

DOTT. ING. GAETANO MAISANO

Consulente Tecnico del Giudice

ASTE
GIUDIZIARIE®

Progettazioni Civili e Industriali - Valutazioni Aziendali e Immobiliari

Via Pigafetta, 3 - 10129 Torino - Tel. 011.5683835 - Fax 011 5683920

gaemaisa@tin.it - gaetano.maisano@pct.pecopen.it

Cod. Fisc. MSN GTN 50C13 H245 O - P.IVA 02531200018

TRIBUNALE ORDINARIO DI IVREA

Sezione Procedure Concorsuali

Liquidazione Giudiziale n.43/2024

Giudice Delegato: dott.ssa Meri Papalia

Curatore: dott. Alberto Miglia

Il sottoscritto dott. ing. Gaetano Maisano, Consulente Tecnico del Giudice (Albo CTU Tribunale di Torino n. 856), con studio in Torino, Via Pigafetta n. 3, nominato Perito Estimatore della Liquidazione Giudiziale in epigrafe, dopo aver effettuato i dovuti sopralluoghi e rilievi, si pregia di presentare la seguente

RELAZIONE DI PERIZIA ESTIMATIVA

DI QUOTE IMMOBILIARI *PRO INDIVISO* IN BALANGERO (TO)

1) PREMESSA

La perizia riguarda la stima di quote *pro indiviso* della piena proprietà di immobili appartenenti al Debitore, ubicati in Balangero (TO), in parte rappresentati nelle riprese fotografiche dell'allegato n.1.

In considerazione dell'ubicazione degli immobili e delle percentuali delle quote di proprietà *pro indiviso* (1/2 e 1/4) sono stati considerati n. 2 lotti e precisamente:

A) Quota di 1/2 *pro indiviso* di un'autorimessa, di un monolocale abitativo e di n. 2 alloggi ubicati in Via Torino nn. 53B e 53C;

B) Quota di 1/4 *pro indiviso* di due alloggi, n. 5 autorimesse, tettoia, appezzamento di terreno a sedime stradale (tratto di Via 1° Maggio), ubicati in Via Copperi n. 35 e quota di 1/4 *pro indiviso* di

terreno agricolo distinto in Catasto Terreni al Foglio 20 mappale n. 901.

2) UBICAZIONE -INDIVIDUAZIONE CATASTALE – COERENZE

Lotto A

Il Lotto A riguarda la piena proprietà di $\frac{1}{2}$ *pro indiviso* di unità immobiliari di modesta consistenza, vetuste e in mediocre stato d'uso, ubicate in Balangero (TO) Via Torino n. 53 B e n. 53 C e precisamente:

- 1) **Alloggio** al piano terreno, composto da monolocale con servizio wc, rappresentato nella planimetria catastale dell'allegato 5/1, censito al Catasto Fabbricati (allegato n. 2) al Foglio 10 N. 740 Sub. 4, Cat. A/4, Classe 2, Consistenza 1,5 vani, Superficie Catastale totale 26 m², Via Torino n. 53/C, Piano T, Rendita Euro 63,52, alle coerenze: autorimessa distinta al F.10 N. 740 sub. 5, cortile, ingresso e vano scala comuni, Eredi AAAA o aventi causa;
- 2) **Autorimessa** al piano terreno, rappresentata nella planimetria catastale dell'allegato 5/2, censita al Catasto Fabbricati (allegato n. 2) al Foglio 10 N. 740 Sub. 5, Cat. C/6, Classe 2, Consistenza 18 m², Superficie Catastale totale 26 m², Via Torino n. 53/C, Piano T, Rendita Euro 83,67, alle coerenze: alloggio distinto al F.10 N. 740 sub. 4, cortile, Eredi BBBB o aventi causa, Eredi AAAAA o aventi causa;
- 3) **Alloggio** al piano primo, rappresentato nella planimetria catastale dell'allegato 5/3, composto da camera, cucina, bagno e antibagno, balcone con piccolo ripostiglio, censito al Catasto Fabbricati



(allegato n. 2) al Foglio 10 N. 740 Sub. 6, Cat. A/4, Classe 2, Consistenza 3 vani, Superficie Catastale totale 50 m², Via Torino n. 53/C, Piano 1, Rendita Euro 127,05, alle coerenze: vano scala comune, alloggio distinto al Foglio 10 N. 738 sub. 11, cortile, proprietà Eredi BBBBB o aventi causa, Eredi AAAAA o aventi causa;



- 4) **Alloggio** al piano primo, rappresentato nella planimetria catastale dell'allegato 5/4, composto da tinello con cucinino, camera, bagno disimpegno, veranda con affaccio su balcone, nonché un disimpegno e un ripostiglio staccati ricompresi nel fabbricato dirimpettaio, il tutto censito al Catasto Fabbricati (allegato n. 2) al Foglio 10 N. 738 Sub. 11, Cat. A/4, Classe 2, Consistenza 4,5 vani, Superficie Catastale totale 66 m², Via Torino n. 53/B, Piano 1, Rendita Euro 190,57, alle coerenze (limitatamente all'alloggio): vano scala comune, alloggio distinto al Foglio 10 N. 740 sub. 6, cortile, proprietà CCCCC o aventi causa, Eredi AAAAA o aventi causa; la porzione dell'unità immobiliare distaccata dall'alloggio, con affaccio sull'ingresso del cortile, è ricompresa nel fabbricato distinto nella mappa del Catasto Terreni al Foglio 10 mappale 746 (allegato n.3/1);



Lotto B

Il Lotto B è costituito dalla piena proprietà di 1/4 *pro indiviso*, riguardante fabbricati risalenti agli anni '60/70 del secolo scorso, in mediocre stato d'uso, ubicati in Balangero (TO), Viale Giuseppe Copperi n. 35, angolo Via 1° Maggio, nonché la quota di 1/4 *pro indiviso* della piena





proprietà di terreno agricolo distinto nella mappa del Catasto Terreni al Foglio 20 mappale n. 901.

Il complesso immobiliare, ricompreso al Catasto Terreni dai mappali n. 692 e n. 1.003 (allegato n. 3/2), insiste su un'area catastale di m² 1.701 (1.501 + 200), alle coerenze: Viale Giuseppe Copperi, Via 1° Maggio, mappali nn. 830, 1648, 727, 711 del Foglio 15. Si dà atto che risulta di proprietà del Debitore anche il mappale di 361 m² catastali distinto nella mappa del Catasto Terreni al Foglio 15 n. 691, che di fatto è adibito a strada pubblica (tratto di Via 1° Maggio) e che, in questa sede è indicato come strada confinante. Considerando un unico lotto di vendita, costituito dall'intero complesso, si omettono le coerenze delle singole unità immobiliari (alloggi, tettoia, autorimesse) censite nella visura del Catasto Fabbricati (allegato n.2), nel seguito così individuate:

- 1) **Alloggio**, rappresentato nella planimetria catastale dell'allegato 6/1, composto da ingresso, corridoio, soggiorno, due camere, doppi servizi, cucina, tinello, n. 2 balconi al piano rialzato, portico al piano terreno, cantina al piano seminterrato, censito al Catasto Fabbricati al Foglio 15 N. 692 Sub. 1, Cat. A/7, Classe 3, Consistenza 6,5 vani, Superficie Catastale totale 164 m², Viale Giuseppe Copperi n. 35, Piano T-S1, Rendita Euro 839,24;
- 2) **Alloggio**, rappresentato nella planimetria catastale dell'allegato 6/2, composto da corridoio, studio, tre camere, doppi servizi, cucina, soggiorno, terrazzo, due balconi al piano primo, tre cantine, locale caldaia al piano seminterrato, censito al Catasto Fabbricati al Foglio 15 N. 692 Sub. 2 Cat. A/7, Classe 3, Consistenza 8,5 vani, Superficie





Catastale totale 255 m², Viale Giuseppe Copperi n. 35, Piano S1-1,
Rendita Euro 1.097,47;

- 3) **Autorimessa** al piano seminterrato, rappresentata nella planimetria catastale dell'allegato 6/3, censita al Catasto Fabbricati al Foglio 15 N. 692 Sub. 3, Cat. C/6, Classe 2, Consistenza 22 m², Superficie Catastale totale 45 m², Viale Giuseppe Copperi n. 35, Piano S1,
Rendita Euro 102,26;

- 4) **Autorimessa** al piano seminterrato, rappresentata nella planimetria catastale dell'allegato 6/4, censita al Catasto Fabbricati al Foglio 15 N. 692 Sub. 4, Cat. C/6, Classe 2, Consistenza 14 m², Superficie Catastale totale 20 m², Viale Giuseppe Copperi n. 35, Piano S1,
Rendita Euro 65,07; si osserva che a seguito delle modifiche apportate con la D.I.A. n. 49/99 del 12/05/1999 tale autorimessa, è stata sostanzialmente eliminata, seppure sia ancora accatastata;

- 5) **Tettoia aperta** al piano terreno, rappresentata nella planimetria catastale dell'allegato 6/5, censita al Catasto Fabbricati al Foglio 15 N. 1053 Sub. 1, Cat. C/7, Classe U, Consistenza 249 m², Superficie Catastale totale 299 m², Viale Giuseppe Copperi n. 35, Piano T,
Rendita Euro 617,27;

- 6) **Autorimessa** al piano terreno, rappresentata nella planimetria catastale dell'allegato 6/6, censita al Catasto Fabbricati al Foglio 15 N. 1053 Sub. 2, Cat. C/6, Classe 2, Consistenza 30 m², Superficie Catastale totale 14 m², Viale Giuseppe Copperi n. 35, Piano T,
Rendita Euro 139,44;



7) **Autorimessa** al piano terreno, rappresentata nella planimetria catastale dell'allegato 6/7, censita al Catasto Fabbricati al Foglio 15 N. 1053 Sub. 3, Cat. C/6, Classe 2, Consistenza 12 m², Superficie Catastale totale 31 m², Viale Giuseppe Copperi n. 35, Piano T, Rendita Euro 55,78;

8) **Autorimessa** al piano terreno, rappresentata nella planimetria catastale dell'allegato 6/8, censita al Catasto Fabbricati al Foglio 15 N. 1053 Sub. 4, Cat. C/6, Classe 2, Consistenza 12 m², Superficie Catastale totale 12 m², Viale Giuseppe Copperi n. 35, Piano T, Rendita Euro 55,78.

Il **terreno agricolo**, indicato nell'estratto di mappa dell'allegato n. 3/3, è censito (allegato n.2) al Foglio 20 N. 901 Sem. Irr. Arb. Classe 02, are 06.25, R.D. € 5,49, R.A. € 5,00.

3) DESCRIZIONE

LOTTO A

Il lotto A è costituito da unità immobiliari vetuste, situate nel centro storico cittadino, che nella mappa catastale dei terreni interessano in parte i mappali 740, 934, 738 e 746 del Foglio 10. In particolare, l'unità immobiliare distinta al Foglio 10 N. 738 Sub. 11 ricomprende una porzione fatiscente ubicata al piano primo del fabbricato distinto al mappale 746. Tale porzione d'immobile è inaccessibile atteso che la scala di accesso è crollata (foto n 11).

I fabbricati presentano strutture portanti in muratura, facciate intonacate e tinteggiate, sottotetti non accessibili e tetti in legno con copertura in coppi.





Internamente, i locali presentano pavimenti piastrellati, in palchetti di legno e/o in cemento (autorimessa), pareti intonacate e tinteggiate accetto nei servizi e nelle cucine parzialmente piastrellate. I serramenti interni sono in legno mentre quelli esterni sono metallici.

Il monolocale del piano terreno presenta:

- Un servizio che ricomprende soltanto una doccia e un vaso wc;
- L'impianto termico a termosifone (di dubbio funzionamento) e l'impianto idrico sanitario, alimentati da gas metano.

I due alloggi del piano primo, privi di ascensore e ai quali si accede mediante scala in pietra, presentano:

- Servizi dotati di lavandino, vaso wc, doccia e attacco lavatrice.
- Impianti di riscaldamento e idrico sanitario autonomi e alimentati da gas metano.

Il Lotto A è in parte ripreso dalle fotografie dal n. 1 al n. 11.

LOTTO B

L'appezzamento di terreno dove insistono i fabbricati è un'area di 1.701 m² catastali, ubicata nella zona residenziale sviluppata nel secondo dopoguerra. L'area, in parte con selciato cementizio ammalorato nel quale non si esclude la presenza di materiali contenenti amianto in considerazione delle caratteristiche della zona, delimitata da recinzione metallica su basamento in calcestruzzo, è dotata di ingresso pedonale su via Copperi e ingresso carraio motorizzato su Via 1° Maggio.

I fabbricati che costituiscono il lotto B, risalgono agli anni a cavallo degli anni '60 e '70 del secolo scorso e riguardano sostanzialmente:



- Un fabbricato di civile abitazione, privo di ascensore, elevato a due piani fuori terra e un piano seminterrato. Gli alloggi sono situati uno al piano rialzato e uno al piano primo. Il piano seminterrato è frazionato in un'autorimessa, n.4 cantine, n. 2 locali caldaia, un locale a deposito (sottoscala). Si dà atto che l'autorimessa censita al F.15 N. 692 sub. 4 è stata eliminata per far posto ad un ulteriore locale caldaia e all'ampliamento dell'autorimessa distinta catastalmente al Foglio 10 n. 692 sub. 3.
- Tettoia aperta e n. 3 autorimesse che costituiscono le unità immobiliari distinte al Foglio 15 mappale 1053 subalterni 1-2-3-4.

Il corpo di fabbrica di civile abitazione è una costruzione con strutture in calcestruzzo armato risalente alla fine degli anni '60 del secolo scorso. L'edificio presenta facciate intonacate e tinteggiate con motivi architettonici in pietra. La copertura è con tegole cementizie. I serramenti esterni sono metallici e le ringhiere dei balconi e della recinzione sono in ferro battuto con forme personalizzate d'epoca. Il vano scala in marmo è privo di ascensore. I pavimenti sono in ceramica d'epoca di vari tipi e colori negli alloggi e/o in battuto di cemento in gran parte nel piano seminterrato. I soffitti sono intonacati e tinteggiati. Le pareti sono intonacate e tinteggiate e/o parzialmente piastrellate nei servizi. I servizi igienici e le cucine sono dotati di apparecchi sanitari d'epoca (lavabo, vaso wc, bidet, vasca e/o doccia nei bagni, lavandino nelle cucine).

Gli impianti termici a termosifoni sono sezionati per alloggio e alimentati da due caldaie ubicate al piano seminterrato, alimentate da gas metano.





Gli impianti idrico sanitari sono autonomi e alimentati dai rispettivi boiler a metano.

Lo stato generale di manutenzione e conservazione dell'edificio di civile abitazione, è mediocre.

La tettoia di circa 288 m², risalente alla fine degli anni '60 del secolo scorso, è una struttura mista in ferro e/o in muratura prevalentemente in blocchi cementizi. La copertura è in eternit, in gran parte ammalorata. All'interno della tettoia è stata realizzata un'autorimessa con murature in mattoni e/o blocchi di cemento, copertura con solaio in latero-cemento e saracinesca metallica. Addossato alla tettoia è posto un basso fabbricato suddiviso in due locali adibiti a box, con struttura in muratura, copertura in eternit, saracinesche metalliche.

Lo stato generale di manutenzione e conservazione della tettoia e del basso fabbricato a box è scarso.

Fa parte del lotto B la quota di 1/4 *pro indiviso* del **terreno agricolo**, attualmente incolto, catastalmente censito come seminativo irriguo arborato (allegato n.2).

Gli immobili del Lotto B sono in parte ripresi dalle foto dal n. 12 al n. 25.

4) REGOLARITÀ EDILIZIA E CATASTALE - ATTESTATI APE

Gli immobili oggetto di stima, giusta il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato il 16.04.2025 e riportato nell'allegato n. 4 cui si rimanda per maggiori dettagli, sono ricompresi nei seguenti terreni aventi le seguenti destinazioni urbanistiche:



- Area "A" di antico nucleo relativa agli immobili ricompresi nei mappali nn. 738, 740 del Foglio 10;
- Area "C50" a destinazione residenziale di completamento relativa agli immobili ricompresi nei mappali nn. 692, 1003 del Foglio 15;
- Sedime stradale relativa al terreno distinto al n. 691 del Foglio 15;
- Area "EV1" s destinazione agricola di filtro ambientale relativa al terreno distinto al mappale 901 del foglio 20.



Lotto A

Le unità immobiliari oggetto del lotto A sono compendiate in vetusti fabbricati antecedenti al 1° settembre 1967 dei quali presso l'Ufficio Tecnico Comunale sono state riscontrate le seguenti pratiche edilizie relativamente recenti:

- Pratica m. 69/69 dell'08/07/1965 per la chiusura di balconcino;
- Concessione n. 127/79 del 12/11/1979 per la manutenzione del tetto;
- Autorizzazione n. 8/92 del 03/09/1992 per l'esecuzione di opere interne;
- Autorizzazione n. 104/93 del 02/08/1993 per il restauro della facciata;
- Pratica N. 5/95 ex Art. 26 Prot. 2277 del 21/04/1995 per l'esecuzione di opere interne (allegato n. 7/1);
- D.I.A. n. 77/2007 Prot. 8947 del 20/11/2007 per cambio di destinazione d'uso riguardante un'unità immobiliare non oggetto della presente perizia.

Non è stata reperita alcuna pratica di agibilità/abitabilità.





Sono stati reperiti gli Attestati di Prestazione Energetica limitatamente agli alloggi censiti al Foglio 10 N. 740 Sub. 4 con scadenza 25.03.2030 (allegato 11/1) e al Foglio 10 N. 738 Sub. 11 con scadenza 28.02.2029 (allegato 11/2).

Ai fini dell'accertamento della regolarità edilizia si è ritenuto opportuno di tener conto della pratica edilizia N. 5/95 ex Art. 26 Prot. 2277 del 21/04/1995 per l'esecuzione di opere interne (allegato n. 7/1).

Non sono state sostanzialmente riscontrate difformità edilizie e catastali ad eccezione di un finestrino nella camera del monolocale (Foglio 10 N. 740 Sub. 4) ad uso areazione su antica intercapedine, come indicato nella planimetria catastale (allegato n.5/1).

Si fa presente che sarebbe opportuno procedere, con il concorso delle proprietà viciniori, ad una risistemazione catastale della mappa del Catasto Terreni e conseguente allineamento delle unità immobiliari censite al Catasto Fabbricati.

Lotto B

Le unità immobiliari oggetto del lotto B riguardano i fabbricati di cui presso l'Ufficio Tecnico Comunale sono state riscontrate le seguenti pratiche edilizie:

- Pratica n. 47/66 riguardante il Permesso edilizio di cui alla Domanda del 17/05/1966 Prot. 1118 per la costruzione di tettoia e recinzione (allegato n. 7/2);
- Licenza edilizia n. 182/68 del 23/08/1968 riguardante la costruzione di casa di civile abitazione e fine dei lavori del 20 agosto 1971;



- Concessione edilizia n. 127/99 del 23/11/1979 Prot. 3455 per il ripasso del tetto;
- Autorizzazione n. 31/93 del 28/09/1993 per modifica di facciata;
- D.I.A. n. 49/99 del 12/05/1999 Prot. 3117 per manutenzione straordinaria (allegato n. 7.3);
- D.I.A. n. 20/2004 del 17/04/2004 Prot. 2660 per rifacimento recinzione e installazione di cancello carraio elettrizzato.

Non è stata reperita alcuna pratica di agibilità/abitabilità.

Ai fini dell'accertamento della regolarità edilizia si è ritenuto opportuno di tener conto della Pratica m. 47/66 riguardante il Permesso edilizio di cui alla Domanda del 17/05/1966 Prot. 1118 per la costruzione della tettoia e della recinzione (allegato n. 7/2) e della D.I.A. N. 49/99 del 12/05/1999 Prot. 3117 riguardante il fabbricato ad uso abitativo (allegato n. 7/3).

È stato reperito l'Attestato di Prestazione Energetica (allegato 11/3), limitatamente all'alloggio del piano terreno, censito al Foglio 15 N. 692 Sub.1, con scadenza 01/02/2033.

Sono state riscontrate le seguenti difformità edilizie:

- Diversa sistemazione delle autorimesse e delle cantine del piano seminterrato del fabbricato principale ad uso abitativo come indicato nell'allegato n.8. L'autorimessa distinta al F.15 n. 1053 sub. 4 è stata di fatto eliminata per far fronte all'ulteriore locale caldaia e all'ampliamento dell'autorimessa distinta al Foglio 15 N. 692 Sub. 3;
- Costruzione abusiva delle autorimesse distinte al Foglio 15 N. 1053 Subalterni n. 2, 3, 4, che però risultano già rappresentate nelle planimetrie catastali risalenti al 1979 (allegati dal n. 6/5 al n. 6/8) e





quindi realizzate in data antecedente al 1° ottobre 1983, limite di ultimazione delle opere per 'accedere' eventualmente al primo condono ex legge 47/1985.

Si osserva che le due planimetrie catastali degli alloggi non sono conformi allo stato attuale limitatamente alle modifiche interne (in parte abusive) realizzate al piano sotterraneo che hanno modificato la consistenza delle cantine. Si segnala che nella planimetria catastale dell'alloggio del piano rialzato (allegato 6/1) non risulta indicata la porta di comunicazione tra la cucina e il tinello. La planimetria dell'autorimessa distinta al Foglio 15 N. 692 Sub. 4 è da abolire a seguito della realizzazione dell'ulteriore locale caldaia e l'ampliamento dell'autorimessa distinta al Foglio 15 N. 692 Sub.3, la cui planimetria catastale non è conforme all'attuale stato dei luoghi. La situazione del piano seminterrato è sommariamente indicata nell'allegato n.8.

Si fa presente che sarebbe opportuno procedere ad una risistemazione catastale della mappa catastale soprattutto per la presenza della particella n. 1.053 del Foglio 15 indicata nei riferimenti catastali urbani, che non trova riscontro nella mappa catastale dei terreni, dove verosimilmente è stata indicata con il numero 1.003 anziché 1.053.

La regolarizzazione amministrativa (edilizia e catastale) delle unità immobiliari di ambedue i lotti è a cura e a carico dell'aggiudicatario.

5) DIRITTO DI PROPRIETÀ

Le quote immobiliari della piena proprietà appartengono al Debitore cui





pervennero (allegato n. 9) per denunciata successione per causa di morte della madre DDDDD, nata l'08/02/1939 a Balangero (TO) CF: VTTMLL39B48A587R, deceduta il 24/01/2018 a Balangero (TO), giusta la successione trascritta il 23/05/2019 ai nn. 20894/14660. L'atto di accettazione tacita dell'eredità morendo dismessa della signora DDDDD a favore di XXXXX è stata redatto dal Notaio Beligni Sandra di Torino, rep. 50020/29268 dell'08/04/2021, trascritto a Torino 2 il 09/04/2021 ai nn. 15254/11194.

Alla signora DDDDD, nata l'08/02/1939 a Balangero (TO), gli immobili prevennero in forza di:

- a) atto di compravendita a rogito Notaio Luciano Prost di Lanzo Torinese del 22/02/1975, rep. 138.400/7.654, trascritto il 24/03/1975 ai nn. 5.502/4.440 per quanto attiene il terreno agricolo in Balangero censito al Foglio 20 mappale 901;
- b) atto di Donazione a rogito Notaio Luciano Prost di Lanzo Torinese del 05/11/1980, rep. 151.877/14.121, trascritto il 27/11/1980 ai nn. 28.880/22.917 per quanto attiene il 50% *pro indiviso* dei beni compendiati nel lotto A;
- c) atto di compravendita a rogito Notaio Oscar Sebastianelli di Torino dell'08/11/1991, rep. 89.680/6.944, trascritto il 29/11/1991 ai nn. 36.143/24.721 per quanto attiene l'ulteriore 50% *pro indiviso* dei beni compendiati nel lotto A;
- d) di costruzione su terreno acquistato con atto di compravendita a rogito Notaio Filippo Berardo di Ciriè (TO), rep. 40617/19051 del 22/03/1966, registrato a Ciriè l'8 aprile 1966 ai nn. 1229/257, trascritto il



18/04/1966 ai nn. 13560/10392 per quanto attiene il 50% *pro indiviso* dei beni compendati nel lotto B.





6) GRAVAMI E FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Per gli immobili, alla data del 20.02.2025, non sono stati rilevati gravami (livello, censo, usi civici, ecc.) ad eccezione della seguente formalità pregiudizievole (allegato n. 9) iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Torino 2 e precisamente:



In data 09/04/2021 ai nn. 15256/2395 – Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario per € 120.000,00 iscritta su alloggio in Balangero (TO) censito al **Foglio 15 N. 692 sub.2**, Vani 8,5, Viale Copperi n. 35, Piano S1-1 a favore di Intesa San Paolo S.p.A., C.F. 00799960158, contro:

- XXXXX, nato a Lanzo Torinese (TO) il 15/06/1966, CF: BMLFNC66H15E445V, terzo datore di ipoteca;
- YYYYYY, nato a Venaria Reale (TO) il 19/05/01, CF: BMLDVD01E19L727I; terzo datore di ipoteca;
- KKKKK con sede in Balangero, CF 07119510019, debitore non datore.



7) DISPONIBILITÀ E STATO LOCATIVO



Lotto A

L'alloggio distinto al Foglio 10 particella 740 sub. 4, l'alloggio distinto al Foglio 10 particella 740 sub. 6 e l'autorimessa distinta al Foglio 10 particella 740 sub. 5, ubicati Balangero in Viale Torino 53/C, sono locati in forza di locazione ad uso abitativo per anni quattro dal 01/12/2022 al 30/11/2026 al Sig. EEEEE per un canone mensile di € 260,00. Il contratto





di cui copia è riportata nell'allegato n. 10/1, cui si rimanda per maggiori dettagli, è stato registrato a Ciriè il 29/12/2022 con prot. 22122913150627450.

L'alloggio distinto al F.10 particella 738 sub. 11 è commercialmente "libero".

Lotto B

Le unità immobiliari del lotto B sono commercialmente "libere" ad eccezione di:

- Alloggio al piano terreno distinto al Foglio 15 particella 692 sub. 1 e l'autorimessa distinta al Foglio 15 particella 1053 sub.2, ubicati in Viale Copperi 35, locati in forza di contratto di locazione ad uso abitativo per anni quattro dal 05/01/2023 al 04/01/2027 al Sig. FFFFFF per un canone mensile di € 500,00. Il contratto (allegato n. 10/2), cui si rimanda per maggiori dettagli, è stato registrato a Ciriè il 02/02/2023 con prot. 23020209151051686.

Si evidenzia che l'alloggio del piano primo, distinto al Foglio 15 particella 692 sub. 2, e l'autorimessa distinta al Foglio 15 particella 692 sub. 3 sono occupati per uso abitazione dal comproprietario della piena proprietà di 3/4 *pro indiviso*, Sig. YYYYYY (figlio del Debitore).

9) VALUTAZIONE

Per la determinazione del più probabile valore venale dei beni sono stati utilizzati criteri valutativi prudenziali di ricorrente e generale applicazione sulla base di informazioni anche di tipo confidenziale assunte sulla località e sui siti telematici in merito ai prezzi di compravendita d'immobili simili nonché delle quotazioni immobiliari dell'OMI dell'Agenzia delle Entrate.



Ai fini estimativi sono state considerate le consistenze catastali ignorando, per i motivi sopra indicati, l'insussistente autorimessa distinta al Catasto Fabbricati al Foglio 15 N.692 sub. 4 e il terreno che costituisce un tratto della Via 1° Maggio (Foglio 15 mappale 901).

Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, con particolare riferimento allo stato d'uso e alla vetustà, alla presenza di amianto, la cui eventuale bonifica è a cura a carico dell'aggiudicatario, alla regolarizzazione amministrativa a cura e a carico dell'aggiudicatario e che la vendita giudiziale, priva di garanzie, riguarda beni "visti e piaciuti", sono stati determinati, per l'intero, mediamente seguenti i valori unitari ammontanti a:

- € 550,00/m² per gli alloggi del lotto A;
- € 300/m² per il box del lotto A;
- € 700,00/m² per l'alloggio del piano rialzato del lotto B;
- € 750,00/m² per l'alloggio del piano primo del lotto B;
- € 300/m² per le autorimesse distinte al F. 15 N. 692 sub. 3 e al F.15 N. 1053 subalterni 2-3-4 del lotto B;
- € 150/m² per la tettoia del lotto B;
- € 2,5/ m² per il terreno agricolo del lotto B.

Per tener conto della ridotta commerciabilità degli immobili di proprietà *pro indiviso* i valori sopra determinati per l'intero sono stati ridotti del 20% per la quota *pro indiviso* di ½ (lotto A) e del 25% per quote *pro indiviso* di 1/4 (lotto B).



Per tener conto dello stato locativo i valori degli immobili locati sono stati ridotti del 15%. I beni attualmente occupati dal comproprietario della quota di $\frac{3}{4}$ sono stati considerati commercialmente "liberi"

I conteggi relativi sono riportati nella seguente tabella:

| Lotto | Tipologia | Dati catastali | Mq Catastali | Valore unitario [€/mq] | Quota pro indiviso | Riduzione pro indiviso | Riduzione stato locativo | Valore |
|-----------------------|---------------------|---------------------|-----------------|------------------------------|--------------------------|------------------------------|--------------------------------|------------------|
| A | Alloggio | F.10 n. 740 sub.4 | 26 | 550,00 | 50% | 80% | 0,85 | 4.862,00 |
| A | Box | F.10 n. 740 sub.5 | 18 | 300,00 | 50% | 80% | 0,85 | 1.836,00 |
| A | Alloggio | F.10 n. 740 sub.6 | 50 | 550,00 | 50% | 80% | 0,85 | 9.350,00 |
| A | Alloggio | F.10 n. 738 sub.11 | 66 | 550,00 | 50% | 80% | | 14.520,00 |
| VALORE LOTTO A | | | | | | | | 30.568,00 |
| B | Alloggio | F.15 n. 692 sub. 1 | 164 | 700 | 25% | 75% | 0,85 | 18.296,25 |
| B | Alloggio | F.15 n. 692 sub. 2 | 255 | 750 | 25% | 75% | | 35.859,38 |
| B | Box | F.15 n. 692 sub. 3 | 22 | 300 | 25% | 75% | | 1.237,50 |
| B | Tettoia | F.15 n. 1053 sub. 1 | 249 | 150 | 25% | 75% | | 7.003,13 |
| B | Box | F.15 n. 1053 sub. 2 | 30 | 300 | 25% | 75% | 0,85 | 1.434,38 |
| B | Box | F.15 n. 1053 sub. 3 | 12 | 300 | 25% | 75% | | 675,00 |
| B | Box | F.15 n. 1053 sub. 4 | 12 | 300 | 25% | 75% | | 675,00 |
| B | Terreno agricolo | F.20 n. 901 | 625 | 2,5 | 25% | 75% | | 292,97 |
| VALORE LOTTO B | | | | | | | | 62.396,25 |

In arrotondamento, si assumono i seguenti più probabili valori di stima:

Lotto A: € 30.000,00 - Lotto B: € 62.000,00

nell'ipotesi di vendita giudiziale, priva di garanzie, riguardante "beni visti e piaciuti", nello *statu quo*, a corpo e non a misura, con usi, diritti, servitù, in base ai titoli di provenienza e alle risultanze catastali, ponendo a cura e a carico dell'aggiudicatario, ove necessario, la regolarizzazione amministrativa dei beni e l'eventuale bonifica dei materiali contenenti amianto.



In esecuzione dell'incarico ricevuto,

Con osservanza,

Torino, lì 23 giugno 2025



L. G. N. 43/2024

Il Perito Estimatore

(dott. ing. Gaetano Maisano)



Allegati:

- 1) Documentazione fotografica;
- 2) Visura catastale;
- 3) N. 3 estratti di mappa [3/1, 3/2, 3/3];
- 4) Certificato di Destinazione Urbanistica;
- 5) Planimetrie catastali Lotto A [5/1, 5/2, 5/3, 5/4];
- 6) Planimetrie catastali Lotto B [6/1, 6/2, 6/3, 6/4, 6/5, 6/6, 6/7, 6/8];
- 7) Documentazione tecnica comunale [7/1, 7/2, 7/3];
- 8) Piano seminterrato del fabbricato di civile abitazione Lotto B;
- 9) Documentazione ipotecaria;
- 10) N. 2 Contratti di locazione (10/1, 10/2);
- 11) N. 3 Attestati di Prestazione Energetica – APE (11/1, 11/2, 11/3)

