



TRIBUNALE DI IVREA



SEZIONE EE.II.



G.E. DR. AUGUSTO SALUSTRI

Esecuzione Immobiliare RGE 170/2024 + 182/2024



promossa da



XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXX



contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXX



XXXXXXXXXXXXXXXXXX

Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXX



Giuramento 19/11/2024



Rinvio 14/03/2025



Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. D'agostino Elisa



SOMMARIO

Lotto Unico - Valore base € 154.200,00	3
Incarico	3
Premessa.....	4
Creditori iscritti ed intervenuti	4
Descrizione.....	4
Completezza documentazione ex art. 567.....	5
Titolarità.....	5
Confini	6
Consistenza	6
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali.....	7
Stato conservativo.....	8
Parti Comuni.....	10
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	10
Provenienze Ventennali.....	10
Formalità pregiudizievoli.....	12
Normativa urbanistica.....	14
Regolarità edilizia.....	14
Vincoli od oneri condominiali.....	15
Stima / Formazione lotti.....	15



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 170/2024 + 182/2024

LOTTO UNICO - VALORE BASE D'ASTA € 154.200,00

Bene N° 1 - Appartamento al 1° piano con sottotetto non abitabile e lavanderia.			
Ubicazione:	Brandizzo (TO) - Via Gino Melano 11, piano 1 -2		
Diritto reale:	<ul style="list-style-type: none"> xxxxxxxxxxxxx proprietà xxxxxxxxxxxxx proprietà 	Quota	1/2 1/2
Tipologia immobile:	Appartamento al 1° piano con sottotetto non abitabile e bagno (da trasformarsi in lavanderia). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 2318, Sub. 7, Categoria A/2	Superficie	113 mq
Stato conservativo:	Appartamento in buono stato conservativo		
Descrizione:	Appartamento composto da soggiorno living-cucina, camera, disimpegno e bagno collegato al sottotetto non abitabile con lavanderia tramite scala interna e scala condominiale		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile concesso in locazione con scadenza 2028		

Bene N° 2 - Autorimessa			
Ubicazione:	Brandizzo (TO) - Via Gino Melano 13, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Autorimessa Identificata al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 2318, Sub.14, Categoria C/6	Superficie	35,00 mq
Stato conservativo:	Il box è costituito da ampio locale con accesso diretto dall'esterno e dall'interno verso il corridoio ove sono situate le cantine. Il locale è in buono stato conservativo. Le pareti e il pavimento sono al grezzo; è presente l'impianto d'illuminazione.		
Descrizione:	Autorimessa con l'ingresso carraio al numero civico 13 di via Gino Melano.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	L'immobile concesso in locazione con scadenza 2028.		

INCARICO

All'udienza del 15/11/2024, la sottoscritta Arch. D'agostino Elisa, con studio in Via Circonvallazione Ovest 3 - 10031-Borgomasino (TO), email: dagostino.e@libero.it, PEC: dagostino.e@architettorinopec.it, Tel. 0125 670997, Fax 0125 670997, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 19/11/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento al 1° piano con sottotetto non abitabile e bagno (da trasformarsi in lavanderia) ubicato a Brandizzo (TO) - Via Gino Melano, 11, piano 1-2
- **Bene N° 2** - Autorimessa ubicata a Brandizzo (TO) - Via Gino Melano, 13, piano S1

CREDITORI ISCRITTI ED INTERVENUTI

xxxxxxxxxxxxxxxx (C.F. xxxxxxxxxxxxxx) risulta creditore procedente a seguito di Ipoteca Giudiziale nascente da Decreto Ingiuntivo del 26/09/2020 n. repertorio 1171 emesso dal Tribunale di Ivrea per complessivi 33.000,00 €

xxxxxxxxxxxxxxxx (C.F. xxxxxxxxxxxxxx) risulta creditore iscritto in forza di Ipoteca Volontaria nascente da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario iscritto a Torino n. repertorio 293884/43280 per complessivi 303.000,00 €

Alla data del 12/02/2025 non risultano altri creditori iscritti o intervenuti nella presente procedura (all.1).

DESCRIZIONE



BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BRANDIZZO (TO) - VIA GINO MELANO, 11, PIANO 1-2

Alloggio al piano primo, composto da soggiorno-cucina living, camera disimpegno e bagno collegato al piano secondo tramite scala interna e condominiale a sottotetto non abitabile e bagno (da trasformarsi in lavanderia).

BENE N° 2 - AUTORIMESSA UBICATA A BRANDIZZO (TO) - VIA GINO MELANO, 13, PIANO S1

L'autorimessa è di ampie dimensioni, con porta di accesso verso il corridoio comune dove sono situate le cantine.

Per i beni in questione non è stato effettuato alcun accesso forzoso.

Gli immobili non risultano realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BRANDIZZO (TO) - VIA GINO MELANO, 11, PIANO 1-2

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

BENE N° 2 - AUTORIMESSA UBICATA A BRANDIZZO (TO) - VIA GINO MELANO, 13, PIANO S1

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BRANDIZZO (TO) - VIA GINO MELANO, 11, PIANO 1-2

L'immobile oggetto di esecuzione appartiene ai seguenti esecutati:

- xxxxxxxxxxxxxxxx (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: xxxxxxxxxxxxxxxx
Natx a Torino il 04/08/19xx
- xxxxxxxxxxxxxxxx (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: xxxxxxxxxxxxxxxx
Natx a Torino il 02/11/19xx

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- xxxxxxxxxxxxxxxx (Proprietà 1/2)
- xxxxxxxxxxxxxxxx (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

BENE N° 2 - AUTORIMESSA UBICATA A BRANDIZZO (TO) - VIA GINO MELANO, 13, PIANO S1

L'immobile oggetto dell'esecuzione appartiene ai seguenti esecutati:

- xxxxxxxxxxxxxxxx (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: xxxxxxxxxxxxxxxx
Natx a Torino il 04/08/19xx

- xxxxxxxxxxxxxxxx (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: xxxxxxxxxxxxxxxx
Natx a Torino il 02/11/19xx

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- xxxxxxxxxxxxxxxx (Proprietà 1/2)
- xxxxxxxxxxxxxxxx (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BRANDIZZO (TO) - VIA GINO MELANO, 11, PIANO 1-2

L'alloggio in oggetto confina ad est con la via Melano, a sud con le unità immobiliari ai subalterni 8 e 9 e a ovest e nord con la via di accesso e manovra delle autorimesse.

BENE N° 2 - AUTORIMESSA UBICATA A BRANDIZZO (TO) - VIA GINO MELANO, 13, PIANO S1

L'autorimessa confina a Nord con altre proprietà ai subalterni 13, 5 e 9, oltre al corridoio comune. Ad est con il terrapieno, a sud con l'autorimessa di altra proprietà al sub. 15 e ad Ovest con la corsia a cielo aperto di manovra e accesso alle autorimesse.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BRANDIZZO (TO) - VIA GINO MELANO, 11, PIANO 1-2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	55,00 mq	72,00 mq	1	72,00 mq	2,70 m	1
Sottotetto non abitabile	52,00 mq	72,00 mq	0.50	36,00 mq	2.50 mq (media)	2
Balconi scoperti	20,00 mq	20.50 mq	0.25	5.12 mq	0.00 m	1
Totale superficie convenzionale:				113,12 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				113,00 mq	arrotondata	

BENE N° 2 - AUTORIMESSA UBICATA A BRANDIZZO (TO) - VIA GINO MELANO, 13, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	35,00 mq	38,00 mq	0,50	19,00 mq	2,40 m	S1
Totale superficie convenzionale:				19,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				19,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BRANDIZZO (TO) - VIA GINO MELANO, 11, PIANO 1-2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/10/2011 al 06/06/2012	Xxxxxx xxxxxxxx natx a Torino 04/08/19xx C.F. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx PROPRIETA' per ½, Xxxxxx xxxxxxxx natx a Torino 02/11/196xx C.F. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx PROPRIETA' per ½	Catasto Fabbricati Fig. 8, Part. 2318, Sub. 7 Categoria A/2 Cl.1, Cons. 4 vani Superficie catastale 103 mq Rendita € 392,51 Piano 1-2
Dal 06/06/2012 al 26/07/2024	Xxxxxx xxxxxxxx natx a Torino 04/08/19xx C.F. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx PROPRIETA' per ½, Xxxxxx xxxxxxxx natx a Torino 02/11/196xx C.F. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx PROPRIETA' per ½	Catasto Fabbricati Fig. 8, Part. 2318, Sub. 7 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4 vani Superficie catastale 103 mq Rendita € 392,51 Piano 1-2

BENE N° 2 - AUTORIMESSA UBICATA A BRANDIZZO (TO) - VIA GINO MELANO, 13, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/10/2011 al 06/06/2012	Xxxxxx xxxxxxxx natx a Torino 04/08/19xx C.F. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx PROPRIETA' per ½, Xxxxxx xxxxxxxx natx a Torino 02/11/196xx C.F. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx PROPRIETA' per ½	Catasto Fabbricati Fig. 8, Part. 2318, Sub. 14 Categoria C6 Cl.2, Cons. 35 mq Superficie catastale 35 mq Rendita € 139,19 Piano S1
Dal 06/06/2012 al 26/07/2024	Xxxxxx xxxxxxxx natx a Torino 04/08/19xx C.F. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx PROPRIETA' per ½, Xxxxxx xxxxxxxx natx a Torino 02/11/196xx C.F. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx PROPRIETA' per ½	Catasto Fabbricati Fig. 8, Part. 2318, Sub. 14 Categoria C6 Cl.2, Cons. 35 mq Superficie catastale 35 mq Rendita € 139,19 Piano S1

Vi è corrispondenza tra i titolari reali e quelli catastali

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BRANDIZZO (TO) - VIA GINO MELANO, 11, PIANO 1- 2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	8	2318	7		A/2	2	4 vani	103 mq	392,51 €	1-2	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

BENE N° 2 - AUTORIMESSA UBICATA A BRANDIZZO (TO) - VIA GINO MELANO, 13, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	8	2318	14		C/6	2	35 mq	35 mq		S1	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BRANDIZZO (TO) - VIA GINO MELANO, 11, PIANO 1-2

Il bene in oggetto si trova in buono stato conservativo.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BRANDIZZO (TO) - VIA GINO MELANO, 13, PIANO S1

Il bene in questione si trova in buono stato conservativo

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BRANDIZZO (TO) - VIA GINO MELANO, 11, PIANO 1-2

A seguito delle ricerche effettuate presso l'Ufficio Usi Civici del Tribunale di Torino e tramite il Portale della Regione Piemonte, non sono stati rilevati usi civici a carico del bene oggetto di pignoramento.

BENE N° 2 -AUTORIMESSA UBICATA A BRANDIZZO (TO) - VIA GINO MELANO, 13, PIANO S1

A seguito delle ricerche effettuate presso l'Ufficio Usi Civici del Tribunale di Torino e tramite il Portale della Regione Piemonte, non sono stati rilevati usi civici a carico del bene oggetto di pignoramento.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

I beni oggetto della presente sono costituiti da:

- **un alloggio** ubicato in Brandizzo, via Gino Melano n.11 al primo e secondo piano (secondo e terzo fuori terra), indicato sul regolamento condominiale con la lettera A4, composto da ingresso living su cucina, camera, bagno e un piccolo ripostiglio sottoscala, tre balconi e un piano sottotetto (non abitabile) dotato di servizio igienico (che dovrà essere trasformato in lavanderia come da progetto comunale e catastale.

- **un autorimessa** ubicata in Brandizzo, via Gino Melano n.13 al piano interrato con la sigla B5.

L'unità immobiliare non è dotata di **cantina** essendo la stessa inclusa nello spazio dell'autorimessa.

Facciata esterna e dintorni

Il fabbricato, costruito tra il 2010 e il 2011, risulta elevato a 2 piani oltre al piano mansardato (3 fuori terra), con un piano interrato dove sono ubicate 6 autorimesse, a cui si accede attraverso l'ingresso carraio al civico n.13 di via Gino Melano. Gli edifici in zona sono principalmente di tipo residenziale tra i 3 e i 5 piani.

La palazzina ha 6 appartamenti, tre al piano rialzato e tre al primo piano con sottotetto annesso.

Le facciate esterne del fabbricato sono in mattoni paramano rossi, con il vano scala rivestito di mattoni paramano di colore bianco.

Gli alloggi al piano rialzato sono dotati di giardino esclusivo posto sul fronte dell'edificio. L'alloggio di destra rispetto il vano scale ha sul lato un balcone con affaccio sulla rampa di accesso alle autorimesse, mentre l'alloggio di sinistra ha un balcone posto sul retro con affaccio sull'area di manovra delle autorimesse. Il terzo appartamento al piano rialzato ha un ingresso indipendente alla sinistra dell'ingresso pedonale, un ampio giardino di pertinenza, un portico con muretto in pietra con affaccio sul giardino e sul retro un balcone con ringhiera in ferro a bacchette, che affaccia sull'area di manovra delle autorimesse.

L'edificio è costituito da struttura portante in c.a. e muratura prevalente in mattoni paramano con idonea cassa vuota con pacchetto isolante interno (lana di roccia) e tetto a due spioventi, opportunamente isolato, con piccola e grossa orditura in legno lamellare di larice e manto di copertura in tegole portoghesi.

La palazzina è priva di ascensore

Al piano interrato sono situati i box e le cantine.

Interno fabbricato e Appartamento

L'accesso all'interno dell'edificio avviene attraverso portoncino in ferro tinto grigio. Superato il portoncino, si percorre un breve vialetto che porta all'androne d'ingresso condominiale.

Le scale di accesso agli alloggi sono in pietra lucida color senape..

Nell'androne le pareti sono bianche e le scale sono illuminate da ampie finestre quadrate, in legno.

Entrando nell'alloggio si accede ad un ampio soggiorno/cucina, con pavimento in piastrelle in gress 50x50 cm di colore beige e fughe scure; il rivestimento della parete cucina è in piastrelle di ceramica grigio-marrone, mentre le restanti pareti sono tinteggiate di bianco. A destra dell'ingresso vi è un piccolo ripostiglio realizzato sotto il vano scala.

Dal soggiorno si accede attraverso due ampie porte-finestre a due balconi, uno posizionato sul fronte dell'edificio, il secondo, sul lato lungo del soggiorno, che affaccia sulla rampa di accesso alle autorimesse.

A sinistra dell'ingresso si trova un piccolo disimpegno con la stessa tipologia di pavimentazione del soggiorno, e pareti bianche. Proseguendo accediamo al bagno con servizi, lavabo e doccia, pavimentazione in gres con piastrelle bianche e venature azzurre di dimensioni 20x20 cm.: il rivestimento alle pareti è realizzato con piastrelle ceramiche di colore chiaro, tra il bianco e il grigio, fughe bianche e listello ad un metro di altezza.

Alla destra del disimpegno si accede alla camera da letto, con lo stesso tipo di pavimentazione del soggiorno. Le pareti sono bianche e vi è un'ampia portafinestra che conduce al balcone.

Alla destra del soggiorno/cucina all'interno dell'alloggio si trova il vano scala che conduce al piano sottotetto, i gradini sono in marmo e sulla destra vi è un lungo corrimano in legno.

Il sottotetto è ampio e luminoso e ha un'altezza media superiore ai 2,40 m, è suddiviso in due locali, quello alla destra della rampa, adibito a lavanderia (ma che comprende anche servizi igienici, lavabo e vasca e dovrà essere trasformato in sola lavanderia come da progetto comunale e catastale), quello di fronte la rampa utilizzato come camera-studio. Il pavimento della camera è dello stesso tipo del primo piano, piastrelle in gres 50x50 cm di color beige con fughe scure, mentre nel locale lavanderia/bagno i pavimenti sono in gres beige-rosa di dimensioni 20x20 cm con fughe scure, mentre il rivestimento a parete è sempre in piastrelle ceramiche 20x20 cm di colore rosato con fughe chiare.

Il sottotetto è rivestito con perlinatura in legno lamellare di abete. E' presente una finestra a vasistas nel locale



lavanderia, mentre nella camera vi sono due finestre, una inserita in un abbaino sulla falda rivolta verso il retro dell'edificio ed una inserita nella parete più alta, sotto la trave di colmo.

Le pareti sono tinteggiate in parte di blu (lato camera verso lavanderia) e in parte di bianco.

Tutte le porte interne sia al piano primo che nel sottotetto sono in legno di rovere chiaro con inserti orizzontali in metallo cromato.

Gli infissi sono in legno, con vetrocamera, dotati di zanzariere e tapparelle avvolgibili in pvc bianche.

Il condominio è dotato di impianto termico a gas metano per il riscaldamento degli ambienti e per la produzione di acqua calda sanitaria, integrato da pannelli solari sul tetto; l'impianto è installato nel locale sottotetto sovrastante il vano scala condominiale.

L'Antenna TV è centralizzata

Gli impianti sono a norma.

L'appartamento è dotato di impianto di condizionamento, con controllo domotico e di videocitofono.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BRANDIZZO (TO) - VIA GINO MELANO, 11, PIANO 1-2

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 16/11/2020
- Scadenza contratto: 30/11/2028

Canoni di locazione

Canone mensile: € 600,00

La locazione è riferita all'alloggio compreso di box pertinenziale ed è congrua rispetto ai valori di mercato.

BENE N° 2 -AUTORIMESSA UBICATA A BRANDIZZO (TO) - VIA GINO MELANO, 13, PIANO S1

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 07/11/2020
- Scadenza contratto: 30/11/2028

Canoni di locazione

Canone mensile: incluso nel canone di affitto dell'alloggio

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BRANDIZZO (TO) - VIA GINO MELANO, 11, PIANO 1-2

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/07/1978 al 05/07/2010	xxxxxxx xxxxxxxx natx il 09/03/193x a San xxxxxx (VRc) C.F. xxxxxxxx per la quota di ½ xxxxxxx xxx nata il 02/02/1944 a Vigone (TO)	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		XXXXXXXXXXXXXX	29/07/1978	150999	
		Trascrizione			

	C.F. xxxxxx per la quota di ½	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			29/08/1978	18824	16134
Dal 05/07/2010 al 24/11/2011	xxxxxxxxxxxx nato il 18/10/1966 a Siderno (RC) xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxC.F. SCLFNC66R181725E Codice Fiscale/P.IVA: xxxxxxxxxxxxxxx	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		FORNI Antonio	05/07/2010	98093	45960
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		TORINO 2	09/07/2010	28733	18390
Dal 24/11/2011	Xxxxxxx xxxxxxx natx a Torino 04/08/19xx C.F. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx PROPRIETA' per ½, Xxxxxxx xxxxxxx natx a Torino 02/11/196xx C.F. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx PROPRIETA' per ½	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		VISCUSI Gennaro		293883	43279
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		TORINO 2	14/12/2011	50889	33340

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento.
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata.
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si segnalano i seguenti atti:

Atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito del 02/10/2006 n. repertorio 190349/9874 Notaio xxxxxxxx xxxxxxxx xxxxxxx, trascritto il 30/10/2006 n. 55143/33714 in merito agli immobili a Brandizzo foglio 8 particelle 1820-1840 a favore di xxxxxxxx xxxxx e componenti indicati al quadro "D" della suddetta formalità.

Atto tra vivi n. 23649/15092 del 16/05/2008 derivante da cessione di diritti reali a titolo gratuito del 16/04/2008 Notaio xxxxxxxx xxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxx con numero di repertorio 199369/13260.

In rettifica della formalità trascritta a Torino 2 il 30/10/2006 al n. 55143/33714 atto tra vivi - cessione di diritti reali a titolo gratuito.

BENE N° 2 - AUTORIMESSA UBICATA A BRANDIZZO (TO) - VIA GINO MELANO, 13, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/10/2006	xxxxxxxxxxxxxxxx 09/03/1937 San Giovanni Ilarione (VR) C.F. xxxxxxxxxxx per la quota di 1/2 xxxxxxxxxxx xxxxxx 02/02/1944 Vigone (TO) C.F. xxxxxxxxxxx per la quota e Fiscale/P.IVA: PRNVTR37C09H916U	Atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Xxxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxx	30/10/2006	190349	9874
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		TORINO 2	30/10/2006	55143	33714
Dal 05/07/2010	xxxxxxxxxxxxx 18/10/19xx Siderno (RC) C.F. xxxxxxxx per la quota di 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: xxxxxxxxxx	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		XXXXXXXXXXXXX	05/07/2010	98093	45960
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			09/07/2010	28733	18390
Dal 24/11/2011	XXXXXXX xxxxxxxx natx a Torino 04/08/19xx C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX PROPRIETA' per ½, XXXXXXX xxxxxxxx natx a Torino 02/11/196xx C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX PROPRIETA' per ½	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		XXXXXXXXXXXXX	24/11/2011	293883	43279
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		TORINO 2	14/12/2011	50889	33340

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento.
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata.
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Come per l'alloggio in oggetto al bene 1, si segnalano i seguenti atti:

Atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito del 02/10/2006 n. repertorio 190349/9874 Notaio xxxxxxxxxxxxxxxx, trascritto il 30/10/2006 n. 55143/33714 in merito agli immobili a Brandizzo foglio 8 particelle 1820-1840 a favore di xxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxx e componenti indicati al quadro "D" della suddetta formalità.

Atto tra vivi n. 23649/15092 del 16/05/2008 derivante da cessione di diritti reali a titolo gratuito del 16/04/2008 Notaio xxxxxxxxxxxxxxxx con numero di repertorio 199369/13260.

In rettifica della formalità trascritta a Torino 2 il 30/10/2006 al n. 55143/33714 atto tra vivi cessione di diritti reali a titolo gratuito.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BRANDIZZO (TO) - VIA GINO MELANO, 11, PIANO 1-2

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario
Iscritta a Torino il 14/12/2011
Reg. gen. 50890 - Reg. part. 9813
Importo: € 303.000,00



A favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Contro xxxxxxxxxxxx quota 1/2

xxxxxxxxxxxxxxxxx quota 1/2

Capitale: € 202.000,00

Rogante: xxxxxxxxxxxx

Data: 24/11/2011

N° repertorio: 293884

N° raccolta: 43280

Formalità a carico dell'acquirente



- **Ipoteca Giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo del 26/09/2020

Trascritta a Torino2 n. rep. 1171 Tribunale di Ivrea (TO)

Importo: € 33.000,00

A favore xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx quota 1/1

Capitale: € 20.871,75

Formalità a carico dell'acquirente



Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare** derivante da verbale di pignoramento immobili

del 13/05/2024 n. repertorio 3015 Ufficiale Giudiziario Tribunale di Ivrea

Reg. gen. 25207 - Reg. part. 19119 del 14/06/2024

Contro xxxxxxxxxxxx quota 1/2 e xxxxxxxxxxxx quota 1/2

A favore di xxxxxxxxxxxx SPA - MILANO

Formalità a carico dell'acquirente



- **Pignoramento immobiliare** derivante da verbale di pignoramento immobili

del 25/07/2024 - Reg. gen. 32610- Reg. part. 24699

Ufficiale Giudiziario Tribunale di Ivrea - del 13/07/2024 - repertorio 4421

Contro xxxxxxxxxxxx quota 1/1

A favore di xxxxxxxxxxxx - xxxxxxxx

Formalità a carico dell'acquirente



- **Pignoramento immobiliare** derivante da verbale di pignoramento immobili

del 13/09/2024 - Reg. gen. 37757 - Reg. part. 28559

Ufficiale Giudiziario Tribunale di Ivrea - del 13/08/2024 - repertorio 5196

Contro xxxxxxxxxxxx quota 1/2 e xxxxxxxxxxxx quota 1/2

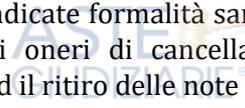
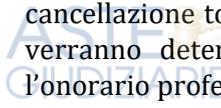
A favore di xxxxxxxxxxxx - xxxxxxxx

Formalità a carico dell'acquirente



Oneri di cancellazione delle formalità

Le formalità sopra indicate si riferiscono solo all'immobile pignorato, pertanto dovrà essere effettuata la cancellazione totale. Le spese di cancellazione delle sopraindicate formalità saranno a carico dell'acquirente e verranno determinate dall'ufficio competente. Ai relativi oneri di cancellazione dovrà essere sommato l'onorario professionale per la redazione, la presentazione ed il ritiro delle note e la predisposizione dei modelli f23 per il pagamento dell'imposta dovuta.



NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 E BENE 2 - APPARTAMENTO UBICATO A BRANDIZZO (TO) - VIA GINO MELANO, 11, PIANO 1-2 E AUTORIMESSA UBICATA A BRANDIZZO (TO) - VIA GINO MELANO, 13.

I beni in oggetto fanno parte dell'area denominata CR.I Zona Residenziale parzialmente consolidata (art.36 NTA)

Art. 36 - Prescrizioni per le zone residenziali parzialmente consolidate - CR.I

1. Le aree comprese nella zona urbanistica CR.I riguardano parti del territorio edificato a destinazione prevalentemente residenziale caratterizzate da una edificazione diffusa di recente formazione, costituita prevalentemente da edilizia isolata e priva di caratterizzazioni urbanistiche specifiche.

2. Per queste zone il P.R.G.C. individua generalmente la possibilità di consentire ampliamenti o completamenti per il miglioramento della qualità edilizia degli immobili attraverso autorizzazioni o concessioni edilizie.

3. Per le zone CR.I, valgono le seguenti prescrizioni:

a) l'edificazione avviene nel rispetto dell'indice fondiario di superficie stabilito dalle Tabelle normative o dai Quadri sinottici per la zona o l'area urbanistica. Per gli interventi del tipo RC, RE, AE e SE è tuttavia riconosciuto, se superiore, l'indice fondiario esistente alla data di adozione del progetto preliminare (incluse le volumetrie e le superfici riconosciute ai sensi della legge 47/1985). Al fine di consentire il miglioramento delle condizioni complessive dell'edificato, è consentito un ampliamento, una tantum, del 20% della SUL residenziale esistente, fino al conseguimento di una SUL complessiva non superiore a mq 230. Qualora tuttavia tale ampliamento, o una quota di esso, fosse già possibile applicando gli indici fondiari di superficie indicati nei Quadri Sinottici, l'ampliamento del 20% dovrà intendersi compreso, in tutto o in parte, nell'eventuale incremento determinato dall'indice fondiario. In ogni caso un incremento di 25 mq per ogni lotto è sempre ammesso anche in eccedenza ai limiti stabiliti qualora finalizzati a miglioramenti igienico-abitativi;

Ogni qualvolta venga richiesta una concessione per interventi superiori alla ristrutturazione edilizia (con o senza cambio di destinazione d'uso), è fatto obbligo al richiedente di impegnarsi a dismettere gratuitamente i sedimi stradali pubblici o asserviti ad uso pubblico individuati dal PRGC, eventualmente ricadenti all'interno delle aree di proprietà su semplice richiesta del Comune. Tale impegno a dismettere, da considerare condizione essenziale per il rilascio del titolo abitativo, dovrà avvenire a mezzo di atto unilaterale d'obbligo successivamente al parere favorevole della Commissione Edilizia.

b) al fine di migliorare la rete viaria e di realizzare aree a parcheggi lungo le suddette viabilità, sono individuate da specifica simbologia c/c le aree urbanistiche interessate dalle citate previsioni di Piano.

In queste aree l'indice fondiario di superficie è incrementato di una percentuale del 20% o del 40% come meglio chiarito nel seguito.

Gli interventi di completamento (ampliamento, sopraelevazione), di nuova costruzione, di demolizione/ricostruzione, che intendono usufruire di tale incremento, sono subordinati alla stipula di una convenzione o atto unilaterale d'obbligo (ai sensi del 5° comma art. 49, L.R. 56/77) finalizzata alla cessione gratuita dei nuovi sedimi stradali in progetto. Per raggiungere gli obiettivi prefissati dal Piano, l'indice fondiario è incrementabile in relazione agli effetti raggiunti dalla cessione gratuita dei sedimi stradali in progetto. Qualora l'intervento proposto consenta:

- l'apertura contestuale di un tratto di strada compreso fra due strade esistenti ad asse parallelo, evitando così tratti stradali a fondo cieco, gli interventi potranno usufruire di indici fondiari incrementabili fino ad un massimo del 40%;

- la cessione di un tratto di strada senza conseguire l'apertura contestuale, gli interventi potranno usufruire di indici fondiari incrementabili fino ad un massimo del 20%. Qualora non si intenda utilizzare il citato incremento di indice, tutti gli interventi previsti in Tabella normativa non sono soggetti al convenzionamento ex art. 49 L.R. 56/77;

c) è sempre possibile l'utilizzazione a soli fini residenziali, in eccedenza degli indici della rispettiva area urbanistica, del sottotetto degli edifici esistenti sulla base dei seguenti criteri:

- utilizzando le prescrizioni della L.R. 21/98 e s.m.i. se le dimensioni geometriche del sottotetto lo consentono;
- sopraelevando la falda di copertura entro la sagoma limite definita dal precedente art.3, comma 18, al fine di consentire miglioramenti di livelli abitativi. In tal caso l'altezza all'imposta non potrà superare i 100 cm.

Inoltre il titolo abilitativo è subordinato alla monetizzazione dei servizi pubblici dovuti al cambio di destinazione d'uso e all'individuazione del lotto di pertinenza di posti auto privati nella misura di 1mq/10mc. Tali innalzamenti, in caso di fronti su pubbliche vie, dovranno avvenire soltanto estendendo l'intervento all'intera copertura e verificando il raccordo e la connessione con eventuali fabbricati in adiacenza.

d) qualora assenti o presenti in misura inferiore a quella prevista dalla legge 122/1989, è possibile realizzare autorimesse private ai sensi della citata legge (1 mq. ogni 10 mc.) anche in quantità eccedenti al predetto rapporto indicato dalla legge, purché esse vengano realizzate secondo le prescrizioni specifiche di cui all'art. 45 delle N.T.A.

4. Alcune aree urbanistiche o porzioni di esse appartenenti alla zona CR.I ricadono in settori classificati come classe IIIB "aree edificate a pericolosità geomorfologica elevata" e specificatamente come:

- sottoclasse IIIb2: a seguito della realizzazione delle opere sarà possibile la realizzazione di nuove edificazioni, ampliamenti o completamenti
 - sottoclasse IIIb3: a seguito della realizzazione delle opere di riassetto sarà possibile solo un modesto incremento del carico antropico; da escludersi nuove unità abitative e completamenti;
- come classe IIIA "aree inedificate a pericolosità geomorfologica elevata, con divieto all'edificazione" e come sottoclasse IIIA1 "corrispondente alle fasce di rispetto ai sensi dell'art. 29 della L.R. 56/77 e del R.D. 523/1904; è fatto divieto di nuovi insediamenti", ai sensi della classificazione operata dall'indagine geologica in conformità alla circolare generale 7/LAP e della successiva "Nota tecnica esplicativa".

Per tali aree devono essere applicate le limitazioni e le restrizioni di intervento edilizio prescritte al successivo art. 54, all'allegato tecnico AT.5.1 "Relazione geologico tecnica" di cui si riporta uno stralcio all'allegato 2 delle presenti N.T.A.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 E BENE 2 - APPARTAMENTO UBICATO A BRANDIZZO (TO) - VIA GINO MELANO, 11, PIANO 1-2 E AUTORIMESSA UBICATA A BRANDIZZO (TO) - VIA GINO MELANO, 13.

L'Appartamento non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

L'alloggio al piano primo risulta regolare, *al contrario nel sottotetto è stato realizzato un bagno in luogo della lavanderia. Occorrerà pertanto eliminare il wc e trasformare il locale in sola lavanderia.*

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Brandizzo sono state trovate le seguenti pratiche:

- 30/06/2010 Richiesta Permesso di Costruire Pratica Edilizia n.57/10
- 02/07/2010 Comunicazione avvio del procedimento
- 12/07/2010 Protocollo n. 6922 Richiesta integrazione istanza dal Comune di Brandizzo
- 23/11/2010 Rilascio del Permesso di Costruire
- 20/12/2010 Comunicazione di inizio lavori
- 14/10/2011 Pratica edilizia 100/11 del comune di Brandizzo (Variante al PDC n.57/10). Accolta.
- 18/10/2011 Comunicazione di fine lavori

10/10/2011 Richiesta agibilità

11/11/2014 Dichiarazione di agibilità n. 57/10

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Il certificato energetico dell'immobile – APE – risulta scaduto in data 16/10/2022

16/01/2012 Approvazione collaudo opere di urbanizzazione primaria

27/10/2014 Verifica requisiti acustici

N.B. Per il Bene 2 non sono previste certificazioni

VINCOLI ED ONERI CONDOMINIALI

La scrivente ha provveduto a reperire il Regolamento Condominiale, che allega alla presente relazione (all. 2). Nel detto regolamento non si rilevano particolari prescrizioni riguardanti l'immobile in oggetto.

Per quanto riguarda le spese condominiali, queste risultano composte dalle spese ordinarie, dalle spese di riscaldamento e dalle spese individuali.

La sig.ra xxxxxx non ha effettuato versamenti relativi alla gestione preventiva 2023-2024 per € **842,16** in relazione all'immobile oltre a € **133,85** in relazione all'autorimessa, a cui si aggiungono debiti residui inerenti il saldo 2022-2023 di € **335,36** e per spese legali pari a € **500,00**, per un **totale residuo di € 1.811,37**

Vanta un **credito di € 322,15** inerente la gestione 21/22.

Per completezza la scrivente allega alla presente relazione tutta la documentazione relativa alla situazione debitoria fornita dall'amministratore del condominio (all. 3).

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Brandizzo (TO) - Via Gino Melano, 11, piano 1-2
Alloggio composto da soggiorno living- cucina, camera, disimpegno e bagno con sottotetto mansardato non abitabile e bagno (da trasformarsi in lavanderia).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 2318, Sub. 7, Categoria A/2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 2** - Autorimessa ubicata a Brandizzo (TO) - Via Gino Melano, 13, piano S1
Il box è costituito da ampio locale con accesso diretto dall'esterno e dall'interno verso il corridoio ove sono situate le cantine. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 2318, Sub. 14, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Per determinare il più opportuno valore unitario da attribuire all'immobile, la scrivente ha utilizzato il metodo comparativo e dapprima ha inteso confrontare le quotazioni fornite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate con alcune proposte di locali in vendita mediante le Agenzie Immobiliari.

Nella zona in oggetto le quotazioni OMI (all.4) per il 1° semestre 2024 le abitazioni di tipo civile con stato conservativo normale, comprendono quotazioni da € 950,00 a 1.400,00 €/mq, con una media di 1.175,00 €/mq.

I valori forniti dalle agenzie immobiliari di zona (all.5) per immobili di simile tipologia, caratteristiche e periodo di realizzazione/ristrutturazione, dotati di Box come il bene in oggetto portano ad un valore unitario medio, intorno a **1.456,00 €/mq**.

Il CTU rileva di conseguenza che il più probabile valore di vendita degli alloggi nella zona considerata, con stato conservativo simile a quello dell'alloggio oggetto di causa e **dotati di box**, messi a confronto con il valore intermedio OMI di 1.175,00 €/mq sia pari a 1315,00 €/mq, arrotondato a **1300,00 €/mq**.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Brandizzo (TO) - Via Gino Melano, 11, piano 1-2	113,00 mq	1.300,00 €/mq	€ 146.900,00	1/1	
Bene N° 2 - Box Brandizzo (TO) - Via Gino Melano, 13, piano S1	19,00 mq	1.300,00 €/mq	€ 24.700,00	1/1	
Valore di stima:					€ 171.600,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Redazione APE	250,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	10	%

Al valore attribuito occorre detrarre il costo della redazione dell'APE

€ 171.600,00 - € 250,00 = € 171.350,00

Al fine di determinare il valore base d'asta la scrivente ha inteso applicare un deprezzamento del 10% come richiesto dalla procedura: € 171.350,00 - 10% = € 154.215,00.

Valore finale di stima arrotondato: € 154.200,00

VALORE BASE D'ASTA

€ 154.200,00





Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Borgomasino, li 12/02/2025



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. D'Agostino Elisa



Arch. D'AGOSTINO ELISA
CONSULENTE TECNICO DEL GIUDICE
Via Circonvallazione Ovest n. 3
10031 BORGOMASINO (TO)



Allegati:

- 1) Visura ipotecaria aggiornata
- 2) Regolamento Condominiale
- 3) Spese Condominiali
- 4) OMI
- 5) Esempi Immobili
- 6) Planimetrie stato di fatto
- 7) Pratiche edilizie
- 8) Atti di Compravendita
- 9) Contratto di Locazione
- 10) Documentazione Fotografica

