

# TRIBUNALE DI IVREA

**G.E. Dott. Augusto Salustri**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. N. 1/2025**

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Serione Niccolò, nell'Esecuzione Immobiliare 1/2025 del R.G.E.

promossa da

**\*\*\*Omissis\*\*\***

contro

**\*\*\*Omissis\*\*\***

e

**\*\*\*Omissis\*\*\***

**Rinvio udienza: 30/05/2025.**



Incarico.....	4
Premessa.....	4
Descrizione .....	4
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Verolengo (TO) – Piazza Europa n. 3, piani 1-2.....	4
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto scoperto ubicato a Verolengo (TO) – Piazza Europa s.n., piano T.....	4
Lotto Unico.....	5
Completezza documentazione ex art. 567 .....	5
Titolarità .....	5
<b>Beni N° 1 e 2</b> - Appartamento e posto auto scoperto ubicati a Verolengo (TO) – Piazza Europa n. 3 e s.n.c.....	5
Confini.....	5
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Verolengo (TO) – Piazza Europa n. 3, piani 1-2.....	5
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto scoperto ubicato a Verolengo (TO) – Piazza Europa s.n., piano T.....	6
Consistenza.....	6
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Verolengo (TO) – Piazza Europa n. 3, piani 1-2.....	6
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto scoperto ubicato a Verolengo (TO) – Piazza Europa s.n., piano T.....	6
Cronistoria Dati Catastali.....	6
Dati Catastali .....	8
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Verolengo (TO) – Piazza Europa n. 3, piani 1-2.....	8
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto scoperto ubicato a Verolengo (TO) – Piazza Europa s.n., piano T.....	9
Precisazioni .....	9
<b>Beni N° 1 e 2</b> - Appartamento e posto auto scoperto ubicati a Verolengo (TO) – Piazza Europa n. 3 e s.n.c.....	9
Stato conservativo .....	10
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Verolengo (TO) – Piazza Europa n. 3, piani 1-2.....	10
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto scoperto ubicato a Verolengo (TO) – Piazza Europa s.n., piano T.....	10
Parti Comuni .....	10
<b>Beni N° 1 e 2</b> - Appartamento e posto auto scoperto ubicati a Verolengo (TO) – Piazza Europa n. 3 e s.n.c.....	10
Servitù, censo, livello, usi civici .....	11
<b>Beni N° 1 e 2</b> - Appartamento e posto auto scoperto ubicati a Verolengo (TO) – Piazza Europa n. 3 e s.n.c.....	11
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	12
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Verolengo (TO) – Piazza Europa n. 3, piani 1-2.....	12
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto scoperto ubicato a Verolengo (TO) – Piazza Europa s.n., piano T.....	13
Stato di occupazione .....	13
<b>Beni N° 1 e 2</b> - Appartamento e posto auto scoperto ubicati a Verolengo (TO) – Piazza Europa n. 3 e s.n.c.....	13



Provenienze Ventennali .....	13
Formalità pregiudizievoli .....	14
Normativa urbanistica .....	15
Regolarità edilizia .....	17
Vincoli od oneri condominiali .....	20
Stima / Formazione lotti .....	22
Riserve e particolarità da segnalare .....	26



All'udienza del 31/01/2025, il sottoscritto Arch. Serione Niccolò, iscritto presso l'Albo degli Architetti di Torino e Provincia alla posizione professionale n. 8966 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale Ordinario di Ivrea alla posizione n. 283, con studio in Via Torino, 21 - 10090 - Rivalba (TO), e-mail serione.arch@gmail.com, PEC n.serione@architettitorinopec.it, Tel. 347.000.10.11, Fax 011.960.44.20, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 06/02/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1 - Appartamento (cat. A/3 - abitazioni di tipo economico)** ubicato a Verolengo (TO) - Piazza Europa n. 3, piani 1-2, censito presso il N.C.E.U. di Torino e Provincia al foglio 8 del Comune di Verolengo, particella 721, subalterno 20;
- **Bene N° 2 - Posto auto scoperto (cat. C/6 - autorimesse)** ubicato a Verolengo (TO) - Piazza Europa s.n., piano T, censito presso il N.C.E.U. di Torino e Provincia al foglio 8 del Comune di Verolengo, particella 721, subalterno 6.

Detti beni fanno parte di un complesso condominiale denominato "Complesso residenziale Elma" composto da due fabbricati, spazi comuni e box auto.

Il tutto giace sul terreno individuato presso il N.C.T. di Torino e Provincia al foglio 8 del Comune di Verolengo (TO), mappale 721, ente urbano di are 23 e centiare 11.

## DESCRIZIONE

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VEROLENGO (TO) - PIAZZA EUROPA N. 3, PIANI 1-2**

Trattasi di **abitazione di tipo economico (cat. A/3)** sviluppata su due piani, composta da:

- al piano primo (secondo fuori terra): un soggiorno, una camera, una cucina, un bagno, un disimpegno, un ripostiglio e due balconi;
- al piano secondo (terzo fuori terra): un locale lavanderia e cinque locali di sgombero.

La distribuzione verticale avviene mediante scala interna.

L'accesso all'abitazione avviene dalla via pubblica attraverso camminamenti e accessi pedonali comuni (subalterno 4 - B.C.N.C. ) che consentono il raggiungimento dell'androne e scala comune (subalterno 5 - B.C.N.C.).

Il tutto sito nel Comune di Verolengo (TO), Frazione Rolandini, Piazza Europa civico 3.

### **BENE N° 2 - POSTO AUTO SCOPERTO UBICATO A VEROLENGO (TO) - PIAZZA EUROPA S.N., PIANO T**

Trattasi di **posto auto scoperto (cat. C/6)**, posizionato in parallelo alla via Giacomo Matteotti, esternamente rispetto alla recinzione del complesso immobiliare di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto di pignoramento.

Il tutto sito nel Comune di Verolengo (TO), Frazione Rolandini, Piazza Europa s.n.c..

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1 - Appartamento (cat. A/3 - abitazioni di tipo economico)** ubicato a Verolengo (TO) – Piazza Europa n. 3, piani 1-2, censito presso il N.C.E.U. di Torino e Provincia al foglio 8 del Comune di Verolengo, particella 721, subalterno 20;
- **Bene N° 2 - Posto auto scoperto (cat. C/6 - autorimesse)** ubicato a Verolengo (TO) - Piazza Europa s.n., piano T, censito presso il N.C.E.U. di Torino e Provincia al foglio 8 del Comune di Verolengo, particella 721, subalterno 6.

Detti beni fanno parte di un complesso condominiale denominato “*Complesso residenziale Elma*” composto da due fabbricati, spazi comuni e box auto.

Il tutto giace sul terreno individuato presso il N.C.T. di Torino e Provincia al foglio 8 del Comune di Verolengo (TO), mappale 721, ente urbano di are 23 e centiare 11.

#### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

#### TITOLARITÀ

**BENI N° 1 E 2 - APPARTAMENTO E POSTO AUTO SCOPERTO UBICATI A VEROLENGO (TO) – PIAZZA EUROPA N. 3 E S.N.C.**

I beni oggetto di pignoramento risultano in capo ai seguenti esecutati:

- **\*\*\*Omissis\*\*\* (Piena Proprietà 1/2)**  
e
- **\*\*\*Omissis\*\*\* (Piena Proprietà 1/2)**

Regime patrimoniale: **comunione legale dei beni**.

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **\*\*\*Omissis\*\*\* (Piena Proprietà 1/2);**
- **\*\*\*Omissis\*\*\* (Piena Proprietà 1/2).**

#### CONFINI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VEROLENGO (TO) – PIAZZA EUROPA N. 3, PIANI 1-2**

Con riferimento all’elaborato planimetrico catastale e sulla scorta del sopralluogo espletato in sito:

- **per il piano primo (secondo fuori terra)**: vuoto su altra proprietà stesso stabile (giardino subalterno 17), vuoto su altra proprietà stesso stabile per tre lati (giardino, subalterno 18), vuoto su bene

comune non censibile (camminamenti e accessi pedonali, subalterno 4), bene comune non censibile (androne scala comune, subalterno 5), altra proprietà stesso stabile (terrazzo, subalterno 19).

- per il piano secondo (terzo fuori terra): vuoto su altra proprietà stesso stabile (giardino subalterno 17), vuoto su altra proprietà stesso stabile per tre lati (giardino, subalterno 18), vuoto su bene comune non censibile (camminamenti e accessi pedonali, subalterno 4), vuoto su altra proprietà stesso stabile (giardino subalterno 17), altra proprietà stesso stabile (sottotetto, subalterno 19).

## BENE N° 2 - POSTO AUTO SCOPERTO UBICATO A VEROLENGO (TO) - PIAZZA EUROPA S.N., PIANO T

Con riferimento all'elaborato planimetrico catastale e sulla scorta del sopralluogo espletato in sito: bene comune non censibile (camminamenti e accessi pedonali, subalterno 4), bene comune non censibile (parcheggio d'uso pubblico, subalterno 3), via pubblica (via Giacomo Matteotti), bene comune non censibile (camminamenti e accessi pedonali, subalterno 4).

### CONSISTENZA

## BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VEROLENGO (TO) - PIAZZA EUROPA N. 3, PIANI 1-2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locali d'abitazione al piano primo	68,37 mq	81,61 mq	1	81,61 mq	2,72 m	1
Ripostiglio	0,59 mq	0,84 mq	0,5	0,42 mq	---	1
Balconi	22,24 mq	22,24 mq	0,5	11,12 mq	---	1
Locali al piano secondo (sottotetto)	84,89 mq	103,08 mq	0,5	51,54 mq	Da 3,53 a 1,24 m	2
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>144,69 mq</b>		

## BENE N° 2 - POSTO AUTO SCOPERTO UBICATO A VEROLENGO (TO) - PIAZZA EUROPA S.N., PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	12,50 mq	12,50 mq	1	12,50 mq	---	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>12,50 mq</b>		

**Nota:** la dimensione del posto auto scoperto viene determinata sulla scorta delle dimensioni riportate nella pratica amministrativa in quanto in sito non sono presenti elementi fisici che ne delimitino l'estensione superficiale, fatta eccezione per strisce gialle a demarcazione dello stallo.

### CRONISTORIA DATI CATASTALI

#### Catasto terreni

Per i terreni dai quali è derivato il fondo sul quale è stato edificato il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto di pignoramento.

Da **impianto meccanografico del 01/09/1977**, i terreni da cui è derivato il fondo sul quale è stato edificato il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto di pignoramento risultavano censiti presso il N.C.T. di Torino e Provincia come in appresso:

- al foglio 8 del Comune di Verolengo (TO), mappale 256, seminativo irriguo di classe 2, are 16, deduzione A, reddito dominicale 31.520 Lire, reddito agrario 30.400 Lire;
- al foglio 8 del Comune di Verolengo (TO), mappale 258, seminativo irriguo di classe 2, are 7, centiare 15, deduzione A, reddito dominicale 14.086 Lire, reddito agrario 13.585 Lire;
- al foglio 8 del Comune di Verolengo (TO), mappale 331, seminativo irriguo di classe 2, are 7, centiare 55, deduzione A, reddito dominicale 14.874 Lire, reddito agrario 14.345 Lire;
- al foglio 8 del Comune di Verolengo (TO), mappale 401, seminativo irriguo arborato di classe 2, are 10, centiare 16, deduzione A, reddito dominicale 20.523 Lire, reddito agrario 20.320 Lire;
- al foglio 8 del Comune di Verolengo (TO), mappale 403, seminativo irriguo arborato di classe 2, are 2, centiare 79, deduzione A, reddito dominicale 5.636 Lire, reddito agrario 5.580 Lire.

Con **Tipo di Frazionamento prot. n. 971.1/1999 del 05/08/1999** il mappale 258 assumeva la seguente distinzione presso il N.C.T. di Torino e Provincia:

- al foglio 8 del Comune di Verolengo (TO), mappale 648, seminativo irriguo di classe 2, are 4, centiare 90, deduzione A, reddito dominicale 9.653 Lire, reddito agrario 9.310 Lire.

Con **Tipo mappale prot. n. 2686.1/2003 del 08/01/2003** i mappali 256 e 331 assumevano le seguenti distinzioni presso il N.C.T. di Torino e Provincia:

- al foglio 8 del Comune di Verolengo (TO), mappale 256, seminativo irriguo di classe 2, are 14, centiare 35, deduzione A, reddito dominicale 14,60 €, reddito agrario 14,08 €;
- al foglio 8 del Comune di Verolengo (TO), mappale 331, seminativo irriguo di classe 2, are 5, centiare 5, deduzione A, reddito dominicale 5,14 €, reddito agrario 4,96 €.

Con **Tipo di Frazionamento prot. n. 12206.1/2003 del 09/09/2003** i mappali 256, 648, 331, 401 e 403 assumevano le seguenti distinzioni presso il N.C.T. di Torino e Provincia:

- per il mappale 256: al foglio 8 del Comune di Verolengo (TO), mappale 695, seminativo irriguo di classe 2, are 9, centiare 39 deduzione A, reddito dominicale 9,55 €, reddito agrario 9,21 €;
- per il mappale 648: al foglio 8 del Comune di Verolengo (TO), mappale 691, seminativo irriguo di classe 2, are 3, centiare 25, deduzione A, reddito dominicale 3,31 €, reddito agrario 3,19 €;
- per il mappale 331: al foglio 8 del Comune di Verolengo (TO), mappale 693, seminativo irriguo di classe 2, are 3, centiare 40, deduzione A, reddito dominicale 3,46 €, reddito agrario 3,34 €;
- per il mappale 401: al foglio 8 del Comune di Verolengo (TO), mappale 685, seminativo irriguo arborato di classe 2, are 5, centiare 10, deduzione A, reddito dominicale 5,32 €, reddito agrario 5,27 €;
- per il mappale 403: al foglio 8 del Comune di Verolengo (TO), mappale 688, seminativo irriguo arborato di classe 2, are 1, centiare 97, deduzione A, reddito dominicale 2,06 €, reddito agrario 2,03 €.

Con **Tipo Mappale prot. n. 140468.1/2005 del 08/04/2005** il mappale 695 assumeva la seguente distinzione presso il N.C.T. di Torino e Provincia:

- al foglio 8 del Comune di Verolengo (TO), mappale 721, ente urbano, are 9, centiare 39.

Con **Tipo Mappale prot. n. 140468.2/2005 del 08/04/2005** i mappali 691, 693, 685 e 688 venivano soppressi ed uniti al mappale 721, il quale assumeva l'odierna distinzione presso il N.C.T. di Torino e Provincia:

- al foglio 8 del Comune di Verolengo (TO), mappale 721, ente urbano, are 23, centiare 11.

#### **Catasto urbano**

Alla data del 06/06/2005 venivano generate le unità immobiliari oggetto di pignoramento con pratica di **accatastamento per nuova costituzione prot. n. 4065.1/2005 del 06/06/2005** risultando censite presso il N.C.E.U. di Torino e Provincia come in appresso:

- al foglio 8 del Comune di Verolengo (TO), particella 721, subalterno 20, via Giacomo Matteotti n. SN, piani 1-2, categoria A/3, classe 1, consistenza 4,5 vani, rendita catastale 199,87 €;
- al foglio 8 del Comune di Verolengo (TO), particella 721, subalterno 6, via Giacomo Matteotti n. SN, piano T, categoria C/6, classe 1, consistenza 13 mq, rendita catastale 24,17 €.

**Nota:** per entrambe le unità immobiliari, classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94).

Per **diversa distribuzione degli spazi interni del 12/10/2010 prot. n. 62994.1/2010** l'unità immobiliare residenziale (sub. 20) assumeva la seguente distinzione:

- al foglio 8 del Comune di Verolengo (TO), particella 721, subalterno 20, via Giacomo Matteotti n. 3, piani 1-2, categoria A/3, classe 1, consistenza 6,5 vani, rendita catastale 288,70 €.

**Nota:** classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94).

Con **variazione per inserimento in visura dei dati di superficie del 09/11/2015** le unità immobiliari assumevano le seguenti distinzioni:

- al foglio 8 del Comune di Verolengo (TO), particella 721, subalterno 20, via Giacomo Matteotti n. 3, piani 1-2, categoria A/3, classe 1, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale 166 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 160 mq, rendita catastale 288,70 €;
- al foglio 8 del Comune di Verolengo (TO), particella 721, subalterno 6, via Giacomo Matteotti n. SN, piano T, categoria C/6, classe 1, consistenza 13 mq, superficie catastale 13 mq, rendita catastale 24,17 €.

#### **DATI CATASTALI**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VEROLENGO (TO) - PIAZZA EUROPA N. 3, PIANI 1-2**

<b>Catasto fabbricati (CF)</b>		
<b>Dati identificativi</b>	<b>Dati di classamento</b>	

Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	8	721	20		A3	1	6,5 vani	Totale 166 mq; totale escluse aree scoperte 160 mq	288,70 €	1-2	

L'unità immobiliare risulta correttamente intestata in capo agli esecutati.

Mappali terreni correlati: al foglio 8 del Comune di Verolengo (TO), mappale 721.

#### **Corrispondenza catastale**

Con riferimento agli accertamenti svolti in sito in sede di sopralluogo e disaminata la documentazione catastale agli atti presso l'Agenzia delle Entrate, lo scrivente riferisce che **non sussiste la corrispondenza catastale**. Nello specifico lo scrivente ha rilevato la presenza di modeste difformità planimetriche nonché l'incoerenza tra la destinazione d'uso indicata nella planimetria catastale e la relativa legittima destinazione d'uso sotto il profilo tecnico-amministrativo. Infine, nella visura catastale viene indicato che l'immobile si trova in via Giacomo Matteotti n. 3, tuttavia presso il Comune di Verolengo l'indirizzo del fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di pignoramento viene individuato nella Piazza Europa n. 3. Sul punto si rimanda al successivo paragrafo denominato "Precisazioni".

### **BENE N° 2 - POSTO AUTO SCOPERTO UBICATO A VEROLENGO (TO) - PIAZZA EUROPA S.N., PIANO T**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	8	721	6		C6	1	13 mq	13 mq	24,17 €	T	

L'unità immobiliare risulta correttamente intestata in capo agli esecutati.

Mappali terreni correlati: al foglio 8 del Comune di Verolengo (TO), mappale 721.

#### **Corrispondenza catastale**

Con riferimento agli accertamenti svolti in sito in sede di sopralluogo e disaminata la documentazione catastale agli atti presso l'Agenzia delle Entrate, lo scrivente riferisce che **non sussiste la corrispondenza catastale**. Nello specifico nella visura catastale viene indicato che l'immobile si trova in via Giacomo Matteotti n. 3, tuttavia presso il Comune di Verolengo l'indirizzo del complesso residenziale di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di pignoramento viene individuato nella Piazza Europa ai civici 1 e 3. Sul punto si rimanda al successivo paragrafo denominato "Precisazioni".

### **PRECISAZIONI**

### **BENI N° 1 E 2 - APPARTAMENTO E POSTO AUTO SCOPERTO UBICATI A VEROLENGO (TO) - PIAZZA EUROPA N. 3 E S.N.C.**

L'accesso allo stabile di cui fa parte l'unità immobiliare residenziale oggetto di pignoramento avviene in maniera effettiva dalla via Giacomo Matteotti; tuttavia, l'indirizzo del fabbricato risulta

amministrativamente individuato quale Piazza Europa civico 3. Similmente il posto auto scoperto si trova ai lati della via Giacomo Matteotti; tuttavia, il Complesso residenziale di cui fa parte risulta individuato presso gli uffici comunali ai civici 1 e 3 della Piazza Europa.

Tale situazione, stante quanto riferito dai funzionari dell'Ufficio Anagrafe, si è venuta a creare in quanto **il complesso immobiliare di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto di pignoramento venne realizzato in tempi relativamente recenti e, onde evitare di dover apportare modifiche all'intera numerazione della via Giacomo Matteotti, venne stabilito dalla Pubblica Amministrazione di censire il complesso residenziale ai civici 1 e 3 della Piazza Europa.**

## STATO CONSERVATIVO

Alla data di espletamento del sopralluogo in sito il complesso residenziale di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto di pignoramento si presentava in condizioni generali discrete, necessitando, per quanto percettibile dai normali punti di vista presenti in sito, di modesti interventi di manutenzione ordinaria. Nello specifico sono presenti locali degni delle facciate, in corrispondenza dei frontalini e dell'intradosso degli sporti dei balconi, oltre a risultare presenti possibili spostamenti di alcune tegole della copertura.

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VEROLENGO (TO) - PIAZZA EUROPA N. 3, PIANI 1-2**

Alla data di espletamento del sopralluogo in sito l'unità immobiliare oggetto di pignoramento si presentava, per quanto visionabile, in condizioni conservative tali da rendere necessari modesti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. Nello specifico: i serramenti presentavano, all'esterno, degni della pellicola di vernice; alcuni battiscopa presenti sui balconi risultavano localmente distaccati; il parapetto in muratura del balcone con affaccio verso sud presentava segni di ammaloramento riconducibili all'umidità; in corrispondenza dei balconi erano presenti delle efflorescenze sulle pareti di tamponamento.

### **BENE N° 2 - POSTO AUTO SCOPERTO UBICATO A VEROLENGO (TO) - PIAZZA EUROPA S.N., PIANO T**

Alla data di espletamento del sopralluogo in sito l'unità immobiliare oggetto di pignoramento si presentava, per quanto visionabile, in condizioni conservative discrete.

## PARTI COMUNI

### **BENI N° 1 E 2 - APPARTAMENTO E POSTO AUTO SCOPERTO UBICATI A VEROLENGO (TO) - PIAZZA EUROPA N. 3 E S.N.C.**

Sulla scorta della disamina della documentazione catastale agli atti dell'Agenzia delle Entrate emerge la presenza di alcuni **beni comuni non censibili** alle unità immobiliari che formano il fabbricato di cui fanno parte i beni oggetto di pignoramento. Nello specifico risulta la presenza:

- della rampa box ed area di manovra interna (subalterno 1);
- del parcheggio d'uso pubblico (subalterni 2 e 3);
- dei camminamenti e accessi pedonali (subalterno 4);
- degli androni e scale comuni (subalterni 5 e 26).

Per una migliore individuazione dei beni comuni non censibili si rinvia ampiamente all'elaborato planimetrico catastale ed all'elenco dei subalterni assegnati allegati alla presente relazione.

Sulla scorta della disamina del regolamento di condominio del "Complesso residenziale Elma" sito in Verolengo, Frazione Rolandini, Piazza Europa civici 1 e 3, ricevuto dal dott. Alessandro Fochesato Notaio in Settimo Torinese in data 02/11/2005, rep. 43.827, trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 in data 12/11/2005 ai numeri R.G. 54.062, R.P. 34.069, si evince, all'art. 2 denominato "Parti, cose e impianti di proprietà e uso comune ed indivisibile a tutti i condomini", quanto in appresso:

*"Costituiscono proprietà comune, a tutti i condomini, indivisibile ed inalienabile separatamente delle singole unità immobiliari:*

- *l'area su cui sorge il complesso condominiale;*
- *l'area condominiale situata a nord del lotto indicata con le lettere "ABCD" in uso gratuito e perpetuo ai venditori del Lotto, come indicato in art. 14;*
- *i percorsi pedonali di accesso alle unità abitative;*
- *i vani scala;*
- *la rampa carrabile e la corsia di manovra per le autorimesse al piano seminterrato;*
- *i posti auto condominiali di utilizzo pubblico situati lungo la strada comunale;*
- *la fognatura e il sistema di smaltimento compresi i canali di scarico delle acque bianche e nere, sino ai punti ove si distaccano le diramazioni per le singole proprietà;*
- *le opere, le installazioni ed i manufatti che sono indispensabili all'uso comune ed alla conservazione dell'edificio o che sono considerate tali per legge, per consuetudine o destinazione.*
- *le fondazioni, le strutture portanti, i muri maestri, il tetto, i cornicioni, le facciate;*
- *le condutture dell'Acqua potabile e per il gas che non siano all'interno di ogni singola unità immobiliare."*

All'art. 5 denominato "Parti comuni insistenti sulla proprietà privata" viene riportato quanto in appresso:

*"Gli immobili di proprietà esclusiva sono attraversati da colonne, tubazioni, cavi, pozzetti, ecc. facenti parte delle proprietà comuni"*.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

### **BENI N° 1 E 2 - APPARTAMENTO E POSTO AUTO SCOPERTO UBICATI A VEROLENGO (TO) - PIAZZA EUROPA N. 3 E S.N.C.**

Sulla scorta della disamina del regolamento di condominio del "Complesso residenziale Elma" sito in Verolengo, Frazione Rolandini, Piazza Europa civici 1 e 3, ricevuto dal dott. Alessandro Fochesato Notaio in Settimo Torinese in data 02/11/2005, rep. 43.827, trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 in data 12/11/2005 ai numeri R.G. 54.062, R.P. 34.069, si evince, all'art. 15 denominato "Proprietà esclusive", quanto in appresso:

*"L'area condominiale a nord del lotto, individuata con le lettere ABCDA è in uso esclusivo, perpetuo, perenne e gratuito ai Venditori del lotto su cui sono stati realizzati gli edifici, o loro aventi causa. Nello specifico ai Signori:*

- *\*\*\*Omissis\*\*\*, \*\*\*Omissis\*\*\*, \*\*\*Omissis\*\*\*, \*\*\*Omissis\*\*\*, \*\*\*Omissis\*\*\*, \*\*\*Omissis\*\*\*, \*\*\*Omissis\*\*\*.*

*Agli stessi, o loro aventi causa, competono tutte le spese e la manutenzione relative all'area suddetta".*

All'art. 5 denominato "Parti comuni insistenti sulla proprietà privata" viene riportato quanto in appresso:

*"[...] tutte le unità di proprietà privata sono soggette alle servitù di accesso per le eventuali ispezioni e riparazioni delle parti di proprietà comune insistenti sulla proprietà esclusiva"*.

All'art. 17 denominato "Norme generali sui diritti, vincoli e servitù" viene riportato quanto in appresso:

*“Gli immobili oggetto del presente Regolamento sono soggetti a tutti gli obblighi e servitù attive e passive derivanti dalle norme urbanistico-edilizie del Comune di Verolengo, nonché ad ogni altra necessaria servitù che sia stata precedentemente costituita.*

*Inoltre, all'interno della proprietà sono costituite tra i Condomini tutte quelle servitù che sono conseguenti nell'esercizio dei diritti di comproprietà, coutenza e di uso esclusivo e comune; dovranno essere rispettate in particolare le seguenti norme:*

- a) Attraverso il passo carraio, i percorsi pedonali, le scale comuni, e le altre zone di transito comune potranno passare gli addetti ai servizi di manutenzione, pulizia, ecc. sia delle cose comuni che delle proprietà esclusive.*
- b) Nell'area di manovra delle autorimesse e lungo le facciate esterne dei fabbricati potranno essere eretti i ponteggi eventualmente necessari per l'esecuzione dei lavori sulle parti comuni; si intende che detti ponteggi dovranno permanere il solo tempo strettamente necessario ed essere disposti in modo da non impedire l'accesso ai fabbricati ed alle singole unità immobiliari”.*

Al seguito delle indagini espletate dallo scrivente, il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di pignoramento si trova in una zona che non risulta gravata da usi civici.

Anche dalla disamina dell'atto di provenienza dei beni in capo agli esecutati non si evince menzione alcuna relativa a vincoli di censo, livello od usi civici.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento fanno parte di un condominio denominato “*Complesso residenziale Elma*” situato nel Comune di Verolengo, Frazione Rolandini, Piazza Europa civici 1 e 3, il tutto insistente sul fondo individuato presso il Nuovo Catasto Terreni al foglio 8, particella 721. Il complesso immobiliare risulta formato da due fabbricati di civile abitazione ad uso residenziale denominati “A” (al civico 1) e “B” (al civico 3), per un totale di n. 10 unità abitative, n. 9 autorimesse e n. 1 posto auto privato. Ciascun fabbricato si compone di due piani fuori terra abitabili, oltre ad un piano sottotetto ed un piano seminterrato. Il piano seminterrato è adibito ad uso autorimesse, cantine, lavanderie, locali di sgombero e disimpegni; dal piano terra (primo fuori terra) al piano primo (secondo fuori terra) si trovano le abitazioni, mentre il piano sottotetto (terzo fuori terra) non è abitabile ed è adibito a locali di sgombero e lavanderie.

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VEROLENGO (TO) – PIAZZA EUROPA N. 3, PIANI 1-2**

L'unità immobiliare ad uso residenziale risulta costituita da un'**abitazione di tipo economico (cat. A/3)** sviluppata su due piani, composta da:

- al piano primo (secondo fuori terra): un soggiorno, una camera, una cucina, un bagno, un disimpegno, un ripostiglio e due balconi;
- al piano secondo (sottotetto - terzo fuori terra): un locale lavanderia e cinque locali di sgombero.

L'appartamento risulta individuato, nel Regolamento di condominio, con la sigla “4B”.

L'accesso all'abitazione avviene dalla via pubblica (via Giacomo Matteotti) attraverso camminamenti e accessi pedonali comuni (subalterno 4 – B.C.N.C. ) che consentono il raggiungimento dell'androne e scala comune (subalterno 5 – B.C.N.C.).

Sebbene l'accesso al fabbricato avvenga dalla via Giacomo Matteotti, l'edificio risulta censito presso il Comune di Verolengo (TO), nella Frazione Rolandini, in Piazza Europa civico 3.

La distribuzione verticale avviene mediante scala interna all'abitazione che consente il collegamento tra i locali al piano primo ed i locali al piano secondo (sottotetto).

La struttura dell'edificio è costituita da un'orditura in calcestruzzo armato, mentre gli orizzontamenti sono in laterocemento.

La copertura del fabbricato risulta costituita da un tetto a falde con orditura in legno e manto discontinuo costituito da tegole portoghesi.

I tamponamenti presentano una finitura superficiale esterna in paramano.

L'unità immobiliare risulta libera per tre lati, mentre per il restante lato risulta prospettante l'androne comune al piano primo (B.C.N.C. sub. 5) ed un terrazzo di pertinenza di un'altra unità immobiliare del medesimo stabile, nonché un'altra unità immobiliare al piano sottotetto.

L'accesso all'appartamento avviene dal pianerottolo condominiale.

Le pareti interne presentano una finitura superficiale in intonaco tinteggiato ad eccezione del bagno e della cucina lungo lo sviluppo dell'angolo cottura al piano primo, nonché della lavanderia al piano sottotetto che presentano una finitura superficiale costituita da elementi in monocottura.

I soffitti presentano una finitura superficiale in intonaco tinteggiato, ad eccezione dei locali al piano sottotetto, che presentano l'orditura strutturale lignea a vista ed una finitura in perlinato ligneo.

La finitura superficiale dei pavimenti è costituita da elementi in monocottura. La finitura superficiale della scala interna risulta in serizzo liscio.

I serramenti esterni sono costituiti da finestre e portefinestre in legno con vetro doppio. Gli elementi oscuranti sono costituiti da persiane in legno. Le aperture sono dotate di zanzariere. Le soglie ed i davanzali, sia interni, sia esterni, sono in serizzo.

Le porte interne sono cieche, a battente ed in legno tamburato impiallacciato, ad eccezione della porta posta nella scala che risulta a chiusura a sfiotto in PVC. I locali al piano sottotetto risultano privi di porte interne.

Il bagno è dotato di un lavabo, un vaso, un bidet ed una doccia. È inoltre presente una predisposizione per l'allacciamento di una lavatrice. Nella lavanderia al piano sottotetto sono presenti un vaso ed un bidet, oltre alle predisposizioni per l'allacciamento di un lavabo e di una vasca.

I balconi presentano una finitura superficiale in monocottura. Il balcone con affaccio verso sud presenta un parapetto in muratura sormontato da una copertina in pietra naturale (serizzo), mentre il balcone con affaccio verso nord presenta una ringhiera metallica verniciata a disegno semplice.

Il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria avvengono per mezzo di impianto autonomo alimentato a gas: all'interno di un apposito vano adibito a ripostiglio con accesso dal balcone con affaccio verso nord è presente un generatore murale. All'interno dei locali sono presenti dei radiatori in ghisa posizionati nei sottofinestra od a lato delle portefinestre.

Il portoncino d'ingresso all'unità immobiliare è di tipo blindato.

L'unità immobiliare è dotata di sistema antifurto e videocitofono.

## **BENE N° 2 - POSTO AUTO SCOPERTO UBICATO A VEROLENGO (TO) - PIAZZA EUROPA S.N., PIANO T**

Esternamente alla recinzione del complesso edilizio di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto di pignoramento è presente un **posto auto scoperto (cat. C/6)**, posizionato in parallelo alla via Giacomo Matteotti. Detto posto auto presenta una finitura superficiale in conglomerato bituminoso (asfalto) e risulta individuato da segnaletica orizzontale costituita da strisce gialle.

Lo scrivente ha rilevato la presenza, in corrispondenza dello stallò, di due chiusini posti a sigillo di due pozzetti verosimilmente adibiti ad ispezione di componenti impiantistiche di rete.

## **STATO DI OCCUPAZIONE**

## **BENI N° 1 E 2 - APPARTAMENTO E POSTO AUTO SCOPERTO UBICATI A VEROLENGO (TO) - PIAZZA EUROPA N. 3 E S.N.C.**

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento risultano **occupate dagli esecutati**, i quali vi risiedono.

Sulla scorta delle informazioni rese da parte dell'Agenzia delle Entrate **non** risultano registrati contratti di locazione o titoli opponibili ad eventuali aggiudicatari.

## **PROVENIENZE VENTENNALI**

Alla data del 15/11/2005 le unità immobiliari oggetto di pignoramento risultavano in capo:

- Agli esecutati Sig.ri \*\*\*Omissis\*\*\* e \*\*\*Omissis\*\*\* giusto **atto di compravendita** a rogito dott. Alessandro Fochesato Notaio in Settimo Torinese del 12/11/2005 rep. 44.086, racc. 5.025, trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 in data 26/11/2005 ai numeri R.G. 57.061, R.P. 36.151, con il quale acquistavano la **piena proprietà** degli immobili dalla Società \*\*\*Omissis\*\*\*.

Il primo titolo per atto tra vivi anteriore al ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento immobiliare del 10/01/2025 è il seguente:

- **atto di compravendite** a rogito dott. Alessandro Fochesato Notaio in Settimo Torinese del 18/11/2003 rep. 27.930, racc. 3.213, trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 in data 05/12/2003 ai numeri R.G. 55.493, R.P. 37.102, R.G. 55.494, R.P. 37.103 e R.G. 55.495, R.P. 37.104, con il quale la Società \*\*\*Omissis\*\*\* acquistava:
  - o dai Sig.ri \*\*\*Omissis\*\*\* e \*\*\*Omissis\*\*\* la piena proprietà dei terreni all'epoca individuati presso il N.C.T. di Torino e Provincia al foglio 8 del Comune di Verolengo, mappali 693 et 695;
  - o dai Sig.ri \*\*\*Omissis\*\*\* per l'usufrutto vitalizio e \*\*\*Omissis\*\*\* per la nuda proprietà, complessivamente la piena proprietà dei terreni all'epoca individuati presso il N.C.T. di Torino e Provincia al foglio 8 del Comune di Verolengo, mappali 685 et 688;
  - o dai Sig.ri \*\*\*Omissis\*\*\* per la quota di 4/6 della piena proprietà, \*\*\*Omissis\*\*\* per la quota di 1/6 della piena proprietà e \*\*\*Omissis\*\*\* per la restante quota di 1/6 della piena proprietà, complessivamente la piena proprietà del terreno all'epoca individuato presso il N.C.T. di Torino e Provincia al foglio 8 del Comune di Verolengo, mappale 691.

Per quanto riguarda gli immobili oggetto di pignoramento:

- **Sussiste continuità** nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.**

Iscritta presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 in data 07/10/2004 ai numeri R.G. 47.449 / R.P. 9.551.

**Immobili:** unità immobiliare censita presso il N.C.T. di Torino e Provincia al foglio 8 del Comune di Verolengo (TO), mappali 693, 695, 685, 688 et 691.

**A favore di:** \*\*\*Omissis\*\*\*, per la piena proprietà.

**Contro:** \*\*\*Omissis\*\*\*, per la piena proprietà.

**Capitale:** 1.000.000,00 €.

**Totale:** 2.000.000,00 €.

**Nota 1: ipoteca in rinnovazione** iscritta presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 in data 26/08/2024 ai numeri R.G. 36.716, R.P. 5.958.

**Nota 2:** con annotazione n. 8.944 del 19/12/2006 per **restrizione di beni** l'ipoteca sulle unità immobiliari oggetto di pignoramento veniva estinta.

- **Ipoteca legale derivante da titolo esecutivo.**

Iscritta presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 in data 30/10/2009 ai numeri R.G. 46.814 / R.P. 9.605.

**Immobili:** unità immobiliare censita presso il N.C.E.U. di Torino e Provincia al foglio 8 del Comune di Verolengo, particella 721, subalterno 6.  
**A favore di:** \*\*\*Omissis\*\*\* per la quota pari ad 1/2 della piena proprietà.  
**Contro:** \*\*\*Omissis\*\*\* per la quota pari ad 1/2 della piena proprietà.

**Nota:** cancellazione totale con annotazione n. 7.280 del 03/12/2010.

- **Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.**

Iscritta presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 in data 21/11/2010 ai numeri R.G. 47.250 / R.P. 9.939.

**Immobili:** unità immobiliari censite presso il N.C.E.U. di Torino e Provincia al foglio 8 del Comune di Verolengo, particella 721, subalterni 20 e 6.  
**A favore di:** \*\*\*Omissis\*\*\*, per la piena proprietà.  
**Contro:** \*\*\*Omissis\*\*\* e \*\*\*Omissis\*\*\* ciascuno per la quota pari ad 1/2 della piena proprietà.  
**Capitale:** 195.000,00 €.  
**Totale:** 292.500,00 €.

**Trascrizioni**

- **Verbale di Pignoramento immobiliare.**

Trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 in data 20/01/2025 ai numeri R.G. 751 / R.P. 607.

**Immobili:** unità immobiliari censite presso il N.C.E.U. di Torino e Provincia al foglio 8 del Comune di Verolengo, particella 721, subalterni 20 e 6.  
**A favore di:** \*\*\*Omissis\*\*\* per la piena proprietà.  
**Contro:** \*\*\*Omissis\*\*\* e \*\*\*Omissis\*\*\* ciascuno per la quota pari ad 1/2 della piena proprietà.

**NORMATIVA URBANISTICA**

**P.R.G.C.**

L'edificio di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto di pignoramento ricade in **zona consolidata residenziale di impianto unitario (BR.II)**, le quali risultano disciplinate dall'art. 28 delle N.T.A. del vigente P.R.G.C..

Dette aree riguardano parti del territorio residenziale edificate e di recente formazione, realizzate attraverso piani urbanistici esecutivi approvati. Esse sono costituite prevalentemente da edilizia isolata o a schiera, mono o plurifamiliare, e determinano un impianto urbanistico consolidato.

Per queste zone il P.R.G. riconosce lo stato di fatto per quelle aree oggetto di strumenti urbanistici completamente attuati e la necessità di completare quelle aree oggetto di strumenti urbanistici vigenti ma non ancora integralmente compiuti; in quest'ultimo caso il P.R.G.C. recepisce integralmente le previsioni strutturali ed infrastrutturali previste dai SUE vigenti ed in fase di attuazione.

Per la zona BR.II, il P.R.G. prescrive quanto segue:

- a) i tipi di interventi edilizio ammessi sono indicati nella Tabella Normativa nel rispetto dei caratteri architettonici originariamente previsti dallo SUE, applicando le prescrizioni degli stessi fino alla loro completa attuazione;

b) il cambio di destinazione d'uso delle unità immobiliari è ammesso in base alle prescrizioni della Tabella normativa;

c) è sempre ammessa l'applicazione della L.R. 21/98 per il riuso dei sottotetti esistenti se dotati delle condizioni geometriche richieste dalla soprarichiamata legge con le precisazioni del successivo art.44. Su edifici mono o bi familiari isolati qualora il sottotetto non disponga delle condizioni geometriche per l'applicazione della L.R. citata, si ammette l'elevazione delle falde del tetto per il raggiungimento delle dimensioni minime interne (2,70 m) necessarie a consentirne l'uso abitativo, entro i limiti disposti all'Art. 4, p.t.8 delle N.T.A. purché:

- l'elevazione non risulti in contrasto con i caratteri architettonici originariamente previsti dal SUE;
- i nuovi vani reperiti nel sottotetto dovranno risultare ampliamento delle U.I. sottostanti;

d) qualora assenti o presenti in misura inferiore a quella prevista dalla legge 122/1989, è possibile realizzare autorimesse private ai sensi della citata legge (1 mq ogni 10 mc), purché vengano rispettate le prescrizioni specifiche di cui all'Art. 43 delle N.T.A.;

e) la realizzazione di altri manufatti edilizi accessori è demandata all'applicazione delle specifiche prescrizioni contenute all'art. 43 delle NTA.

Ogni intervento edilizio oltre che attenersi al rispetto delle specifiche norme di zona o sottozona deve verificare la compatibilità alle indicazioni geologico-tecniche contenute all'Art. 53 delle N.T.A., corrispondenti alla documentazione geologica, parte integrante del presente Piano, che possono limitare gli interventi ammissibili dalla norma di riferimento e a quanto richiamato Art. 55.

Nella Tabella normativa sono indicate ulteriori precisazioni relative alle destinazioni d'uso ammesse, alle modalità di intervento, ai parametri edilizi ed urbanistici nonché alle prescrizioni vincolanti connesse al tipo di intervento edilizio e/o alla destinazione d'uso in progetto.

Nelle aree BRII sono consentite **destinazioni d'uso** residenziali, attività direzionali di livello funzionale inferiore (sedi decentrate di enti, sportelli bancari ed assicurativi, studi professionali, agenzie immobiliari, agenzie commerciali, agenzie turistiche, servizi informatici, servizi sindacali, uffici in genere ecc.), nonché attività turistico-ricettive e di servizio (attività culturali, di ricerca, promozionali e simili, ecc.).

Sono consentiti:

- con **modalità d'attuazione** diretta interventi di:
  - o manutenzione ordinaria;
  - o manutenzione straordinaria;
  - o risanamento conservativo;
  - o ristrutturazione edilizia;
  - o nuovo impianto (intervento ammesso per l'attuazione completa degli strumenti urbanistici esecutivi vigenti).

I parametri urbanistici di zona sono i seguenti:

- Rapporto massimo di copertura: esistente, ovvero quello prescritto dal SUE originario, salvo i casi di cui all'art. 50;
- Tipologia edilizia: esistente, ovvero quello prescritto dal SUE originario;
- Altezza massima delle costruzioni: esistente, ovvero quello prescritto dal SUE originario + sottotetto abitabile;
- Indice di utilizzazione fondiaria: esistente, ovvero quello prescritto dal SUE originario;

Nello specifico, i beni oggetto di pignoramento ricadono all'interno della perimetrazione dell'area urbanistica n. 482.

### **Pericolosità geomorfologica**

L'edificio di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto di pignoramento ricade in un'area individuata quale **Sottoclasse II<sub>1</sub>** di pericolosità geomorfologica, corrispondente a settori caratterizzati da condizioni di moderata pericolosità geomorfologica e conseguenti moderate limitazioni urbanistiche.

Sono stati inseriti in tale classe i settori estesi sulle superfici topograficamente più elevate in cui, in generale, la situazione idrografica non determina particolari vincoli nei riguardi delle potenzialità urbanistiche. Una relativa limitazione può discendere dalla natura geotecnica scadente dei materiali costituenti i livelli più superficiali, ordinariamente non idonei ad ospitare le strutture di fondazione.

In tale area sono consentiti interventi sia pubblici, sia privati. Lo studio geologico e geotecnico a norma del D.M. 11/03/1988 n. 47 accerterà la presenza di elementi di pericolosità geologica; le eventuali soluzioni tecniche di mitigazione dovranno essere esplicitate in ambito di progetto.

#### **Zonizzazione acustica**

L'edificio di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto di pignoramento ricade in un'area di **classe acustica II**, con limiti di immissione pari a 55 dB (A) nel periodo diurno e pari a 45 dB (A) nel periodo notturno.

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

#### **Pratiche edilizie**

Presso l'archivio edilizio comunale di Verolengo risulta la presenza delle seguenti pratiche:

- **Piano Esecutivo Convenzionato in zona C.R. II 9** da realizzarsi sui lotti di terreno distinti in C.T. al F. 8 mappali 401, 403, 648, 331 parte ora 6001, 256 parte ora 6002 approvato con deliberazione del consiglio comunale n. 15 del 09/07/2003 divenuta esecutiva in data 21/07/2003.

**Nota: convenzione edilizia** a rogito dott. Alessandro Fochesato notaio in Settimo Torinese del 18/11/2003 rep. 27.929, racc. 3.212, trascritta presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 in data 05/12/2003 ai numeri R.G. 55.488, R.P. 37.098.

- **Permesso di Costruire n. 15 del 11/03/2004** avente ad oggetto la "Realizzazione di n. 2 edifici ad uso civile abitazione di tipo plurifamiliare comprendenti n. 10 unità abitative e box di pertinenza da erigersi sul terreno identificato al CT al Fg. 8 particelle n.ri 693-695-685-688-691 - area P.E.C. CR II 9 in Fraz. Rolandini".

**Istanza prot. n. 9.264 del 15/12/2003.**

**Comunicazione di inizio lavori prot. 4.571 del 20/05/2004** (data inizio lavori dichiarata 19/05/2004).

- **Permesso di Costruire n. 29 del 06/05/2005** avente ad oggetto la "Variante al Permesso di Costruire n. 15 del 11/03/2004.

**Comunicazione di ultimazione dei lavori prot. 5.833 del 29/07/2005** (data fine dei lavori dichiarata 28/07/2005).

**Certificato di collaudo statico prot. 5.855 del 29/07/2005.**

L'Ufficio tecnico comunale **non** ha indicato o fornito allo scrivente ulteriori pratiche edilizie riguardanti le unità immobiliari oggetto di pignoramento.

#### **Agibilità**

Presso l'archivio edilizio comunale del Comune di Verolengo risulta la presenza della **richiesta del rilascio del certificato di agibilità** relativo al fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari

ASTE GIUDIZIARIE

oggetto di pignoramento depositato al n. di prot. 5.835 del 29/07/2005, corredata della documentazione all'epoca necessaria per il suo ottenimento, ossia:

- Dichiarazione di conformità dei progetti approvati e salubrità ai sensi dell'art. 25 comma 1 lettera b) del D.P.R. 380/01;
- Conformità alla Legge 10/91 – Isolamento termico;
- Conformità alla Legge 13/89 – Barriere architettoniche;
- Situazione relativa ad allacciamento acquedotto ed allacciamento fognatura;
- Copia del Collaudo statico delle strutture in calcestruzzo armato;
- Copia planimetrie relative all'accatastamento del fabbricato e copia delle dichiarazioni presentate per l'iscrizione a Catasto, ai sensi dell'art. 52 Legge 28/02/1985 n. 47;
- Dichiarazione di conformità degli impianti alla regola dell'arte di cui all'art. 1 Legge 05/03/1990 n. 46 (in particolare impianto elettrico, idrosanitario, riscaldamento);
- Ricevuta dell'avvenuto pagamento a saldo degli oneri concessori.

**L'agibilità si intende formata per silenzio assenso** ai sensi del comma 4 dell'art. 25 del D.P.R. 380/01 e ss.mm. e ii., vigente all'epoca della presentazione dell'istanza.

#### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- Presso il Sistema informativo per la prestazione energetica degli edifici (SIPEE) **non** esiste il certificato energetico relativo all'abitazione oggetto di pignoramento.
- Presso l'Archivio edilizio del Comune di Verolengo risultano le dichiarazioni di conformità degli impianti elettrico, idrosanitario e di riscaldamento.

#### ***Irregolarità edilizie***

Sulla scorta della disamina della documentazione resa disponibile da parte dell'archivio edilizio del Comune di Verolengo, l'ultimo stato licenziato agli atti corrisponde a quello di cui al Permesso di Costruire n. 29 del 06/05/2005.

**Nota:** lo scrivente osserva che nella documentazione grafica a corredo del Permesso di Costruire n. 29 del 06/05/2005 è presente un'incoerenza tra quanto indicato nella pianta del piano primo del fabbricato B e quanto rappresentato nel prospetto. Nello specifico lo scrivente rileva che l'apertura del bagno risultava indicata in pianta come portafinestra (dimensioni pari a 130 x 240 cm), mentre nel prospetto risultava rappresentata come una finestra.

Dal raffronto tra gli elaborati della predetta pratica e le risultanze del sopralluogo espletato in sito è emersa la presenza delle seguenti irregolarità:

- **al piano primo (secondo fuori terra):** sono presenti lievi difformità sia di prospetto, sia interne, consistenti nella differente dimensione delle aperture ed in modeste traslazioni delle tramezze interne;
- **al piano secondo (sottotetto – terzo fuori terra):** sono presenti lievi difformità nelle dimensioni delle aperture verso l'esterno (finestre); sono presenti difformità sia in termini di dimensione, sia in termini di posizione delle finestre a tetto (velux); sono state realizzate delle partizioni interne in cartongesso delimitanti vari ambienti, alcuni dei quali vengono utilizzati impropriamente ai fini abitativi (camera e studio); il locale lavanderia ha uno sviluppo planimetrico differente rispetto a quello licenziato; l'impianto termico a servizio dell'unità immobiliare risulta esteso anche al piano sottotetto.

***Indicazioni relative all'eventuale possibilità di regolarizzare le difformità che caratterizzano l'unità immobiliare oggetto di pignoramento***

**Non tutte le irregolarità indicate in precedenza risultano sanabili.** Nello specifico lo scrivente osserva che i locali al piano sottotetto non risultano abitabili sotto il profilo amministrativo, in quanto adibiti esclusivamente a funzioni accessorie alla residenza (lavanderia e locale di sgombero). Le caratteristiche delle opere in progetto risultavano tali per cui gli ambienti presenti al piano sottotetto risultavano esclusi dal conteggio della superficie utile netta, e conseguentemente dal conteggio del volume della costruzione. Lo stato di fatto degli ambienti al piano sottotetto hanno alterato le caratteristiche progettualmente previste, comportando un incremento dei parametri urbanistici in termini di indice di utilizzazione fondiaria, incremento che **non** risulta consentito dal vigente P.R.G.C.. Inoltre, nel piano sottotetto sono presenti degli elementi dell'impianto termico (radiatori), mentre nei documenti progettuali tali ambienti non venivano considerati riscaldati, comportando un **aumento della volumetria riscaldata dell'unità immobiliare**. Tale incremento di volume riscaldata non risulta sanabile in quanto non potrebbe essere verificata la conformità edilizia in relazione alle caratteristiche di trasmittanza delle pareti e della copertura. In relazione a quanto indicato in precedenza, occorrerà prevedere un **intervento di rimessione in pristino attuato mediante la demolizione delle partizioni in cartongesso interne al piano sottotetto nonché la rimozione degli elementi dell'impianto termico ivi presenti**, riportando gli ambienti alla configurazione autorizzata (locali lavanderia e di sgombero privi di riscaldamento). I costi necessari per la rimessione in pristino degli ambienti al piano sottotetto vengono stimati dallo scrivente in complessivi 3.000,00 € (euro tremila/00) oltre oneri di Legge, comprensivi di rimozione delle pareti in cartongesso al piano sottotetto, rimozione degli elementi dell'impianto termico al piano sottotetto, carico delle macerie e conferimento delle medesime a discarica autorizzata, sostituzione porta interna nella scala.

Per le restanti irregolarità, al fine di poter valutare l'eventuale regolarizzazione delle difformità individuate in precedenza sono disponibili diversi strumenti:

- 1) la sanatoria di cui all'art. 36 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. (accertamento di conformità);
- 2) la sanatoria di cui all'art. 36-bis del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. (accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità e di variazioni essenziali);
- 3) la sanatoria di cui all'art. 37 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. (interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività e accertamento di conformità);
- 4) i condoni edilizi di cui alle leggi 28 febbraio 1985 n. 47, 23 dicembre 1994 n. 724 e 24 novembre 2003 n. 326;
- 5) il combinato disposto dell'art. 46, comma 5, del DPR 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, comma 6 della L. 28 febbraio 1985 n. 47.

Sia al fine del rilascio del Permesso di Costruire in Sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., sia al fine della presentazione della Segnalazione Certificata di Inizio Attività in Sanatoria di cui all'art. 37 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., risulta necessario che gli interventi siano conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al tempo della realizzazione dell'opera, sia al momento della presentazione della istanza (**doppia conformità**).

Quanto alla possibilità di avvalersi delle facoltà concesse dalle norme relative ai condoni edilizi, lo scrivente rileva che in sede di accesso agli atti amministrativi presso l'Archivio edilizio del Comune di Settimo Torinese **non sono stati individuati eventuali condoni pendenti**.

Quanto al combinato disposto dell'art. 46, comma 5, del DPR 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, comma 6 della L. 28 febbraio 1985 n. 47, l'aggiudicatario è rimesso nei termini per la presentazione della domanda della concessione in sanatoria se le ragioni di credito siano precedenti all'entrata in vigore della L. 326/2003, ultima legge sul condono, ossia antecedenti al 26/11/2003. Nel caso specifico tale eventualità **non** risulta verificata in quanto **le ragioni del credito possono esser fatte risalire alla trascrizione del pignoramento avvenuta in data 20/01/2025**.

Con l'art. 36-bis del D.P.R. 380/01 e s.m.i. risulta possibile, infine, ottenere il permesso di costruire o presentare la SCIA in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla **disciplina urbanistica vigente al momento di presentazione dell'istanza**, nonché alla **disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione dell'intervento**. Detto articolo sostanzialmente prevede una conformità "asimmetrica" in base alla situazione urbanistica vigente alla presentazione dell'istanza di sanatoria, nonché edilizia ancorché relazionata al periodo di esecuzione delle irregolarità. In sede di esame della pratica lo Sportello Unico ha la facoltà di **condizionare il rilascio del provvedimento alla realizzazione, entro un termine assegnato, di interventi edilizi necessari per assicurare l'osservanza della normativa tecnica di settore relativa ai requisiti di sicurezza e alla rimozione delle opere che non possono essere sanate.**

In ragione delle considerazioni espresse in precedenza, **appare possibile, a giudizio dello scrivente, procedere alla regolarizzazione del fabbricato rifacendosi alle misure ordinarie stabilite dall'articolo 36-bis del D.P.R. 380/01, subordinando la sanatoria alla rimessione in pristino degli ambienti al piano sottotetto.**

Al fine di poter sanare le irregolarità edilizie riscontrate in sede di sopralluogo occorrerà presentare una pratica edilizia in sanatoria ai sensi dell'art. 36-bis del D.P.R. 380/01 e s.m.i.. Il costo per la predisposizione della predetta pratica edilizia in sanatoria è stimabile nell'importo complessivo di 1.500,00 € (euro millecinquecento/00) oltre oneri di Legge, comprensivi di redazione e deposito di pratica, al quale occorrerà sommare la sanzione amministrativa che non potrà essere inferiore a € 1.032,00 (euro milletrentadue/00), tenendo però in considerazione che tali costi sono assolutamente presunti e che saranno strettamente correlati alla definizione della pratica presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Verolengo in relazione soprattutto all'importo delle sanzioni amministrative.

Occorrerà infine presentare una pratica di aggiornamento catastale (DocFa) il cui costo viene stimato dallo scrivente in € 400,00 (euro quattrocento/00) oltre oneri di Legge ed in € 70,00 (euro settanta/00) quali diritti erariali.

Riassumendo, i costi stimati dallo scrivente sono i seguenti:

- 3.000,00 € oltre oneri di Legge per la rimessione in pristino degli ambienti al piano sottotetto;
- 1.500,00 € oltre oneri di Legge per la redazione e deposito della pratica di sanatoria ex art. 36-bis del D.P.R. 380/01;
- 1.032,00 € quale sanzione amministrativa minima;
- 400,00 € oltre oneri di Legge per la redazione della pratica di variazione catastale DocFa;
- 70,00 € quali diritti erariali correlati alla presentazione della pratica DocFa.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

**Sono presenti vincoli ed oneri condominiali che rimarranno a carico dell'acquirente.**

Nello specifico, sulla scorta delle **informazioni rese dall'Amministratore pro tempore** del condominio di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto di pignoramento, lo scrivente può riferire quanto segue.

### ***Passività relative alle spese ordinarie:***

- **2.918,58 €** (euro duemilanovecentodiciotto/58).

Sulla scorta delle informazioni rese dall'Amministratore pro tempore, alla data del 30/04/2025, sulle unità immobiliari oggetto di pignoramento grava una morosità complessiva pari ad € 2.918,58 derivante da:

- una passività relativa all'esercizio 2024 per 2.638,73 €;

- una passività relativa all'esercizio 2025 per 279,85 € (calcolata sulla scorta del preventivo per l'anno 2025 pari a 839,55 € rapportato alla data odierna, ossia considerando i primi 4 mesi del 2025 e meglio dettagliati nel seguente calcolo:  $839,55 \text{ €} / 12 \times 4 = 279,85 \text{ €}$ ).

Nell'ipotesi in cui gli esecutati non provvedano a corrispondere la passività relativa all'anno 2024 e non provvedano al pagamento delle rate relative all'anno 2025, la passività complessiva relativa agli esercizi 2024 e 2025 ammonterebbe a complessivi 3.479,00 €.

#### **Importo spese straordinarie già deliberate:**

L'Amministratore pro tempore del Complesso residenziale Elma non ha indicato la presenza di eventuali spese straordinarie.

#### **Regolamento di condominio**

Il complesso immobiliare sito in Verolengo, Piazza Europa civico 3, denominato "Complesso residenziale Elma", risulta dotato di regolamento di condominio ricevuto dal dott. Alessandro Fochesato Notaio in Settimo Torinese in data 02/11/2005, rep. 43.827, trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 in data 12/11/2005 ai numeri R.G. 54.062, R.P. 34.069.

Dalla disamina del predetto documento, oltre ai normali vincoli di natura civilistica, risultano le seguenti ulteriori indicazioni:

- all'art. 10 denominato "Limitazioni e divieti":

"È vietato:

- a) occupare anche temporaneamente tutte le parti comuni; in particolare la zona del seminterrato adibita a corsia di accesso per le autorimesse.  
*L'occupazione delle altre cose comuni è tuttavia ammessa limitatamente al tempo e spazio strettamente necessari, quando si debbano eseguire lavori agli appartamenti o ai locali dei singoli condomini.*
- b) Installare e mantenere apparecchi o macchine o impianti rumorosi, o emananti esalazioni sgradevoli o nocive e neppure laboratori od opifici con funzionamento notturno o depositi di materiali facilmente infiammabili o esplosivi, o materiale radioattivo.
- c) Introdurre nelle autorimesse, poiché interrato, autoveicoli a GPL;
- d) Battere tappeti o fare altri rumori molesti prima delle ore 8 e dopo le ore 21 salvo diversa regolamentazione comunale.
- e) Disporre, nei giardini insistenti sul solaio di copertura delle autorimesse, piante che con le radici possano danneggiare l'impermeabilizzazione della struttura.
- f) Apporre insegne e targhe di qualsiasi tipo senza l'autorizzazione dell'Assemblea condominiale, in qualunque tempo revocabile dalla stessa, salvo ogni incombente di legge.
- g) Stendere panni sulla facciata dell'edificio verso strada.
- h) I locali al piano interrato non dovranno servire per il deposito di materiali nocivi e pericolosi che diano luogo a cattive esalazioni o esplosioni".

- all'art. 11/bis denominato "Tende e porte sui balconi":

*"Le eventuali tende su balconi dovranno conformarsi per colore e forma a quanto verrà stabilito e disposto dall'Assemblea condominiale; in caso di inosservanza a detta disposizione le tende dovranno essere immediatamente rimosse a semplice richiesta dell'Amministratore.*

*Analogamente le porte dei ripostigli esterni che venissero eventualmente sostituite dovranno uniformarsi a quelle attualmente messe in opera".*

- all'art. 14 denominato "Vendita o locazione dei propri locali":



*“Ogni condomino tanto se vende, quanto se cede in locazione, in tutto o in parte, i locali di sua proprietà dovrà richiamare le norme citate nel presente regolamento.*

*In ogni caso, eventuali locatari o acquirenti a loro volta dovranno sottomettersi e conformarsi a tutte le norme che disciplinano il presente regolamento di condominio e pertanto questo dovrà essere richiamato nei relativi contratti di vendita o locazione.*

*Il condomino risponderà in proprio dei danni e delle spese avverso gli altri condomini per la inosservanza del presente regolamento da parte dei propri inquilini o utenti a qualsiasi titolo”.*

- *all’art. 18 denominato “Obblighi particolari dei condomini”:*

*“I condomini dovranno uniformarsi, per il godimento della casa, ai Regolamenti Municipali ed agli altri eventuali provvedimenti emanati dall’Autorità locale.*

*Ogni condomino deve notificare all’Amministratore il proprio domicilio, in difetto di che si riterrà domiciliato, agli effetti del condominio, nei locali di sua proprietà.*

*In caso di trasferimento di proprietà esso è tenuto a:*

- a) comunicare all’Amministratore le generalità del nuovo proprietario;*
- b) far conoscere ed imporre al nuovo proprietario il contenuto e l’obbligo dell’osservanza del presente Regolamento, che dovrà essere esercitato nell’atto di trasferimento;*
- c) Cedere al nuovo proprietario la sua quota di comproprietà dei fondi di riserva per le spese straordinarie ed ammortamento degli impianti, qualora tali fondi siano stati costituiti”.*

- *all’art. 19 denominato “Vendite – riunione di più unità”:*

*“Ogni unità immobiliare costituita alla formazione del Condominio potrà essere riunita con altre; sono consentite pure le occorrenti modifiche interne purché sotto l’osservanza di quanto stabilito dal presente Regolamento e dai regolamenti edilizi Comunali.*

*I compratori o inquilini dovranno rispettare tutte le norme che disciplinano questo Regolamento. Questo, pertanto, dovrà far parte integrante dei relativi contratti di vendita e di locazione. Il Condomino risponderà in proprio dei danni e delle spese di qualsiasi natura a carico dell’unità immobiliare di sua proprietà”.*

Per una migliore comprensione dei vincoli di natura condominiale si rimanda ampiamente alla lettura integrale del Regolamento di Condominio che si allega alla presente relazione.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

### **Stima dei beni.**

Il valore commerciale dei beni viene stimato dallo scrivente secondo il **metodo del confronto di mercato (MCA)**, procedimento di stima del prezzo di mercato che si svolge attraverso il confronto tra gli immobili oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo noto, ricadenti nello stesso segmento di mercato.

Sulla scorta delle ricerche espletate dallo scrivente, il mercato immobiliare del Comune di Verolengo sembrerebbe caratterizzato da una certa scarsità di unità immobiliari riconducibili ad abitazioni di tipo economico di recente realizzazione, risultando maggiormente presenti edifici caratterizzati da un certo grado di obsolescenza: tale peculiarità del mercato immobiliare di zona ha reso necessario estendere l’orizzonte geografico dell’indagine, al fine di trovare dati utili alla stima. Lo scrivente ha potuto reperire, sulla scorta delle ricerche espletate, tre comparabili dei quali ha potuto reperire copia degli atti di compravendita, copia degli attestati di prestazione energetica, copia delle planimetrie catastali e delle visure.

Lo scrivente ha provveduto a valutare le caratteristiche quantitative riferite alle superfici (principali e secondarie) ed alle dotazioni impiantistiche, nonché qualitative valutando in una scala ordinale il

grado di manutenzione degli esterni e degli interni (per quanto desumibile dalla lettura degli atti e dagli interventi manutentivi realizzati sugli immobili), escludendo le caratteristiche che non contribuiscono alla determinazione del prezzo dei beni staggiti.

Lo scrivente, analizzato l'andamento del mercato immobiliare di zona avvalendosi della disamina dei valori rilevabili dalla consultazione della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate riferiti al secondo semestre del 2023 ed al secondo semestre del 2024 (ultimo dato disponibile), ha provveduto a calcolare il saggio di variazione annuale dei prezzi di mercato relativo ad abitazioni di tipo economico in stato conservativo normale, riferito alla zona B1 - Centrale / Intero territorio comunale - del Comune di Verolengo, ottenendo i seguenti risultati.

**Per le abitazioni di tipo economico (cat. A/3)**

$$\text{Valore unitario medio 2° semestre 2023} = \frac{(\text{Valore minimo} + \text{Valore Massimo})}{2}$$

$$\frac{(480,00 \frac{\text{€}}{\text{mq}} + 730,00 \frac{\text{€}}{\text{mq}})}{2} = 605,00 \frac{\text{€}}{\text{mq}}$$

$$\text{Valore unitario medio 2° semestre 2024} = \frac{(\text{Valore minimo} + \text{Valore Massimo})}{2}$$

$$\frac{(470,00 \frac{\text{€}}{\text{mq}} + 710,00 \frac{\text{€}}{\text{mq}})}{2} = 590,00 \frac{\text{€}}{\text{mq}}$$

$$\text{Saggio di variazione annuale dei prezzi di mercato} = \frac{590,00 \frac{\text{€}}{\text{mq}} - 605,00 \frac{\text{€}}{\text{mq}}}{605,00 \frac{\text{€}}{\text{mq}}} = -0,0247$$

**Il saggio di variazione annuale dei prezzi degli immobili relativo ad abitazioni di tipo economico in stato conservativo normale risulta pari a **-2,47%**. Mercato in fase di svalutazione.**

**Metodo del confronto di mercato (MCA) con 3 comparabili recentemente compravenduti.**

1.TABELLA DATI				
Prezzo caratteristiche	Compravendite			Subject
	Unità A	Unità B	Unità C	Unità S
Prezzo totale PRZ (€)	175.000,00 €	155.000,00 €	145.000,00 €	Incognita
Data DAT (mesi)	11	3	3	0
Superficie principale SUP (mq)	86,55	60,96	61,31	81,61
Balconi BAL (mq)	0,00	11,61	6,83	22,24
Terrazza TER (mq)	79,53	10,04	6,84	0,00
Cantina CAN (mq)	0,00	7,50	51,98	0,00
Autorimessa BOX (mq)	31,30	29,41	28,00	0,00
Posto auto scoperto PAS (mq)	0,00	0,00	0,00	12,50
Sottotetto non abitabile SNA (mq)	0,00	82,64	0,00	103,08
Cortile COR (mq)	44,05	0,00	104,22	0,00
CT CT (mq)	1,11	1,50	1,70	0,84
Servizi SER (n)	1	1	1	1
Riscaldamento Auton. RIA (0-1)	1	1	1	1
Impianto elettrico ELE (0-1)	1	1	1	1
Stato di manutenzione esterno (STMe) (n)	3	3	3	2
Stato di manutenzione interno (STMi) (n)	3	3	3	2

2. INDICI MERCANTILI	
indice e informazione	Importo

p(DAT)/PRZ\ (annuale)	0,0247
p(BAL)/p(SUP)	0,25
p(TER)/p(SUP)	0,33
p(CAN)/p(SUP)	0,50
p(BOX)/p(SUP)	0,64
p(PAS)/p(SUP)	0,10
p(SNA)/p(SUP)	0,50
p(COR)/p(SUP)	0,10
p(CT)/p(SUP)	0,50
Costo intervento manut est. (€)	15.000,00
Costo intervento manut int. (€)	15.000,00

3.CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	mq.
SUP commerciale comparabile A	137,79
SUP commerciale comparabile B	131,82
SUP commerciale comparabile C	119,61
SUP commerciale subject	140,38

4.CALCOLO PREZZO MARGINALE SUP. PRINCIPALE	€/mq
Prezzo medio comparabile A	1.270,08
Prezzo medio comparabile B	1.175,86
Prezzo medio comparabile C	1.212,31
Prezzo marginale superficie principale (pSUP)	1.175,86

5. ANALISI PREZZI MARGINALI				
Prezzo marginale	p(...) A	p(...) B	p(...) C	
p(DAT) (€/mese)	360,21	319,04	298,46	
p(SUP) (€/mq)	1.175,86	1.175,86	1.175,86	
p(BAL) (€/mq)	293,97	293,97	293,97	
p(TER)/p(SUP) (€/mq)	388,03	388,03	388,03	
p(CAN)/p(SUP) (€/mq)	587,93	587,93	587,93	
p(BOX)/p(SUP) (€/mq)	752,55	752,55	752,55	
p(PAS)/p(SUP) (€/mq)	117,59	117,59	117,59	
p(SNA)/p(SUP) (€/mq)	587,93	587,93	587,93	
p(COR)/p(SUP) (€/mq)	117,59	117,59	117,59	
p(CT)/p(SUP) (€/mq)	587,93	587,93	587,93	
p(SER) (€)	0,00	0,00	0,00	
p(RIA) (€)	0,00	0,00	0,00	
p(ELE) (€)	0,00	0,00	0,00	
p(STMe) (€)	15.000,00	15.000,00	15.000,00	
p(STMi) (€)	15.000,00	15.000,00	15.000,00	

6. TABELLA DI VALUTAZIONE					
Prezzo e caratteristica		Unità A	Unità B	Unità C	
PRZ	(€)	175.000,00	155.000,00	145.000,00	
DAT	(€)	-3.962,29	-957,13	-895,38	
SUP	(€)	-5.808,76	24.281,57	23.870,01	
BAL	(€)	6.537,80	3.124,86	4.530,01	
TER	(€)	-30.860,40	-3.895,87	-2.654,16	
CAN	(€)	0,00	-4.409,49	-30.560,67	
BOX	(€)	-23.554,88	-22.132,56	-21.071,46	
PAS	(€)	1.469,83	1.469,83	1.469,83	

SNA	(€)	60.603,97	12.017,32	60.603,97
COR	(€)	-5.179,68	0,00	-12.254,84
CT	(€)	-158,74	-388,03	-505,62
SER	(€)	0,00	0,00	0,00
RIA	(€)	0,00	0,00	0,00
ELE	(€)	0,00	0,00	0,00
STMe	(€)	-15.000,00	-15.000,00	-15.000,00
STMi	(€)	-15.000,00	-15.000,00	-15.000,00
<b>PREZZI CORRETTI</b>		<b>144.086,84</b>	<b>134.110,49</b>	<b>137.531,69</b>
Percentuali di affidabilità		33,33 %	33,33 %	33,33 %
<b>VALORE ATTESO BENI 1 e 2</b>		<b>€ 138.576,34</b>		
<b>VALORE ARROTONDATO BENI 1 e 2</b>		<b>€ 139.000,00</b>		

**Valore di stima dei Beni n. 1 e 2: € 139.000,00 (centotrentanovemila/00 euro).**

Il **prezzo base per la vendita** viene ricavato applicando le seguenti detrazioni:

- 10 % in relazione all'assenza di garanzia di vizi occulti, come richiesto dal quesito (- 13.900,00 €);
- 3.000,00 € oltre oneri di Legge per la rimessione in pristino degli ambienti al piano sottotetto;
- 1.500,00 € oltre oneri di Legge per la redazione e deposito della pratica di sanatoria ex art. 36-bis del D.P.R. 380/01;
- 1.032,00 € quale sanzione amministrativa minima;
- 400,00 € oltre oneri di Legge per la redazione della pratica di variazione catastale DocFa;
- 70,00 € quali diritti erariali correlati alla presentazione della pratica DocFa;
- € 2.918,58 quale morosità relativa alle spese ordinarie condominiali.

In conclusione, prezzo base per la vendita è pari ad € 139.000,00 – € 13.900,00 – € 3.000,00 – € 1.500,00 – € 1.032,00 – € 400,00 – 70,00 € – € 2.918,58 = € 116.179,42 arrotondabili a 116.000,00 €.

#### **Formazione dei lotti.**

In considerazione della natura dei beni pignorati lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere con la formazione di un **lotto unico** così costituito:

- **Bene N° 1 - Appartamento (cat. A/3 – abitazioni di tipo economico)** ubicato a Verolengo (TO) – Piazza Europa n. 3, piani 1-2, censito presso il N.C.E.U. di Torino e Provincia al foglio 8 del Comune di Verolengo, particella 721, subalterno 20;
- **Bene N° 2 - Posto auto scoperto (cat. C/6 - autorimesse)** ubicato a Verolengo (TO) - Piazza Europa s.n., piano T censito presso il N.C.E.U. di Torino e Provincia al foglio 8 del Comune di Verolengo, particella 721, subalterno 6.

Detti beni fanno parte di un complesso condominiale denominato “*Complesso residenziale Elma*” composto da due fabbricati, spazi comuni e box auto.

Il tutto giace sul terreno individuato presso il N.C.T. di Torino e Provincia al foglio 8 del Comune di Verolengo (TO), mappale 721, ente urbano di are 23 e centiare 11.

Gli immobili vengono posti in vendita per il diritto della **piena proprietà (1/1)**.

Valore di stima del Lotto Unico: € 139.000,00 (euro centotrentanovemila/00).

Prezzo base per la vendita del Lotto Unico: € 116.000,00 (euro centosedicimila/00).

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Lo scrivente CTU non ritiene necessario segnalare riserve od ulteriori particolarità rispetto a quelle già indicate nella presente relazione.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Rivalba, li 30/04/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Serione Niccolò

### ELENCO ALLEGATI:

- All. 1 Documentazione fotografica;
- All. 2 Estratto di mappa catastale al foglio 8 del Comune di Verolengo, mappale 721;
- All. 3 Elenco dei subalterni assegnati al foglio 8 del Comune di Verolengo, particella 721;
- All. 4 Elaborato planimetrico catastale al foglio 8 del Comune di Verolengo, particella 721;
- All. 5 Visure catastali storiche al N.C.E.U. di Torino e Provincia al foglio 8 del Comune di Verolengo, particella 721, subalterni 20 e 6;
- All. 6 Visure catastali storiche al N.C.T. di Torino e Provincia al foglio 8 del Comune di Verolengo, mappali 721, 257, 685, 688, 691 et 693;
- All. 7 Planimetrie catastali delle unità immobiliari al foglio 8 del Comune di Verolengo, particella 721, subalterni 20 e 6;
- All. 8 Informativa dell'Agenzia delle Entrate relativa all'assenza di contratti di locazione e/o diversi;
- All. 9 Certificati anagrafici degli esecutati;
- All. 10 Atto di compravendita a rogito dott. Alessandro Fochesato Notaio in Settimo Torinese del 11/11/2005 rep. 44.088, racc. 5.025;
- All. 11 Atto di compravendite a rogito dott. Alessandro Fochesato Notaio in Settimo Torinese del 18/11/2003 rep. 27.930, racc. 3.213;
- All. 12 Convenzione edilizia a rogito dott. Alessandro Fochesato Notaio in Settimo Torinese del 18/11/2003 rep. 27.929, racc. 3.212;
- All. 13 Copia della documentazione tecnico-amministrativa reperita presso l'Archivio edilizio del Comune di Verolengo;





All. 14 Documento comprovante l'assenza di Attestato di Prestazione Energetica relativo al bene residenziale pignorato;

All. 15 Estratti da P.R.G.C.;

All. 16 Copia del regolamento di condominio del "Complesso residenziale Elma" sito in Verolengo, Frazione Rolandini, Piazza Europa civici 1 e 3;

All. 17 Rendicontazione fornita dall'Amministratore di condominio pro tempore recante le passività a carico degli esecutati;

All. 18 Ispezioni ipotecarie.

