F. FRNDR69B24E379T
e-mail(ordinaria) bieffe.ag@libero.it - e-mail(certificata) andrea.ferri@geopec.it





non oggetto del pignoramento *de quo*.

6 – FORMALITA', VINCOLI E ONERI (Allegato 2);

Dalla certificazione ipocatastale a corredo della procedura, fornita secondo l'ex art. 567 c.p.c., e dalle verifiche svolte dallo scrivente, risultano a carico dei beni oggetto di pignoramento, alla data della presente relazione, le seguenti formalità pregiudizievoli di cui dovrà essere ordinata la cancellazione nel Decreto di Trasferimento, in modo da poterli considerare liberi da trascrizioni e iscrizioni.

TRASCRIZIONI:

Atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili del 13.01.2023 n. 82/2023, trascritto a Torino 2 il 10.02.2023 ai nn. 5.680/4.278 a favore del C_____ E _____ e contro l'esecutata, per la quota di 1/1 di proprietà, su beni immobili siti nel Comune di Brandizzo (TO) - Catasto Fabbricati (C.E.U.) Foglio 8 n. 1126 sub. 14 e 8;

Atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili del 09.05.2025 n. 2930/2025, trascritto a Torino 2 il 30.05.2025 ai nn. 23676/17705 a favore del C_____ E _____ e contro l'esecutata, per la quota di 1/1 di proprietà, su beni immobili siti nel Comune di Brandizzo (TO) - Catasto Fabbricati (C.E.U.) Foglio 8 n. 1126 sub. 14 e 8;

Alla data odierna il costo ipotetico dei diritti per la cancellazione delle precisate formalità è il seguente:

- € 588,00 circa, relativamente ai pignoramenti;

A detti importi andrà aggiunto l'onorario per la redazione delle note di cancellazione con il programma ministeriale, compresa la necessaria voltura catastale, la predisposizione dei modelli F23

PAGINA 9 DI 294



Geom. Andrea FERRI

Via della Torretta, 29/2-10010 Banchette (To) - P.Iva 07881680016
Tel. 0125/613164 – C.F. FRRNDR69B24E379T
e-mail(ordinaria) bieffe.ag@libero.it - e-mail(certificata) andrea.ferri@geopec.it





per il pagamento dell'imposta dovuta, oltre alla presentazione e ritiro della nota stessa presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari.

Si precisa che dalla banca dati telematica degli Uffici Usi Civici della Regione Piemonte e sentito l'Ufficio Tecnico Comunale, non risultano trascritti gravami da censo, livello o uso civico sui beni oggetto di pignoramento.



7 - REGOLARITA' EDILIZIE (Allegato 4 et 5)

A seguito della trasmissione allo scrivente da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale di Brandizzo (TO) delle pratiche edilizie giacenti presso il Comune medesimo, è possibile elencare le seguenti fatte esaminare allo scrivente:

- **PRATICA EDILIZIA n. 33/2014** Comunicazione di Inizio Lavori per opere edilizie in regime di attività edilizia libera per l'isolamento termico piano *piloty*.
- **PRATICA EDILIZIA n. 113/2000** per sanatoria ex art. 13 L. 47/85 relativamente al posizionamento recinzione e accesso carraio. Domanda del 31.08.2000 prot. 7738 Concessione Edilizia n. 113/2000 del 22.03.2001;
- **PRATICA EDILIZIA n. 114/92** per la nuova costruzione di fabbricato civile A3P.F.T- - LOTTO 2 PEC ORCHIDEA DUE - Concessione Edilizia n. 114/1992 del 30.04.1993 e variante in corso d'opera n. 114/92.. Dichiarazione di fine lavori prot. 6147 del 11.07.1995 - lavori iniziati in data 03.05.1993 prot. 2887 del 05.05.1993. Richiesta di Abitabilità/Agibilità del 13.02.2002 prot. 1402 e DICHIARAZIONE DEL DIRETTORE LAVORI AI FINI DELL'ABITABILITA'/AGIBILITA' del 13.02.2002 prot. 1402.



PAGINA 10 DI 294



Geom. Andrea FERRI

Via della Torretta, 29/2-10010 Banchette (To) - P.Iva 07881680016
Tel. 0125/613164 - C.F. FRNDR69B24E379T
e-mail(ordinaria) bieffe.ag@libero.it - e-mail(certificata) andrea.ferri@geopec.it





PAGINA 11 DI 294





prima di procedere all'asta - di effettuare con un proprio Tecnico di fiducia abilitato, ogni necessaria verifica tecnica in merito.

In via generale, per le specifiche urbanistiche sul lotto oggetto di perizia, si rimanda all'allegato n 4.



8 – GIUDIZIO DI STIMA

Tenuto conto di quanto precede, compiuti gli opportuni accertamenti e verifiche nonché, dei prezzi mediamente praticati in libero mercato per immobili simili, fatte le dovute proporzioni, tenuta presente la consistenza e le peculiarità dell'oggetto di stima nel suo complesso e considerata l'ubicazione, applicato un abbattimento forfetario pari al **10%** rispetto al valore venale reale dei beni, vista la natura esecutiva e non contrattuale della vendita, in ragione della differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, oltre all'assenza di garanzia per eventuali vizi occulti; lo scrivente, considerato l'articolo 568 del decreto legge 83/2015, e s.m.i. procede alla determinazione del valore di mercato sulla scorta della superficie dell'immobile oggetto di esecuzione specificando quella commerciale del valore per metro quadro e per valore complessivo, esponendo analiticamente le correzioni della stima ivi compresa la riduzione del valore di mercato di cui sopra. Pertanto lo scrivente ritiene che il più probabile valore venale in comune commercio da attribuire ai medesimi, è così stimato:



PAGINA 12 DI 294



Geom. Andrea FERRI

Via della Torretta, 29/2-10010 Banchette (To) - P.Iva 07881680016
Tel. 0125/613164 - C.F. FRNDR69B24E379T
e-mail(ordinaria) bieffe.ag@libero.it - e-mail(certificata) andrea.ferri@geopec.it





LOTTO UNICO - DETERMINAZIONE VALORE DI MERCATO

ABITAZIONE - (Foglio 8 particella n. 1126 sub. 14, A/2 - abitazione di tipo civile) - AUTORIMESSA- (Foglio 8 particella n. 1126 sub. 8, C/6)

DESTINAZIONE		SUPERFICIE COMMERCIALE IMMOBILE (SUP. LORDA)		VALORE €/MQ/L		QUOTA DI PROPRIETA' ASSOGGETTATA ALL'ESECUZIONE		VALORE COMPLESSIVO
		(a) SUP. LORDA (MQ)		(b) €/MQ/L		(b1)		(a)x(b)x(b1)
ABITAZIONE P.3° : letto, bagno, letto, bagno, disimpegno, rip., tinello, soggiorno, valutati al 100% del valore di stima OMI €/MQ/L 1170,00.	=	121,00	x	1170,00	X	1/1	=	€ 141.570,00
ABITAZIONE P.3°: n. 2 balconi - valutati al 30% del valore di stima OMI €/MQ/L 1170,00.	=	23,00	x	351,00	X	1/1	=	€ 8.073,00
ABITAZIONE P.T:cantinai - valutati al 50% del valore di stima OMI €/MQ/L 1170,00.	=	9,00	x	585,00	X	1/1	=	€ 5.265,00
AUTORIMESSA P.T° : autorimessa, valutati al 100% del valore di stima OMI €/MQ/L 600,00.	=	19,00	x	600,00	X	1/1	=	€ 11.400,00
VALORE COMPLESSIVO SULLA QUOTA DI 1/1 DI PROPRIETA' (c)							=	€ 166.308,00

ADEGUAMENTI E CORREZIONE STIMA

VALORE COMPLESSIVO	(d)	€ 166.308,00
ABBATTIMENTO FORFETARIO RISPETTO AL VALORE VENALE REALE DEI BENI,VISTA LA NATURA ESECUTIVA E NON CONTRATTUALE DELLA VENDITA, IN RAGIONE DELLA DIFFERENZA TRA ONERI TRIBUTARI CALCOLATI SUL PREZZO PIENO ANZICHE' SUI VALORI CATASTALI, OLTRE ALL'ASSENZA DI GARANZIA PER EVENTUALI VIZI OCCULTI.	(e)x(...%)=(f)	10% € 16.630,80
RIDUZIONE PER STATO D'USO E MANUTENZIONE	(e)x(...%)=(g)	4% € 6.652,32
RIDUZIONE PER STATO DI POSSESSO	(e)x(...%)=(h)	5% € 8.315,40
ONERI NECESSARI PER REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA E CATASTALE O ABBATTIMENTO PER IL RIPRISTINO DELLO STATO DEI LUOGHI	(i)	€ -
IMPORTO DELLE SPESE CONDOMINIALI ORDINARIE E LE EVENTUALI SPESE STRAORDINARIE GIA' APPROVATE DALL'ASSEMBLEA ED INSOLUTE	(l)	€ 4.045,80
VINCOLI E ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE	(m)	€ -
VALORE DELL'IMMOBILE DETERMINATO AI SENSI DELL'ART. 568 dl 38/2015 (€)	(e-f-g-h-i-l-m)=(n)	(€) € 130.663,68
VALORE DELL'IMMOBILE DETERMINATO AI SENSI DELL'ART. 568 dl 38/2015 (€)	VALORE ARROTONDATO	(€) € 130.600,00

Poiché l'esecutata è persone fisica, detti immobili non possono essere assoggettati ad Imposta sul Valore Aggiunto (I.V.A.), pertanto essi saranno sottoposti alle imposte di registro e ipotecarie.

PAGINA 13 DI 294



Geom. Andrea FERRI

Via della Torretta, 29/2-10010 Banchette (To) - P.Iva07881680016
Tel. 0125/613164 - C.F. FRNRDR69B24E379T
e-mail(ordinaria) bieffe.ag@libero.it - e-mail(certificata) andrea.ferri@geopec.it





Per la determinazione dell'importo annuo delle spese condominiali ordinarie e le eventuali spese straordinarie già approvate dall'assemblea colonna (I) della tabella "Adeguamenti e correzione stima" lo scrivente ha provveduto a richiedere detto importo all'amministratore condominiale il quale ha dichiarato che l'importo ad oggi deliberato di spese insolute ammontano a **totali € 4.045,80** di cui **€ 1.843,06** per spese ordinarie anni 2024-2025, **€ 540,00** spese straordinarie anno 2025 per tetto edificio e **€ 1.662,74** per spese condominiali anno 2026.

Lo scrivente ricorda e richiama il secondo comma dell'art. 63 delle disposizioni di attuazione e transitorie del codice civile, che recita: "chi subentrasse nei diritti di un condomino è obbligato, solidalmente (1292 c.c.) con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente", considerato che il dato relativo ai contributi non pagati è un dato che potrebbe mutare dalla data di deposito della presente alla data dell'asta o se deserta delle ulteriori aste, si consiglia l'Ill.mo G.E. viste le nuove disposizioni del D.L. 83/2015 art. 568 ², di far aggiornare il dato economico prima di procedere alla vendita.

Non sono state riscontrate, esternamente ed internamente allo stato attuale, opere urgenti da eseguirsi. Il sottoscritto, in dotazione alla presente narrazione peritale, fornisce elaborato grafico (planimetria catastale), raffigurante le piante planimetriche relative ai beni oggetto dell'esecuzione epigrafata.

Il sottoscritto, verificata la normativa vigente di cui al D.lgs. 19 agosto 2005 n. 192 e successivo D.Lgs 29 dicembre 2006 n. 311, nonché la Legge Regionale n. 13 del 28 maggio 2007, non ha riscontrato l'esistenza del certificato di Attestato di Certificazione Energetica (APE) sui beni

² **Art. 568 D.L. 83/2015:** "...[OMISSIS]...Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute"



Geom. Andrea FERRI

Via della Torretta, 29/2-10010 Banchette (To) - P.Iva 07881680016
Tel. 0125/613164 - C.F. FRNDR69B24E379T
e-mail(ordinaria) bieffe.ag@libero.it - e-mail(certificata) andrea.ferri@geopec.it





pignorati.

9 – PROSPETTO RIEPILOGATIVO E RIASSUNTIVO

Ai fini della vendita all'incanto dei due beni oggetto di stima viene di seguito riportato il progetto di vendita:

■ LOTTO UNICO

€ 130.600,00 Euro centotrentaseicento/00.

Comune di Brandizzo (TO)

Compendio immobiliare composto da **abitazione** (alloggio) di tipo civile A/2 (**Foglio 8 particella n.**

1126 sub. 14) facente parte di un condominio multipiano e collocata al piano 3° con cantina al piano terreno e autorimessa C/6 (**Foglio 8 particella n. 1126 sub. 8**) posta al piano terreno e sotto il condominio *de quo*. Nell'elaborato Planimetrico si evince che sul compendio condominiale vi sono censiti al CEU due Beni Comuni Non Censibili F.8 n. 1126 sub. 1 corte e giardino e sub. 2 portico e scala. L'intero compendio immobiliare ed i beni oggetto di esecuzione immobiliare – in esso contenuti – sono siti in Brandizzo (TO) Via Dante di Nanni al civico n. 50.

I beni oggetto dei pignoramenti sono così composti e disposti nelle planimetrie catastali:

ABITAZIONE - censita al C.E.U. nel Comune di Brandizzo (TO):

Foglio 8 particella n. 1126 sub. 14, categoria A/2, classe 1 – abitazione di tipo civile, consistenza 6 vani, superficie catastale totale: 128 mq, totale escluse aree scoperte 121 mq, rendita € 495,80, indirizzo Via Dante di Nanni n.c. 50 piano 3° e Terreno;

-) **Piano terzo (3°)**: letto, bagno, letto, bagno, disimpegno, rip., tinello, soggiorno, aventi una superficie catastale lorda di circa **mq. 121,00** e n. 2 balconi aventi una superficie lorda di circa **23**

PAGINA 15 DI 294



Geom. Andrea FERRI

Via della Torretta, 29/2-10010 Banchette (To) - P.Iva 07881680016
Tel. 0125/613164 – C.F. FRNRD69B24E379T
e-mail(ordinaria) bieffe.ag@libero.it - e-mail(certificata) andrea.ferri@geopec.it





mq L'altezza interna dichiarata nella scheda catastale è di **2,70 ml**;

-) **Piano Terreno**: cantina, avente una superficie catastale lorda di circa **mq. 9,00**. L'altezza interna dichiarata nella scheda catastale è di **2,50 ml**.

Coerenze l'abitazione: distacco su area condominiale a tre lati e verso ascensore vano scala e altro alloggio abitativo su altro lato. Coerenze la cantina: verso area condominiale a due lati, l'autorimessa oggetto del presente pignoramento (F. 8 n. 1126 sub. 8) su altro lato e altra proprietà su altro lato.

AUTORIMESSA – censita al C.E.U. nel Comune di Brandizzo (TO):

Foglio 8 particella n. 1126 sub. 8, categoria C/6, classe 2, consistenza 18 mq, superficie catastale totale: 19 mq, rendita € 71,58, indirizzo Via Dante Di Nanni n.c. 52 piano Terreno;

-) **Piano terreno**: autorimessa, avente una superficie catastale lorda di circa **mq. 19,00**. L'altezza interna dichiarata nella scheda catastale è di **2,50 ml**;

Coerenze l'autorimessa: terreno condominiale a due lati, altra autorimessa di altra proprietà e cantina oggetto della presente esecuzione (F.8 n. 1126 sub. 8).

Nella mappa del CT l'intero compendio immobiliare condominiale è distinto al F. 8 n. 1126.

Gli immobili sopra descritti risultano correttamente intestati nelle visure catastali.

L'accesso al compendio immobiliare condominiale, peraltro totalmente recintato è garantito, dal cancello carraio e pedonale posto in fregio alla via pubblica, attraverso al quale si può raggiungere l'autorimessa ed il portico, ove trova collocazione la cantina e la porta di ingresso al vano scala condominiale ed all'ascensore anch'essa condominiale.

PAGINA 16 DI 294



Geom. Andrea FERRI

Via della Torretta, 29/2-10010 Banchette (To) - P.Iva07881680016
Tel. 0125/613164 – C.F. FRNDR69B24E379T
e-mail(ordinaria) bieffe.ag@libero.it - e-mail(certificata) andrea.ferri@geopec.it





L'esperto, ritiene con la presente relazione, di aver assolto al mandato ricevuto rimanendo a disposizione del Giudice dell'Esecuzione per ogni eventuale chiarimento. Come citato dall'art. 173 bis disp. att. c.p.c. il sottoscritto, provvederà inoltre ad inviare copia della presente relazione al creditore procedente (tramite la trasmissione telematica sul portale, nonché al debitore a mezzo di posta ordinaria tramite raccomandata A/R.

Banchette, 09.04.2026



PAGINA 17 DI 294



Geom. Andrea FERRI

Via della Torretta, 29/2-10010 Banchette (To) - P.Iva 07881680016
Tel. 0125/613164 - C.F. FRRNDR69B24E379T
e-mail(ordinaria) bieffe.ag@libero.it - e-mail(certificata) andrea.ferri@geopec.it

