



TRIBUNALE DI TORINO

R.G.E. n. 34/2024

Esecuzione Immobiliare

Giudice Esecuzione

Dott.ssa Marta Barsotti

Creditore Procedente

Con sede in Via Alfieri n. 1- 31015 Conegliano (TV)

Debitori

Residente in strada Fontaneto n. 272 - 10023 Chieri (TO)

e

Residente in via Pantano n. 80 - 95017 Piedimonte Etneo (CT)

C.T.U. ing. Anna Andriani

10014 CALUSO (TO) – Piazza Ubertini, 27

Tel: 011/9832849- e-mail: andriani@abstudioingegneria.it

QUADRO RIASSUNTIVO DELLA RELAZIONE PERITALE

Trascrizione atto pignoramento	nota del 22 gennaio 2024	N. ri 27774/2023
-----------------------------------	-----------------------------	---------------------

QUOTA COLPITA-UBICAZIONE-DESTINAZIONE-DATI CATASTALI

QUOTA COLPITA	1/2 per ciascun esecutato
DESTINAZIONE	Appartamento sito al piano terra rialzato (1° f.t.) in edificio storico composto di ingresso, cucina-zona giorno, camera, bagno, due balconi e locale cantinato al piano seminterrato. Regione Mosetti, Strada Fontaneto n. 272 - 10023 Chieri (TO)
DATI CATASTALI	N.C.E.U. Foglio 80 Mappale 171 (A/3)

VALORE DI MERCATO	€ 75.205,00
VALORE A BASE D'ASTA	€ 65.200,00

SINTESI ACCERTAMENTI

Corrispondenza quota colpita e quota posseduta: Corrisponde
Comproprietari non esegutati: Non sussistono
Documentazione ex art. 567cpc: Conforme
Continuità delle trascrizioni ex art. 2650 cc: Sussiste
Sussistenza di diritti reali, vincoli e oneri: Non sussistono vincoli di trasferibilità
Sussistenza iscrizioni e trascrizioni: Le formalità esistenti potranno esser tutte cancellate alla vendita.
Stato di occupazione: Occupato dall'esecutato sig. [REDACTED]

C.T.U. ing. Anna Andriani

10014 CALUSO (TO) – Piazza Ubertini, 27

Tel: 011/9832849- e-mail: andriani@abstudioingegneria.it

Sommario

0. Premessa	6
1. UBICAZIONE E IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI.....	7
2. ESTREMI ATTO DI PROVENIENZA E CRONOLOGIA PASSAGGI DI PROPRIETA'	11
3. DESCRIZIONE BENE PIGNORATO	13
4. OCCUPAZIONE BENI PIGNORATI	13
5. ISPEZIONI IPOTECARIE ED ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI, ONERI, ECC.	14
6. SPESE CONDOMINIALI	16
7. PRATICHE EDILIZIE	16
8. REGOLARITA' EDILIZIA.....	21
9. VALUTAZIONE ESTIMATIVA.....	24
10. PRESUPPOSTI DI APPLICABILITA' DELL'ART. 1 COMMI 376, 377 E 378 DELLA LEGGE 178/2020 (LEGGE DI BILANCIO);.....	29

La sottoscritta ing. Andriani Anna con studio professionale in Caluso (TO), Piazza Ubertini 27, iscritta all'Albo dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Torino, nominata Perito Estimatore nella causa in oggetto, prestato Giuramento di rito mediante deposito telematico, ha ricevuto il mandato di procedere con le operazioni e di rispondere al seguente quesito:

ASSEGNA all'esperto il seguente quesito:

“L'esperto, in applicazione dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., acquisito il titolo di acquisto del debitore, tenuto conto dei documenti di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c., svolte ulteriori ricerche nel caso in cui gli elementi da essi forniti appaiano incompleti, con espressa autorizzazione ad acquisire, anche presso pubblici uffici, tutti i documenti necessari al riguardo:

- 1. identifichi i beni pignorati indicandone ubicazione, tipologia, consistenza, dati catastali e confini e provvedendo altresì a presentare le denunce catastali eventualmente mancanti;*
- 2. indichi i proprietari dei beni alla data della trascrizione del pignoramento, nonché tutti i proprietari nel ventennio anteriore a tale data e il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al suddetto ventennio;*
- 3. descriva i beni pignorati anche mediante planimetrie e fotografie, queste ultime da depositare in formato .jpeg;*
- 4. indichi – sulla base di quanto accertato dal custode contestualmente nominato - lo stato di possesso dei beni ai sensi dell'art. 173 bis co. 1 n. 3 disp. att. c.p.c., indicando, se occupati da terzi, la scadenza del titolo e il corrispettivo pattuito e, in ogni caso, le generalità dell'occupante;*
- 5. indichi l'esistenza delle formalità, dei vincoli, degli oneri e dei pesi di cui ai nn. 4, 5 e 8 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., specificando, per quelli che saranno cancellati, se colpiscano solo i beni pignorati o anche altri beni e, quindi, se siano da cancellare totalmente o parzialmente, specifichi che*

C.T.U. ing. Anna Andriani

10014 CALUSO (TO) – Piazza Ubertini, 27

Tel: 011/9832849- e-mail: andriani@abstudioingegneria.it

le cancellazioni saranno effettuate a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario, fornisca una quantificazione degli oneri di cancellazione;

6. verifichi le spese e i procedimenti giudiziari di cui al n. 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.;

7. indichi le pratiche edilizie relative all'immobile e quale sia la situazione urbanistica dello stesso;

8. verifichi la regolarità edilizia e urbanistica dei beni nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi ai sensi del n. 6 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., fornendo, in caso di opere abusive, le informazioni di cui al n. 7; dica se gli immobili pignorati siano dotati dell'Attestato di Prestazione Energetica;

9. determini il valore di mercato dei beni, specificando le voci di cui all'art. 568, comma 2, c.p.c.;

10. dica, infine, se sussistano i presupposti di applicabilità dell'art. 1 commi 376, 377 e 378 della Legge 178/2020 (legge di bilancio); in tal caso specifichi i vincoli, i limiti e gli oneri operanti nella fattispecie di edilizia convenzionata o agevolata nel caso concreto (a titolo esemplificativo, ma non esaustivo, eventuali limitazioni alle successive alienazioni, al prezzo di vendita o al canone di locazione ecc.);

Esaminati l'atto di pignoramento e la documentazione ipocatastale e/o la relazione notarile sostitutiva, verificata la presenza dell'estratto di catasto, nonché dei certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento, la sottoscritta ha provveduto a redigere il seguente elaborato peritale depositandolo mediante via telematica.

C.T.U. ing. Anna Andriani

10014 CALUSO (TO) – Piazza Ubertini, 27

Tel: 011/9832849- e-mail: andriani@abstudioingegneria.it



0. Premessa

Lo scrivente C.T.U., dopo aver preso possesso di copia dei fascicoli di causa, previo accordo con l'IVG nominato custode del bene pignorato, ha provveduto a fissare la data per il sopralluogo.

Il sopralluogo è avvenuto, come da programma, in data 17 aprile 2024 alle ore 15.50 alla presenza della del geom. G. Gamero, tecnico da me delegato e della dott.ssa Federica Tropea per conto dell'IVG Torino. L'accesso veniva consentito volontariamente dall'esecutato sig. [REDACTED]

Copia del verbale delle OOPP è allegata al presente elaborato.





C.T.U. ing. Anna Andriani

10014 CALUSO (TO) – Piazza Ubertini, 27

Tel: 011/9832849- e-mail: andriani@abstudioingegneria.it



1. UBICAZIONE E IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI

L'immobile oggetto di pignoramento è ubicato a circa 7 km dal centro del comune di Chieri (TO), in prossimità di Santena (TO) e fa parte di un edificio storico di origine mediavale denominato castello dei Mosetti con accesso, attraversando mappali di altra proprietà, da Strada Fontaneto n. 272; è costituito da un appartamento in edificio di civile abitazione al piano terra rialzato (1° f.t.) in categoria catastale A/3 di consistenza 3 vani, ed è identificato catastalmente come segue:

N.C.E.U. Fg. 80, Mapp. 171 (A/3) di superficie catastale 70 mq, Regione Mosetti- Strada Fontaneto n. 272 – Piano S1-T.



*Fig. 1 – Complesso storico di cui fa parte l'immobile pignorato
Strada Fontaneto n. 272 – Chieri (TO) – (fonte google maps)*

Si riporta un estratto di mappa per una maggiore chiarezza espositiva:

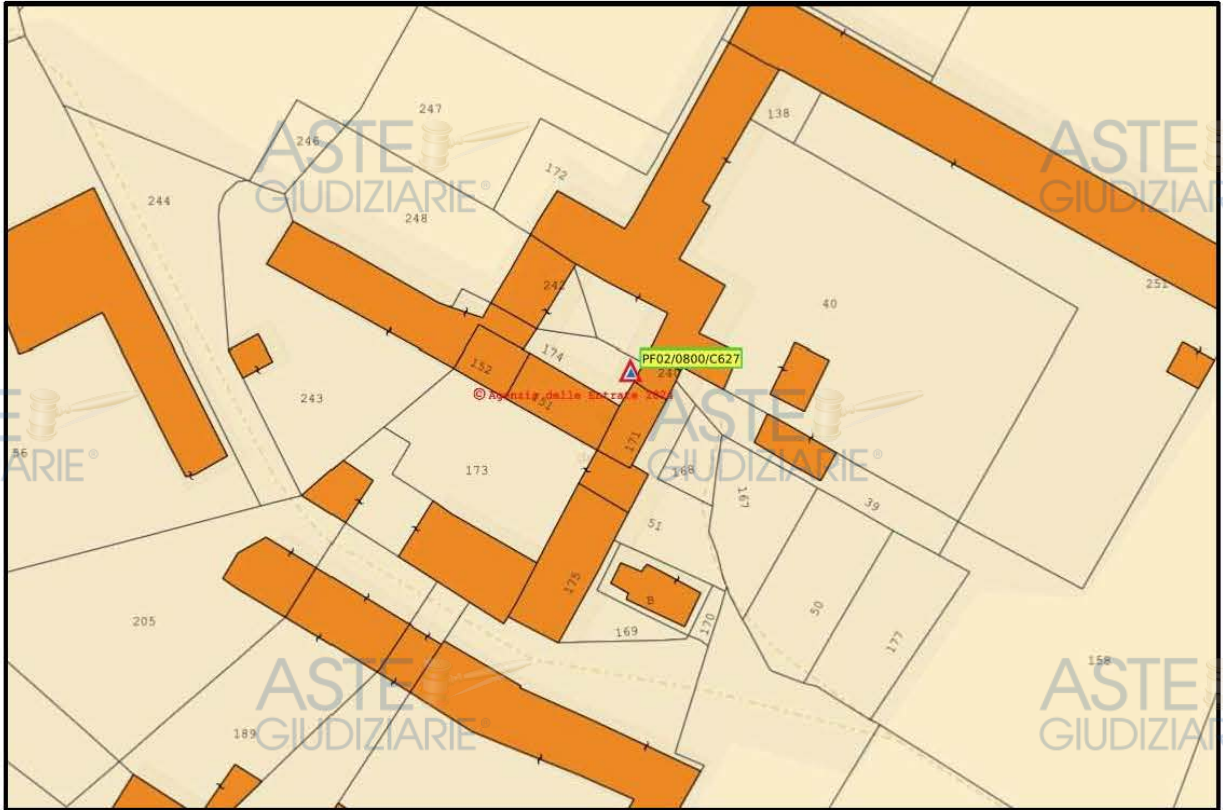


Fig. 2 – Comune di Chieri

Estratto di mappa del complesso di cui fa parte l'immobile pignorato

N.C.T. Fg. 80 Mapp. 171

L'immobile oggetto di pignoramento risulta così censito:

- Al Catasto Urbano:

Foglio 80, Mappale 171, (A/3), Regione Mosetti- Strada Fontaneto n. 272, P S1-T- Chieri (TO)

- Al Catasto Terreni:

Foglio 80, Mappale 171, fabbricato promiscuo

C.T.U. ing. Anna Andriani

10014 CALUSO (TO) – Piazza Ubertini, 27

Tel: 011/9832849- e-mail: andriani@abstudioingegneria.it

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				
foglio	particella	Sub.	categoria	classe	consistenza	Superficie catastale	rendita
80	171	-	A/3	1	3 vani	70 mq	€ 232,41

La proprietà pignorata risulta allo stato attuale costituita da:

- Alloggio al piano terra rialzato (1° f.t.) in categoria catastale A/3 in edificio storico denominato “Castello dei Mosetti” e composto da ingresso, cucina-zona giorno, camera, un servizio igienico, due balconi oltre cantina al piano seminterrato.

Coerenze proprietà: a nord est mappale 240, a sud est mappale 51, a sud ovest mappale 173 e a nord ovest mappali 151 e 174, tutti appartenenti al foglio 80.

Si precisa che l'immobile oggetto di pignoramento è privo di subalterno al catasto fabbricati ed insiste sul mappale 171 (identificato al C.T. come fabbricato promiscuo e privo di intestazione), sul quale sono presenti verosimilmente altre unità immobiliari che non risultano censite al catasto fabbricati sul mappale medesimo. Si precisa altresì che l'accesso all'immobile pignorato, avviene attraversando i mappali 51 e 174, quest'ultimo identificato al CT come area rurale ed indicato come “cortile” non di uso comune, come specificato in atto di provenienza dell'unità pignorata a rogito notaio Salvatore Barbagallo del 08-02-2006 rep. 15612/5741, ma gravato da solo diritto di passaggio per l'accesso all'abitazione.

Si evidenzia infine che l'area censita al NCT Fg. 80 Mapp. 51, che consente anch'esso l'accesso al mappale 171, è in comproprietà dell'esecutato sig. Amante Angelo ma non oggetto del presente pignoramento.

Per maggiore chiarezza espositiva si riporta nel seguito la planimetria catastale, non conforme rispetto allo stato di fatto e al progetto originale e di cui si tratterà nel seguito:

C.T.U. ing. Anna Andriani

10014 CALUSO (TO) – Piazza Ubertini, 27

Tel: 011/9832849- e-mail: andriani@abstudioingegneria.it

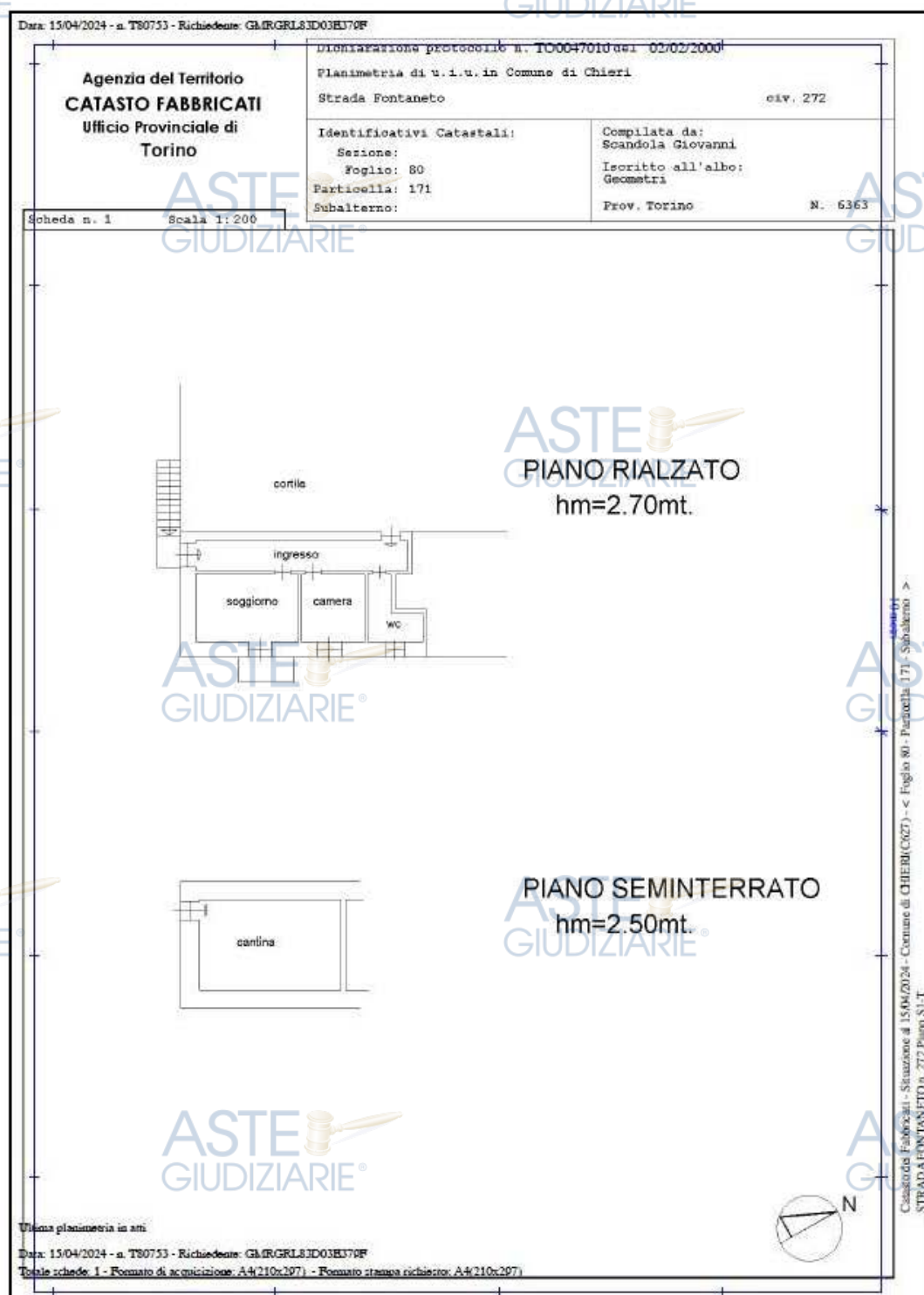


Fig. 3 - Appartamento e Cantina P. T - S1

C.T.U. ing. Anna Andriani

10014 CALUSO (TO) - Piazza Ubertini, 27

Tel: 011/9832849 - e-mail: andriani@abstudioingegneria.it

2. ESTREMI ATTO DI PROVENIENZA E CRONOLOGIA PASSAGGI DI PROPRIETA'

Il pignoramento dell'immobile censito al Catasto Urbano del Comune censuario di Chieri (TO), identificato:

- Foglio 80, Mappale 171, (A/3) – Regione Mosetti, Strada Fontaneto n. 272

risulta trascritto in data 22 gennaio 2024 presso la Conservatoria Torino 2;

dalle verifiche effettuate presso gli Uffici competenti l'immobile a quella data era :

➤ in piena proprietà, per le ragioni di 1/2 ciascuno degli esegutati sig.ri:

- [REDACTED]
- [REDACTED]

coniugi in regime di comunione legale dei beni, come riportato nell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, che si allega.

I dati risultanti dalla documentazione prodotta agli Atti ex art. 567 c.p.c. corrispondono a quelli effettivi.

Relativamente alla cronistoria dell'immobile pignorato, si riassumono i dati nel modo in cui segue:

L'immobile oggetto di pignoramento pervenne al sig. [REDACTED] e alla sig.ra [REDACTED] in forza di:

1) **ATTO:** atto di compravendita a rogito notaio Salvatore Barbagallo in data 8 febbraio 2006, rep.

N° 15612/5741, trascrizione del 14 febbraio 2006 al Reg. Gen. N° Reg. 7526 Part. N° 4670

CONTRO SOGG. N° 1: [REDACTED] nato a [REDACTED]

[REDACTED] (Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2)

CONTRO SOGG. N° 1: [REDACTED]

[REDACTED] (Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2)

C.T.U. ing. Anna Andriani

10014 CALUSO (TO) – Piazza Ubertini, 27

Tel: 011/9832849- e-mail: andriani@abstudioingegneria.it

A FAVORE SOGG. N° 1 [REDACTED]

CF: [REDACTED] (Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di ½ in regime di comunione legale dei beni con [REDACTED])

A FAVORE SOGG. N° 2: [REDACTED]

[REDACTED] (Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di ½ in regime di comunione legale dei beni con [REDACTED])

Immobile indicato nella formalità: N.C.E.U. Fg. 80 Mappale 171 – Regione Mosetti, Strada Fontaneto n. 272- Chieri

L'immobile pervenne ai sig.ri [REDACTED] rispettivamente per la quota di 1/2 ciascuno, con titolo anteriore al ventennio in forza di atto di compravendita a rogito Barbarossa E. in data 03 maggio 1995, Rep. N 41606, trascrizione del 24/05/1995 al Reg. Part. 10867.

Nel ventennio antecedente alla data di trascrizione del pignoramento l'immobile censito al NCEU Foglio 80 Mappale 171 è stato interessato dalle seguenti variazioni catastali:

- Foglio 80 Mappale 171 dal 09/11/2015

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

- Foglio 80 Mappale 171 dal 02/02/2006

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 02/02/2006 Pratica n. TO0047016 in atti dal 02/02/2006 ESATTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA (n. 19233.1/2006)

- Foglio 80 Mappale 171 dal 05/06/2003

Dati derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 05/06/2003 Pratica n. 561761 in atti dal 05/06/2003 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 37971.1/2003)

- Foglio 80 mappale 171 dal 06/09/1990

Dati derivanti da: COSTITUZIONE in atti dal 06/09/1990 (n. 6544/1989)

Si precisa che il mappale 171 al N.C.T. risulta avere qualità Fabbricato Promiscuo

C.T.U. ing. Anna Andriani

10014 CALUSO (TO) – Piazza Ubertini, 27

Tel: 011/9832849- e-mail: andriani@abstudioingegneria.it

3. DESCRIZIONE BENE PIGNORATO

L'unità immobiliare pignorata fa parte di un complesso storico denominato castello dei Mosetti accessibile da una carrabile laterale sterrata di strada Fontaneto. Il fabbricato risalente ad epoca medievale è ubicato in una zona agricola posta a sud del comune di Chieri, a circa 7 km dal centro urbano e a pochi km dal comune di Santena e Cambiano.

L'appartamento è ubicato al piano terra rialzato (1° f.t.), in un edificio di particolare interesse architettonico elevato a quattro piani fuori terra, oltre piano seminterrato cantinato ed è composto da ingresso, cucina-zona giorno, camera, bagno, due balconi, uno posto sul lato sud-est e l'altro con affaccio sud-ovest.

L'unità presenta difformità di cui si tratterà dettagliatamente nel seguito.

Il fabbricato principale storico risale al 1300 ed è costituito da una struttura in muratura portante.

L'unità abitativa, che si presentava al momento del sopralluogo in mediocri condizioni, risulta pavimentata con piastrelle in grès, le pareti interne sono intonacate a finitura liscia e verniciate, rivestite in parte con piastrelle in ceramica per il bagno e la cucina; i serramenti, sono in legno con vetro camera databili verosimilmente agli anni 90 e sono dotati di persiane.

Sono presenti i radiatori per il riscaldamento, ma il generatore, secondo quanto riferito dal sig. Amante, è stato rimosso. A servizio dell'unità vi è un serbatoio gpl interrato, previsto a progetto con installazione sul mappale 177 del foglio 80, di proprietà del sig. [REDACTED] ma non oggetto di pignoramento. Non è stato possibile verificare la presenza di suddetto serbatoio a causa dell'impraticabilità e dello stato di incuria di detto terreno al momento del sopralluogo. Il sistema di produzione di acqua calda sanitaria è di tipo autonomo con boiler elettrico posto in una nicchia del bagno.

Gli impianti elettrici e idraulici risultano presenti e funzionanti.

Al piano seminterrato dello stesso fabbricato, tramite scala interna, si accede alla cantina che risulta un locale unico pavimentato e dotato, al momento del sopralluogo, di camino a legna e radiatori.

4. OCCUPAZIONE BENI PIGNORATI

In data 17 aprile u.s., giorno fissato per il sopralluogo opportuno, il bene risultava occupato dal sig. [REDACTED] il quale risulta avere residenza nell'immobile pignorato. Da verifiche eseguite presso la direzione provinciale I di Torino-Agenzia Territoriale di Moncalieri, non risultano contratti di locazione/comodati in corso di validità, come risulta da documento di cui al prot. di ingresso

C.T.U. ing. Anna Andriani

10014 CALUSO (TO) – Piazza Ubertini, 27

Tel: 011/9832849- e-mail: andriani@abstudioingegneria.it

13/34

145899/2024, che si allega.

5. ISPEZIONI IPOTECARIE ED ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI, ONERI, ECC.

Dalle verifiche eseguite presso la R.R. II. di Torino 2, alla data del 24/08/2024, non sussistono formalità ulteriori e successive a quelle individuate negli atti. Con il decreto di trasferimento dovrà essere ordinata la cancellazione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- 1) **ATTO:** verbale di pignoramento immobiliare in data 13 gennaio 2024, rep. N. 27774/2023, trascrizione del 22 gennaio 2024 al Reg. Gen. N° 2854 Reg. Part. N° 2175.

CONTRO SOGG. N° 1: [REDACTED]

[REDACTED] (Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2 in regime di comunione legale con [REDACTED])

CONTRO SOGG. N° 2: [REDACTED]

[REDACTED] (Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2 in regime di comunione legale con [REDACTED])

A FAVORE SOGG. N° 1: [REDACTED]

(Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1)

IMMOBILI INDICATI NELLA FORMALITA':

N.C.E.U.: Fg. 80 Mappale 171 – Strada Fontaneto n. 272– Chieri

C.T.U. ing. Anna Andriani

10014 CALUSO (TO) – Piazza Ubertini, 27

Tel: 011/9832849- e-mail: andriani@abstudioingegneria.it

14/34

2) **ATTO:** ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, a rogito notaio Barbagallo Salvatore, in data 08 febbraio 2006 Rep. N. 15613/5742, iscrizione del 14 febbraio 2006 al Reg. Gen. N° 7527 Reg. Part. N° 1710.

CONTRO SOGG. N° 1: [REDACTED]

[REDACTED] (Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di ½ in regime di comunione legale con [REDACTED])

CONTRO SOGG. N° 2: [REDACTED]

[REDACTED] (Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di ½ in regime di comunione legale con [REDACTED])

A FAVORE SOGG. N° 1: [REDACTED] (Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1)

IMMOBILI INDICATI NELLA FORMALITA':

N.C.E.U.: Fg. 80 Mappale 171 – Strada Fontaneto n. 272– Chieri

Nel pignoramento sono comprese le ragioni di comproprietà che alla suddetta unità immobiliare competono sull'area e sulle parti del fabbricato che per legge, uso e destinazione sono da ritenersi comuni.

La cancellazione della formalità su indicate sarà effettuata a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario.

Il costo presunto dei diritti per la cancellazione è il seguente:

- La cancellazione di ogni singolo pignoramento, comporta un costo pari a Euro 262,00 per tasse ipotecarie, imposte ipotecarie e bollo.
- La cancellazione di ogni altra ipoteca comporta un costo pari a Euro 94,00 per tasse ipotecarie e bollo oltre lo 0,50% dell'importo totale iscritto.

C.T.U. ing. Anna Andriani

10014 CALUSO (TO) – Piazza Ubertini, 27

Tel: 011/9832849- e-mail: andriani@abstudioingegneria.it

15/34

A tali importi andrà sommato l'onorario per la redazione delle note di cancellazione, la predisposizione dei modelli F23 per i versamenti, oltre alla presentazione e ritiro delle note presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari.

Copia delle ispezioni ipotecarie è allegata alla presente.

6. SPESE CONDOMINIALI

Stando a quanto dichiarato dal sig. [REDACTED] non sussistono spese di natura condominiale.

7. PRATICHE EDILIZIE

A seguito di accesso telematico presso l'ufficio tecnico del Comune di Chieri, sono state rinvenute le pratiche edilizie di seguito elencate:

- Edificio storico di interesse architettonico e risalente ad epoca medievale
- Condonò edilizio Pratica n. 345/87 per "Domanda di sanatoria per gli abusi edilizi di cui alla legge 28/02/1987 n° 45" domanda prot. generale 14142 del 29/06/1987 su edificio vincolato presentata da [REDACTED] e rilasciato con concessione in sanatoria in data 20/09/1996.
- DIA n. 2/2006 del 03/01/2006 prot. n. 194 per "posa serbatoio GPL interrato" presentata da [REDACTED] con installazione prevista a progetto su terreno censito al NCT Fg. 80 Mapp.

177

L'unità pignorata risulta difforme dal punto di vista urbanistico e catastale rispetto ai titoli abilitativi rilasciati e di ciò si tratterà nel seguito.

Urbanisticamente l'edificio di cui fa parte l'immobile pignorato ricade in destinazione urbanistica in zona Ar2 con vincolo Ar3/1- monumenti isolati e edifici compresi negli elenchi di cui alla legge 29/06/1939 n. 1497 e L. 01/06/1939 N. 1089.

Si riporta sotto un estratto della tavola di PRG.

C.T.U. ing. Anna Andriani

10014 CALUSO (TO) – Piazza Ubertini, 27

Tel: 011/9832849- e-mail: andriani@abstudioingegneria.it

16/34

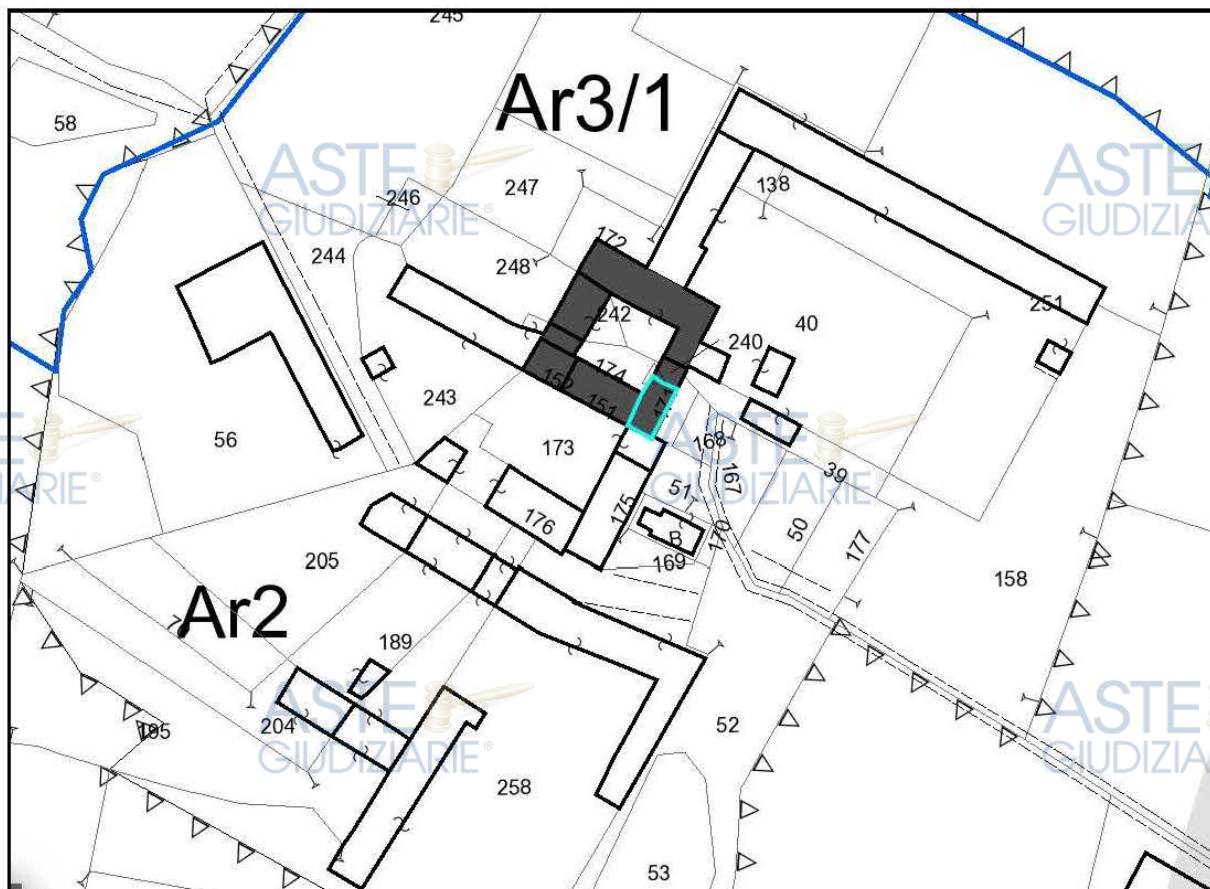


Fig. 4 – Estratto P.R.G.C.

Nel seguito si riporta uno stralcio delle N.T.A. del P.R.G. di Chieri con la scheda urbanistica per l'area Ar2- vincolo Ar3/1.

C.T.U. ing. Anna Andriani

10014 CALUSO (TO) – Piazza Ubertini, 27

Tel: 011/9832849- e-mail: andriani@abstudioingegneria.it

Comune di CHIERI

Informazioni

- **Cartografia catastale**
- **Terreni**
 - CHIERI Foglio 80 Num. 171
 - Sup. catastale mq. 56
- **Fabbricati**
 - Foglio 80 Num. 171
- **Strumenti urbanistici**
- **Variante Parziale 35**
- **Destinazioni urbanistiche**
 - Ar 2 - Nuclei minori aventi valore storico-artistico e/o ambientale, costituenti l'originario tessuto insediativo delle borgate della pianura agricola o collinare o centri minori - Art.31.2
- **Vincoli**
 - Ar3/1 - monumenti isolati e edifici compresi negli elenchi di cui alla legge 29/6/1939 n.1497 e legge 1/6/1939 n.1089
- **Classi**
 - Ila - classe Ila - Art.25

Si riporta nel seguito uno stralcio dell'art. 31.2.

- ✓ 31.2. Ar 2 Nuclei minori aventi valore storico-artistico e/o ambientale, costituenti l'originario tessuto insediativo delle borgate della pianura agricola o collinare o centri minori, in cui sono ammessi: 1 Usi previsti: U1 (Abitazioni) limitatamente all'esistente ed agli interventi di cui al successivo punto 3, A1 (Abitazioni agricole), A3 (Fabbricati e strutture di servizio per diretto svolgimento di attività agricole aziendali e interaziendali), U4 (Attività commerciali al dettaglio), U7 (attività di somministrazione di alimenti e bevande), U16 (Artigianato di servizio). 2 interventi ammessi: m.o., m.s., R.i.c., Ris. A. e B., C. 3 per gli edifici esistenti all'interno dei nuclei di carattere rustico-rurale non più adibiti ad attività agricole (tale destinazione può essere accertata sia attraverso le relative schede di indagine, sia con documentazione idonea comprovante la cessazione dell'attività agricola), è data la possibilità di aumento delle superfici utili mediante ristrutturazione di volumi rustici annessi esistenti da attuare 77 nel rispetto delle strutture e delle forme originarie, con eliminazione delle aggiunte deturpanti, la eventuale sostituzione degli elementi strutturali degradati, interni ed esterni, potrà essere attuata solo in casi in cui non ne sia possibile il recupero e non sussistano caratteristiche di pregio. Tali sostituzioni (sia di elementi interni ed esterni, con eventuali orizzontamenti a

C.T.U. ing. Anna Andriani

10014 CALUSO (TO) - Piazza Ubertini, 27

Tel: 011/9832849- e-mail: andriani@abstudioingegneria.it

18/34

quota diversa da quelli originari) dovranno essere realizzati con elementi aventi gli stessi requisiti strutturali di quelli precedenti. Gli interventi di ristrutturazione dovranno essere realizzati sulla base di un progetto unitario che riguardi l'intero organismo edilizio. 4 per le residenze rurali, possibilità di interventi come ai punti 2 e 3 con possibilità di recupero di volumi rustici a fini residenziali nel rispetto delle limitazioni previste nei seguenti commi. 5 i materiali di finitura dovranno essere coerenti con quelli esistenti e riferirsi a quanto prescritto all'art. 33 delle presenti norme. 6 interventi di restauro o ripristino dei muri di recinzione, portoni, pavimentazioni e di ogni altro manufatto caratterizzante l'ambiente ed eliminazione di elementi deturpanti. 7 utilizzazione edificatoria di aree libere esclusivamente per dimostrate necessità di attività agricola, nei limiti previsti per le aree agricole di cui all'art. 31.13 a delle presenti norme; con un indice fondiario di superficie max 0,2 mq/mq, con un max di superficie lorda di calpestio di mq. 500 e subordinatamente alle esigenze di igiene, abitabilità e decoro, con particolare riguardo alla tutela architettonica degli edifici esistenti caratterizzanti l'ambiente e nel rispetto delle norme sull'utilizzazione fondiaria di cui all'art. 20 delle presenti norme. I nuovi edifici dovranno essere realizzati possibilmente contigui a quelli esistenti e tali da non alterare le caratteristiche tipologiche del tessuto originario sia per forma che per materiali. 8 negli ambiti individuati sono indicati in cartografia, monumenti singoli, aventi carattere di emergenza storico-artistica. Tali edifici seguiranno nella normativa le indicazioni proprie per ogni categoria di edificio. 9 per quanto attiene le modalità d'intervento si stabilisce che l'attuazione di interventi di nuova costruzione relativi alle aree Ar2 di: Fontaneto, Mosi e Forte Maggiore, ambiti da ritenersi individuati dal PRGC ai sensi dell'art.24, comma 1, della l.r. 56/77 , è subordinata alla preventiva predisposizione di P. di R. estesi alle aree indicate dall'Amministrazione, che dovranno:

- 78 - evidenziare puntualmente le aree e gli edifici in condizione di vincolo ex L. 1089/39;
- escludere interventi di completamento ovvero di nuova edificazione a distanza inferiore a mt 100 dalle sponde dei rii Tepice e Piccolo;
- definire il posizionamento dei fabbricati in progetto tenendo conto della necessità di escludere localizzazioni che possano pregiudicare la globalità dei beni di classe Ar 3/1. Non saranno in ogni caso ammessi interventi di nuova costruzione di residenze ed attrezzature agricole entro i nuclei di Mosetti e Castel Guelfo. L'approvazione dei predetti piani sarà subordinata al parere vincolante della Commissione Locale per il Paesaggio, ai sensi dell'art. 49 della l.r. 56/77 che in presenza di connessa variante specifica al PRGC finalizzata alla valorizzazione delle emergenze e riorganizzazione delle strutture agricole prive di pregio, potrà ammettere deroghe

C.T.U. ing. Anna Andriani

10014 CALUSO (TO) – Piazza Ubertini, 27

Tel: 011/9832849- e-mail: andriani@abstudioingegneria.it

19/34

ai vincoli di arretramento stabiliti dalla normativa specifica dei beni di classe Ar 3/1 (v. art. 31.1, par. Ar3/1, ultimo comma del punto 3).

Per l'immobile oggetto di procedura non è presente l'Attestato di Prestazione Energetica; sarà pertanto necessario provvedere al rilascio al costo indicativo di Euro 200,00 oltre IVA e Cassa di Previdenza professionale per l'unità.

Non è stato richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica, in quanto esso occorre nei seguenti casi:

- Quando si stipula un atto pubblico di compravendita, di divisione o di donazione avente ad oggetto un terreno che non sia di pertinenza di un edificio qualsiasi sia la sua superficie;
- Quando si stipula un atto pubblico di compravendita, di divisione o di donazione avente ad oggetto un terreno che costituisce pertinenza di un edificio censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano se di superficie uguale o superiore a 5.000 mq.

C.T.U. ing. Anna Andriani

10014 CALUSO (TO) – Piazza Ubertini, 27

Tel: 011/9832849- e-mail: andriani@abstudioingegneria.it

20/34



8. REGOLARITA' EDILIZIA

A seguito del sopralluogo sono state riscontrate alcune difformità rispetto a quanto licenziato nell'elaborato di progetto relativo al condono edilizio PE 345/87 e riguardanti:

- Diversa destinazione di alcuni locali rispetto a quanto licenziato
- nel vano cucina- zona giorno è stata ricavata una scala interna che porta al piano seminterrato
- Sul prospetto sud ovest assenza della scala esterna di collegamento al pianerottolo di accesso
- Servizio igienico difforme rispetto al titolo rilasciato
- La planimetria catastale dell'alloggio non è conforme per diversa distribuzione degli spazi e rappresentazione grafica.

Si riportano nel seguito alcuni elaborati:



C.T.U. ing. Anna Andriani

10014 CALUSO (TO) – Piazza Ubertini, 27

Tel: 011/9832849- e-mail: andriani@abstudioingegneria.it



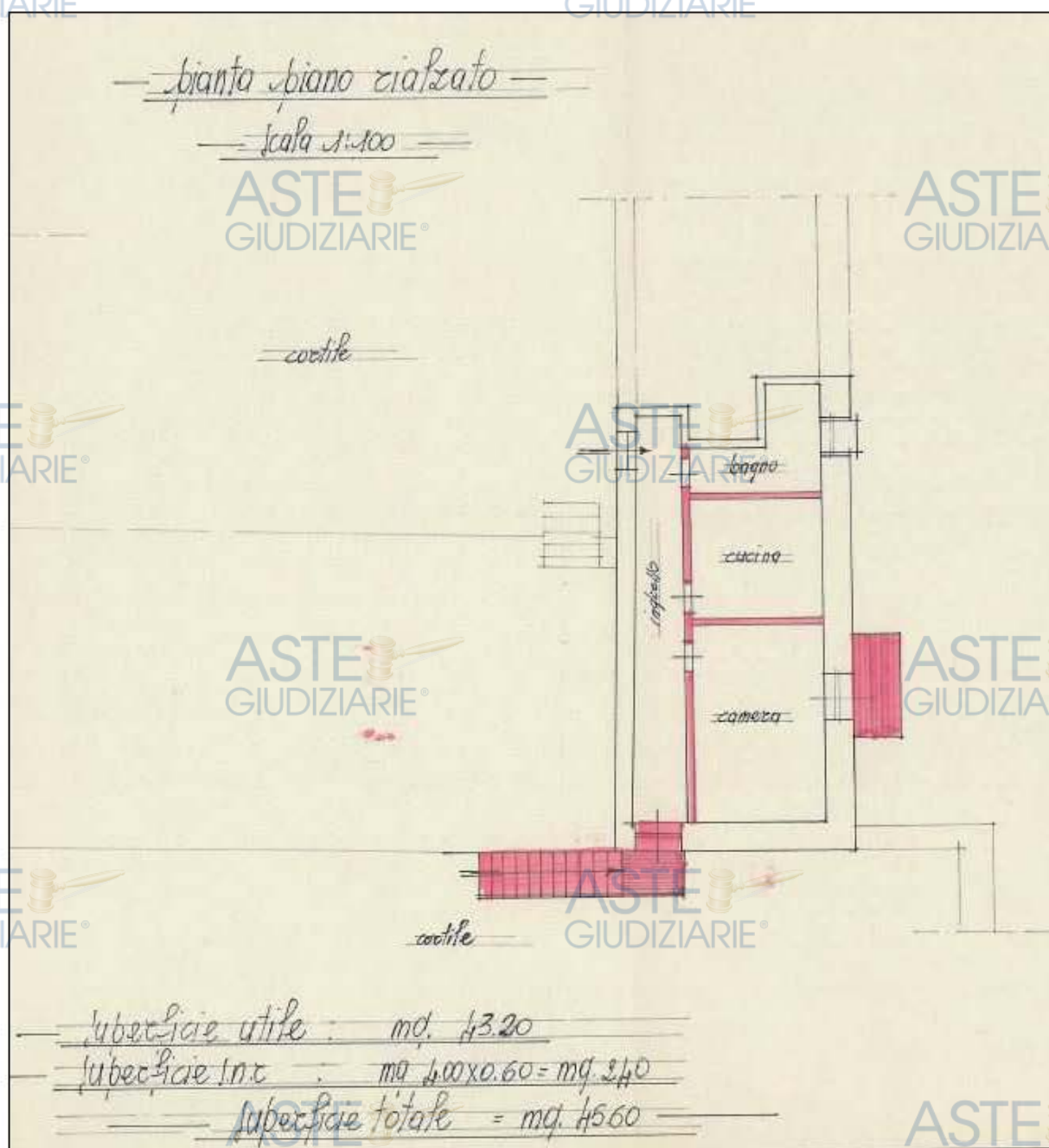


Fig. 5 – Estratto planimetria piano rialzato allegata a pratica di condono 345/87

C.T.U. ing. Anna Andriani

10014 CALUSO (TO) – Piazza Ubertini, 27

Tel: 011/9832849- e-mail: andriani@abstudioingegneria.it

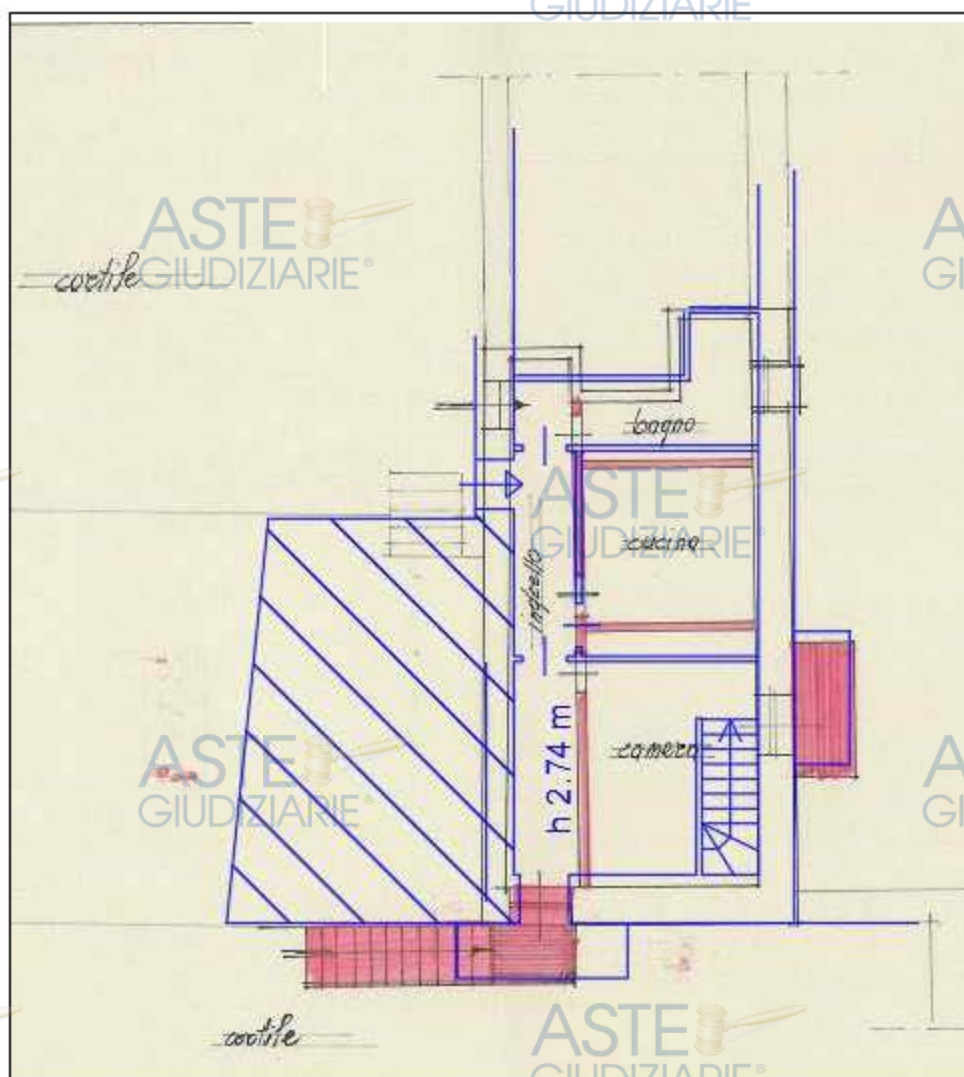


Fig. 6 – Estratto planimetria piano rialzato allegata a pratica di condono 345/87 con sovrapposizione rilievo stato di fatto rappresentato con linea blu

C.T.U. ing. Anna Andriani

10014 CALUSO (TO) – Piazza Ubertini, 27

Tel: 011/9832849- e-mail: andriani@abstudioingegneria.it

Presa in esame la documentazione urbanistica e catastale dell'immobile e dopo averla confrontata con lo stato di fatto rilevato, vista la complessità delle difformità rilevate che coinvolge la parte architettonica, strutturale, impiantistica ed i vincoli paesaggistici esistenti sul fabbricato, si è provveduto a richiedere un parere informale all'ufficio tecnico del comune di Chieri circa una possibile regolarizzazione dell'immobile. Il geom. Jacopo Molinari, dell'ufficio tecnico, provvedeva a riferire a mezzo e-mail alla sottoscritta CTU che la situazione urbanistica, così come rilevata, fosse sanabile.

Si precisa che, in questa fase, presa in considerazione l'elevata complessità delle difformità rilevate, si procederà a dare una stima indicativa dei costi necessari per la sanatoria urbanistica, la cui approvazione resta vincolata in ogni caso alla presentazione di un progetto e al parere finale espresso dall'ufficio tecnico e dalla sovrintendenza.

Pertanto per la regolarizzazione urbanistica e catastale, cautelativamente e preventivamente, il costo tecnico professionale indicativo è stimabile in € 10.000,00 oltre oneri di legge ed oblazioni da calcolare, a seguito di presentazione del titolo, da parte dell'ufficio tecnico.

9. VALUTAZIONE ESTIMATIVA

Per la valutazione degli immobili soggetti ad esecuzione, il sottoscritto perito ha provveduto a consultare, come riferimento generale, le tabelle dei valori della Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio (O.M.I. – Osservatorio del Mercato Immobiliare) ove reperibili, al Borsino Immobiliare e al confronto ai valori medi di mercato richiesti per immobili simili a quelli in esame per caratteristiche, consistenza e destinazione.

Si propone la vendita nel modo in cui segue:

C.T.U. ing. Anna Andriani

10014 CALUSO (TO) – Piazza Ubertini, 27

Tel: 011/9832849- e-mail: andriani@abstudioingegneria.it

LOTTO UNICO

- Appartamento sito al piano terra rialzato (1° f.t.) in edificio storico composto di ingresso, cucina-zona giorno, camera, bagno, due balconi e locale uso deposito nel seminterrato.

N.C.E.U. Foglio 80 Mappale 171(A/3), Strada Fontaneto n. 272 - Chieri

Pertanto, tenendo conto della situazione attuale del mercato immobiliare, della posizione geografica dell'immobile, del periodo di costruzione, delle tecniche costruttive utilizzate, dello stato di manutenzione, dello stato degli impianti, delle finiture, delle informazioni raccolte dalla stampa specializzata e presso le agenzie immobiliari della zona, per l'immobile oggetto della stima appare congruo e prudentiale assumere i valori meglio descritti nel seguito.

Dai rilievi effettuati in sito ed in base alla planimetria catastale acquisita è stato possibile ricavare la superficie dell'u.i. oggetto di pignoramento, secondo i comuni parametri utilizzati per il calcolo della "superficie commerciale", definiti dalla norma UNI 10750:1998 "Servizi – Agenzie immobiliari - Requisiti del servizio" che stabilisce ed uniforma i requisiti dei servizi offerti dalle agenzie immobiliari, tra cui appunto i parametri per il conteggio della superficie commerciale:

- 100% delle superfici calpestabili e delle pareti divisorie interne (non portanti);
- 50% delle superfici occupate da muri perimetrali e da eventuali muri portanti interni;
- 25% delle superfici di balconi/terrazzi scoperti
- 35% delle superfici di balconi/terrazzi coperti (chiusi su 3 lati);
- le superfici delle pertinenze a seconda che si tratti di cantine, posti auto coperti oppure scoperti, ecc., vanno valutate col fattore ponderale 33%.

Risulta quindi una superficie commerciale, analiticamente misurata, in 65 mq.

Nel procedere alla stima dell'u.i. si è ritenuto più idoneo avvalersi del metodo estimativo del valore di mercato mediante comparazione sintetica diretta, poiché più consona alla situazione riscontrata. Detto procedimento di stima per confronto diretto, si fonda sulla comparazione del bene oggetto della valutazione con altri beni di caratteristiche simili, assumendo come termini di confronto più parametri, tecnici o economici, affinché le caratteristiche differenziali tra l'immobile da stimare e quello di campione siano più d'una in modo che la stima fornisca una misura quantitativa del valore di riferimento, sia i prezzi marginali delle peculiarità degli immobili presi in esame.

C.T.U. ing. Anna Andriani

10014 CALUSO (TO) – Piazza Ubertini, 27

Tel: 011/9832849- e-mail: andriani@abstudioingegneria.it

Nelle rilevazioni di mercato è stato possibile reperire quotazioni relative ad appartamenti che hanno fornito valide indicazioni del mercato immobiliare della zona; l'acquisizione dei dati è avvenuta richiedendo informazioni presso le principali agenzie immobiliari presenti nella zona in oggetto; è stato possibile inoltre ottenere ulteriori dati interrogando la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate e consultando il Borsino Immobiliare Furbatto e l'Osservatorio Immobiliare della Città di Torino.

Sottoponendo a media aritmetica i valori estrapolati dall'analisi dei dati acquisiti si ottiene un valore per l'immobile in oggetto pari a 1.300,00 €/mq.

Poiché il range dei valori medi al metro quadro di un immobile è la sintesi di molteplici rilevazioni sugli immobili più frequentemente compravenduti, nell'ambito di ciascuna microzona, per ricondursi ad immobili con specifiche caratteristiche occorre riferirsi a coefficienti moltiplicativi¹, scegliendo valori opportuni a secondo della valenza urbana.

Si definiscono quindi i seguenti coefficienti moltiplicativi:

CONSERVAZIONE		TAGLIO		ETA'		PIANO (senza ascensore)	
Ottimo	1,05	< 50 mq	1,02	Nuovo	1,05	PT e rialzato	0,97
Medio	1,00	51 – 80 mq	1,07	Recente	1,00	Primo Piano	1,00
Mediocre	0,95	81 – 100 mq	0,96	Usato	0,95	Secondo Piano	0,95
Scadente	0,90	> 100 mq	0,90	Vecchio	0,90	Piani superiori	0,80

C.T.U. ing. Anna Andriani

10014 CALUSO (TO) – Piazza Ubertini, 27

Tel: 011/9832849- e-mail: andriani@abstudioingegneria.it

Nel caso in specie avremo che i seguenti valori parziali:

- ✓ ETA' DELL'EDIFICIO _ vecchio: 0,90
- ✓ CONSERVAZIONE _ mediocre: 0,95
- ✓ TAGLIO IMMOBILE _ >51 - 80 mq: 1,07
- ✓ PIANO _ rialzato: 0,97

Da cui si ottiene un coefficiente moltiplicativo di 0,89

CONCLUSIONI	
Valore di stima	65 mq x 1.300 €/mq = 84.500,00 €
Coefficienti correttivi	0,89
Stato possesso (piena proprietà)	100%
Vincoli giuridici non eliminabili	0%
Totale valore commerciale	€ 75.205,00
Costi regolarizzazione	€ 10.000,00
Valore base d'asta (arrotondato)	€ 65.200,00

Pertanto il più probabile valore base d'asta è stimato (arrotondato) in **65.200,00**.

Per tutte le ragioni esplicitate dettagliatamente nei punti precedenti, la vendita si propone nel modo in cui segue:

C.T.U. ing. Anna Andriani

10014 CALUSO (TO) – Piazza Ubertini, 27

Tel: 011/9832849- e-mail: andriani@abstudioingegneria.it



LOTTO UNICO



- Appartamento sito al piano terra rialzato (1° f.t.) in edificio storico composto di ingresso, cucina-zona giorno, camera, bagno, due balconi e locale uso deposito nel seminterrato.

N.C.E.U. Foglio 80 Mappale 171(A/3), Strada Fontaneto n. 272 - Chieri



Il trasferimento del bene pignorato non comporta il pagamento dell'IVA da parte dell'aggiudicatario in quanto non si tratta di beni strumentali all'esercizio dell'attività compiuta dagli esecutati.





C.T.U. ing. Anna Andriani

10014 CALUSO (TO) – Piazza Ubertini, 27

Tel: 011/9832849- e-mail: andriani@abstudioingegneria.it



**10. PRESUPPOSTI DI APPLICABILITÀ DELL'ART. 1 COMMI 376, 377 E 378
DELLA LEGGE 178/2020 (LEGGE DI BILANCIO);**

Dalle verifiche effettuate non sussistono i presupposti di applicabilità dell'art. 1 commi 376, 377 e 378 della Legge 178/2020 (legge di bilancio).

C.T.U. ing. Anna Andriani

10014 CALUSO (TO) – Piazza Ubertini, 27

Tel: 011/9832849- e-mail: andriani@abstudioingegneria.it

29/34

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

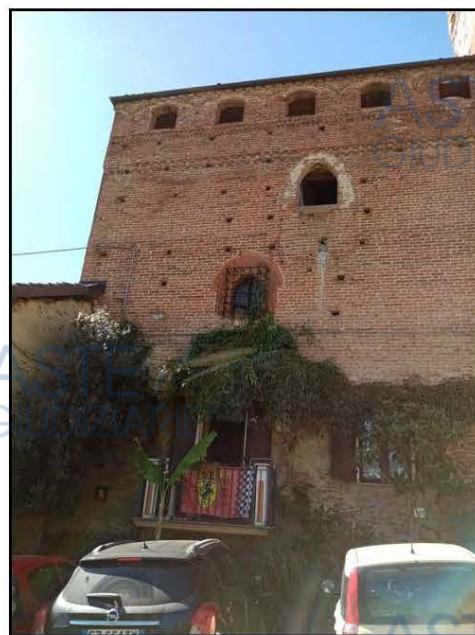


Foto 1 – 2 Affaccio est e ingresso corte stabile



Foto 3 – 4 Ingresso da cortile interno e ingresso alloggio

C.T.U. ing. Anna Andriani

10014 CALUSO (TO) – Piazza Ubertini, 27

Tel: 011/9832849- e-mail: andriani@abstudioingegneria.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto 5 – 6 Cucina- zona giorno

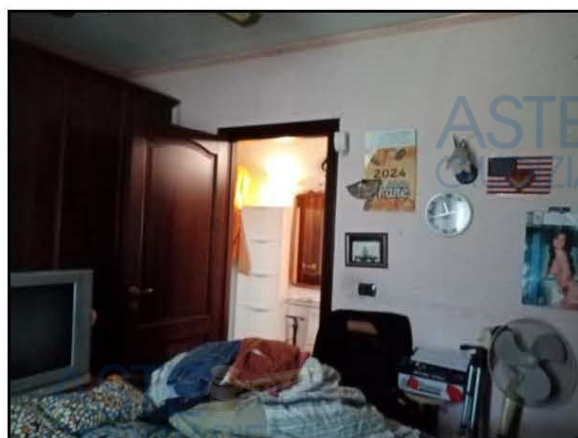


Foto 7 – 8 camera da letto

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

C.T.U. ing. Anna Andriani

10014 CALUSO (TO) – Piazza Ubertini, 27

Tel: 011/9832849- e-mail: andriani@abstudioingegneria.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto 9 – 10 – 11 Bagno



ASTE
GIUDIZIARIE®

Foto 12 – 13 Scala interna e locale seminterrato

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

C.T.U. ing. Anna Andriani

10014 CALUSO (TO) – Piazza Ubertini, 27

Tel: 011/9832849- e-mail: andriani@abstudioingegneria.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto 14 – 15 locale seminterrato

C.T.U. ing. Anna Andriani

10014 CALUSO (TO) – Piazza Ubertini, 27

Tel: 011/9832849- e-mail: andriani@abstudioingegneria.it

33/34



ALLEGATI

- Elaborati progettuali depositati presso il Comune
- ispezioni ipotecarie, visure storiche
- Planimetrie catastali
- Verifica esistenza contratti di locazione
- Certificato di residenza e stato civile
- Documentazione fotografica
- Verbali OOPP
- Titolo di provenienza

Tanto si è esposto con n° 34 pagine dattiloscritte in ordine al gradito incarico ricevuto, a disposizione dell'Ill.mo Giudice per qualsiasi eventuale chiarimento.

Caluso, 24.08.2024



Il CTU
ing. Anna Andriani



C.T.U. ing. Anna Andriani
10014 CALUSO (TO) – Piazza Ubertini, 27
Tel: 011/9832849- e-mail: andriani@abstudioingegneria.it

