



TRIBUNALE DI TORINO

R.G.E. n. 838/2024

Esecuzione Immobiliare

Giudice Esecuzione

DOTT.SSA MARIA VITTORIA CHIAVAZZA

Creditore Procedente

Debitore

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 21/10/2024	N. ri 23704
-----------------------------------	------------------------	----------------

QUOTA COLPITA-UBICAZIONE-DESTINAZIONE-DATI CATASTALI

QUOTA COLPITA	1/1
DESTINAZIONE	Appartamento sito al piano secondo (3° f.t.) in edificio condominiale composto di ingresso, tinello con cucinino, bagno, soggiorno, camera, balconcino di proprietà sito nell'interpiano oltre cantina accessoria al piano sotterraneo. Via Brandizzo n. 9- 10154 Torino
DATI CATASTALI	N.C.E.U. Foglio 1148 Mappale 871 Sub. 7 (A/3)

VALORE DI MERCATO	€ 69.920,00
VALORE A BASE D'ASTA	€ 62.900,00

SINTESI ACCERTAMENTI

Corrispondenza quota colpita e quota posseduta: Corrisponde
Comproprietari non eseguiti: 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

C.T.U. ing. Anna Andriani

10014 CALUSO (TO) – Piazza Ubertini, 27

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

2/39

Sommario

0. Premessa	6
1. UBICAZIONE E IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI.....	7
2. ESTREMI ATTO DI PROVENIENZA E CRONOLOGIA PASSAGGI DI PROPRIETA'	13
3. DESCRIZIONE BENE PIGNORATO	16
4. OCCUPAZIONE BENI PIGNORATI	17
5. ISPEZIONI IPOTECARIE ED ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI, ONERI, ECC.	17
6. SPESE CONDOMINIALI.....	19
7. PRATICHE EDILIZIE.....	20
8. REGOLARITA' EDILIZIA.....	23
9. VALUTAZIONE ESTIMATIVA.....	30
10. PRESUPPOSTI DI APPLICABILITÀ DELL'ART. 1 COMMI 376, 377 E 378 DELLA LEGGE 178/2020 (LEGGE DI BILANCIO).....	34

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:

“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. accerti 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 colpiscono solo i beni pignorati o anche altri beni e, quindi, se siano da cancellare totalmente o parzialmente, specifichi che le cancellazioni saranno effettuate a cura della procedura ma con oneri a carico dell’aggiudicatario, fornisca una quantificazione degli oneri di cancellazione;*

C.T.U. ing. Anna Andriani

10014 CALUSO (TO) – Piazza Ubertini, 27

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

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 nonché dopo aver acquisito copia dei prospetti delle spese condominiali, la sottoscritta ha provveduto a redigere il seguente elaborato peritale depositandolo mediante via telematica.

0. Premessa

Lo scrivente C.T.U., dopo aver preso possesso di copia dei fascicoli di causa e dopo aver verificato presso il competente ufficio territoriale dell'Agenzia delle Entrate che non vi fossero contratti di locazione in corso di validità, provvedeva a fissare il sopralluogo a mezzo del custode nominato avv. Volta.

L'accesso avveniva alla presenza della sottoscritta coadiuvata nelle operazioni peritali dall' [REDACTED] e del custode incaricato.

L'immobile risultava, al momento del sopralluogo, occupato dalla sig. [REDACTED] di cui si allega CI, identificatosi quale figlio dell'esecutato, il quale acconsentiva l'accesso volontario e senza resistenza, al fine di poter effettuare il sopralluogo.

Copia dei verbali 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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE

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

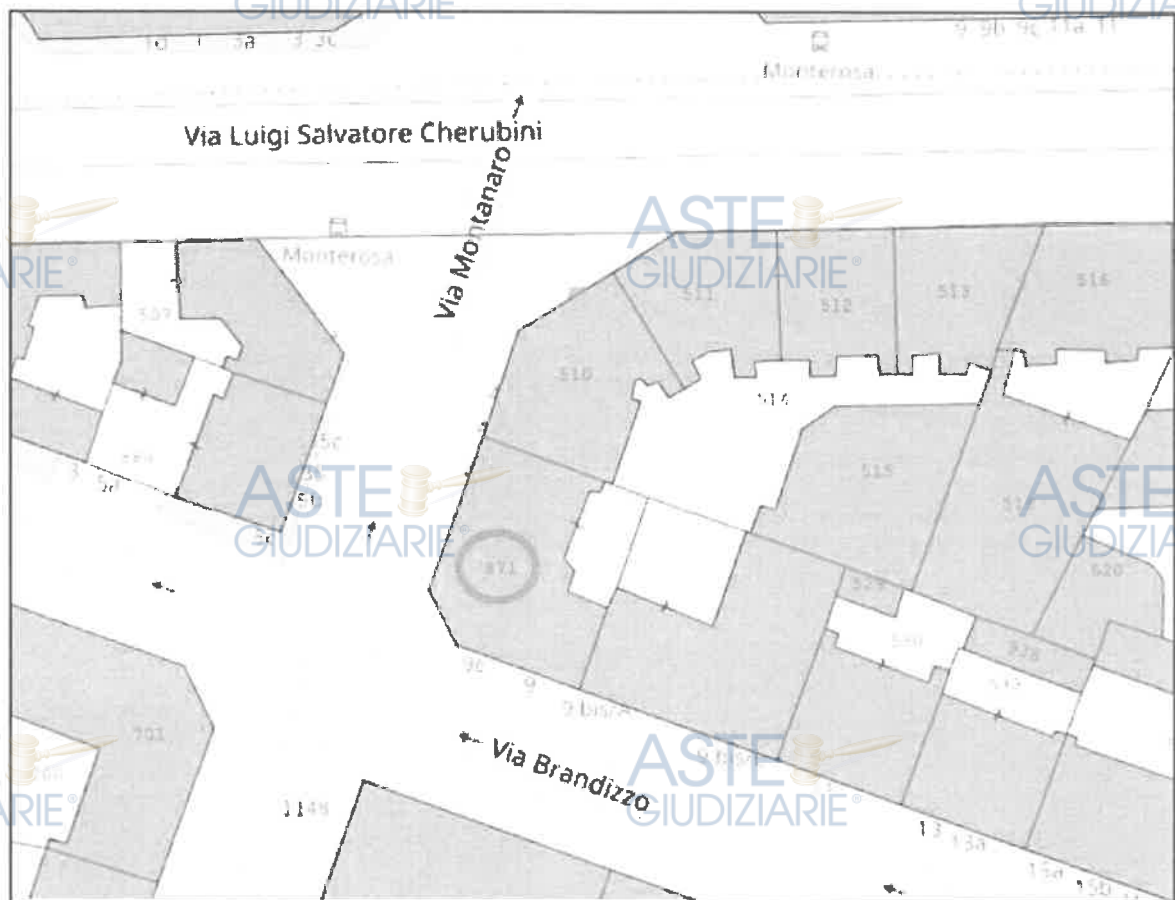


Fig. 2 – Comune di Torino

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

N.C.T. Fg. 1148 Mapp. 871

L'immobile oggetto di pignoramento risulta così censito:

- Al Catasto Urbano:

Foglio 1148, Mappale 871, Sub. 7 (A/3), Via Brandizzo n. 9, Piani 2-S1- Torino

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				
foglio	particella	Sub.	categoria	classe	consistenza	Superficie catastale	rendita
1148	871	7	A/3	3	4,5 vani	84 mq	€ 708,84

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

La proprietà pignorata risulta allo stato attuale costituita da:

- Alloggio al piano secondo (3° f.t.) distinto con il numero "6" nella pianta del piano in categoria catastale A/3 in edificio condominiale composto da: ingresso, tinello con cucinino, soggiorno, camera, bagno, due balconi con affaccio su via Montanaro e cantina accessoria sita al piano sotterraneo. A detto alloggio compete la proprietà del balconcino sito nell'interpiano lato est distinto nella planimetria del piano secondo allegata al regolamento condominiale con la dicitura *"balconcino di proprietà lotto 6"*.

Coerenze alloggio: a ovest aria su via Montanaro, a sud aria su via Brandizzo, a est altra unità immobiliare distinta con il numero "7" e vano scala, a nord aria su Mappale 871.

La cantina accessoria, ubicata al piano sotterraneo, distinta con il nr. "6" nella planimetria di piano allegata al regolamento condominiale, presenta le seguenti coerenze: a ovest corridoio condominiale comune, a nord muro perimetrale, a est e sud vano scala condominiale.

La vendita è fatta ed accettata sotto la stretta osservanza del regolamento di condominio depositato con atto a rogito notaio Bruno Tessitore Rep. n. 32629/14180 del 9 febbraio 2006 e registrato all'A.E. Torino 2 il 01 marzo 2006 al n. 1453/1T e trascritto il 03 marzo 2006 ai nr. 10529/6489.

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:

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®

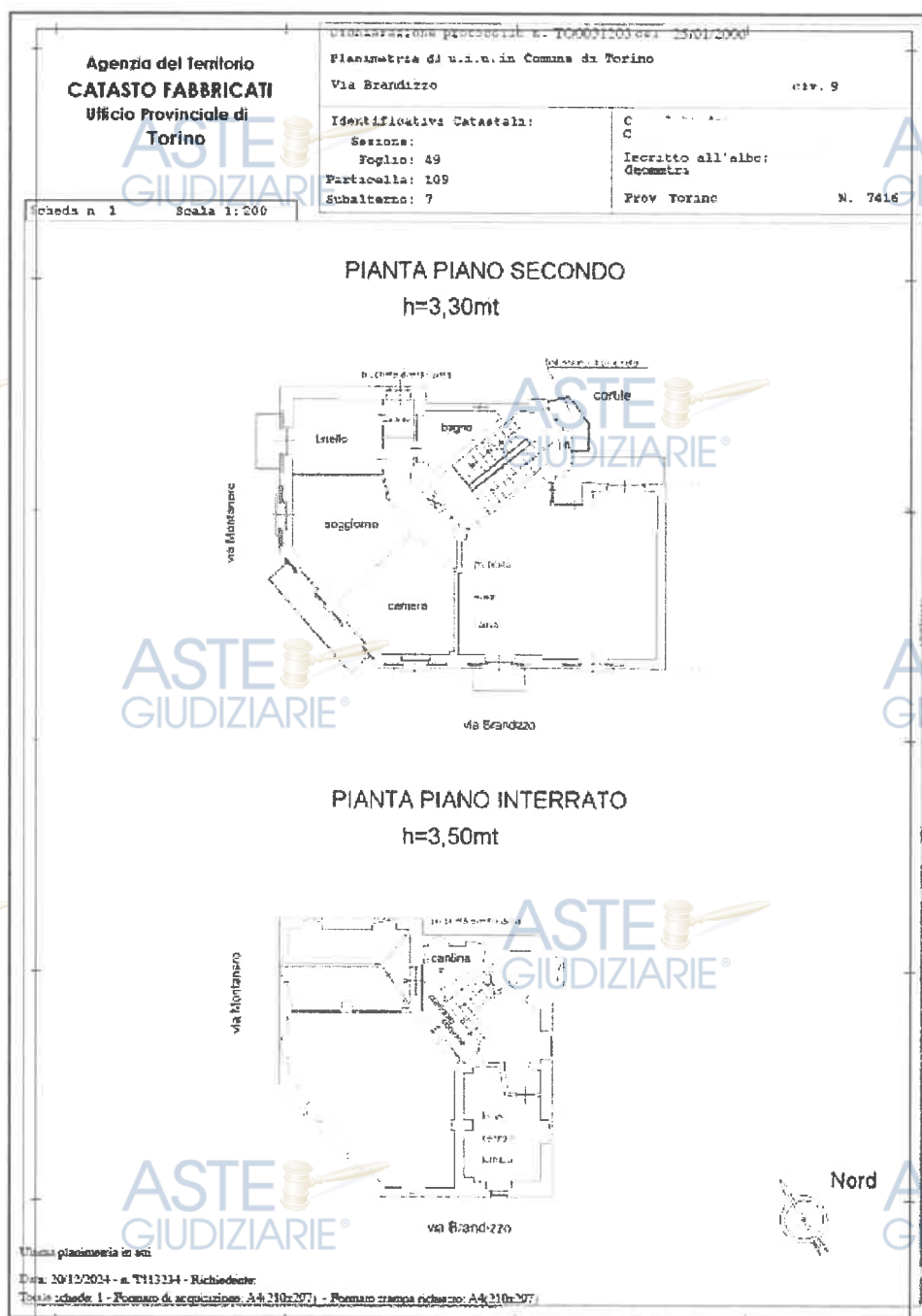


Fig. 3 – Appartamento e Cantina P. 2 – S1

Comune di Torino

Protocollo n. TO0031203 del 25/01/2006

C.T.U. ing. Anna Andriani

10014 CALUSO (TO) – Piazza Ubertini, 27

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

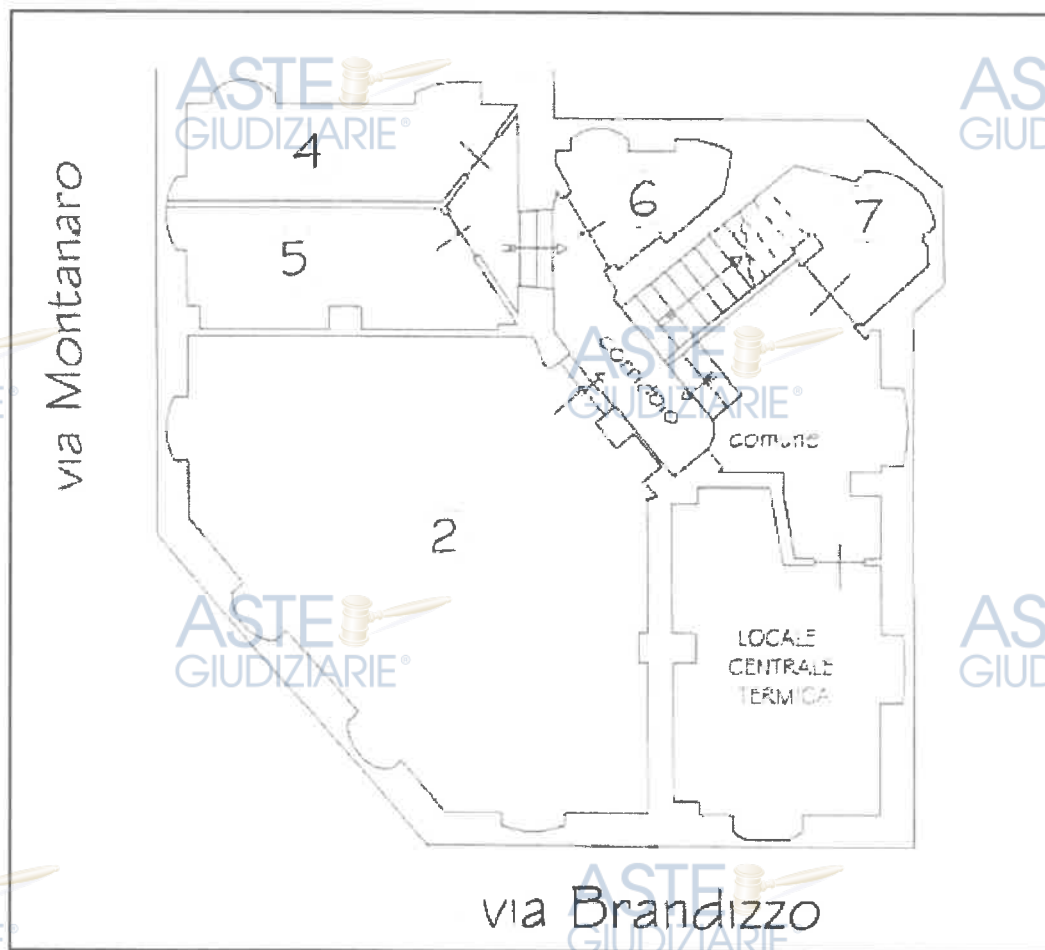


Fig. 4 – estratto planimetria piano interrato allegato al regolamento condominiale

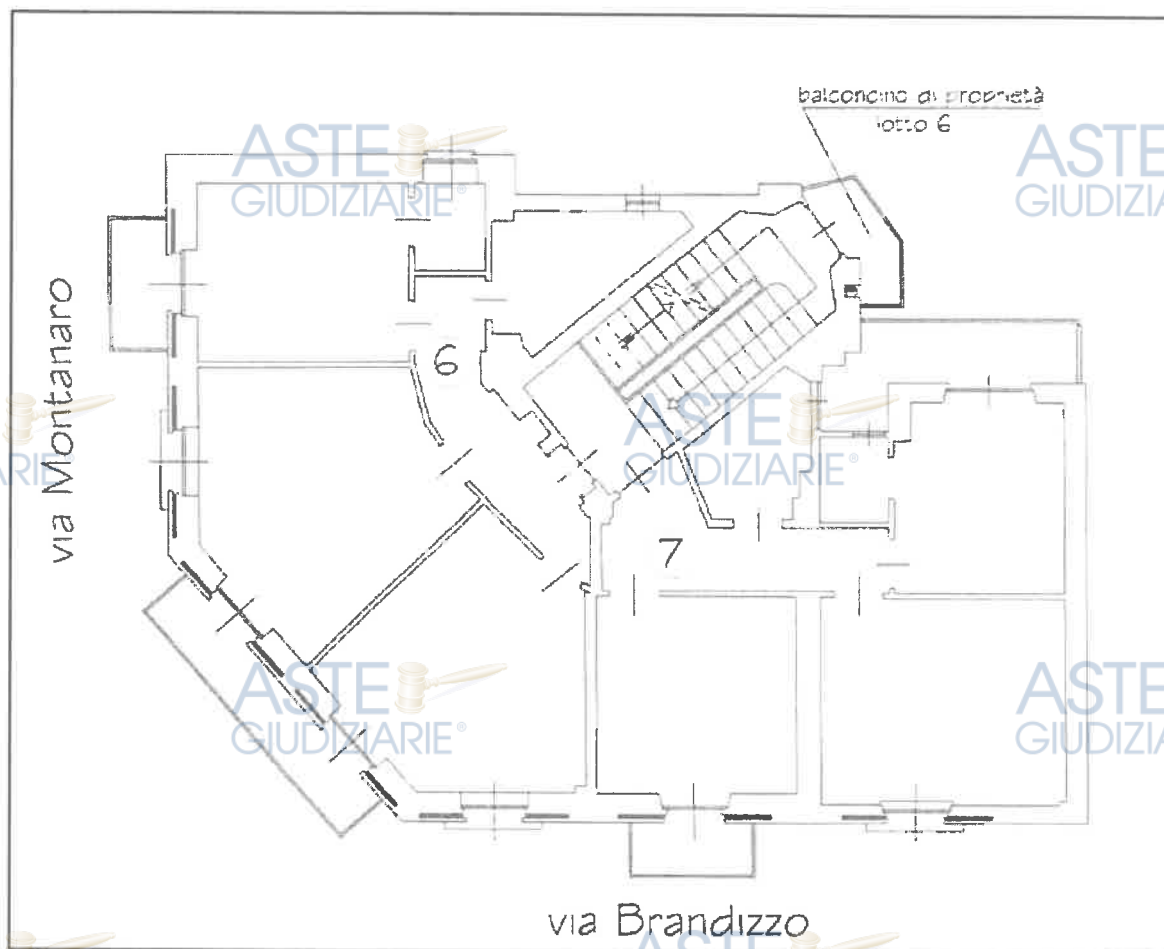


Fig. 5 – estratto planimetria piano secondo allegato al regolamento condominiale

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

Il pignoramento degli immobili censito al Catasto Urbano del Comune censuario di Torino, identificativi:

- Foglio 1148, Mappale 871, Sub. 7 (A/3) – Via Brandizzo n. 9, Torino

risulta trascritto in data 21 ottobre 2024 presso la Conservatoria Torino 1;
dalle verifiche effettuate presso gli Uffici competenti, gli immobili a quella data erano:

- in piena proprietà, per la ragione di 1/1 dell'esecutato sig:

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] in forza di:

- 1) **ATTO:** compravendita a rogito notaio Tessitore Bruno in data 31 gennaio 2007 Rep. n. 33293/14810 trascrizione del 16 febbraio 2007 al Reg. Gen. N° 8454 Reg. Part. N° 4937.

CONTRO SOGG. N° 1: [REDACTED]

[REDACTED] Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni)

A FAVORE SOGG. N° 1: [REDACTED]

[REDACTED] (Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni)

C.T.U. ing. Anna Andriani

10014 CALUSO (TO) – Piazza Ubertini, 27
Tel: 011/9832849- e-mail: andriani@abstudioingegneria.it

Immobile indicato nella formalità:

Immobile: N.C.E.U. Fg. 1148 Mappale 871 Sub. 7 – Via Brandizzo n. 9 – Torino

Immobile indicato nella formalità precedente:

Immobile: N.C.E.U. Fg. 49 Mappale 109 Sub. 7 – Via Brandizzo n. 9 – Torino

L'immobile pervenne alla sig.ra [REDACTED] per la quota di 1/1 con titolo anteriore al ventennio in forza di successione testamentaria in morte di [REDACTED] deceduto in Torino il 22/02/1982 previo testamento olografo pubblicato con atto a rogito notaio [REDACTED] in data 30/03/1982, rep. n. 68643, trascritto il 27/04/1982 ai nn. 9842/7393 (denuncia di successione registrata all'ufficio successioni di Torino al n. 32 vol. 5332 Trascrizione del 17/12/1984 al Reg. Gen. N. 32163, Reg. Part. 24841 e successiva riunione di usufrutto a seguito della morte della sig.ra [REDACTED] [REDACTED] ceduta a Pianezza il 27/01/1997.

Nel ventennio antecedente alla data di trascrizione del pignoramento l'immobile censito al NCEU Foglio 1148 Mappale 871 Sub. 7 è stato interessato dalle seguenti variazioni catastali:

- Foglio 1148 Mappale 871 Sub. 7 dal 09/11/2015

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

- Foglio 1148 Mappale 871 Sub. 7 dal 10/02/2006

Dati derivanti da: VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 10/02/2006 Pratica n. TO0059931 in atti dal 10/02/2006 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n. 26993.1/2006)

- Foglio 49 Mappale 109 Sub. 7 dal 25/01/2006

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 25/01/2006 Pratica n. TO0031203 in atti dal 25/01/2006 ESATTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA (n.9772.1/2006).

C.T.U. ing. Anna Andriani

10014 CALUSO (TO) – Piazza Uberrini, 27
Tel: 011/9832849- e-mail: andriani@abstudioingegneria.it

- **Foglio 49 Mappale 109 Sub. 7 dal 01/01/1992**

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario.

- **Foglio 49 Mappale 109 Sub. 7 dall'impianto meccanografico**

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 30/06/1987

C.T.U. ing. Anna Andriani

10014 CALUSO (TO) – Piazza Ubertyni, 27

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

3. DESCRIZIONE BENE PIGNORATO

L'unità immobiliare pignorata fa parte di un complesso condominiale con accesso pedonale da Via Brandizzo n. 9 nel comune di Torino. Il fabbricato è ubicato in Circoscrizione VI, quartiere Barriera di Milano.

L'appartamento è ubicato al piano secondo, in un edificio elevato a tre piani fuori terra, oltre piano interrato cantinato ed è composto da ingresso, tinello con cucinino, bagno, soggiorno e camera oltre cantina accessoria sita al piano interrato. Completa la proprietà il balcone accessibile dal pianerottolo posto fra i piani primo e secondo della scala condominiale, così come indicato in atto di provenienza al quale si rimanda integralmente.

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

Il fabbricato condominiale, edificato con licenza del 1946, è costituito da struttura portante in muratura, presenta caratteristiche costruttive ed estetiche tipiche del periodo, orizzontamenti costituiti da solai piani, copertura a falde inclinate e manto di tegole, facciate in parte in paramano in parte in pietra, parapetti in metallo dal disegno semplice.

L'unità abitativa, che si presentava al momento del sopralluogo in discrete condizioni, risulta pavimentata in parte con marmette, in parte in parquet ed in parte 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 originali dell'epoca di edificazione in legno con vetro singolo.

Il riscaldamento è di tipo centralizzato; i terminali di erogazione sono costituiti da radiatori in ghisa, provvisti di valvola termostatica e sistema di contabilizzazione del calore. Il sistema di produzione di acqua calda sanitaria è di tipo autonomo ed è garantito da boiler elettrico.

Al momento del sopralluogo si rilevava la presenza di bombola a gpl, utilizzata stando a quanto dichiarato, per uso cottura.

Gli impianti elettrici e idraulici risultano presenti e funzionanti.

Al piano interrato dello stesso fabbricato, tramite scala condominiale, si accede alla cantina di pertinenza dell'unità in oggetto.

4. OCCUPAZIONE BENI PIGNORATI

In data 07 gennaio u.s., giorno fissato per il sopralluogo opportuno, il bene risultava occupato dall'esecutato e dalla di lui famiglia. Da verifiche eseguite presso l'Agenzia Territoriale di Torino I, non risultano contratti di locazione/comodati in corso di validità, come risulta da documento di cui al prot. 2025/21856, che si allega.

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

Dalle verifiche eseguite presso la R.R. II. di Torino 1, alla data del 17/03/2025, 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 04 ottobre 2024 rep. N. 23704, trascrizione del 21 ottobre 2024 al Reg. Gen. N° 42011 Reg. Part. N° 32651.

CONTRO SOGG. N° 1

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

A FAVORE SOGG. N° 1:

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

IMMOBILI INDICATI NELLA FORMALITA':**N.C.E.U.: Fg. 1148 Mappale 871 Sub. 7 – Via Brandizzo n. 9 – Torino****C.T.U. ing. Anna Andriani**

10014 CALUSO (TO) – Piazza Ubertini, 27

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

17/39

- 2) **ATTO:** ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo a rogito notaio Tessitore Bruno in data 31 gennaio 2007 rep. N 33294/14811, iscrizione del 16 febbraio 2007 al Reg. Gen. N° 8455 Reg. Part. N° 1982.

CONTRO SOGG. N° 1 [REDACTED]

[REDACTED] Per la quota di 1/1 in regime patrimoniale di separazione dei beni)

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. 1148 Mappale 871 Sub. 7 – Via Brandizzo n. 9 – Torino

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

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

La sottoscritta, in qualità di perito estimatore, al fine di avere informazioni sul Regolamento condominiale e sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato, ha provveduto ad acquisire in data 25 febbraio u.s. dall'amministratrice geom. [REDACTED] la seguente documentazione:

- riparto spese esercizio 12/10/2022 e 31/12/2023

- preventivo esercizio 01/01/2024 – 31/12/2024

- riparto spese riscaldamento 2022/2023

- riparto spese riscaldamento 2023/2024

- preventivo riscaldamento 2024 e 2025

Che si allega al presente elaborato.

Relativamente alle spese condominiali riguardanti i due anni precedenti alla data della perizia non risultano debiti di natura condominiale a carico degli esecutati relativamente all'immobile pignorato.

- Consuntivo spese esercizio 2022-2023 (dal 12/10/2022 al 31/12/2023) → 1354,33 €
- Preventivo esercizio 2024 (dal 01/01/2024 al 31/12/2024) → 1376,10 €
- Consuntivo riscaldamento 2022/2023 → 3383,84 €

C.T.U. ing. Anna Andriani

10014 CALUSO (TO) – Piazza Ubertini, 27
Tel: 011/9832849- e-mail: andriani@abstudioingegneria.it

- Consuntivo riscaldamento 2023/2024 → 1916,37 €
- Preventivo riscaldamento 2024/2025 → 2428,73 €

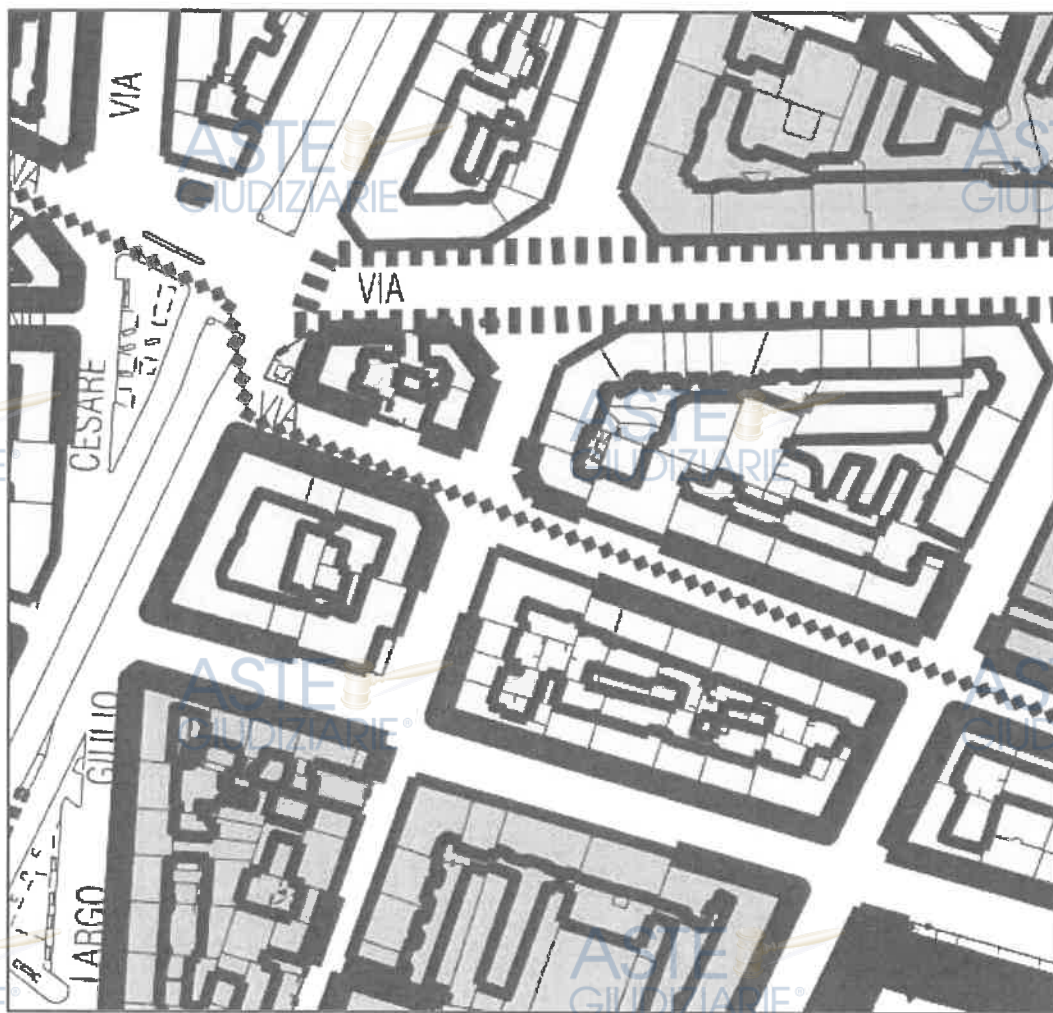
Si precisa che l'aggiudicatario sarà responsabile in solido con l'esecutato delle sole spese condominiali insolute relative all'annualità (di gestione, non solare) in corso e a quella precedente rispetto alla data di trasferimento della proprietà dell'immobile in suo favore.

Per maggiori dettagli si rimanda ai prospetti ripartizione spese allegati alla presente.

7. PRATICHE EDILIZIE

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

- Permesso di costruire protocollo n. 1946-1- 10074, data provvedimento 15/11/1946 per sopraelevazione casa rilasciata al sig. [REDACTED]
- Abitabilità prot. 1946-2-50009 data provvedimento 20/06/1947 rilasciata al sig. [REDACTED]
[REDACTED] Denuncia e collaudo opere in cemento armato protocollo n. 1947-18-70001, data provvedimento 01/01/1947 rilasciata al sig. [REDACTED]
- Permesso di costruire protocollo n. 1958-1-10274, data provvedimento 04/10/1958 per ampliamento casa rilasciata al sig. [REDACTED]
- Abitabilità prot. 1959-2-50013 data provvedimento 05/06/1959 rilasciata al sig. [REDACTED]
[REDACTED]



Estratto P.R.G.C. – Via Brandizzo n. 9- Torino

Urbanisticamente l'edificio di cui fa parte l'immobile pignorato ricade in zona Residenziale R2
Si riporta sotto un estratto della tavola di PRG.

C.T.U. ing. Anna Andriani

10014 CALUSO (TO) – Piazza Ubertyni, 27
Tel: 011/9832849- e-mail: andriani@abstudioingegneria.it



Residenza R2



Edifici caratterizzanti il tessuto storico

4.1 Zone consolidate residenziali miste (ex art. 12)

Il PRG definisce "zone consolidate" l'insieme delle aree edificate nelle quali si individua l'esigenza di migliorare la qualità urbana e la dotazione dei servizi. Le zone consolidate residenziali miste sono individuate nelle tavole di PRG.

Nella parte piana gli indici di densità fondiaria sono pari a 2 mq/mq; 1,35 mq/mq; 1 mq/mq; 0,6 mq/mq; 0,4 mq/mq.

Nelle aree normative Re2, MiP, Di, Sp gli indici pari a 1,35 mq/mq, 1 mq/mq, 0,6 mq/mq, 0,4 mq/mq sono rispettivamente elevabili a 1,45 mq/mq, 1,10 mq/mq, 0,65 mq/mq, 0,45 mq/mq per la realizzazione della SL generata dalle utilizzazioni edificatorie dei parchi urbani e fluviali e collinari (vedi art. 13) e di quella derivante dai tessuti ad alta densità edilizia della Zona Centrale Storica (art. 7.1): in tal caso gli interventi sono subordinati a SUE o titolo abilitativo convenzionato. Fatta eccezione per l'indice di edificabilità fondiario, la relativa SL assume i parametri urbanistico-edilizi della zona normativa di atterraggio.

I parametri di trasformazione urbanistici ed edilizi sono riportati nelle tavole normative.

Salvo quanto diversamente indicato nella tavola di azionamento, i fili stradali generati dall'apertura di nuove strade, sia pubbliche che private, all'interno di aree normative, costituiscono a tutti gli effetti filo edilizio di fabbricazione obbligatorio.

Il PRG si attua ordinariamente attraverso titoli abilitativi. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica, nuovo impianto e sostituzione che richiedono la creazione di nuove opere di urbanizzazione o il coordinamento di operatori pubblici e privati per la realizzazione delle stesse si attuano mediante permesso di costruire convenzionato ex art. 49 comma 4 della LUR con le modalità di cui all'art. 3 delle presenti norme.

Le zone urbane consolidate sono classificate di categoria B secondo il D.M. 1444/68, di completamento ai sensi dell'art.13 comma 3 lettera f) della LUR e di recupero ai sensi della legge 457/78.

Al fine di ridurre il consumo di suolo, le zone consolidate residenziali miste sono classificate ai sensi dell'art. 2.3 punto 1 lettera b) come Aree a compensazione obbligatoria.

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 ogni unità.

C.T.U. ing. Anna Andriani

10014 CALUSO (TO) – Piazza Uberrini, 27

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

22/39

8. REGOLARITA' EDILIZIA

A seguito del sopralluogo è stato riscontrato che vi sono alcune discordanze, rispetto a quanto licenziato nell'elaborato di progetto relativo al progetto di cui alle licenze 10074/46 e 10274/58.

Rispetto a quanto reperito e soprariportato, Si riportano nel seguito le difformità rilevate:

- mancato frazionamento urbanistico dell'unità immobiliare del piano secondo dalla quale sono state ricavate le unità distinte con il numero "6" e con il numero "7" indicate nel regolamento di condominio. Si ritiene che tale difformità sia riferibile pressoché all'epoca dell'ampliamento. Si precisa che l'unità pignorata è univocamente individuata nella scheda catastale relativa e autonoma ed allegata all'atto di provenienza, pur non essendo la medesima unità conforme urbanisticamente.
- altezza interna rilevata 3.30 m anziché 3.50 m.
- diversa posizione della porta di accesso cucinino
- mancata continuità dei titoli abilitativi per realizzazione balconcino interpiano lato est

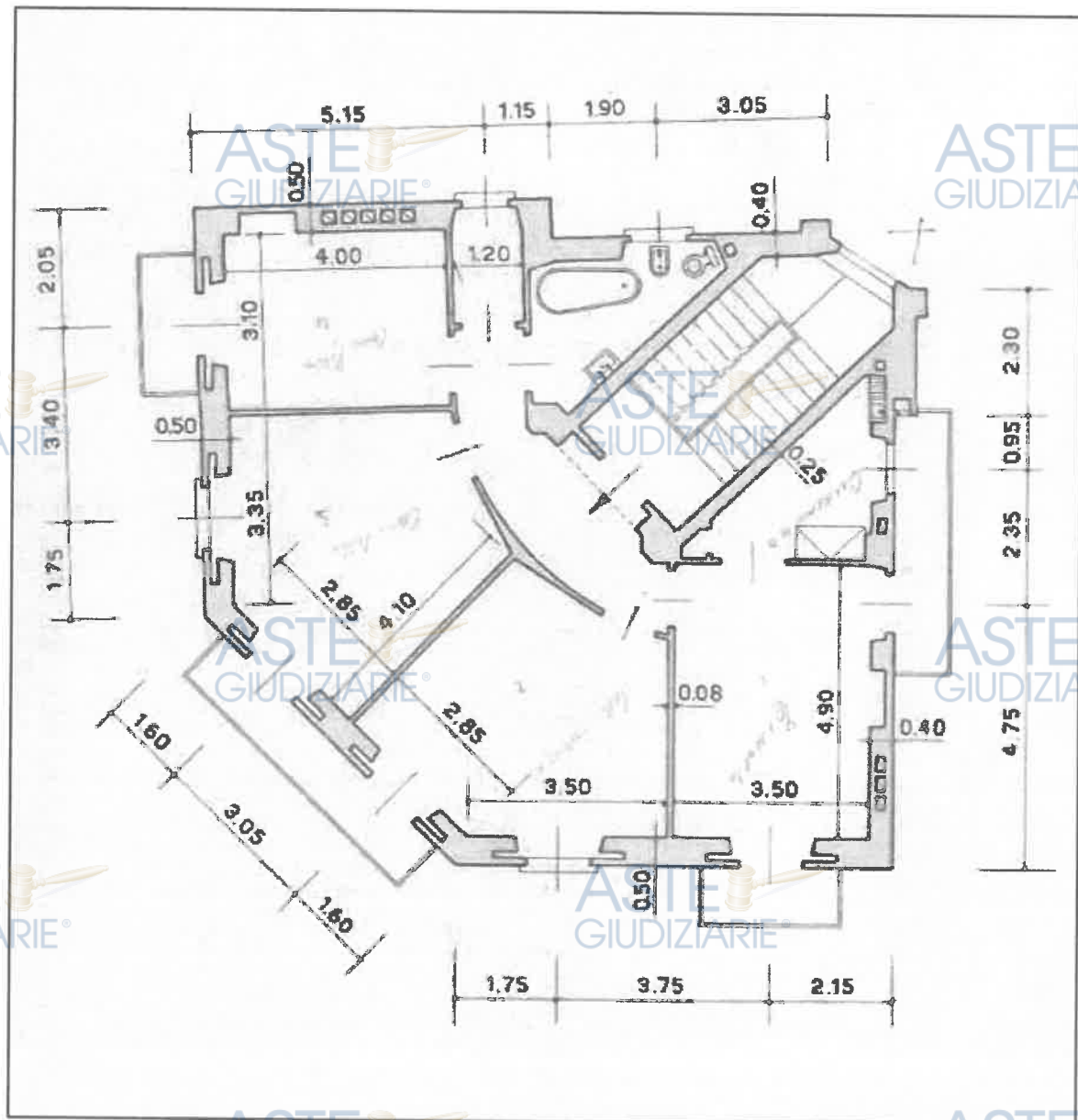
L'attuale distribuzione può essere regolarizzata mediante accertamento di conformità, ai sensi dell'art. 36 bis del D.P.R. 380/01 e s.m.i: il costo tecnico professionale indicativo per la pratica edilizia di regolarizzazione è stimabile in € 7.000,00, inclusa oblazione, oltre oneri di legge.

Relativamente all'esatto importo dell'oblazione si fa riferimento al comma 5 art. 36 bis DPR 380/01.

C.T.U. ing. Anna Andriani

10014 CALUSO (TO) – Piazza Ubertini, 27

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

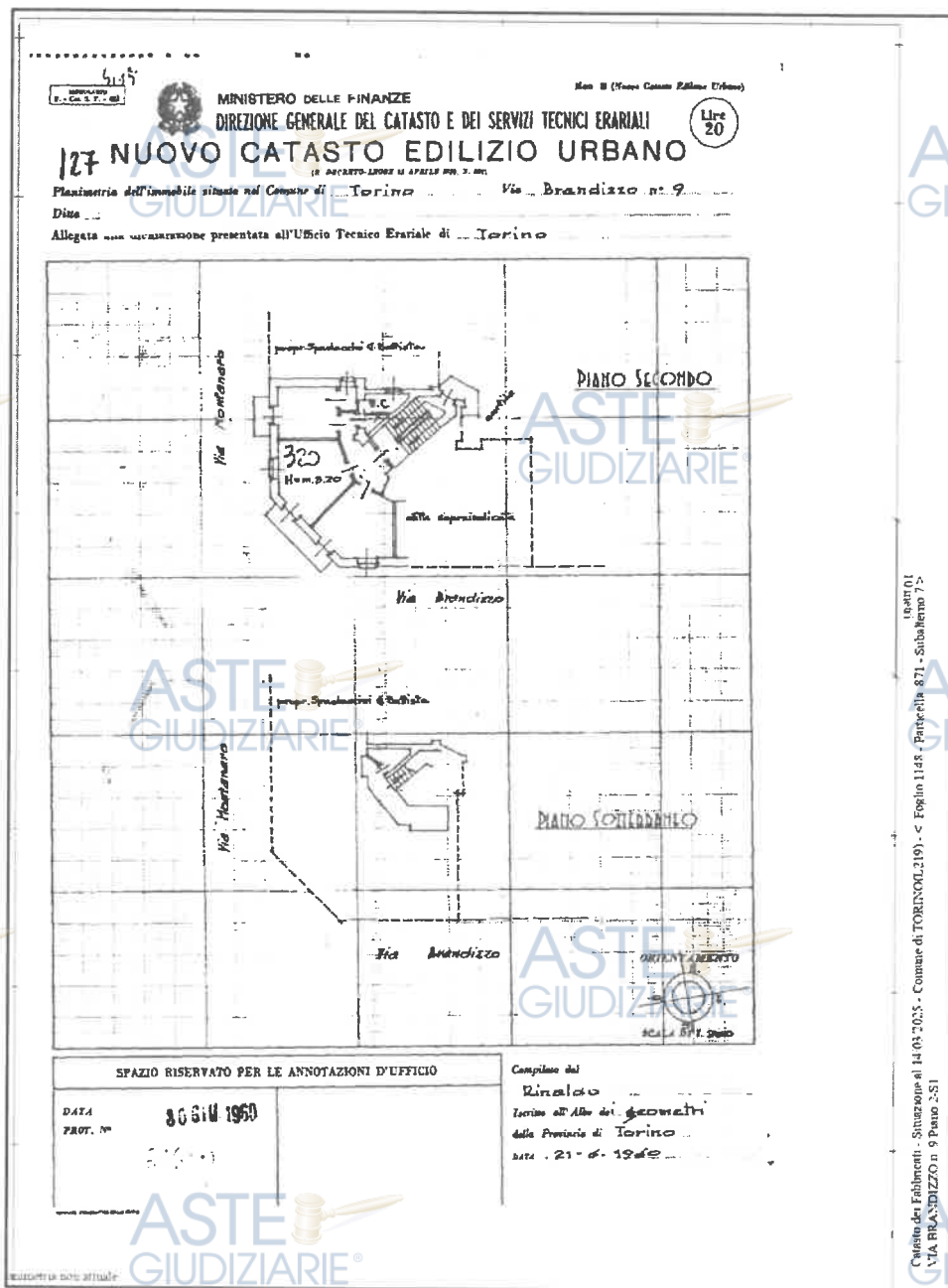


Estratto planimetria piano secondo (3° p.f.t.) licenza 10074 del 1946



Estratto planimetria piano secondo (3° p.f.t.) licenza 10274 del 1958

Ampliamento dell'unità, porzione non facente parte dell'odierna proprietà pignorata.



Planimetria catastale storica Prot. del 30/06/1960

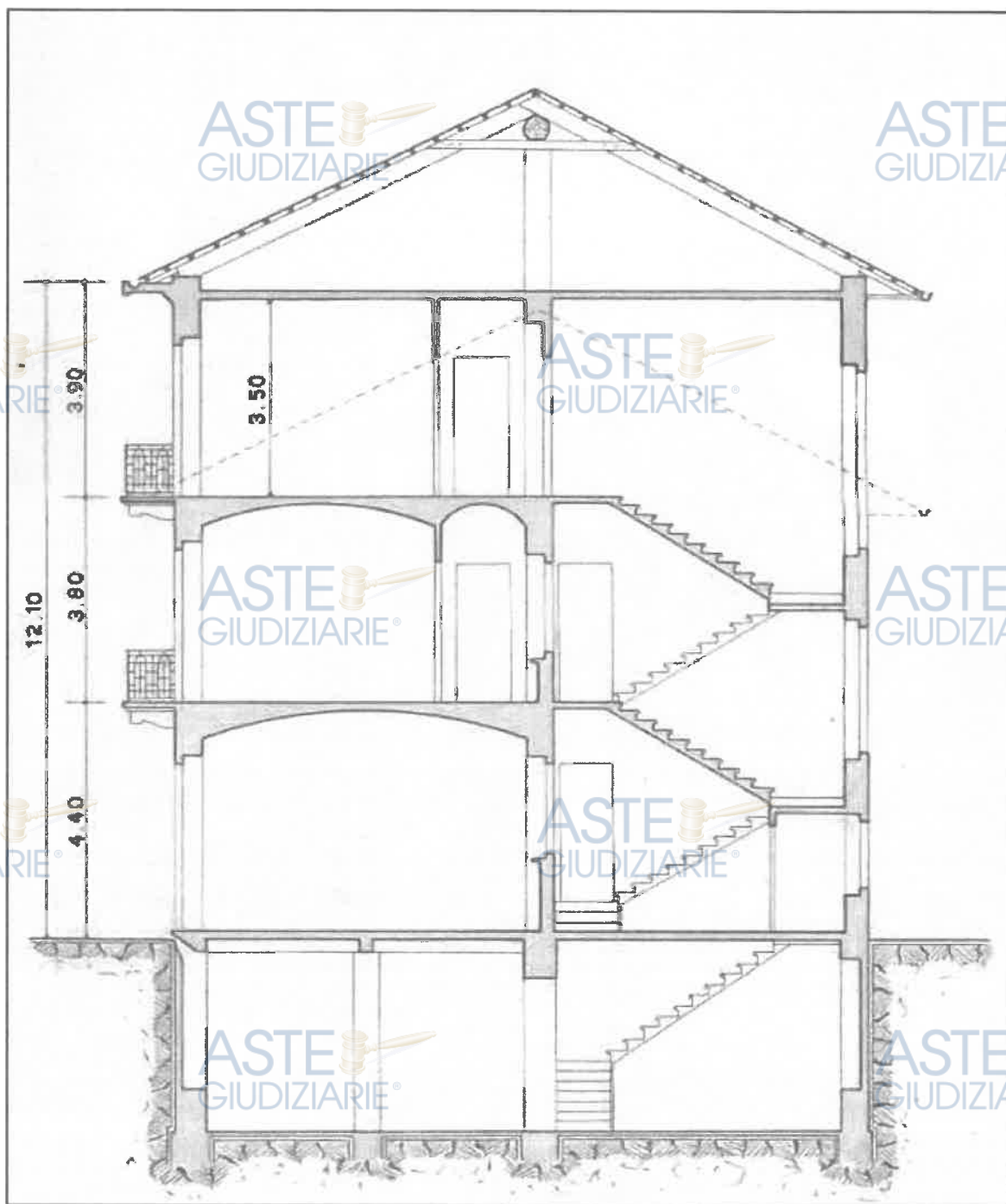


Estratto prospetto licenza 10274 del 1958

C.T.U. ing. Anna Andriani

10014 CALUSO (TO) – Piazza Ubertini, 27

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



Estratto sezione licenza 10074 del 1946

C.T.U. ing. Anna Andriani

10014 CALUSO (TO) – Piazza Ubertini, 27

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

La planimetria catastale dell'alloggio risulta conforme per distribuzione degli spazi e rappresentazione grafica.

Non è stato possibile reperire l'elaborato planimetrico del condominio.





C.T.U. ing. Anna Andriani

10014 CALUSO (TO) – Piazza Ubertini, 27

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



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:

LOTTO UNICO

- Appartamento sito al piano secondo (3° f.t.) in edificio condominiale composto da ingresso, tinello con cucinino, bagno, soggiorno, camera, balconcino di proprietà sito nell'interpiano oltre cantina accessoria al piano sotterraneo.

N.C.E.U. Foglio 1148 Mappale 871 Sub. 7 (A/3), Via Brandizzo n. 9 - Torino

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;
- 10% delle superfici di balconi/terrazzi scoperti
- 35% delle superfici di balconi/terrazzi coperti (chiusi su 3 lati);

C.T.U. ing. Anna Andriani

10014 CALUSO (TO) – Piazza Ubertini, 27

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

- 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 circa 80 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 sia una misura quantitativa del valore di riferimento, sia i prezzi marginali delle peculiarità degli immobili presi in esame.

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 950,00€/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:

Si definiscono quindi i seguenti coefficienti moltiplicativi:

ETA' DELL'EDIFICIO		PIANO (edificio senza ascensore)	
Nuovo	1,05	Piano terreno e rialzato	0,97
Recente	1,00	Primo Piano	1,00
Usato	0,95	Secondo Piano	0,95
Vecchio	0,90	Piani superiori	0,80

CONSERVAZIONE		TAGLIO IMMOBILE	
Ottimo	1,05	< 50 mq	1,02
Medio	1,00	51 – 80 mq	1,07
Mediocre	0,95	81 – 100 mq	0,96
Scadente	0,90	> 100 mq	0,90

Nel caso in specie avremo che i seguenti valori parziali:

- ✓ ETA' DELL'EDIFICIO _ usato: 0,95
- ✓ CONSERVAZIONE _ mediocre: 0,95
- ✓ TAGLIO IMMOBILE _ 51-80mq: 1,07
- ✓ PIANO _ secondo: 0,95

Da cui si ottiene un coefficiente moltiplicativo di 0,92

CONCLUSIONI	
Valore di stima	80 mq x 950,00 €/mq = 76.000,00 €
Coefficienti correttivi	0,92
Stato possesso (piena proprietà)	100%
Vincoli giuridici non eliminabili	0%
Totale valore commerciale	€ 69.920,00
Costi regolarizzazione	€ 7.000,00
Valore base d'asta	€ 62.920,00

Pertanto il più probabile valore base d'asta è stimato (arrotondato) in **62.900,00**.

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

LOTTO UNICO

- Appartamento sito al piano secondo (3° f.t.) in edificio condominiale composto da ingresso, tinello con cucinino, bagno, soggiorno, camera, balconcino di proprietà sito nell'interpiano oltre cantina accessoria al piano sotterraneo.

N.C.E.U. Foglio 1148 Mappale 871 Sub. 7 (A/3), Via Brandizzo n. 9 - Torino

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 dall'esecutato.

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

34/39

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Foto 1 stabile vista da via Brandizzo angolo via Montanaro



Foto 2 – 3 Ingresso condominiale e ingresso alloggio



Foto 4 - 5 ingresso corridoio



Foto 6-7 Tinello



Foto 8-9 Cucinino

C.T.U. ing. Anna Andriani

10014 CALUSO (TO) - Piazza Ubertini, 27

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

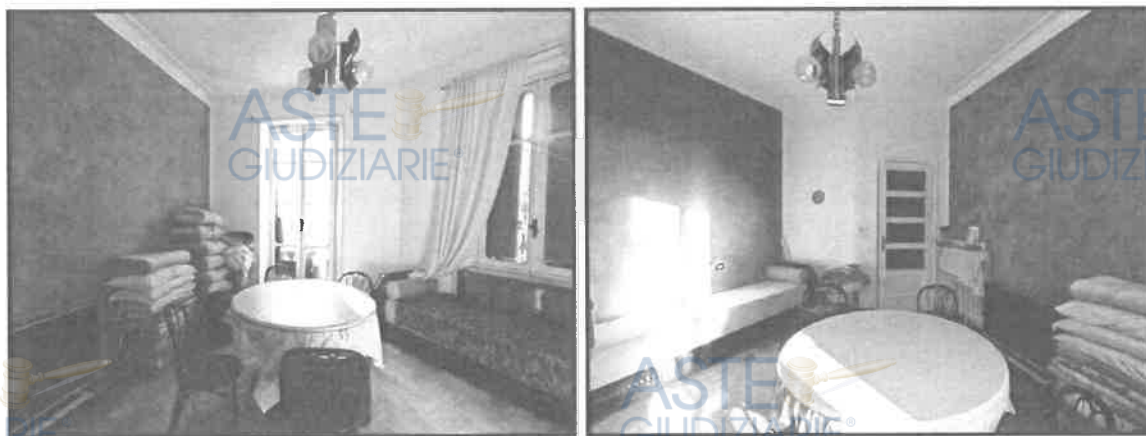


Foto 10-11 soggiorno



Foto 12 – 13 Camera



Foto 14 – 15 bagno



Foto 16-17 scala di collegamento e cantina accessoriata

ALLEGATI

- Elaborati progettuali depositati presso il Comune
- ispezioni ipotecarie, visure storiche
- Planimetrie catastali
- Documenti relativi alle spese condominiali
- Documentazione fotografica
- Verbali OOPP
- Titolo di provenienza
- Certificato di residenza anagrafico

Tanto si è esposto con n° 39 pagine dattiloscritte in ordine al gradito incarico ricevuto, a disposizione dell'Ill.mo Giudice per qualsiasi eventuale chiarimento.

Caluso, 17.03.2025

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

39/39