
TRIBUNALE DI IVREA

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Bazzaro Paola, nell'Esecuzione Immobiliare **33/2025** del R.G.E.

promossa da

ASTE
GIUDIZIARIE®
[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

contro

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®
UDIENZA: 14.11.2025
G.E. dott. Augusto SALUSTRI

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

SOMMARIO

QUADRO RIASSUNTIVO DELLA RELAZIONE PERITALE.....	3
Incarico	5
Premessa	5
Descrizione.....	5
Lotto Unico	5
Completezza documentazione ex art. 567.....	6
Titolarità.....	6
Confini	7
Consistenza	7
Cronistoria Dati Catastali	7
Dati Catastali.....	8
Stato conservativo	9
Parti Comuni.....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Stato di occupazione.....	9
Provenienze Ventennali.....	10
Formalità pregiudizievoli.....	11
Normativa urbanistica.....	12
Regolarità edilizia.....	13
Vincoli od oneri condominiali	14
Stima / Formazione lotti.....	16
Riepilogo bando d'asta	19
Lotto Unico	19
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 33/2025 del R.G.E.....	20
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 104.520,00	20
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	21

QUADRO RIASSUNTIVO DELLA RELAZIONE PERITALE

Trascrizione pignoramento	nota del 02.04.2025, nn. 13534/10101
Conservatoria di Torino 2	

LOTTO UNICO

Quota colpita:	piena proprietà per la quota 1/1
Bene N° 1 Alloggio con cantina (A/2) sito in Settimo Torinese (TO), via A. Brofferio, 8	Catasto Fabbricati Foglio 31, Particella 1521, Sub. 12 , Categoria A/2, Classe 1, Consistenza 4,5, Superficie catastale 88 mq, Rendita € 371,85, Piano 3
Bene N° 2 Autorimessa (C/6) sita in Settimo Torinese (TO), via A. Brofferio, 8	Catasto Fabbricati Foglio 31, Particella 1522, Sub. 27 , Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 13 mq, Superficie catastale 15 mq, Rendita € 67,14, Piano S1
VALORE MERCATO	€ 118.352,00
VALORE A BASE D' ASTA	€ 104.520,00

SINTESI ACCERTAMENTI

Corrispondenza quota colpita e quota posseduta: corrisponde
Comproprietari non eseguiti: non sussistono
Documentazione ex art. 567 cpc: conforme
Continuità delle trascrizioni ex art. 2650 cc: sussiste
Sussistenza di diritti reali, vincoli e oneri: vincoli condominiali
Sussistenza iscrizioni e trascrizioni: le formalità esistenti potranno essere cancellate alla vendita

Stato di occupazione beni: **occupati da terzi in forza di regolare contratto di locazione**

NOTE DEL CTU

INCARICO

In data 23/04/2025, il sottoscritto Arch. Bazzaro Paola, con studio in Via Dora Baltea, 15 - 10015 - Ivrea (TO), email pbazzaro@gmail.com, PEC paola.bazzaro@architettitorinopec.it, Tel. 0125 635 973, Fax 0125 635 973, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 27/04/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** – Appartamento con cantina di pertinenza ubicato a Settimo Torinese (TO) - Via Brofferio, 8
- **Bene N° 2** – Autorimessa ubicata a Settimo Torinese (TO) - Via Brofferio, 8

DESCRIZIONE

- Alloggio sito nel lotto terzo del comprensorio di via Brofferio 8, posto al piano terzo (4° fuori terra) con accesso dalla scala "E", distinto col numero 36, composto da: ingresso, due camere, tinello, cucinino, bagno e ripostiglio;
- Vano ad uso cantina di pertinenza al piano interrato distinta col numero 20;
- Autorimessa al piano interrato nel basso fabbricato costituente il lotto quarto del comprensorio di via Brofferio 8, individuata col numero XXVII.

La vendita dei beni non è soggetta IVA.

Per i beni in questione non è stato effettuato un 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.

Il sopralluogo si è svolto il giorno 30.06.2025 in presenza del custode nominato avv. Domenico MONTELEONE, della sottoscritta e della sig.ra ██████████ occupante l'alloggio in forza di contratto di locazione stipulato in data 01.09.2011 e registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Torino 2 in data 05.10.2011 al N. 9068 serie 3.

Durante il sopralluogo, ██████████ ha precisato che entro il 15 agosto 2025 il bene sarebbe stato liberato.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** – Appartamento con cantina di pertinenza ubicato a Settimo Torinese (TO) - Via Brofferio, 8

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

A integrazione e aggiornamento del Certificato ipotecario n.ro TO 158457 del 2025 in seguito agli accertamenti esperiti sui Registri Catastali e Immobiliari competenti di Torino 2 (d'ora in poi solo Torino 2) sul periodo dal 07.08.1997 al 09.04.2025:

- è stata effettuata l'ispezione ipotecaria nei registri di Torino 2 sul nominativo del debitore alla data del 18.09.2025 (Allegato A alla Perizia di stima);
- è stato allegato l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio del debitore rilasciato dalla Città di Settimo Torinese il 13.08.2025 (Allegato B alla Perizia di stima);
- è stata allegata copia dell'atto di acquisto di legato del 19.02.1998 rep. 8547 (titolo di provenienza dei beni a favore del debitore - Allegato C alla Perizia di stima);
- è stato allegato il Regolamento di condominio e relative planimetrie del comprensorio di via Brofferio, 8 (Allegato 10 alla Perizia di stima);
- è stato allegato il prospetto dei lavori straordinari 2024/2025 (Allegato 12 alla Perizia di stima), deliberati con Verbale assemblea straordinaria 03 Aprile 2025 (Allegato 11 alla Perizia di stima).

TITOLARITÀ

Gli immobili oggetto dell'esecuzione, appartengono al seguente esecutato:

- [REDACTED]

Gli immobili vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

- [REDACTED]

Con Provvedimento del Tribunale Ordinario di Torino del 26.02.2014 n. RG 17331/2013 è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi sig.ri [REDACTED] che avevano contratto matrimonio in Settimo Torinese (TO) il 15.07.1998, come dedotto dall'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio (Allegato 11 alla Perizia di stima).

CONFINI

Il comprensorio di via Brofferio civico 8 é costituito da tre corpi di fabbricato ad uso abitazione civile (lotti 1-2-3) ed un corpo adibito ad autorimesse private (lotto 4).

L'Alloggio ubicato nel lotto terzo, al piano terzo (4° fuori terra) con accesso dalla scala "E", distinto col numero 36, confina con il passaggio comune, il vano scala e l'alloggio identificato con il n. 37, il passaggio comune, l'alloggio identificato con il n. 35.

Il vano ad uso cantina di pertinenza al piano interrato, e precisamente la cantina distinta col numero 20, confina con il passaggio comune, la cantina identificata con il 21, il corridoio comune e la cantina identificata con il 19.

L'autorimessa al piano interrato nel basso fabbricato costituente il lotto numero 4 e individuata col numero XXVII, confina con l'autorimessa XXVI, l'area del lotto 3, l'autorimessa XXVIII e l'area di disimpegno.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ingresso	7,30 mq	7,95 mq	1	7,95 mq	2,95 m	3
Ripostiglio	1,40 mq	1,85 mq	1	1,85 mq	2,95 m	3
Tinello (cucina)	15,40 mq	17,20 mq	1	17,20 mq	2,95 m	3
Cucinino	3,25 mq	4,70 mq	1	4,70 mq	2,95 m	3
Balcone 1	5,76 mq	5,76 mq	0,25	1,44 mq	0,00 m	3
Bagno	6,60 mq	7,60 mq	1	7,60 mq	2,95 m	3
Camera 1	18,00 mq	20,30 mq	1	20,30 mq	2,95 m	3
Camera 2 a uso soggiorno	20,00 mq	21,45 mq	1	21,45 mq	2,95 m	3
Balcone 2	3,00 mq	3,00 mq	0,25	0,75 mq	0,00 m	3
Cantina	7,00 mq	9,00 mq	0,20	1,80 mq	2,70 m	S1
Autorimessa	13,00 mq	15,00 mq	0,4	6,00 mq	2,50 m	S1
Totale superficie convenzionale:				91,04 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				91,04 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

u.i. identificata con il n. 1521, sub. 12, A/2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 09/11/2015		Catasto Fabbricati Fig. 31, Part. 1521, Sub. 12

	[REDACTED]	Categoria A2 Cl.1, Cons. 4,5 Rendita € 0,93 Piano 3
Dal 09/11/2015 al 25/09/2025	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 31, Part. 1521, Sub. 12 Categoria A2 Cl.1, Cons. 4,5 Superficie catastale 88 mq Rendita € 371,85 Piano 3

u.i. identificata con il n. 1522, sub. 27, C/6

Dal 30/06/1987 al 09/11/2015	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 31, Part. 1522, Sub. 27 Categoria C6 Cl.4, Cons. 13 Rendita € 0,11 Piano S1
Dal 09/11/2015 al 25/09/2025	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 31, Part. 1522, Sub. 27 Categoria C6 Cl.4, Cons. 13 Superficie catastale 15 mq Rendita € 67,14 Piano S1

A catasto fabbricati gli immobili risultano ancora intestati alla precedente proprietaria, signora C [REDACTED]

Cronistoria u.i. identificata con il n. 1521, sub. 12, A/2:

- dal 30.06.1987 (data dell'impianto meccanografico) ad oggi: l'immobile risulta di proprietà della sig.ra [REDACTED] per la quota di 1/1;
- il 01.01.1992 vi è la variazione del quadro tariffario (la rendita varia da Lire 1.809 pari a euro 0,93 a Lire 720.000 pari a euro 371,85);
- il 09.11.2015 vengono inseriti in visura i dati di superficie catastale pari a 88 mq.

Cronistoria u.i. identificata con il n. 1522, sub. 27, C/6:

- dal 30.06.1987 (data dell'impianto meccanografico) ad oggi: l'immobile risulta di proprietà della sig.ra [REDACTED] per la quota di 1/1;
- il 01.01.1992 vi è la variazione del quadro tariffario (la rendita varia da Lire 215 pari a euro 0,11 a Lire 130.000 pari a euro 67,14);
- il 09.11.2015 vengono inseriti in visura i dati di superficie catastale pari a 15 mq.

Catasto fabbricati (CF)	
Dati identificativi	Dati di classamento

Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	31	1521	12		A2	1	4,5	88 mq	371,85 €	3	
	31	1522	27		C6	4	13	15 mq	67,14 €	S1	

Corrispondenza catastale

Con sopralluogo del 30.06.2025 **non sono state riscontrate difformità tra stato dei luoghi e planimetrie catastali.**

STATO CONSERVATIVO

Con sopralluogo del 30.06.2025 si è riscontrato un alloggio pressoché nel suo stato originario, sia per quanto riguarda i serramenti esterni ed interni, che di allestimento del bagno (sanitari), che dei pavimenti e rivestimenti, non avendo subito interventi di riqualificazione edilizia. Dall'esame a vista, l'alloggio risulta in buone condizioni e non sono presenti segni di degrado.

PARTI COMUNI

Si rimanda al paragrafo Vincoli condominiali dove è esaminato il Regolamento di condominio (Allegato 10 alla Perizia di stima). Le parti comuni sono riportate agli articoli 2 e 3 della parte speciale.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio in cui si colloca l'appartamento è un edificio a quattro piani fuori terra e un piano interrato senza ascensore realizzato tra la fine degli anni Sessanta del Novecento e i primi anni Settanta con struttura portante in c.a., tamponamenti in muratura presumibilmente a cassa vuota, rivestiti in paramano sul fronte principale e semplicemente tinteggiati su cortile, e solai orizzontali in laterocemento.

La copertura a padiglione con struttura portante in legno lamellare e nuovo manto è di recente realizzazione (Allegato 8 alla Perizia di stima). Il solaio sottotetto e il soffitto del piano piloty sono stati recentemente isolati termicamente, unitamente ad altri interventi di isolamento termico, risanamento e ritinteggiatura delle facciate su cortile (Allegato 9 alla Perizia di stima),

L'impianto di riscaldamento è centralizzato con caldaia alimentata a gas naturale collegata a radiatori in ghisa dotati di ripartitori di calore. I locali destinati all'impianto di riscaldamento centralizzato dell'intero comprensorio (lotti 1 2 e 3), sono posti nel lotto 3.

L'alloggio è nello stato originario e non ha subito interventi di riqualificazione.

I serramenti sono quelli originari in legno con vetri singoli.

I pavimenti sono rivestiti in marmo e piastrelle.

L'acqua calda sanitaria è fornita da scaldacqua elettrico.

Il piano seminterrato dove è collocata la cantina è realizzato con struttura portante in c.a. e tamponamenti in muratura lasciati al rustico (non intonacati). I solai orizzontali sono in laterocemento.

Il pavimento della cantina è in battuto di cemento.

STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento del sopralluogo del 30 giugno 2025 l'alloggio risultava occupato

L'alloggio risulta concesso in locazione con contratto d'affitto codice identificativo TTL 11 L009068000SJ stipulato il 1 settembre 2011 e registrato il 5 ottobre 2011 presso l'ufficio di Torino 2 con durata di quattro anni fino al 31 agosto 2015 e rinnovo ogni quattro anni.

Il canone annuale di locazione ammonta a euro 5.400,00.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/08/1997 al 19/02/1998	[REDACTED]	Accettazione eredità con beneficio di inventario			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		dott.ssa Patrizia CAUCHI Notaio in Torino (TO)	20/10/1997	8239	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Torino 2	19/11/1997	35961	25729
Dal 24/09/1997 al 19/02/1998	[REDACTED]	Accettazione eredità con beneficio di inventario			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		dott.ssa Patrizia CAUCHI Notaio in Torino (TO)	20/10/1997	8240	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Torino 2	19/11/1997	35962	25730
Dal 19/02/1998 al 25/09/2025	[REDACTED] perizia di stima	Acquisto di legato			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		dott.ssa Patrizia CAUCHI Notaio in Torino (TO)	19/02/1998	8547	

Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Torino 2	15/01/1999	1310	987
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

Le provenienze risultano dal Certificato ipotecario n.ro TO 158457 del 2025 in seguito agli accertamenti esperiti sui Registri Catastali e Immobiliari competenti di Torino 2 sul periodo dal 07.08.1997 al 09.04.2025, aggiornate e integrate con la documentazione ipocatastale allegata alla presente Perizia di stima.

Atti ante ventennio:

- **Accettazione di eredità con beneficio di inventario del 20.10.1997** rogito dott.ssa Patrizia CAUCHI Notaio in Torino (TO) repertorio n. 8239 **trascritta a Torino 2 il 19.11.1997 ai nn. 35961/25729** contro la sig.ra [REDACTED], deceduta il 07.08.1997 a favore dei figli sig.ri [REDACTED]

- **Accettazione di eredità con beneficio di inventario del 20.10.1997** rogito dott.ssa Patrizia CAUCHI Notaio in Torino (TO) repertorio n. 8240 **trascritta a Torino 2 il 19.11.1997 ai nn. 35962/25730** contro il sig. [REDACTED] a favore dei figli sig.ri [REDACTED]

- **Acquisto di legato del 19.02.1998 (titolo di provenienza dei beni oggetto della presente Perizia di stima a favore del debitore sig. [REDACTED])** rogito dott.ssa Patrizia CAUCHI Notaio in Torino (TO) repertorio n. 8547 **trascritto a Torino 2 il 15.01.1999 ai nn. 1310/987** (Allegato C alla Perizia di stima).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Torino 2 aggiornate al 18/09/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **ipoteca volontaria** derivante da costituzione di ipoteca
Iscritto a Torino 2 il 09/12/2010

Reg. gen. 49346 - Reg. part. 10393

Importo: € 162.900,00

A favore di BRACCO SRL IN CONCORDATO PREVENTIVO

Contro [REDACTED]

Rogante: dott. Francesco PENE VIDARI Notaio in Torino

Data: 07/12/2010

N° repertorio: 65020

N° raccolta: 5597

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo Tribunale di Torino

Iscritto a Torino 2 il 29/03/2011

Reg. gen. 12699 - Reg. part. 2396

Importo: € 260.000,00

A favore di INTESA SANPAOLO S.P.A.

Contro [REDACTED]

Data: 19/03/2011

N° repertorio: 7241

N° raccolta: 2011

Note: Nella formalità il debitore è indicato con il nome completo di [REDACTED]. Al debitore si riferiscono i beni oggetto della presente Perizia di stima, indicati con il n. 13 e il n. 14 dell'unità negoziale n. 4 (piena proprietà per la quota di 1/1). Sussistono annotazioni per restrizioni di beni.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Torino 2 il 02/04/2025

Reg. gen. 13534 - Reg. part. 10101

A favore di BRACCO SRL IN CONCORDATO PREVENTIVO

Contro [REDACTED]

Oneri di cancellazione

Dalle informazioni ricevute presso l'Agenzia del territorio, alla data odierna il costo dei diritti per la cancellazione delle precisate formalità ammonta a:

- € 294,00 per il pignoramento;

- € 35,00 per l'ipoteca volontaria,

oltre agli onorari dovuti per la predisposizione della nota, la presentazione all'Agenzia del Territorio e il successivo ritiro delle copie.

NORMATIVA URBANISTICA

Il Comune di Settimo Torinese è dotato di Progetto Definitivo di Variante Generale approvato con D.C.C. n. 10 del 29.02.2024 e s.m.i. e pubblicato sul B.U.R. n. 24 del 13.06.2024, adeguato al Piano Paesaggistico Regionale, approvato con D.C.R. n. 233-35836 del 03.10.2017.

In seguito a limitate modifiche normative e cartografiche è stata adottata con D.C.C. n. 60 del 27.09.2024 la **Variante parziale ai sensi dell'art. 17, comma 12 della legge 56/1977 e s.m.i.**

La variante suddivide il territorio in paesaggi all'interno dei quali sono stati individuati ambiti e sub ambiti.

Gli immobili oggetto di pignoramento ricadono nel paesaggio "urbano", ambito "residenziale" ed in

particolare nel "tessuto consolidato" di cui all'articolo 28 delle N.T.A..

Si tratta del tessuto edilizio riferito al periodo storico dal secondo dopoguerra ad oggi, caratterizzato da un'edificazione eterogenea principalmente fondata su edifici ad altezza contenuta, caratteristici degli anni '50 e '60, ai quali è stato integrato lo sviluppo intensivo dei decenni successivi contraddistinto da fabbricati a carattere condominiale in linea pluripiano.

Obiettivo del P.R.G. è costituito dal riconoscimento della città formata, ammettendo interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e contenuti adeguamenti fisici dell'edificato. Gli interventi di trasformazione sono disciplinati attraverso schede distinte per tipologie edilizie (Allegato 5 alla Perizia di stima).

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile 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.

La ricerca delle pratiche edilizie relative agli immobili oggetto della presente procedura è stata svolta dall'Ufficio preposto del Comune di Settimo Torinese (SUED) tramite istanza telematica di accesso agli atti.

Il complesso residenziale è stato realizzato tra il 1969 e il 1975. Le tavole grafiche del progetto originario sono state rinvenute allegate alla pratica di realizzazione della cabina Enel afferente al comprensorio di via Brofferio 8 (Allegato 6 alla Perizia di stima).

Non sono risultate pratiche edilizie intestate all'attuale proprietario o agli occupanti degli immobili ma esclusivamente interventi edilizi sulle parti comuni del condominio, gli ultimi dei quali sono lavori di riqualificazione energetica-strutturale deliberati dall'Assemblea del 24 settembre 2024 con aggiornamento del 03 Aprile 2025 (Allegato 11 alla Perizia di stima):

CRONISTORIA AUTORIZZAZIONI AGLI ATTI COMUNALI

1. **Nulla osta n. 3067** alla *Costruzione di fabbricato ad uso di civile abitazione a tre piani fuori terra in via Brofferio* richiesto dai sig.ri [REDACTED] **rilasciato dal Sindaco il 19.05.1969**; la **dichiarazione di abitabilità risulta rilasciata il 29.01.1975** (Allegato 6 alla Perizia di stima);
2. **S.C.I.A. in sanatoria (art.37 c.4 TUE) prot. 2021/33150 del 21.06.2021** per *Modifica prospetti con formazione nuove aperture (opere di manutenzione straordinaria pesante in facciata riguardanti parti comuni del fabbricato condominiale: n. 2 portoni in ferro e n. 1 portafinestra su terrazzo di proprietà ultimati il 21.12.1974)* richiesta dal Condominio di via Brofferio, 8 in persona dell'amministratore di condominio geom. Fabrizio RIVA su progetto dell'arch. Alessandra D'URSO con studio in Volpiano (Allegato 7 alla Perizia di stima): la pratica consiste nella sanatoria di antiche opere non autorizzate.
3. **C.I.L.A. Superbonus art. 119 DL 34/2020 prot. 2022/63930 del 21.11.2022** per *Efficientamento energetico e sismico con opere su parti comuni consistenti in coibentazione sottotetto, intervento strutturale in copertura e nuovo manto, coibentazione soffitto piano piloty cappotto termico* richiesta dal Condominio di via Brofferio, 8 in persona dell'amministratore di condominio geom. Fabrizio RIVA su progetto dell'arch. Alessandra CARA con studio in Torino (Allegato 8 alla Perizia di stima); l'intervento comprende il deposito della Relazione sulle strutture del 19.11.22 e la presentazione di Denuncia lavori di costruzione in zona sismica per *Manutenzione straordinaria leggera di cui all'art. 3, comma 1, lettera b) e art. 6-bis del D.P.R. n. 380/2001* inerente la Nuova copertura in legno

lamellare e nuovi parapetti in carpenteria metallica, dei quali è costruttrice l'impresa SOLUZIONI EPC SRL con sede in Torino, e dei quali il progettista è l'arch. Luca SELVINI con studio in Cuneo (CN). Gli interventi consistono nella ristrutturazione strutturale della copertura, in nuovi parapetti in carpenteria metallica e nella riqualificazione energetica dei fabbricati.

4. **S.C.I.A. (art.22 c.1 TUE) prot. n. 2024/81520 del 11.12.2024** per *Coibentazione sottotetto, piano piloty e tre frontespizi, risanamento frontalini balcone lato cortile. Tinteggiatura facciata lato cortile* (opere riguardanti parti comuni del fabbricato condominiale come deliberato dall'assemblea di condominio), richiesta dal Condominio di via Brofferio, 8 in persona dell'amministratore geom. Fabrizio RIVA su progetto del geom. Christian GAGGIOLI con studio in Torino (Allegato 9 alla Perizia di stima). La pratica consiste in ulteriori interventi di coibentazione e finitura esterna a completamento degli interventi già avviati sui fabbricati.

REGOLARITA' EDILIZIA

I beni risultano conformi all'ultimo progetto autorizzato (Nulla osta n. 3067/1969).

Dichiarazioni di conformità

Gli impianti elettrico e idrosanitario dell'alloggio oggetto di stima non risultano essere stati sottoposti a interventi di sostituzione, pertanto risalgono alla normativa di legge dell'epoca di costruzione degli edifici.

Si prevede la loro revisione con finale rilascio delle certificazioni di conformità, per un costo che verrà definito da un tecnico appositamente incaricato e si stima pari a circa 2.000,00 euro.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Il complesso edilizio di via Brofferio civico 8 è dotato di Regolamento di condominio (consegnato alla sottoscritta dall'amministratore pro tempore - Allegato 10 alla Perizia di stima), allegato all'atto rogito Notaio dott. PAOLA del 3 giugno 1969, ivi richiamato.

Le planimetrie risultano allegate all'atto rogito dott. Giuseppe SBARRATO del 13 novembre 1970 repertorio 9009/3788 (come si apprende da quanto riportato nella sezione D della Nota di iscrizione dell'ipoteca volontaria del 09.12.2010 nn. 49346/10393, già presente nel fascicolo telematico in quanto parte del Certificato ipotecario depositato).

Il Regolamento consiste in una parte generale relativa ai quattro lotti di cui si compone il compendio immobiliare, una descrizione per singoli lotti e una parte speciale.

Il Lotto 1 consiste in un fabbricato a quattro piani fuori terra di cui il piano terreno in parte adibito a negozi in parte a piloty (porticato) oltre al piano interrato adibito a cantine, servito da un'unica scala A.

Il Lotto 2 consiste in un fabbricato a quattro piani fuori terra, di cui il piano terreno a piloty, oltre al piano interrato adibito a cantine, servito da due scale B e C.

Il Lotto 3 consiste in un fabbricato a quattro piani fuori terra di cui il piano terreno a piloty oltre al piano interrato adibito a cantine e magazzino, e ai locali occupati dall'impianto di riscaldamento centralizzato a servizio dei lotti 1 2 3, servito da quattro scale D, E, F, G.

Il Lotto 4 consiste in un'area adibita ad autorimesse, gravata da servitù di passaggio ed uso a favore di tutte le altre autorimesse per la parte non coperta. Tutte le porzioni di terreno non coperte da costruzione e che fanno parte dei 4 lotti si intendono reciprocamente gravate da servitù di passaggio pedonale e carraio.

Con verbale dell'assemblea straordinaria del 24 settembre 2024, e successivo aggiornamento del 03 aprile

2025 (Allegato 11 alla Perizia di stima), il condominio ha deliberato lavori di ristrutturazione edilizia e riqualificazione energetica soggetti a finanziamento di 10 anni per un importo complessivo a carico del debitore di € 25.400 circa, dal quale deriva il prospetto delle spese straordinarie per l'anno 2024 / 2025 (per circa € 2.500,00 - Allegato 12 alla Perizia di stima) distribuite su 12 rate. Esse si sommano alle spese ordinarie per l'anno 2024 / 2025 (pari a circa € 2.800,00 - Allegato 13 alla Perizia di stima).

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 2.800,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 5.300,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 25.400,00

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Settimo Torinese (TO) - Via Brofferio, 8 posto al piano terzo (4° fuori terra) con accesso dalla scala "E", distinto col numero 36, composto da: ingresso, due camere, tinello, cucinino, bagno e ripostiglio; - Vano ad uso cantina di pertinenza al piano interrato distinta col numero 20;
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 1521, Sub. 12, Categoria A/2
- **Bene N° 2** - Autorimessa ubicata a Settimo Torinese (TO) - Via Brofferio, 8 posta al piano interrato nel basso fabbricato costituente il lotto quarto del comprensorio di via Brofferio 8, individuata col numero XXVII.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 1522, Sub. 27, Categoria C/6

Gli immobili vengono posti in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Per la determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili è stata effettuata la stima per confronto diretto con altri beni simili sul mercato, attingendo a diverse fonti quali la pubblicità immobiliare locale, la Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate Territorio di Ivrea aggiornata al secondo semestre 2024 e il Borsino Immobiliare.

Si è poi tenuto conto dell'ubicazione, dell'accessibilità, dello stato d'uso e manutenzione dei beni riscontrati alla data del sopralluogo del 30.06.2025.

Il fabbricato privo di ascensore in cui è collocato l'alloggio al piano terzo con cantina al piano interrato e autorimessa pertinenziale, risalente all'inizio degli anni 70 del Novecento, è stato oggetto di recenti lavori di riqualificazione energetica e strutturale nell'ambito della disciplina del Superbonus 110. I lavori sono soggetti a finanziamento di 10 anni.

L'alloggio oggetto di stima risulta in buono stato di conservazione anche se è rimasto pressochè nel suo stato originario, non avendo subito interventi di riqualificazione edilizia.

Si ritiene di assegnare al bene, quale più probabile valore di mercato al metro quadro:

1.300,00 € / mq

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 Appartamento con cantina	91,04 mq	1.300,00 €/mq	€ 118.352,00	100,00%	€ 118.352,00
Bene N° 2 Autorimessa ubicati a Settimo Torinese (TO) - Via Brofferio, 8					
Valore di stima:					€ 118.352,00

Valore di stima: € 118.352,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Revisione degli impianti e rilascio certificazioni di conformità	2000,00	€

Valore finale di stima: € 104.516,80

diritti di proprietà: 1/1

€ 104.516,80 x 1 = € 104.516,80

arrotondato a € 104.520,00

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.

Ivrea, li 25/09/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Bazzaro Paola

- ✓ N° 1 - Estratto di mappa scala 1:1500
- ✓ N° 2 - Planimetria catastale immobile a C.F. al Foglio 31, particella 1521, sub. 12
- ✓ N° 3 - Planimetria catastale immobile a C.F. al Foglio 31, particella 1522, sub. 27
- ✓ N° 4 - Documentazione fotografica alla data del sopralluogo (30.06.2025)
- ✓ N° 5 - Estratto di P.R.G.C. e delle N.T.A.
- ✓ N° 6 - Nulla osta n. 3067 del 19.05.1969
- ✓ N° 7 - S.C.I.A. in sanatoria del 21.06.2021
- ✓ N° 8 - C.I.L.A. Superbonus 110 art. 119 DL 34/2020 del 21.11.2022
- ✓ N° 9 - S.C.I.A. del 11.12.2024
- ✓ N° 10 - Regolamento di condominio e planimetrie
- ✓ N° 11 - Verbale assemblea straordinaria 03 Aprile 2025
- ✓ N° 12 - Prospetto dei lavori straordinari 2024/2025 aggiornato al 30 Aprile 2025
- ✓ N° 13 - Prospetto dei lavori ordinari 2024/2025
- ✓ A - Ispezione ipotecaria debitore (18.09.2025)
- ✓ B - Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio del debitore (13.08.2025)
- ✓ C - Atto di acquisto di legato del 19.02.1998 trascritto a Torino 2 il 15.01.1999 (titolo di provenienza dei beni a favore del debitore)

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Settimo Torinese (TO) - Via Brofferio, 8 posto al piano terzo (4° fuori terra) con accesso dalla scala "E", distinto col numero 36, composto da: ingresso, due camere, tinello, cucinino, bagno e ripostiglio; - Vano ad uso cantina di pertinenza al piano interrato distinta col numero 20;
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 1521, Sub. 12, Categoria A/2
- **Bene N° 2** - Autorimessa ubicata a Settimo Torinese (TO) - Via Brofferio, 8 posta al piano interrato nel basso fabbricato costituente il lotto quarto del comprensorio di via Brofferio 8, individuata col numero XXVII.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 1522, Sub. 27, Categoria C/6

Gli immobili vengono posti in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Gli immobili oggetto di pignoramento ricadono nel paesaggio "urbano", ambito "residenziale" ed in particolare nel "tessuto consolidato" di cui all'articolo 28 delle N.T.A.. Si tratta del tessuto edilizio riferito al periodo storico dal secondo dopoguerra ad oggi, caratterizzato da un'edificazione eterogenea principalmente fondata su edifici ad altezza contenuta, caratteristici degli anni '50 e '60, ai quali è stato integrato lo sviluppo intensivo dei decenni successivi contraddistinto da fabbricati a carattere condominiale in linea pluripiano.

Prezzo base d'asta: € 104.520,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 33/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 104.520,00

Bene N° 1 - Appartamento con cantina			
Bene N° 2 - Autorimessa			
Ubicazione:	Settimo Torinese (TO) - Via Brofferio, 8		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento con cantina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 1521, Sub. 12, Categoria A/2 Autorimessa Identificata al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 1522, Sub. 27, Categoria C/6	Superficie	91,04 mq
Stato conservativo:	Con sopralluogo del 30.06.2025 si è riscontrato un alloggio rimasto pressoché nel suo stato originario, sia per quanto riguarda i serramenti esterni ed interni, che di allestimento del bagno (sanitari), che dei pavimenti e rivestimenti, non avendo subito interventi di riqualificazione edilizia. Dall'esame a vista, l'alloggio risulta in buone condizioni e non sono presenti segni di degrado.		
Descrizione:	<p>Il fabbricato in cui è collocato l'appartamento consiste nel lotto terzo del comprensorio di via Brofferio 8 e risale all'inizio degli anni 70 del Novecento. E' privo di ascensore ed è stato oggetto di recenti lavori di riqualificazione energetica e strutturale (parti comuni).</p> <ul style="list-style-type: none"> - Alloggio posto al piano terzo (4° fuori terra) con accesso dalla scala "E", distinto col numero 36, è composto da: ingresso, due camere, tinello, cucinino, bagno e ripostiglio; - Vano ad uso cantina di pertinenza posto al piano interrato, distinto col numero 20; - Autorimessa al piano interrato nel basso fabbricato costituente il lotto quarto del comprensorio di via Brofferio 8, individuata col numero XXVII. 		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da costituzione di ipoteca
 Iscritto a Torino 2 il 09/12/2010
 Reg. gen. 49346 - Reg. part. 10393
 Importo: € 162.900,00
 A favore di BRACCO SRL IN CONCORDATO PREVENTIVO
 Contro [REDACTED]
 Rogante: dott. Francesco PENE VIDARI Notaio in Torino
 Data: 07/12/2010
 N° repertorio: 65020
 N° raccolta: 5597
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo Tribunale di Torino
 Iscritto a Torino 2 il 29/03/2011
 Reg. gen. 12699 - Reg. part. 2396
 Importo: € 260.000,00
 A favore di INTESA SANPAOLO S.P.A.
 Contro [REDACTED]
 Data: 19/03/2011
 N° repertorio: 7241
 N° raccolta: 2011
 Note: Nella formalità il debitore è indicato con il nome completo di [REDACTED]. Al debitore si riferiscono i beni oggetto della presente Perizia di stima, indicati con il n. 13 e il n. 14 dell'unità negoziale n. 4 (piena proprietà per la quota di 1/1). Sussistono annotazioni per restrizioni di beni.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
 Trascritto a Torino 2 il 02/04/2025
 Reg. gen. 13534 - Reg. part. 10101
 A favore di BRACCO SRL IN CONCORDATO PREVENTIVO
 Contro [REDACTED]