TRIBUNALE DI IVREA

SEZIONE EE.II.

G.E. Dott. Augusto Salustri

Esecuzione Immobiliare R.G.E. n. 180/2024

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Serione Niccolò, nell'Esecuzione Immobiliare 180/2024 del R.G.E.

promossa da

Omissis

contro

Omissis

Rinvio udienza: 30/05/2025.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SERIONE NICCOLO' Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 3b4b04df63e306c8

SOMMARIO

Incarico 3
Premessa 3
Descrizione 3
Lotto Unico 3
Completezza documentazione ex art. 567 3
Titolarità 3
Confini 3
Consistenza 4
Cronistoria Dati Catastali 4
Dati Catastali 4
Precisazioni 5
Stato conservativo 5
Parti Comuni 5
Servitù, censo, livello, usi civici 6
Caratteristiche costruttive prevalenti 7
Stato di occupazione 7
Provenienze Ventennali 8
Formalità pregiudizievoli 8
Normativa urbanistica 9
Regolarità edilizia 11
Vincoli od oneri condominiali 14
Stima / Formazione lotti 17
Riserve e particolarità da segnalare 20

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SERIONE NICCOLO' Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 3b4b04df63e306c8

INCARICO

All'udienza del 04/11/2024, 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 05/11/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

Il bene oggetto di pignoramento risulta costituito dal seguente immobile:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Settimo Torinese (TO) - via Vagliè, 33, piano 2.

DESCRIZIONE

Trattasi di **appartamento (cat. A/4)** al secondo piano (terzo fuori terra) composto da due camere, un soggiorno con angolo cottura, un bagno, un disimpegno ed un balcone, facente parte di un fabbricato elevato a tre piani fuori terra, oltre a sottotetto, il tutto sito nel Comune di Settimo Torinese (TO), via Vagliè n. 33.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dal seguente bene:

- **Bene N° 1** - Appartamento (cat. A/4) ubicato a Settimo Torinese (TO) - via Vagliè, 33, piano 2.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione appartiene al seguente esecutato:

- *****Omissis*** (Proprietà 1/1)**

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

- *****Omissis*** (Proprietà 1/1)**

Regime patrimoniale di **separazione legale dei beni**.

CONFINI

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SERIONE NICCOLO' Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 3b4b04df63e306c8

Sulla scorta della disamina della documentazione catastale e dalle risultanza del sopralluogo espletato in sito: vuoto su cortile comune per due lati, altra proprietà stesso stabile, vano scala condominiale, vuoto su cortile comune.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	47,67 mq	61,80 mq	1	61,80 mq	2,37 m	2
Balcone	1,88 mq	1,88 mq	0,5	0,94 mq	---	2
			Totale superficie convenzionale:	**62,74 mq**		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Da **impianto meccanografico del 30/06/1987**, l'unità immobiliare oggetto di pignoramento risultava censita presso il N.C.E.U. di Torino e Provincia come in appresso:

- al foglio 45 del Comune di Settimo Torinese (TO), particella 106, subalterno 6, via Vagliè n. 9, piano 2, categoria A/4, classe 1, consistenza 4 vani, rendita catastale 784 Lire.

Con **variazione catastale per scorporo e successivo classamento prot. n. 439.1/1981 del 25/09/1981** in atti dal 09/06/1999 l'unità immobiliare assumeva la seguente distinzione:

- al foglio 45 del Comune di Settimo Torinese (TO), particella 106, subalterno 6, via Vagliè n. 33, piano 2, categoria A/4, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita catastale 0,54 €.

Per **variazione del quadro tariffario del 01/01/1992** l'unità immobiliare assumeva la seguente distinzione:

- al foglio 45 del Comune di Settimo Torinese (TO), particella 106, subalterno 6, via Vagliè n. 33, piano 2, categoria A/4, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita catastale 223,11 €.

Con **variazione per inserimento in visura dei dati di superficie del 09/11/2015** l'unità immobiliare assumeva la seguente distinzione:

- al foglio 45 del Comune di Settimo Torinese (TO), particella 106, subalterno 6, via Vagliè n. 33, piano 2, categoria A/4, classe 2, consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale 62 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 62 mq, rendita catastale 223,11 €.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	45	106	6		A4	2	4,5 vani	Totale: 62 mq; Totale escluse aree scoperte 62	223,11 €	2	

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SERIONE NICCOLO' Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 3b4b04df63e306c8

								mq				

L'unità immobiliare risulta correttamente intestata in capo all'esecutata.

Mappali terreni correlati: al foglio 45 del Comune di Settimo Torinese (TO), mappali 106 et 552

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 registrato la presenza di difformità planimetriche nonché un'altezza libera dei locali inferiore a quella catastalmente riportata nella scheda catastale.

PRECISAZIONI

Dalla disamina dell'atto di provenienza in capo all'esecutata del bene oggetto di pignoramento si evince quanto in appresso:

"*È compressa nella vendita quota di comproprietà delle parti comuni ed indivisibili proporzionale alle entità compravendute, quali risultano dal regolamento di condominio ed in particolare è compreso il diritto a parcheggiare un auto nello spazio condominiale distinto con il numero "5" (cinque) nella pianta del relativo piano allegata all'atto di deposito del regolamento di condominio infracitato nonché il diritto di uso esclusivo della superficie di sgombero anche essa condominiale distinta con la lettera "E" nella medesima planimetria e del sottotetto sovrastante l'alloggio*".

Lo scrivente evidenzia che quanto riportato in precedenza viene inoltre indicato anche nel regolamento di condominio del fabbricato. Lo scrivente ritiene opportuno segnalare che, in considerazione del pronunciamento della Corte di Cassazione a Sezioni Unite (Cass. SS.UU. n. 28972 del 17/12/2020) e fatte salve differenti determinazioni, il diritto d'uso esclusivo su parti comuni non è opponibile a terzi.

STATO CONSERVATIVO

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 interventi di manutenzione ordinaria. Il fabbricato risultava essere stato interessato da fenomeni di infiltrazione provenienti dalla copertura, la quale, alla data del 18/12/2024, risultava oggetto di un intervento di manutenzione. Internamente all'abitazione risultavano presenti segni riconducibili alla presenza di umidità diffusi nei vari locali.

Quanto al fabbricato di via Vagliè civico 33, alla data di espletamento dei sopralluoghi l'edificio si presentava in condizioni generali discrete.

PARTI COMUNI

Sulla scorta della disamina del "*Regolamento di condominio dello stabile sito in Settimo Torinese nella via Vagliè al civico numero 7. – ora 33*" ricevuto dal dott. Oscar Sebastianelli Notaio in San Maurizio Canavese in data 02/10/1981, rep. 11.433, racc. 253, registrato all'Ufficio dei Registri di Ciriè – Atti Pubblici – in data 15/10/1981 al n. 3.668, si evince, all'art. 1 denominato "*Parti comuni*", quanto in appresso:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SERIONE NICCOLO' Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 3b4b04df63e306c8

"*Sono comuni, indivisibili ed inalienabili fra tutti i condomini dell'edifico in oggetto nelle proporzioni stabilite dalla colonna "A" della tabella pedissequa:*

a) – il suolo su cui sorge il fabbricato condominiale e il terreno circostante (salvo per quanto stabilito nello art. 2°);

b) – le strutture portanti, le fondazioni, le murature perimetrali, le reti di fognatura bianca e nera, i pozzi perdenti e quelli raccoglitori;

c) Il tetto, le murature esterne ed interne esclusi i divisori tra camera e camera che sono di pertinenza dei singoli lotti di divisori tra le contigue unità immobiliari che sono di proprietà comune dei condomini confinanti;

d) – gli atrii al piano terrano, le scale d'accesso, i pianerottoli di riposo con relativi serramenti e impianti di illuminazione;

e) – l'impianto dell'acqua, costituito da tutte le reti di distribuzione principale a partire dalla tubazione municipale di diramazione sino all'allacciamento ai locali di proprietà dei singoli condomini;

f) – le facciate e le balconate, solo per quanto concerne la simmetria e l'estetica del fabbricato;

g) – sono inoltre comuni tutti gli impianti, gli allacciamenti e le altre parti costitutive dell'edificio nonché le opere, le installazioni, e i manufatti che sono indispensabili all'uso comune e alla conservazione dell'edificio o considerati tali per legge e consuetudine.

h) *– è infine comune la cantina nel sottoscala al piano terreno distinta con la lettera "a" nella planimetria allegata da adibire esclusivamente a deposito attrezzi e materiali di uso comune.*"

Lo scrivente ritiene opportuno segnalare che il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di pignoramento corrisponde ad un edificio libero su tre lati che, per i restante lato, risulta in aderenza e/o in appoggio alla limitrofa costruzione di proprietà di terzi. Ne consegue, pertanto, che debbano essere considerate comuni tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune come, ad esempio, il suolo, le fondamenta, i muri maestri, i pilastri e le travi portanti, i tetti, ed in generale tutte le componenti edilizie che vengono ritenute tali ai sensi del Codice Civile ove non separate sotto il profilo funzionale e/o strutturale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalla disamina del "*Regolamento di condominio dello stabile sito in Settimo Torinese nella via Vagliè al civico numero 7. – ora 33*" ricevuto dal dott. Oscar Sebastianelli Notaio in San Maurizio Canavese in data 02/10/1981, rep. 11.433, racc. 253, registrato all'Ufficio dei Registri di Ciriè – Atti Pubblici – in data 15/10/1981 al n. 3.668, si evince, all'art. 2 denominato "*Proprietà particolari – servitù attive e passive*", quanto in appresso:

"*Il presente Regolamento è vincolante all'osservanza da parte dei condomini, successori o aventi causa, alle seguenti norme:*

1°) – L'area condominiale è soggetta alla servitù di passaggio carraio e veduta (vedi atto not. Sebastianelli ricognitivo di servitù, del 23/09/1981) a favore del terreno confinante, attualmente adibito in parte a opificio produttivo e in parte a civile abitazione.
Le servitù potranno essere esercitate nel modo e nei termini come lo sono state fino alla data del deposito del presente Regolamento.
Le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria della superficie destinata a strada saranno suddivise al 50% tra il fondo servente e il 50% tra i fondi dominanti, in egual misura tra loro;".

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 all'esecutata non si evince menzione alcuna relativa a vincoli di censo, livello od usi civici.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SERIONE NICCOLO' Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 3b4b04df63e306c8

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di pignoramento risulta di antica edificazione e verosimilmente risalente al periodo preunitario.
Il **fabbricato** di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di pignoramento risulta costituito da uno stabile a destinazione d'uso residenziale elevato a tre piani fuori terra oltre al piano sottotetto, privo di ascensore, composto da n. 6 appartamenti, il tutto sito nel Comune di Settimo Torinese (TO) al civico 33 della via Vagliè.
L'accesso pedonale avviene dalla via Vagliè n. 33 attraverso un portone comune che consente l'accesso al vano scala condominiale: antistante al fabbricato è presente uno spazio condominiale a cielo libero con pavimentazione in asfalto, in parte adibita a posti auto. Sul lato e sul retro del fabbricato è presente un'area condominiale lasciata a prato, oltre ad un basso fabbricato adibito a locali di deposito.
La distribuzione verticale avviene mediante scala interna: al piede della scala è presente un modesto locale interrato adibito a cantina comune.
La struttura dell'edificio è costituita da murature portanti. Gli orizzontamenti sono presumibilmente in laterocemento.
I tamponamenti presentano una finitura superficiale esterna in intonaco tinteggiato.
La copertura del fabbricato risulta costituita da un tetto a falde con orditura in legno e manto discontinuo costituito da tegole marsigliesi.
Il fabbricato risulta libero per tre lati, mentre per il restante lato risulta in aderenza e/o in appoggio con un altro edificio.
L'unità immobiliare risulta costituita da un appartamento composto da due camere, un soggiorno con angolo cottura, un bagno, un disimpegno ed un balcone.
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 che presentano una finitura superficiale costituita da elementi in gres.
I soffitti presentano una finitura superficiale in intonaco tinteggiato.
La finitura superficiale dei pavimenti è costituita da elementi in gres.
I serramenti esterni sono costituiti da finestre e portefinestre in alluminio anodizzato con vetro doppio. Gli elementi oscuranti sono costituiti da persiane in alluminio anodizzato.
Le porte interne delle camere sono in legno tamburato cieche, la porta interna del bagno è in legno tamburato con specchiatura in vetro smerigliato, la porta dell'antibagno è a soffietto in PVC.
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. Il bagno è dotato di un sistema di aspirazione forzata dell'aria, del quale tuttavia non si è potuto verificarne il funzionamento.
Il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria avvengono per mezzo di impianto autonomo alimentato a gas: all'interno dell'antibagno è presente un generatore murale. All'interno dei locali sono presenti dei radiatori in alluminio, ad eccezione del bagno in cui è presente un termo-arredo in acciaio tubolare. Risulta inoltre presente la predisposizione per l'allacciamento di una stufa nel locale soggiorno con angolo cottura.
Il portoncino d'ingresso all'unità immobiliare è in legno.

STATO DI OCCUPAZIONE

Sulla scorta della disamina dei certificati anagrafici resi dalla Città di Settimo Torinese si evince che l'esecutata ***Omissis*** risulta residente nell'unità immobiliare oggetto di pignoramento.

Alla data di espletamento dei sopralluoghi in sito, tuttavia, l'unità immobiliare oggetto di pignoramento risultava **occupata dal coniuge dell'esecutata, ***Omissis***,** il quale ha dichiarato di occuparla nelle pause di lavoro. Contestualmente riferiva che l'esecutata, dovendo assistere il figlio ricoverato, risiede temporaneamente presso l'abitazione del padre non meglio specificata.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SERIONE NICCOLO' Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 3b4b04df63e306c8

PROVENIENZE VENTENNALI

Alla data del 12/10/2016 l'unità immobiliare oggetto di pignoramento risultava in capo:

- all'esecutata Sig.ra ***Omissis*** giusto **atto di compravendita** a rogito dott. Alessandro Fochesato Notaio in Settimo Torinese del 12/10/2016 rep. 67.547, racc. 15.560, trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 in data 07/11/2016 ai numeri R.G. 43.982, R.P. 29.210, con il quale acquistava la **piena proprietà** dell'immobile dalla Sig.ra ***Omissis***.

Il primo titolo per atto tra vivi anteriore al ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento immobiliare del 10/09/2024 e rettificato in data 30/09/2024 è il seguente:

- **atto di compravendita** a rogito dott. Oscar Sebastianelli Notaio in San Maurizio Canavese del 30/10/1981, rep. 12.447, trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 in data 07/11/1981 ai numeri R.G. 29.465, R.P. 22.647, con il quale la Sig.ra ***Omissis*** acquistava la piena proprietà dell'immobile dal Sig. ***Omissis***.

Per quanto riguarda l'immobile 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.**

Iscritta presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 in data 29/04/2010 ai numeri R.G. 17.146 / R.P. 3.377.

Immobili: unità immobiliare censita presso il N.C.E.U. di Torino e Provincia al foglio 45 del Comune di Settimo Torinese (TO), particella 106, subalterno 6.
A favore di: ***Omissis*** per la piena proprietà.
Contro: ***Omissis*** per la piena proprietà.
Capitale: 48.000,00 €.
Totale: 96.000,00 €.

Nota: la summenzionata ipoteca risulta iscritta contro il precedente proprietario dell'unità immobiliare. Lo scrivente riferisce che nell'atto di provenienza del bene in capo all'esecutata veniva riportato che "*Le parti dichiarano che sull'immobile oggetto del presente atto grava ipoteca iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino Due il 29 aprile 2010 ai numeri 17146/3377 a favore di ***Omissis***, a garanzia di obbligazioni derivanti da contratto di mutuo fondiario , o equiparato ai sensi degli articoli 42 e 44 T.U.B. , che la parte venditrice si obbliga ad estinguere con il ricavato della presente vendita, la cui cancellazione verrà effettuata ai sensi dell'art. 40 bis T.U.B dall'Istituto creditore , esonerando le parti me Notaio da ogni responsabilità in merito*".

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

Iscritta presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 in data 07/11/2016 ai numeri R.G. 43.983 / R.P. 7.992.

Immobili: unità immobiliare censita presso il N.C.E.U. di Torino e Provincia al foglio 45 del Comune di Settimo Torinese (TO), particella 106, subalterno 6.
A favore di: ***Omissis*** per la piena proprietà.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SERIONE NICCOLO' Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 3b4b04df63e306c8

Contro: ***Omissis*** per la piena proprietà e ***Omissis*** quale debitore non datore di ipoteca.
Capitale: 43.000,00 €.
Totale: 64.000,00 €.

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento immobiliare.**
  Trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 in data 20/09/2024 ai numeri R.G. 38.499 / R.P. 29.108.
  Immobili: unità immobiliari censite presso il N.C.E.U. di Torino e Provincia al foglio 2 del Comune di Vische, particella 230, subalterni 101, 102 e 103.
  A favore di: ***Omissis*** per la piena proprietà.
  Contro: ***Omissis*** per la piena proprietà.

Nota 1: la trascrizione del pignoramento risulta essere stata rettificata per errata indicazione dell'indirizzo del bene staggito con nota trascritta presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 in data 30/09/2024 ai numeri R.G. 39.544 / R.P. 29.848. Nella sezione D – ulteriori informazioni – della nota di rettifica viene riportato quanto in appresso: "*Si precisa che la garanzia si estende a tutte le pertinenze, accessioni, ragioni, diritti e frutti dell'immobile indicato. Si precisa che il soggetto passivo è denominato nell'atto anche Sig.ra ***Omissis*** in quanto sposata con il Sig. ***Omissis***, ma in regime di separazione dei beni. Si precisa che la presente nota viene portata in rettifica, in conseguenza di indicazione di indirizzo errato, della nota trascritta in data 20.09.2024 n. Reg. Part. 29108, Reg. Gen. 38499*".

NORMATIVA URBANISTICA

Il P.R.G.C. vigente della Città di Settimo Torinese risulta essere stato approvato con le DCC n. 10 del 29/02/2024 e n. 18 del 28/03/2024 e pubblicato sul B.U.R. n. 24 del 13/06/2024.

P.R.G.C.

L'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di pignoramento ricade in **zona omogenea di tipo B** ai sensi del D.M. 1444/68, corrispondenti al tessuto consolidato.
L'edificio di via Vagliè civico 33 viene individuato, ai sensi degli articoli 25 e 26 delle N.T.A., facente parte del **paesaggio urbano**, **ambito residenziale**, **tessuto consolidato**. Ai sensi dell'art. 28 delle N.T.A. il fabbricato risulta riconducibile alla **tipologia edilizia di impianto**, definita come: edifici di origine rurale, normalmente integrati nel tessuto edilizio consolidato della città. Liberi sui quattro lati caratterizzati da un massimo di due piani e manica semplice normalmente compresa tra sei e otto metri. Sistema distributivo semplice con scala interna o a ballatoio. Tetto semplice a due falde, composizione della facciata semplice scandita dalla regolare partitura delle aperture.
A tale tipologia si associano i fabbricati di impianto storico organizzati a cortina normalmente lungo le direttrici principali quali forme di espansione del centro storico. In cartografia tali edifici, elencati all'Art.53.4 delle presenti N.T.A., sono di norma contraddistinti da apposita simbologia.
Laddove siano riconoscibili le caratteristiche sopra descritte, ovvero quelle tipiche dell'edificio di impianto o a cortina, ancorché non contrassegnati dall'apposita simbologia, gli edifici sono comunque sottoposti al rispetto di quanto disciplinato alla relativa scheda di cui al punto 28.1 delle N.T.A..

Nota: lo scrivente evidenzia che l'edificio di via Vagliè n. 33 non risulta contraddistinto dall'apposita simbologia citata in precedenza, tuttavia, previa indicazione fornita dall'Ufficio Tecnico Comunale, il fabbricato risulta rientrare nella definizione degli "*edifici d'impianto*".

La **scheda relativa agli edifici d'impianto** prevede quanto in appresso:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SERIONE NICCOLO' Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 3b4b04df63e306c8

Obiettivo: salvaguardia della tipologia edilizia di impianto, attraverso interventi di ristrutturazione anche ricorrendo a contenuti ampliamenti e sopraelevazioni.

Destinazione d'uso:

- Residenza (residenza e attività con essa compatibili: sono considerate compatibili con la residenza, ma che generano passaggi odi categoria, le attività intellettuali e artistiche a carattere professionale quali studi, uffici privati, ambulatori medici, ecc…).
- Attività terziarie. Commercio all'ingrosso limitatamente alle attività con magazzini non superiore a 50 mq.
- Artigianato di Servizio: a basso impatto ambientale generante carico antropico assorbibile dal tessuto circostante in termini di accessibilità, parcheggi e di impatto ecologico (rumore, dispersione aeriformi sgradevoli, ecc.). Nello specifico risultano ammessi: servizi alla persona (acconciature, estetica); servizi ai beni personali (piccole riparazioni in genere, riparazione, restauro mobili, riparazione elettrodomestici, lavanderie e stirerie, servizi pet, restauro artistico, pittori, fotografia e audiovisivi, sartorie, impresa pulizia); servizi alle costruzioni (idraulici + impiantistica, vetrai, manutenzione e restauro edile, disinfezione, pulizia camini, decoratori, tappezzieri); servizi alimentari (panificatori, pastificatori, pasticcerie, gastronomie).
- Le attività che comportano affluenza di pubblico non potranno essere ubicate ai piani superiori al primo fuori terra, salvo l'assenso del condominio laddove costituito.

Interventi ammessi:

- non è consentita la demolizione, se non per comprovate condizioni di obsolescenza, dimostrate tramite perizia statica asseverata. In tal caso la ricostruzione deve avvenire riproponendo la SL autorizzata e la tipologia originaria, anche comprensiva degli ampliamenti di cui agli schemi grafici contenuti nella scheda relativa agli edifici d'impianto.
- per la tipologia d'impianto non è consentita la realizzazione di abbaini.
- per gli immobili ad un piano è ammessa soltanto la possibilità di ampliamento in sopraelevazione.
- si ammette l'ampliamento di sagoma pari al 30% della SL esistente, legittimamente edificata secondo gli schemi tipologici contenuti nella scheda relativa agli edifici d'impianto. Sono comunque ammessi 50 mq di SL indipendentemente da quella propria dell'edificio preesistente adibito ad abitazione; tale ampliamento comprende anche la massima estensione della superficie coperta sul lotto di intervento.
- gli ampliamenti ammessi possono essere realizzati anche su fabbricati pertinenziali esistenti se contigui, ad eccezione di quei manufatti destinati ad autorimesse poiché soddisfino i requisiti della L. 122/89.
- Nel caso di proprietà differenti l'intervento deve essere unitario.
- Nel caso di ampliamento di sagoma, l'intervento dovrà mantenere l'allineamento su fronte strada, ove presente.
- I prospetti dovranno salvaguardare la scansione modulare e gli elementi caratterizzanti, salvo gli adeguamenti minimi al soddisfacimento delle normative di settore con riferimento particolare ai rapporti aeroilluminanti.
- Non sono ammessi avancorpi di scale o terrazzi se non compresi negli schemi tipologici sotto riportati (**nota**: nelle schede di N.T.A. non sono presenti schemi tipologici sotto tale indicazione).
- È sempre ammessa, in deroga alla SL del fabbricato autorizzato, la possibilità di:
  1) recuperare il sottotetto esistente;
  2) realizzare soppalchi, se compresi all'interno della sagoma autorizzata.
- Sono ammessi gli interventi di cui all'Art.21 delle N.T.A. (bassi fabbricati con altezza non eccedente i 3,30 metri al colmo e superficie massima di 10 mq, spazi di sosta realizzati ai sensi della L. 122/89, autorimesse).
- Superficie a verde: 3 mq/ab.
- È ammessa la realizzazione di piccoli orti urbani finalizzati alla produzione alimentare esclusivamente ad uso familiare.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SERIONE NICCOLO' Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 3b4b04df63e306c8

- Si ammette, in deroga al rapporto di copertura, la realizzazione di bassi fabbricati adibiti esclusivamente al ricovero di piccole attrezzature da giardino, come meglio precisato all'Art.21.1 delle N.T.A..

-

Standard (art. 21 L.R. 56/77 e ss.mm. e ii.):
di Legge se dovuti.

Modalità di attuazione:
procedura diretta.

Pericolosità geomorfologica

L'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di pignoramento ricade in un'area individuata quale **Sottoclasse IIIb2*** di pericolosità geomorfologica. Detta area corrisponde ad ambiti edificati. Per gli edifici esistenti sono consentiti interventi di manutenzione, ristrutturazione, risanamento e adeguamento igienico-funzionale. Sono ammessi modesti interventi di completamento all'interno del tessuto urbano consolidato, che non comportino aggravio sensibile del carico antropico. Gli interventi previsti in tale sottoclasse sono subordinati alla verifica preventiva finalizzata all'eventuale necessità di intervento di risagomatura e ricalibratura del Rio Freidano, nel tratto compreso dalla confluenza del Rio Fracasso nel Rio Freidano fino alla via Po. Il concetto di carico antropico è riferito alla capacità insediativa, al grado di pericolo, alla reale possibilità di mitigazione del rischio, aggiornata agli ultimi interventi realizzati, ed in relazione al numero degli abitanti residenti nell'ambito territoriale compreso in detta classe. Tale concetto va inteso con riferimento alla sommatoria delle trasformazioni ammesse all'interno dell'intero areale di classe IIIb2* e non alla singola trasformazione, in coerenza con le scelte urbanistiche che il PRG ha effettuato riconoscendo le aree insediative. È in ogni caso preclusa la realizzazione di piani interrati. Gli immobili compresi nelle classi di pericolosità geologica IIIb2* devono obbligatoriamente essere inseriti nel piano di Protezione Civile.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Pratiche edilizie

Presso l'archivio edilizio comunale della Città di Settimo Torinese **non** sono state reperite pratiche edilizie relative all'unità immobiliare oggetto di pignoramento, né relative al fabbricato di cui da parte.

Agibilità

Presso l'archivio edilizio comunale della Città di Settimo Torinese **non** risulta l'agibilità relativa al fabbricato di via Vagliè n. 33.

Stato legittimo

Sulla scorta delle ricerche svolte, lo scrivente riferisce che **al fine di determinare lo "*stato legittimo*" dell'immobile occorre fare riferimento a quanto disciplinato dall'art. 9-bis del D.P.R. 380/01** e ss.mm. e ii..
Ai sensi del comma 1-bis) del predetto art. 9-bis, lo scrivente riferisce che:
a) non sono presenti titoli abilitativi che abbiano previsto la costruzione del fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di pignoramento o che abbiano legittimato la medesima;
b) non sono presenti titoli edilizi che abbiano disciplinato interventi sull'unità immobiliare oggetto di pignoramento;
c) la costruzione del fabbricato risale con ogni probabilità al periodo preunitario, ossia ante 1861. (Segnatamente, lo scrivente ha riscontrato la presenza, nella cartografia del Catasto Rabbini di un fabbricato compatibile per posizione ed impianto con quello attualmente presente in sito - fonte

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SERIONE NICCOLO' Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 3b4b04df63e306c8

Archivio di Stato di Torino – Catasto Rabbini – foglio VIII mappa originale del Comune di Settimo, anno 1859).

In considerazione della presumibile epoca di costruzione del fabbricato e dell'assenza di titoli abilitativi che possano consentire la determinazione dello stato legittimo, lo scrivente ha presentato opportuna istanza presso l'Agenzia delle Entrate al fine di reperire copia delle **informazioni catastali di primo impianto**. Al seguito di richiesta di certificato catastale del 17/12/2024, prot. NSD 196294/24, l'Agenzia delle Entrate ha rilasciato allo scrivente copia della **planimetria catastale di primo impianto** (prot. TO0042102 del 05/02/2025 – erroneamente indicato 05/02/2024).

Sulla scorta della disamina della planimetria catastale di primo impianto, lo scrivente ritiene opportuno evidenziare la presenza alcune rilevanti carenze grafiche, prima delle quali l'assenza dell'indicazione grafica delle aperture (finestre e portefinestre verso l'esterno). Sempre dall'analisi del documento di primo impianto si evince che, in luogo dell'attuale bagno, era presente un disimpegno, verosimilmente in comune con l'adiacente unità immobiliare di proprietà di terzi, dalla quale si accedeva ad un balcone presente sul retro del fabbricato e da questo ad una latrina, verosimilmente posta a servizio del piano del fabbricato. Sotto il profilo della distribuzione interna dei locali, l'unità immobiliare presentava tre camere ed una cucina, ed un'altezza libera pari a 2,40 metri.

In relazione a quanto desumibile dalla disamina della planimetria catastale di primo impianto, considerandola quale unico documento amministrativo dal quale poter desumere lo stato legittimo del fabbricato, emergono le seguenti difformità:

- il disimpegno comune alle unità immobiliari del secondo piano risulta essere stato diviso ed attribuito, per circa metà all'unità immobiliare oggetto di pignoramento;
- il balcone e la latrina presenti sul retro del fabbricato non risultano presenti, e la porta che ne consentiva l'accesso è stata mutata in finestra;
- è stata demolita una tramezza interna che in precedeva separava l'attuale soggiorno con angolo cottura in due locali distinti;
- è stato realizzato un balcone sull'affaccio principale del fabbricato;
- l'altezza libera dei locali risulta pari a 2,37 metri e non pari a 2,40 metri, verosimilmente a causa della posa di una nuova finitura superficiale delle pavimentazioni senza aver rimosso quella preesistente.

Oltre a quanto riportato in precedenza, lo scrivente riferisce che non risultano presenti documenti che possano legittimare l'avvenuta realizzazione del basso fabbricato posto sul retro dell'edificio in corrispondenza delle aree che venivano individuate nel Regolamento di Condominio come **superfici di sgombero**. Si evidenzia che il regolamento di condominio è stato depositato il giorno 02/10/1981 e che riferisce della presenza di "*superfici destinate a sgombero sulla parte retrostante il fabbricato*" e non della presenza di un basso fabbricato.

Le difformità riscontrate tra l'esistente e lo stato legittimo, in sostanza, implicano sia **modifiche interne all'unità immobiliare oggetto di pignoramento** (diversa distribuzione degli spazi interni), sia **modifiche esterne al fabbricato** (realizzazione e demolizione di balconi, differente conformazione delle aperture). Infine, **la realizzazione del basso fabbricato presente sul retro dell'edificio risulta essere avvenuta verosimilmente senza opportuno titolo autorizzativo**.

Indicazioni relative all'eventuale possibilità di regolarizzare le difformità che caratterizzano l'unità immobiliare oggetto di pignoramento ed il fabbricato di cui fa parte

Non tutte le irregolarità indicate in precedenza risultano sanabili. Nello specifico lo scrivente osserva che l'avvenuta realizzazione del basso fabbricato presente sul retro dell'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di pignoramento è avvenuta senza opportuno titolo autorizzativo e che tale manufatto **non risulta sanabile** in quanto sia la sua altezza (circa 3,51 cm), sia la sua estensione

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SERIONE NICCOLO' Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 3b4b04df63e306c8

superficiale (circa 64 mq), eccedono i limiti consentiti dall'art. 21 delle N.T.A. del vigente P.R.G.C.. Trattandosi di basso fabbricato realizzato nell'area comune condominiale, in corrispondenza delle "*superfici destinate a sgombero sulla parte retrostante il fabbricato*" e concesse in uso esclusivo dei lotti ai quali sono state assegnati, occorrerà prevedere un **intervento di rimessione in pristino attuato mediante demolizione del manufatto, coinvolgendo il condominio**. I costi necessari per la demolizione del basso fabbricato vengono stimati dallo scrivente in complessivi 7,500,00 € (Euro settemilacinquecento/00) comprensivi di demolizione, carico delle macerie e conferimento delle medesime a discarica autorizzata. Tali costi, in considerazione del fatto che il manufatto giace su un area di proprietà comune tra tutti i condomini, vengono considerati da ripartirsi tra le varie proprietà in base alla tabella millesimale allegata al Regolamento di Condomino. All'unità immobiliare oggetto di pignoramento competono 175 millesimi di proprietà; pertanto, la quota parte dei costi di demolizione del manufatto attribuibili all'unità immobiliare oggetto di pignoramento vengono stimati dallo scrivente in complessivi 1.312,50 € (Euro milletrecentododici/50).

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 20/09/2024.

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.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SERIONE NICCOLO' Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 3b4b04df63e306c8

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 demolizione del basso fabbricato.
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 Settimo Torinese in relazione soprattutto all'importo delle sanzioni amministrative.
Relativamente alle opere di carattere strutturale (balcone realizzato sull'affaccio principale del fabbricato), non avendo reperito informazioni certe relative alla data della sua realizzazione (la quale sembrerebbe comunque antecedente al 1981 in quanto nelle planimetrie allegate al Regolamento di condominio risultava già presente) risulta necessario provvedere alla presentazione di una denuncia postuma da presentarsi congiuntamente alla sanatoria, previo sondaggio della struttura del balcone (intervento attuabile verosimilmente mediante modesti sondaggi e demolizioni localizzate), il cui costo viene stimato dallo scrivente in un importo pari a 1.000,00 € (Euro mille/00) oltre oneri di Legge. Lo scrivente evidenzia che solamente al seguito delle indagini conoscitive effettuate sulle strutture sarà possibile verificarne o meno l'adeguatezza e che pertanto non risulta possibile escludere a priori la necessità di realizzare eventuali interventi che migliorino le caratteristiche strutturali del balcone.

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:

- 1.312,50 € per la rimozione del basso fabbricato in lamiera presente in sito;
- 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;
- 1.000,00 € oltre oneri di Legge per la redazione e deposito della denuncia tardiva delle strutture del balcone;
- 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.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SERIONE NICCOLO' Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 3b4b04df63e306c8

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

Passività relative alle spese ordinarie:

- **3.220,00 €** (euro tremiladuecentoventi/00).

Sulla scorta delle informazioni rese dall'Amministratore pro tempore, alla data del 14/03/2025, sull'unità immobiliare oggetto di pignoramento grava una morosità complessiva pari ad € 3.220,00 derivante da:
- una passività relativa all'esercizio 2022/2023 per 944,45 €;
- una passività relativa all'esercizio 2023/2024 per 1.768,48 € (comprensiva di riporto dall'esercizio precedente);
- una passività relativa all'esercizio 2024/2025 per 3.220,00 € (comprensiva di riporto dall'esercizio precedente).

Importo spese straordinarie già deliberate:

Risultano essere state deliberate delle **spese straordinarie** in relazione alla necessità di dover effettuare un intervento di manutenzione della copertura.
Dalla disamina della documentazione fornita dall'Amministratore pro tempore emerge che l'importo complessivo posto in esercizio straordinario ammonta a complessivi 45.236,68 € (euro quarantacinquemilduecentotrentasei/68) da dividersi in base alle tabelle millesimali di cui al Regolamento di Condominio. Nello specifico, all'unità immobiliare oggetto di pignoramento competono 175 millesimi di comproprietà, corrispondenti al seguente importo:
- **7.916,42 €** (euro settemilanovecentosedici/42) derivanti da bilancio preventivo straordinario per manutenzione della copertura.

Il pagamento era previso in **11 rate mensili da 659,00 €** a partire dal 15/09/2024 fino al 15/07/2025, oltre ad un'**ultima rata prevista per il 15/08/2025 d'importo pari a 667,42 €**.
Sulla scorta delle informazioni rese dall'Amministratore pro tempore, alla data del 14/03/2025 non risulta essere stata pagata alcuna rata relativa a tale importo.

Regolamento di condominio

Lo stabile sito in Settimo Torinese, via Vagliè n. 33 risulta dotato di regolamento di condominio denominato "*Regolamento di condominio dello stabile sito in Settimo Torinese nella via Vagliè al civico 7. – ora 33*" depositato negli atti del dott. Oscar Sebastianelli Notaio in San Maurizio Canavese in data 02/10/1981, rep. 11.153, racc. 253, registrato a Ciriè in data 15/10/1981 al n. 3.668, vol. S1.

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

- *all'art. 2 denominato "Proprietà particolari – servitù attive e passive":*

"*Il presente Regolamento è vincolante all'osservanza da parte dei condomini, successori o aventi causa, alle seguenti norme:*

[…]

2°) - Sono di uso esclusivo dei lotti a cui verranno assegnati i posti macchina nel cortile di proprietà condominiale, come pure le superfici destinate a sgombero sulla parte retrostante il fabbricato;

3°) – È diritto dei Lotti al Piano Terreno trasformare le aperture da finestre in porte;

4°) – Sarà diritto di tutti i Lotti facenti parte il Condominio di trasformare le parti interne e quelle esterne purché tali trasformazioni non pregiudichino l'estetica del fabbricato;

5°) - Sono di uso esclusivo degli alloggi sottostanti i due sottotetto al piano terzo."

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SERIONE NICCOLO' Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 3b4b04df63e306c8

- *<u>all'art. 16 denominato "Obblighi e diritti di condomini":</u>*

"*Per tutti i locali è vietata la destinazione ad alberghi, pensioni, sanatori, gabinetti per visita di malattie infettive o contagiose, agenzia di pegno, sale da ballo, sedi di circoli ricreativi e di partiti politici, depositi infiammabili, industrie rumorose o causanti odori molesti; è vietato comunque farne uso contrario alla morale. È consentita la destinazione delle unità immobiliari a studi medici. È permesso la locazione dei locali sotto la osservanza dei vincoli e delle limitazioni sopra elencate.*
Nei rapporti con il condominio l'inquilino non può sostituire il proprietario che ne risponde sempre davanti al condominio.
È fatto divieto di vendere cantine a terzi che non siano comproprietari dello stabile.
È consentito l'uso della radio e della televisione secondo le norme vigenti.
È consentita la tenuta di animali domestici, purché siano osservate tutte le cautele per evitare molestie ai condomini; l'amministratore della casa, qualora si verificassero lamentele giustificate potrà proibire la permanenza di tali animali.
È vietato occupare anche solo temporaneamente i locali ed i siti di proprietà comune, tranne il caso di traslochi di durata non superiore ad un giorno.
Nel cortile, che non potrà essere ingombrato con depositi e banchi di lavoro, non potranno essere lavati panni, macchine od altro.
È vietato depositare nel cortile biciclette, motoscooter e simili. Nelle cantine e nei magazzini non possono custodirsi sostanze o merci puzzolenti ed insalubri, materiali esplosivi ed infiammabili che possono comunque pregiudicare l'incolumità dello stabile.
È vietato stendere panni o altro nei balconi verso via.
È vietato eseguire costruzioni di chiusura "a veranda" e simili, anche provvisorie sui balconi e finestre e sui siti di uso comune.
È proibito pure eseguire nell'interno dello stabile o negli alloggi lavori che modifichino la loro estetica e ne compromettano la stabilità salvo preventiva autorizzazione ottenuta dall'assemblea di condominio.
Non si possono collocare vasi di fiori o di piante sui balconi e sulle finestre, se non muniti di conveniente riparo fisso contro al caduta ed incassati in recipienti che impediscano lo stillicidio.
Avvenendo allagamenti per rigurgiti al piano delle fondamenta i proprietari dovranno provvedere a loro carico alla pulizia delle singole cantine e magazzini non appena avvenuto lo smaltimento per impedire cattive esalazioni che possono pregiudicare la salubrità dello stabile.
È vietato battere tappeti, materassi, ect. prima delle ore 7 e dopo le ore 11 antimeridiane salvo retribuzioni (leggasi, con ogni probabilità, restrizioni, nds) *maggiori previste dal regolamento di Polizia Urbana.*
È vietato collocare esteriormente tubi per stufe e neppure canna per cucina, salvo casi di emergenza, previa autorizzazione da chiedersi di volta in volta all'amministratore del condominio che si riserva di accordarla o meno.
È permesso collocare antenne "a balcone" unicamente nelle ringhiere verso cortile.
È consentita l'apposizione di targhe ai lati del portone di ingresso purché di tipo unico da collocarsi in modo ordinario ed estetico a giudizio dell'amministratore a cui dovranno essere preventivamente sottoposte per gli accordi del caso.
È vietato suonare pianoforti ed altri strumenti musicali prima delle ore 8 e dopo le ore 23.
Per dare feste da ballo o altro che si protraggono oltre le ore 23, è necessaria l'autorizzazione dell'amministratore.
Per ogni norma relativa all'uso dei locali vali i regolamento degli inquilini vigente in Torino per le case di civile abitazione.".

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.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SERIONE NICCOLO' Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 3b4b04df63e306c8

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 della Città di Settimo Torinese sembrerebbe caratterizzato da una certa scarsità di unità immobiliari riconducibili ad abitazioni di tipo popolare: tale peculiarità del mercato immobiliare di zona ha reso necessario estendere l'orizzonte temporale dell'indagine, al fine di trovare dati utili alla stima. Lo scrivente ha potuto reperire, sulla scorta delle ricerche espletate, due comparabili dei quali ha potuto reperire copia degli atti di compravendita, copia degli attestati di prestazione energetica, copia delle planimetrie catastali.
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 primo semestre del 2023 ed al primo 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 C1 – Semicentrale – del Comune di Settimo Torinese, ottenendo i seguenti risultati.

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

$$Valore\ unitario\ medio\ 1°\ semestre\ 2023 = \frac{(Valore\ minimo + Valore\ Massimo)}{2}$$

$$\frac{\left(830{,}00\,\frac{€}{mq} + 1.250{,}00\ €/mq\right)}{2} = 1.040{,}00\,\frac{€}{mq}$$

$$Valore\ unitario\ medio\ 1°\ semestre\ 2024 = \frac{(Valore\ minimo + Valore\ Massimo)}{2}$$

$$\frac{\left(800{,}00\,\frac{€}{mq} + 1.200{,}00\ €/mq\right)}{2} = 1.000{,}00\,\frac{€}{mq}$$

$$Saggio\ di\ variazione\ annuale\ dei\ prezzi\ di\ mercato = \frac{1.000{,}00\,\frac{€}{mq} - 1.040{,}00\,\frac{€}{mq}}{1.040{,}00\,\frac{€}{mq}} = -0{,}0385$$

Il saggio di variazione annuale dei prezzi degli immobili relativo ad abitazioni di tipo economico in stato conservativo normale risulta pari a -3,85%. Mercato in fase di svalutazione.

Metodo del confronto di mercato (MCA) con 2 comparabili recentemente compravenduti.

1.TABELLA DATI			
Prezzo caratteristiche	Compravendite		Subject
	Unità A	Unità B	Bene 1

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SERIONE NICCOLO' Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 3b4b04df63e306c8

Prezzo totale PRZ (€)	89.000,00	149.000,00	Incognita
Data DAT (mesi)	33	43	0
Superficie principale SUP (mq)	64,91	76,09	61,80
Balconi BAL (mq)	1,85	0,00	1,88
Terrazza TER (mq)	0,00	13,63	0,00
Cantina CAN (mq)	0,00	40,96	0,00
Magazzino MAG (mq)	0,00	24,57	0,00
Superficie esterna SUE (mq)	109,20	361,00	109,20
Servizi SER (n)	1	1	1
Riscaldamento Auton. RIA (0-1)	1	0	1
Impianto elettrico ELE (0-1)	1	1	1
Stato di manutenzione esterno (STMe) (n)	3	2	3
Stato di manutenzione interno (STMi) (n)	2	2	1

2. INDICI MERCANTILI	
indice e informazione	**Importo**
p(DAT)/PRZ\(annuale)	0,0385
p(BAL)/p(SUP)	0,50
p(TER)/p(SUP)	0,30
p(CAN)/p(SUP)	0,50
p(MAG)/p(SUP)	0,25
Rapporto complementare (area edificata/edificabile)	0,02
Costo intervento manut est. (€)	15.000,00
Costo intervento manut int. (€)	10.000,00

2.1 CALCOLO DEL COSTO DEPREZZATO	
Servizi	
Costo (€)	7.500,00
Vetustà (t)	25
Vita attesa (n)	25
Costo dep. (€)	0,00
Riscaldamento autonomo	
Costo (€)	5.000,00
Vetustà (t)	25
Vita attesa (n)	25
Costo dep. (€)	0,00
Impianto elettrico	
Costo (€)	3.500,00
Vetustà (t)	25
Vita attesa (n)	25
Costo dep. (€)	0,00

3.CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	mq.
SUP commerciale comparabile A	65,84
SUP commerciale comparabile B	106,80
SUP commerciale subject	62,74

4.CALCOLO PREZZO MARGINALE SUP. PRINCIPALE	€/mq
Prezzo medio comparabile A	1.328,21
Prezzo medio comparabile B	1.370,70
Prezzo marginale superficie principale (pSUP)	**1.328,21**

4.1 CALCOLO PREZZO MARG. SUE	€/mq

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SERIONE NICCOLO' Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 3b4b04df63e306c8

SUE comparabile A	14,26
SUE comparabile B	7,22
Prezzo marginale superficie esterna p(SUE)	**7,22**

5. ANALISI PREZZI MARGINALI		
Prezzo marginale	p(...) A	p(...) B
p(DAT) (€/mese)	285,54	478,04
p(SUP) (€/mq)	1.328,21	1.328,21
p(BAL) (€/mq)	664,10	664,10
p(TER)/p(SUP) (€/mq)	398,46	398,46
p(CAN)/p(SUP) (€/mq)	664,10	664,10
p(MAG)/p(SUP) (€/mq)	332,05	332,05
p(SUE) (€/mq)	7,22	7,22
p(SER) (€)	0,00	0,00
p(RIA) (€)	0,00	0,00
p(ELE) (€)	0,00	0,00
p(STMe) (€)	15.000,00	15.000,00
p(STMi) (€)	10.000,00	10.000,00

6. TABELLA DI VALUTAZIONE			
Prezzo e caratteristica		Unità A	Unità B
PRZ	**(€)**	89.000,00	149.000,00
DAT	**(€)**	-9.422,88	-20.555,79
SUP	**(€)**	-4.130,72	-18.980,08
BAL	**(€)**	19,92	1.248,51
TER	**(€)**	0,00	-5.431,04
CAN	**(€)**	0,00	-27.201,68
MAG	**(€)**	0,00	-8.158,51
SUE	**(€)**	0,00	-1.818,75
SER	**(€)**	0,00	0,00
RIA	**(€)**	0,00	0,00
ELE	**(€)**	0,00	0,00
STMe	**(€)**	0,00	0,00
STMi	**(€)**	-10.000,00	-10.000,00
PREZZI CORRETTI		**64.466,32**	**73.102,67**
Percentuali di affidabilità		**50,00 %**	**50,00 %**
VALORE ATTESO BENE 1		**€ 69.284,50**	
VALORE ARROTONDATO BENE 1		**€ 70.000,00**	

Valore di stima del Bene n. 1: **€ 70.000,00 (settantamila/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 (- 7.000,00 €);
- 5% per assenza di agibilità e certificazione degli impianti (-3.500,00 €);
- 5% in relazione allo stato manutentivo generale dell'unità immobiliare (-3.500,00 €);
- 1.312,50 € per la rimozione del basso fabbricato presente in sito;
- 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;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SERIONE NICCOLO' Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 3b4b04df63e306c8

- 1.032,00 € quale sanzione amministrativa minima;

- 1.000,00 € oltre oneri di Legge per la redazione e deposito della denuncia tardiva delle strutture del balcone;

- 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.

- € 3.220,00 quale morosità relativa alle spese ordinarie condominiali;

- € 7.916,42 quale morosità relativa alle spese straordinarie già deliberate dal Condominio.

In conclusione, prezzo base per la vendita è pari ad € 70.000,00 – € 7.000,00 – € 3.500,00 – € 3.500,00 – € 1.312,50 – € 1.500,00 - € 1.032,00 – € -1.000,00 - € 400,00 – 70,00 € - € 3.220,00 - € 7.916,42 = € 39.549,08 arrotondabili a 39.500,00 €.

Formazione dei lotti.

Il pignoramento immobiliare ricade su una singola unità immobiliare, pertanto, lo scrivente ha provveduto alla formazione di un **lotto unico** così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Settimo Torinese (TO) - via Vagliè, 33, piano 2
  Trattasi di **appartamento (cat. A/4)** composto da due camere, un soggiorno con angolo cottura, un bagno ed un balcone, facente parte di un fabbricato elevato a tre piani fuori terra, il tutto sito nel Comune di Settimo Torinese, via Vagliè n. 33.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 45, Part. 106, Sub. 6, Categoria A/4
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto della **piena proprietà (1/1)**
  Valore di stima del bene: € 70.000,00
  Prezzo base per la vendita: € 39.500,00.

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 15/04/2025

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 45 del Comune di Settimo Torinese, mappale 106;

All. 3 Elenco dei subalterni assegnati al foglio 45 del Comune di Settimo Torinese, particella 106;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SERIONE NICCOLO' Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 3b4b04df63e306c8

All. 4 Visura catastale storica al N.C.E.U. di Torino e Provincia al foglio 45 del Comune di Settimo Torinese, particella 106 subalterno 6;

All. 5 Visure catastali storiche al N.C.T. di Torino e Provincia al foglio 31 del Comune di Settimo Torinese, mappali 106 et 552;

All. 6 Planimetria catastale dell'unità immobiliare al foglio 45 del Comune di Settimo Torinese, particella 106 subalterno 6;

All. 7 Informativa dell'Agenzia delle Entrate relativa all'assenza di contratti di locazione e/o diversi;

All. 8 Certificati anagrafici dell'esecutata;

All. 9 Atto a rogito dott. Alessandro Fochesato Notaio in Settimo Torinese del 12/10/2016 rep. 67.547, racc. 15.560;

All. 10 Comunicazione della Città di Settimo Torinese relativa al mancato reperimento presso l'Archivio edilizio di alcuna pratica inerente al bene staggito;

All. 11 Elaborato grafico recante l'estratto cartografico tratto dal Catasto Rabbini (fonte Archivio di Stato di Torino, foglio VII mappa originale del Comune di Settimo, anno 1859);

All. 12 Planimetria catastale di primo impianto – scheda n. 8161039 del 21/05/1940;

All. 13 Documento comprovante l'assenza di Attestato di Prestazione Energetica relativo al bene pignorato;

All. 14 Estratti da P.R.G.C.;

All. 15 Copia del regolamento di condominio dello stabile sito in Settimo Torinese, via Vagliè n. 33;

All. 16 Rendicontazione fornita dall'Amministratore di condominio pro tempore recante le passività a carico dell'esecutata;

All. 17 Ispezioni ipotecarie.

Firmato Da: SERIONE NICCOLO' Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 3b4b04df63e306c8

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009