

TRIBUNALE di Torino
SEZ. ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. dr.^{ssa} Simona Gambacorta

Procedimento n° 812/2022

promosso da:

Omissis 1 (precedente)

contro

Omissis 2 (esecutato)

~~~~

**CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO**

CTU dr. ing. Massimo Ferrero

***Premessa***

Il sottoscritto dr. ing. Massimo Ferrero, libero professionista iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Torino al n° 8501 Z, all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice e all'Albo dei Periti presso il Tribunale di Torino, riceveva incarico dall'Ill.<sup>mo</sup> Giudice dr.<sup>ssa</sup> Simona Gambacorta, prestando giuramento di rito quale CTU.

Con il deposito della presente Relazione il sottoscritto assolve il mandato ricevuto e rimane a disposizione per ogni chiarimento.



## SCHEDA RIASSUNTIVA

|                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-----------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Tipologia immobile:</b>        | Si tratta di Unità Abitativa.                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Piano:</b>                     | Terra (primo piano FT con prospetto SUD parzialmente contro terra)                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Composizione:</b>              | soggiorno Cucina, soggiorno, doppi servizi, disimpegno, 3 camere (di cui una ricavata mediante parete in cartongesso nel soggiorno). È presente un terrazzo e un balcone.                                                                                                                              |
| <b>Pertinenze:</b>                | Box auto e locali di sgombero al piano S1.                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Ubicazione immobile:</b>       | Corpo fabbrica isolato con accesso da strada dai Ronchi ai Cunioli Alti n° 42.                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Comune:</b>                    | Torino                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Indirizzo:</b>                 | strada dai Ronchi ai Cunioli Alti n° 42                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Dati catastali:</b>            | Fg. 1453, Part. 80 Sub. 17, cat. A/7 classe 2, piano T, consistenza 5,5 vani, sup. catastale totale 143 mq, sup. catastale escluse aree scoperte 123 mq rendita cat. € 1.434,46                                                                                                                        |
| <b>Dati catastali pertinenze:</b> | Fg. 1453, Part. 80 Sub. 19, cat. C/2 classe 1, piano S1, consistenza 10 mq, rendita cat. € 23,24<br>Fg. 1453, Part. 80 Sub. 21, cat. C/2 classe 1, piano S1, consistenza 6 mq, rendita cat. € 13,94<br>Fg. 1453, Part. 80 Sub. 22, cat. C/2 classe 1, piano S1, consistenza 8 mq, rendita cat. € 18,59 |



Fg. 1453, Part. 80 Sub. 15, cat. C/6 classe 8, piano  
S1, consistenza 35 mq, rendita cat. € 310.91

- Superficie commerciale:** MQ 170 comprese pertinenze.
- Prestazione energetica:** il bene è sprovvisto di attestazione prestazione energetica
- Occupazione:** l'immobile al momento del sopralluogo è risultato occupato dall'esecutato insieme ai propri familiari tra cui 2 minori.
- Importo di stima:** € 332.500

### *Operazioni Peritali*

Per rispondere al quesito disposto dall'Ill.<sup>mo</sup> Giudice, il sottoscritto effettuava verifiche presso i seguenti Uffici:

- Conservatoria del Registro Immobiliare di Torino 1;
- NCEU – Nuovo Catasto Edilizio Urbano;
- Ufficio Tecnico (area edilizia privata) del comune di Torino;
- Notaio Poli Cappelli e Notaio Piglione;

Il sottoscritto comunicava all'esecutato a mezzo PEC il giorno fissato per il sopralluogo. Il sopralluogo avveniva regolarmente nel giorno concordato.



## ***Risposta ai quesiti***

Si riportano di seguito le risposte alle singole parti del quesito.

### **1. identificazione dei beni pignorati**

il presente procedimento insite su un immobile ad uso abitativo al piano terra sito in Torino, strada dai Ronchi ai Cunioli Alti n° 42 e relative pertinenze.

L'immobile si trova al piano terra (primo f.t.) ed è sostanzialmente composto da Cucina, soggiorno, doppi servizi, disimpegno 3 camere (di cui una ricavata mediante parete in cartongesso). È presente un terrazzo e un balcone.

### **Catasto Fabbricati**

#### **Dati catastali unità residenziale**

Fg. 1453, Part. 80 Sub. 17, cat. A/7 classe 2, piano T, consistenza 5,5 vani, sup. catastale totale 143 mq, sup. catastale escluse aree scoperte 123 mq rendita cat. € 1.434,46 (i dati attuali derivano da frazionamento e fusione del 07/11/2019 Pratica n. TO0244099 in atti dal 11/11/2019 n. 86516.1/2019)

#### **Dati catastali pertinenze**

Fg. 1453, Part. 80 Sub. 19, cat. C/2 classe 1, piano S1, consistenza 10 mq, rendita cat. € 23,24



Fg. 1453, Part. 80 Sub. 21, cat. C/2 classe 1, piano S1, consistenza 6 mq,  
rendita cat. € 13,94

Fg. 1453, Part. 80 Sub. 22, cat. C/2 classe 1, piano S1, consistenza 8 mq,  
rendita cat. € 18,59

Fg. 1453, Part. 80 Sub. 15, cat. C/6 classe 8, piano S1, consistenza 35 mq,  
rendita cat. € 310.91 (box auto)

La planimetria catastale presenta difformità con lo stato di fatto.

**coerenze in senso orario:**

- ✓ NORD: rampa carraia
- ✓ EST: cortile comune
- ✓ SUD: terrapieno/intercapedine
- ✓ OVEST: Terrazzo

I beni oggetto di pignoramento comprendono 3 locali di sgombero al piano interrato e un box auto

**Nota Bene:** nel pignoramento sono elencati n° 2 locali i quali risultano essere diventati, in data posteriore alla data di trascrizione, beni comuni non censibili:

- 1) Foglio 1453 Particella 80 Subalterno 18 - Unità immobiliare soppressa - Partita speciale C (soppresso per variazione in soppressione del 20/02/2023, pratica n. TO0050271, in atti dal 21/02/2023 - variazione della destinazione - variazione della destinazione da locale deposito a bene comune non censibile n.50271.1/2023) - **si tratta di intercapedine tra terrapieno e unità immobiliare prospetto SUD**



2) Foglio 1453 Particella 80 Subalterno 20 Unità immobiliare soppressa - Partita speciale C (Variazione in soppressione del 20/02/2023, pratica n. TO0050282, in atti dal 21/02/2023 -variazione della destinazione da locale deposito a bene comune non censibile n.50282.1/2023) - si tratta di locale Centrale Termica a servizio delle 2 unità immobiliari

**ubicazione:** Comune di Torino, strada dai Ronchi ai Cunioli Alti n° 42. L'unità immobiliare è situata in una zona collinare, non direttamente esposta ai rumori derivanti dal traffico veicolare privato e pubblico; non sono presenti esercizi commerciali nelle immediate vicinanze, inoltre, la strada collinare in alcuni punti presenta strettoie.

L'esposizione solare dell'immobile risulta discreta essendo l'immobile dotato di un due tre con superficie finestrata adeguata.

L'immobile è classificato in categoria A/7 ovvero "Abitazioni in villini"

## 2. Proprietari alla data della trascrizione e nel ventennio anteriore

Sulla base della Certificazione Notarile del 14/03/2023 a cura del notaio Niccolò Tiecco e dalle verifiche effettuate dal sottoscritto, **premesse che le unità immobiliari oggetto di pignoramento derivano da frazionamento e diversa disposizione degli spazi dai subalterni 4,5,7 e 8** si ricostruisce quanto segue:



**SUB. 8 e SUB. 4**

**1) ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA**

a favore: Omissis 2

contro: Omissis 3 (quota ½), Omissis 4 (quota ½)

**TRASCRIZIONE del 15/04/2003** - Registro Particolare 11106 Registro Generale 16795

Pubblico Ufficiale: notaio Francesco Piglione Repertorio 38795/17890 del 28/03/2003

**2) ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA**

**(primo atto tra vivi anteriore al ventennio)**

a favore: Omissis 3, Omissis 4

**TRASCRIZIONE del 09/09/1963** - Registro Particolare 28138

Pubblico Ufficiale: notaio Santarelli Fantini Repertorio 10147 del 07/09/1963

**SUB. 7 e SUB. 5**

**1) ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA**

a favore: Omissis 2

contro: Omissis 5 (quota ½), Omissis 6 (quota ½)

**TRASCRIZIONE del 1/08/2008** - Registro Particolare 22085

Pubblico Ufficiale: notaio Raffaella Poli Cappelli 13302/7870 del 24/07/2008

**2) ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA**

**(primo atto tra vivi anteriore al ventennio)**

a favore: Omissis 5, Omissis 6



**TRASCRIZIONE del 09/09/1963** - Registro Particolare 28138

Pubblico Ufficiale: notaio Santarelli Fantini Repertorio 10147 del 07/09/1963

All'esito degli accertanti il notaio Niccolò Tiecco dichiara che gli immobili risultano di proprietà dell'esecutato per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

Il sottoscritto CTU conclude che i dati risultanti dalla documentazione di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c. risultano sostanzialmente corretti sottolineando nuovamente come gli atti di provenienza (allegati alla presente relazione) si riferiscono a subalterni che sono stato oggetto di frazionamento e diversa disposizione degli spazi e che tra gli Atti elencati non è stata riportata la seguente trascrizione che il sottoscritto ritiene di interesse per la ricostruzione dei vari frazionamenti:

**ATTO TRA VIVI – COSTITUZIONE DI VINCOLO DI INDIVISIBILITÀ**

**(sub. 4, sub.5, sub7, sub.8)**

a favore: Omissis 7

contro: Omissis 5, Omissis 6

**TRASCRIZIONE del 15/04/2003** - Registro Particolare 11104, Registro Generale 16793

Pubblico Ufficiale: notaio Francesco Piglione Repertorio 38793 del 28/03/2003

SEZIONE D:

*si precisa che i signori Bricarello Sergio e Martini Armida, quali unici titolari degli immobili in oggetto e debitamente autorizzati, modificano l'atto di vincolo a rogito notaio Alfredo Restivo del 07.05.93 rep. 202360/18807, reg. a Torino il 11.05.93 al n. 14068 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Torino il 19.05.93 ai nn. 11631/7766, nel quale atto i signori*





*Bricarello Sergio e Martini Armida hanno vincolato, ai sensi dell'art. 9 della legge 29.03.89 n. 122 (legge Tognoli), il "costruendo box interrato" a pertinenza del fabbricato principale in Torino - Strada Dai Ronchi ai Cunioli Alti n. 42, all'epoca non ancora censito al NCEU, ma ivi denunciato in data 24.02.66 con prot. 8756. Il fabbricato principale di cui sopra è stato successivamente variato e frazionato in due distinte unità abitative e risulta attualmente riportato al NCEU del comune di TORINO come segue: Fg. 1453 - N. 80 - Sub. 7 e Fg. 1453 - N. 80 - Sub. 8, il tutto giusta variazione n. 2686.1/2003 del 06.02.03 prot. n. 93251; il box di cui sopra è stato successivamente variato e frazionato in due distinte unità e risulta attualmente riportato al NCEU del comune di Torino come segue: Fg. 1453 - N. 80 - Sub. 4 e Fg. 1453 - N. 80 - Sub. 5, il tutto giusta variazione n. 25439.1/2002 del 29.09.02 prot. 644486. e precisamente si impegnano sin d'ora e si obbligano per sé e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo, nel pubblico interesse edilizio, ed ai sensi e per gli effetti delle disposizioni di legge in materia urbanistica, con particolare riferimento all'attuale piano regolatore generale del comune di Torino: a vincolare le seguenti autorimesse ad un utilizzo esclusivo e permanente a garage come diretta pertinenza dei seguenti singoli alloggi nel predetto edificio di loro proprietà in comune di Torino - Strada Cunioli Alti n. 42.e precisamente vincolano: l'autorimessa censita come sub. 4 quale diretta pertinenza dell'alloggio sub. 8; l'autorimessa censita come sub. 5 quale diretta pertinenza dell'alloggio sub. 7.*

**3. formalità, vincoli, oneri, pesi di cui ai n. 4, 5 e 8 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.**



**articolo n° 4**

Con riferimento alla documentazione agli Atti ed alle verifiche svolte, premesso che la Relazione notarile presenta alcuni errori nel riportare i dati delle ipoteche iscritte, il sottoscritto riporta le seguenti formalità gravanti sugli immobili alla data del pignoramento:

**1) IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di mutuo (Sub.4 – Box Auto e Sub.8 – Unità Residenziale)**

**DA CANCELLARE TOTALMENTE**

a favore: Omissis 1

contro: Omissis 2

Capitale: € 260.000,00– Ipoteca: € 390.000,00

**ISCRIZIONE del 15/04/2003** - Registro Particolare 3556 Registro Generale 16796

Pubblico ufficiale: notaio Piglione rep. 38796 del 28/03/2003

**2) IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di mutuo (Sub.5 – Box Auto e Sub.7 – Unità Residenziale)**

**DA CANCELLARE TOTALMENTE**

a favore: Omissis 8

contro: Omissis 2

Capitale: € 322.500,00– Ipoteca: € 483.750,00

**ISCRIZIONE del 01/08/2008** - Registro Particolare 7244 Registro Generale 33604

Pubblico ufficiale: notaio Poli Cappelli rep. 13303/7871 del 24/07/2008



**3) IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di mutuo (Sub.15 –**

**Box Auto e Sub.13 – Unità Residenziale)**

**DA CANCELLARE TOTALMENTE**

a favore: Omissis 9

contro: Omissis 2

Capitale: € 180.000,00– Ipoteca: € 180.000,00

**ISCRIZIONE del 02/09/2020** - Registro Particolare 4683 Registro Generale 28913

Pubblico ufficiale: notaio Valente rep. 95332/35825 del 26/08/2020

**4) IPOTECA GIUDIZIALE derivante da ordinanza ingiunzione esecutiva (Sub.15 –**

**Box Auto e Sub.13 – Unità Residenziale, Sub.16)**

a favore: Omissis 10

contro: Omissis 2

Capitale: € 150.351,49 Ipoteca: € 80.000,00

**ISCRIZIONE del 29/09/2020** - Registro Particolare 5052 Registro Generale 31400

Pubblico ufficiale: Tribunale di Torino rep. 3689 del 05/09/2020

**5) ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

a favore: Omissis 1

contro: Omissis 2

**TRASCRIZIONE del 25/01/2023** - Registro Particolare 2303 Registro Generale 3013

Pubblico ufficiale: Unep Corte D'Appello di Torino Rep. 164 del 04/01/2023

Annotazione n. 2089 del 29/05/2023 (RESTRIZIONE DI BENI)



Il sottoscritto sottolinea come le ipoteche risultino iscritte su subalterni che sono stato oggetto di divisione e diversa distribuzione degli spazi, pertanto, ad oggi insistono anche su subalterni estranei alla presente vicenda quali Foglio 1453 Particella 80 Subalterno 14 e Subalterno 16 pertanto a parere del sottoscritto occorre ulteriori verifiche da parte di professionisti esperti in materia ipotecaria.

Con riferimento alla cancellazione delle pregiudizievoli il CTU segnala che a seguito di vendita giudiziaria e per mezzo del decreto di trasferimento le pregiudizievoli giudiziali (a titolo esemplificativo pignoramenti) trascritte presso la conservatoria R.R.I.I. verranno cancellate.

Per quanto riguarda le Ipoteche Volontarie derivanti da concessione a garanzia di mutuo ad oggi risultano ancora presenti. Una volta ricostruito lo stato dei versamenti al fine di ricostruire il residuo di capitale da restituire.

Per quanto riguarda la Ipoteca Giudiziale dovrà anch'essa essere totalmente cancellata.

Gli oneri della cancellazione a carico del debitore ovvero dell'aggiudicatario risultano essere pari a:

- Tassa ipotecaria, dovuta nella misura fissa di €. 35,00;
- Imposta di bollo di €. 59,00;
- Imposta ipotecaria, dovuta in misura dello 0,50 % sulla base imponibile/importo del debito – tenuto conto che tale valore si applica al minor valore tra l'imponibile e il prezzo di



aggiudicazione.

Il sottoscritto sottolinea che gli importi soprariportati dovranno essere verificati nella loro validità al momento dell'aggiudicazione.

Dal punto di vista dei vincoli urbanistici, architettonici ecc., l'immobile oggetto di esecuzione rientra nel campo d'applicazione del P.R.G.C. di Torino denominato Residenza R6, *"Edifici inseriti in un contesto ambientale caratterizzato dalla presenza di giardini e verde in zone consolidate collinari"*

Per alcuni interventi occorrerà un confronto diretto con UTC della città di Torino per eventuali autorizzazioni per es. paesaggistiche.

Dal punto di vista della pericolosità geomorfologica nel Piano regolatore

Dal punto di vista della pericolosità geomorfologica l'immobile rientra nella classe III.b3(P) ovvero pericolosità moderata - *Aree parzialmente inondate e attualmente inondabili*

Infine, si segnala una servitù di passaggio per l'accesso al secondo box che si trova al piano seminterrato di pertinenza della unità abitativa posta al piano primo e secondo.

**Come buona prassi è bene, prima di procedere a qualsiasi opera di ristrutturazione straordinaria, un confronto diretto con un tecnico dell'UTC – settore edilizia Privata del Comune di TORINO.**

Infine si evidenzia che il cortile comune e la rampa carraia consentono l'accesso anche al secondo box auto di pertinenza dell'abitazione posta la piano 1 e piano 2 (sottotetto) che non è oggetto del presente



procedimento. Pertanto sia il cortile che la rampa non risultano ad uso esclusivo dell'abitazione al piano terra.

#### articolo n° 5

L'immobile non fa parte di un condominio

#### articolo n° 8

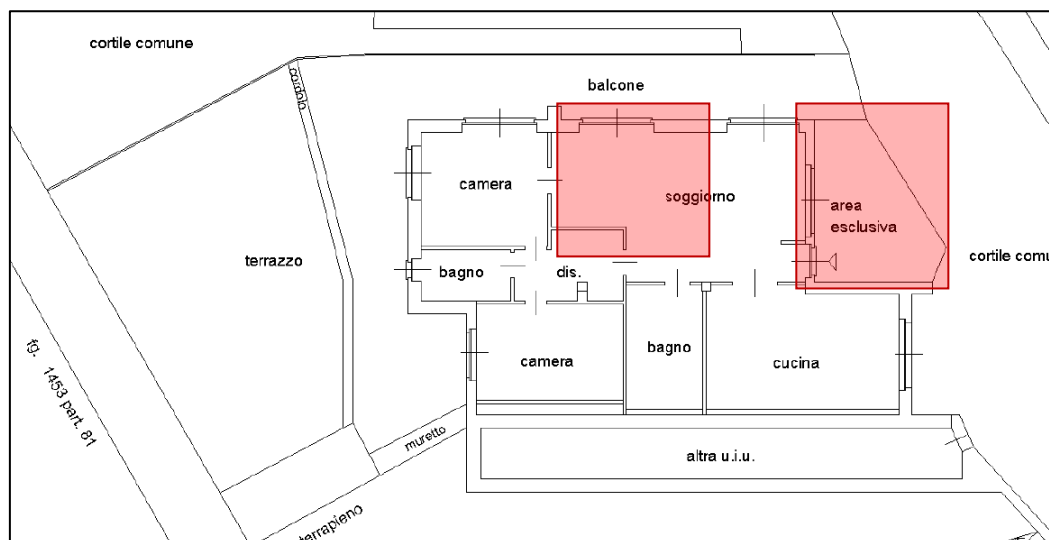
All'esito delle verifiche l'immobile oggetto di pignoramento non risulta gravato da censo e/o uso civico.

### **4. Occupazione dell'immobile**

In sede di sopralluogo si è verificato che l'unità immobiliare risulta occupata dall'esecutato con i propri familiari.

### **5. Descrizione beni pignorati**

Di seguito viene descritto sinteticamente l'unità immobiliare oggetto di perizia, rinviando agli allegati per quanto riguarda i rilievi fotografici e la planimetria catastale di cui si riporta di seguito un estratto.



La unità immobiliare risulta inserito al piano terra (primo f.t.) di un corpo fabbrica composto complessivamente da n° 3 piani fuori terra oltre al piano interrato/seminterrato.

La tipologia edilizia è del tipo "edificio isolato" con struttura portante calcestruzzo armato e tamponamenti in laterizio.

L'unità immobiliare è composta sostanzialmente da soggiorno al quale si accede da un'area esclusiva che in sede di sopralluogo si è appurato essere stata chiusa con vetrate. Dal soggiorno si accede alla cucina e al primo bagno privo di serramenti esterni. Mediante pareti in cartongesso è stata ricavata una camera nel soggiorno con porta posizionata all'incirca di fronte al bagno. Procedendo si raggiunge un disimpegno dal quale è possibile accedere a due camere da letto e al secondo bagno dotato di porta finestra che consente l'accesso al terrazzo esterno. Il terrazzo risulta collegato anche ad un balcone e al cortile comune.

Completa la proprietà un box che si estende al di sotto del terrazzo, e da 3 locali di sgombero sempre al piano sottostante l'immobile.

Si segnala una intercapedine lungo il prospetto sud diventato bene comune non censibile ed un locale tecnico, anch'esso bene non censibile all'interno del quale si trova la caldaia a servizio delle 2 unità immobiliari.

In generale l'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione, tuttavia, si segnalano alcuni ammaloramenti con segni di umidità di risalita sul muretto del terrazzo e lungo le murature adiacenti al terrapieno. Si segnalano inoltre evidenti segni di infiltrazioni di acqua



sull'estradosso del solaio del box auto, verosimilmente causate da una non più idonea impermeabilizzazione del sovrastante terrazzo.

L'impianto elettrico e idrico e adduzione gas risultano funzionanti. Il sottoscritto, come buona prassi, consiglia una verifica di integrità e conformità degli impianti (elettrico, idrico, adduzione gas) prima dell'utilizzo.

Gli infissi esterni sono in legno con vetro semplice senza una elevata performance in termini di isolamento termico.

Il riscaldamento è centralizzato e i caloriferi risultano privi di valvole termostatiche.

**In generale l'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione, tuttavia, a parere del sottoscritto, si rendono necessari interventi di ristrutturazione miranti ad eliminare infiltrazioni di acqua e ammaloramenti murari.**

## 6. Verifiche edilizie:

*REGOLARITÀ EDILIZIA E CONCESSIONI CENSITE:*

Premesso che nell'Atto di pignoramento non è menzionato alcun terreno, le ricerche si sono concentrate a livello urbanistico-residenziale.

All'esito delle verifiche risultano disponibili numerose pratiche edilizie.

Si segnala in particolare:

- Licenza edilizia n° 3341 prot. 1964 1 170035 del 21/01/1964.
- Licenza di abitabilità n° 351 prot. 1965 2 10090 del 19/10/1965





- Licenza edilizia n° 987 prot.1987 1 5538 del 21/01/1964 (modifiche interne con ampliamento)

Di seguito l'elenco completo delle pratiche presenti sul sistema informatico del UTC della città di Torino e verificate dal sottoscritto:

| Protocollo    | Data pres. | Ubicazione opera                             | Intestatario                        | Descrizione opera                                                                | Provvedimento                     | Num. prov. |
|---------------|------------|----------------------------------------------|-------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|------------|
| 1964 1 170035 | 21-01-1964 | Strada dai RONCHI AI CUNIOLI ALTI 42         | BRICARELLO SERGIO E MARTINI ARMI DA | CASSETTA A 1 P.F.T.                                                              | LICENZA                           | 3341       |
| 1965 2 10090  | 19-10-1965 | Strada dai RONCHI AI CUNIOLI ALTI 42         | BRICARELLO SERGIO E MARTINI ARMI DA | ABITABILITA                                                                      | AUT. ABITABILITA' AGIBILITA'      | 351        |
| 1970 1 20086  | 06-04-1970 | Strada dai RONCHI AI CUNIOLI ALTI 42         | BRICARELLO SERGIO E MARTINI ARMI DA | CONSERVAZIONE VARIANTI                                                           | ATTI                              |            |
| 1980 1 70059  | 28-02-1980 | Strada dai RONCHI AI CUNIOLI ALTI 42         | BRICARELLO SERGIO                   | RECINZIONE                                                                       | AUTORIZZAZIONE EDILIZIA           | 212        |
| 1984 1 60390  | 17-09-1984 | Strada dai RONCHI AI CUNIOLI ALTI 42         | BRICARELLO SERGIO                   | INTERCAPEDINE                                                                    | AUTORIZZAZIONE EDILIZIA           | 2900       |
| 1984 1 90205  | 30-04-1984 | Strada dai RONCHI AI CUNIOLI ALTI 42         | BRICARELLO SERGIO                   | RINNOVO AUTORIZZAZIONE                                                           | LICENZA                           | 2919       |
| 1986 11 34244 | 30-07-1986 | Strada dai RONCHI AI CUNIOLI ALTI 42         | BRICARELLO SERGIO EMILIO RASO       | SOTTOTETTO                                                                       | NON DEFINITO                      | 220        |
| 1987 1 5538   | 14-12-1987 | Strada dai RONCHI AI CUNIOLI ALTI 42         | BRICARELLO SERGIO                   | MODIFICHE AL PIANO SEMINTERRATO                                                  | AUTORIZZAZIONE EDILIZIA           | 987        |
| 2002 9 18107  | 24-12-2002 | Strada dai RONCHI AI CUNIOLI ALTI 42         | MARTINI ARMI DA                     | DENUNCIA INIZIO ATTIVITA L.662/96(MODIE.INT.)                                    | VERIFICATA POSITIVA               |            |
| 2002 9 18107  | 24-12-2002 | Strada dai RONCHI AI CUNIOLI ALTI 42         | BRICARELLO SERGIO                   | DENUNCIA INIZIO ATTIVITA L.662/96(MODIE.INT.)                                    | VERIFICATA POSITIVA               |            |
| 2010 13 8122  | 15-04-2010 | Strada dai RONCHI AI CUNIOLI ALTI 42         | RASO EMILIO                         | AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA L.R. 32/2008 PROT. 2010/9/8117.                     | NON DEFINITO                      |            |
| 2010 9 8117   | 15-04-2010 | Strada dai RONCHI AI CUNIOLI ALTI 42 piano 1 | RASO EMILIO                         | TUE22-1 DIA:(MANUTENZ.STRAORD)                                                   | NEGATIVO DIA                      |            |
| 2012 13 19928 | 17-10-2012 | Strada dai RONCHI AI CUNIOLI ALTI 42         | RASO EMILIO                         | AUTORIZZAZIONI PAESAGGISTICO-AMBIENTALI *** APERTURA ABBAINI                     | SUBDELEGA                         | 21         |
| 2013 13 10578 | 12-06-2013 | Strada dai RONCHI AI CUNIOLI ALTI 42         | RASO EMILIO                         | AUTORIZZAZIONI PAESAGGISTICO-AMBIENTALI *** ABBAINO                              | SUBDELEGA                         | 262        |
| 2014 9 3221   | 28-02-2014 | Strada dai RONCHI AI CUNIOLI ALTI 42         | RASO EMILIO                         | TUE art. 22-3 DIA ALTERNATIVA PDC *** FORMAZIONE ABBAINI - AMPLIAMENTO BALCONE E | DICHIARAZIONE DI INIZIO ATTIVITA' |            |
| 2022 13 5354  | 10-03-2022 | Strada dai RONCHI AI CUNIOLI ALTI 42         | RASO EMILIO                         | AUT. PAESAGGISTICO-AMBIENTALE SEMPLIFICATA *** + SUBDELEGA                       | SUBDELEGA                         | 82         |
| 2022 9 10323  | 13-05-2022 | Strada dai RONCHI AI CUNIOLI ALTI 42         | RASO EMILIO                         | TUE art. 23 ***                                                                  | VERIFICATA POSITIVA               |            |

#### IRREGOLARITÀ EDILIZIE RISCOstrate:

All'esito delle verifiche il sottoscritto ha rilevato:

- Planimetria: lo stato attuale non corrisponde alla planimetria catastale per una differente distribuzione degli spazi interni con formazione di una camera all'interno del soggiorno; inoltre, l'area esclusiva esterna risulta essere verandata.
- Disposizione ambienti interni: è presente una camera all'interno del soggiorno ricavata con pareti in cartongesso, inoltre risulta presente una veranda nell'area esclusiva. Il sottoscritto ritiene di dovere sottolineare che non è stato possibile accertare la presenza di eventuali abusi in termini di volumetria non essendo disponibili in progetto né le tavole, né i calcoli delle superfici e



volumi. **A tal proposito agli Atti è presente una richiesta di conservazione varianti del 6/4/1970 che non ha ottenuto l'autorizzazione per "eccedenza di cubatura"**

Inoltre, è parere del sottoscritto che la Licenza di abitabilità n° 351 si riferisca ad un manufatto edilizio sostanzialmente differente dallo stato attuale.

Per quanto riguarda l'aggiornamento catastale occorre presentare una pratica telematica DOCFA - *DOcumenti Catasto Fabbricati* subito dopo l'accettazione della CILAS in sanatoria (qualora venga presentata). Per tale pratica il sottoscritto stima un importo per il professionista incaricato dell'ordine dei € 500,00 oltre oneri di legge (tra cui l'importo dovuto per il catasto stimato ad oggi in € 100,00).

Per quanto riguarda le difformità di natura edilizia occorre verificare l'esistenza o meno di abusi in termini di cubatura. Qualora risulti in regola, per le sole difformità in termini di diversa disposizione degli spazi interni è possibile procedere a presentare una pratica edilizia (CILAS) in Sanatoria che comunque prevederebbe una sanzione ad oggi pari a € 1.000,00. Per quanto riguarda la veranda è parere del sottoscritto che l'eventuale autorizzazione al mantenimento della stessa sia subordinata ad un'autorizzazione di tipo paesaggistico.



## 7. procedimenti giudiziari:

All'esito delle verifiche ipocatastali aggiornate alla data odierna non sono presenti procedimenti giudiziari di natura penale in capo all'esecutata che abbiano rilevanza ai fini del presente procedimento.

## 8. Attestato di Prestazione Energetica:

All'esito delle verifiche effettuate presso il Sistema Informativo per la Prestazione Energetica degli Edifici (SIPEE), non è stato rinvenuto alcun APE.

## 9. Estimo:

Il sottoscritto ha provveduto ad effettuare dei rilievi foto planimetrici dell'immobile al fine di verificare in generale lo stato dell'immobile e rilevare le superfici commerciali secondo il criterio della Superficie Esterna Lorda (SEL) così come indicato nelle "Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie" elaborate da ABI ed associazioni di categoria e professionali:

- 100% delle superfici calpestabili e delle pareti divisorie interne (non portanti);
- 50% delle superfici occupate da muri perimetrali di confine con altre UI e da eventuali muri portanti interni;
- 25% delle superficie di balconi/terrazzi scoperti e 35% delle superficie di balconi/terrazzi coperti (chiusi su 3 lati);



- 50 % delle superfici delle pertinenze quali cantina avendo accesso diretto dalla UI.
- 33 % delle superfici delle pertinenze quali cantina e box auto non avendo accesso diretto dalla UI.

Secondo i criteri sopra riportati il sottoscritto ha calcolato una superficie commerciale totale pari a:

**Unità Immobiliare con pertinenze e box auto**  
**(assimilato a locale di sgombero)**

175 mq circa

Per la stima sono state acquisite informazioni presso le principali agenzie immobiliari operanti nell'area in oggetto (anche attraverso internet) quali, ad esempio Immobiliare.it, casa.it, oltreché presso gli osservatori del mercato immobiliare operanti nella provincia di Torino. Stante lo stato dell'immobile sono stati rilevati gli importi medi presenti nelle varie banche dati:

**Unità Immobiliare:**

I valori rilevati risultano essere:

|                                                  |                              |
|--------------------------------------------------|------------------------------|
| Osservatori immobiliari                          | <b>€/m<sup>2</sup> 2.100</b> |
| media valori delle agenzie immobiliari (attuali) | <b>€/m<sup>2</sup> 2.100</b> |
| Valore Agenzia del Territorio                    | <b>€/m<sup>2</sup> 2.000</b> |



Il CTU, tenuto conto della esposizione, servizi in dotazione, dimensione ed altri coefficienti quali la tipologia di zona in cui risulta inserito l'immobile, piano, finiture del condominio ecc., ritiene inoltre corretto utilizzare i seguenti fattori correttivi:

- Vetustà: 0,95;
- Finiture (civili): 1
- esposizione: 1
- tipologia riscaldamento (centralizzato): 1
- servizi igienici (doppio): 1,05
- stato di manutenzione: 0.95
- irregolarità edilizie: 0,9

Ne consegue che utilizzando le indicazioni sopra descritte e procedendo ad un arrotondamento si ottiene un valore unitario pari a (in cifra):

**Unità Immobiliare:**

**€/mq 1.900,00**

La stima della Unità Immobiliare risulta quindi essere in cifra tonda:

**Unità Immobiliare**

**€/m<sup>2</sup> 1.900 x m<sup>2</sup> 175 = € 332.500,00**



**10. Art. 1 commi 376, 377 e 378 della Legge 178/2020**

All'esito delle verifiche presso l'UTC del comune di La Loggia, sulla base di quanto evincibile dall'atto di provenienza il sottoscritto conclude non essere applicabile l'art. 1 commi 376, 377 e 378 della Legge 178/2020.

Avendo così estinto il mandato ricevuto, il sottoscritto CTU rassegna la presente relazione e rimane a disposizione per ogni ulteriore incombenza.

Con ossequio.

Torino, 30 settembre 2023

**Il Consulente Tecnico d'Ufficio**  
ing. Massimo FERRERO



**Allegati:**

- Allegato 1. Relazione Tecnica con l'omissione delle Parti coinvolte*
- Allegato 2. fotografie immobile*
- Allegato 3. stradario*
  - Planimetria catastale*
- Allegato 4. Atti di provenienza*
  - Documenti UTC*
  - ricevuta invio PEC avvocato esecutato*
  - ricevuta invio PEC avvocato procedente*

