

TRIBUNALE DI IVREA

SEZIONE EE.II.

G.E. Dott.ssa Stefania Frojo

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. N. 64/2025

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Serione Niccolò, nell'Esecuzione Immobiliare 64/2025 del R.G.E.

promossa da

****Omissis****

contro

****Omissis****

****Omissis****

Rinvio udienza: 07/11/2025.



Incarico	5
Premessa	5
Descrizione.....	5
Bene N° 1 - Fabbricato ad uso residenziale ubicato a Rondissone (TO) - via Giuseppe Mazzini 57, interno B, piano 1.....	5
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Rondissone (TO) - via Giuseppe Mazzini 57, interno A, piano T.....	5
Bene N° 3 - Garage con soprastante locale di deposito ubicato a Rondissone (TO) - via Giuseppe Mazzini 57, piani T-1.....	5
Completezza documentazione ex art. 567.....	6
Beni N° 1, 2 e 3 - Compendio immobiliare composto da fabbricato ad uso residenziale, deposito e garage con soprastante locale di deposito ubicati a Rondissone (TO) - via Giuseppe Mazzini 57, piani T-1	6
Titolarità.....	6
Beni N° 1, 2 e 3 - Compendio immobiliare composto da fabbricato ad uso residenziale, deposito e garage con soprastante locale di deposito ubicati a Rondissone (TO) - via Giuseppe Mazzini 57, piani T-1	6
Confini	6
Bene N° 1 - Fabbricato ad uso residenziale ubicato a Rondissone (TO) - via Giuseppe Mazzini 57, interno B, piano 1.....	6
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Rondissone (TO) - via Giuseppe Mazzini 57, interno A, piano T.....	6
Bene N° 3 - Garage con soprastante locale di deposito ubicato a Rondissone (TO) - via Giuseppe Mazzini 57, piani T-1.....	7
Beni N° 1, 2 e 3 - Compendio immobiliare composto da fabbricato ad uso residenziale, deposito e garage con soprastante locale di deposito ubicati a Rondissone (TO) - via Giuseppe Mazzini 57, piani T-1	7
Consistenza	7
Bene N° 1 - Fabbricato ad uso residenziale ubicato a Rondissone (TO) - via Giuseppe Mazzini 57, interno B, piano 1.....	7
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Rondissone (TO) - via Giuseppe Mazzini 57, interno A, piano T.....	7
Bene N° 3 - Garage con soprastante locale di deposito ubicato a Rondissone (TO) - via Giuseppe Mazzini 57, piani T-1.....	8
Cronistoria Dati Catastali	8
Beni N° 1, 2 e 3 - Compendio immobiliare composto da fabbricato ad uso residenziale, deposito e garage con soprastante locale di deposito ubicati a Rondissone (TO) - via Giuseppe Mazzini 57, piani T-1	8
Dati Catastali.....	9
Bene N° 1 - Fabbricato ad uso residenziale ubicato a Rondissone (TO) - via Giuseppe Mazzini 57, interno B, piano 1.....	9
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Rondissone (TO) - via Giuseppe Mazzini 57, interno A, piano T.....	10
Bene N° 3 - Garage con soprastante locale di deposito ubicato a Rondissone (TO) - via Giuseppe Mazzini 57, piani T-1.....	10
Stato conservativo.....	11



Bene N° 1 - Fabbricato ad uso residenziale ubicato a Rondissone (TO) - via Giuseppe Mazzini 57, interno B, piano 1.....	11
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Rondissone (TO) - via Giuseppe Mazzini 57, interno A, piano T.....	11
Bene N° 3 - Garage con soprastante locale di deposito ubicato a Rondissone (TO) - via Giuseppe Mazzini 57, piani T-1.....	11
Parti Comuni.....	12
Beni N° 1, 2 e 3 - Compendio immobiliare composto da fabbricato ad uso residenziale, deposito e garage con soprastante locale di deposito ubicati a Rondissone (TO) - via Giuseppe Mazzini 57, piani T-1.....	12
Servitù, censo, livello, usi civici.....	12
Beni N° 1, 2 e 3 - Compendio immobiliare composto da fabbricato ad uso residenziale, deposito e garage con soprastante locale di deposito ubicati a Rondissone (TO) - via Giuseppe Mazzini 57, piani T-1.....	12
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	12
Beni N° 1, 2 e 3 - Compendio immobiliare composto da fabbricato ad uso residenziale, deposito e garage con soprastante locale di deposito ubicati a Rondissone (TO) - via Giuseppe Mazzini 57, piani T-1.....	12
Beni N° 1 e 2 - Compendio immobiliare composto da fabbricato ad uso residenziale e deposito ubicati a Rondissone (TO) - via Giuseppe Mazzini 57, piani T-1.....	13
Bene N° 3 - Garage con soprastante locale di deposito ubicato a Rondissone (TO) - via Giuseppe Mazzini 57, piani T-1.....	13
Stato di occupazione.....	14
Beni N° 1, 2 e 3 - Compendio immobiliare composto da fabbricato ad uso residenziale, deposito e garage con soprastante locale di deposito ubicati a Rondissone (TO) - via Giuseppe Mazzini 57, piani T-1.....	14
Provenienze Ventennali.....	14
Beni N° 1, 2 e 3 - Compendio immobiliare composto da fabbricato ad uso residenziale, deposito e garage con soprastante locale di deposito ubicati a Rondissone (TO) - via Giuseppe Mazzini 57, piani T-1.....	14
Formalità pregiudizievoli.....	15
Beni N° 1, 2 e 3 - Compendio immobiliare composto da fabbricato ad uso residenziale, deposito e garage con soprastante locale di deposito ubicati a Rondissone (TO) - via Giuseppe Mazzini 57, piani T-1.....	15
Normativa urbanistica.....	15
Regolarità edilizia.....	19
Beni N° 1, 2 e 3 - Compendio immobiliare composto da fabbricato ad uso residenziale, deposito e garage con soprastante locale di deposito ubicati a Rondissone (TO) - via Giuseppe Mazzini 57, piani T-1.....	19
Vincoli od oneri condominiali.....	23
Beni N° 1, 2 e 3 - Compendio immobiliare composto da fabbricato ad uso residenziale, deposito e garage con soprastante locale di deposito ubicati a Rondissone (TO) - via Giuseppe Mazzini 57, piani T-1.....	23
Stima / Formazione lotti.....	23
Stima dei beni	23
Formazione dei lotti	27
Riserve e particolarità da segnalare.....	28
Riepilogo bando d'asta.....	30





Lotto Unico	30
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 64/2025 del R.G.E.....	31
Lotto Unico	31



All'udienza del 09/06/2025, 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 13/06/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato ad uso residenziale ubicato a Rondissone (TO) - via Giuseppe Mazzini 57, interno B, piano 1;
- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Rondissone (TO) - via Giuseppe Mazzini 57, interno A, piano T;
- **Bene N° 3** - Garage con soprastante locale di deposito ubicato a Rondissone (TO) - via Giuseppe Mazzini 57, piani T-1.

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO AD USO RESIDENZIALE UBICATO A RONDISSONE (TO) - VIA GIUSEPPE MAZZINI 57, INTERNO B, PIANO 1

Trattasi di **abitazione di tipo popolare (cat. A/4)** sviluppata al piano primo (secondo fuori terra), composta da: due camere, una cucina, un bagno, un disimpegno d'ingresso ed una terrazza.

L'accesso all'abitazione avviene dall'area cortilizia, accessibile sia dalla via pubblica, sia dal passaggio esterno alla recinzione del cortile, e da questa mediante scala esterna.

Il tutto sito nel Comune di Rondissone (TO), via Giuseppe Mazzini civico 57.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A RONDISSONE (TO) - VIA GIUSEPPE MAZZINI 57, INTERNO A, PIANO T

Trattasi di **locale di deposito (cat. C/2)** sviluppato al piano terra (primo fuori terra), composto da: un ampio locale ad uso deposito, un secondo locale ricavato dall'edificazione di un basso fabbricato nel cortile, un cortile in parte recintato, in parte adibito all'accesso carraio e pedonale della finitima proprietà.

L'accesso avviene dall'area cortilizia, accessibile sia dalla via pubblica, sia dal passaggio esterno alla recinzione del cortile.

Il tutto sito nel Comune di Rondissone (TO), via Giuseppe Mazzini civico 57.

BENE N° 3 - GARAGE CON SOPRASTANTE LOCALE DI DEPOSITO UBICATO A RONDISSONE (TO) - VIA GIUSEPPE MAZZINI 57, PIANI T-1

Trattasi di **garage (cat. C/6) con soprastante locale di deposito** sviluppata su due piani, composto da:

- al piano terra (primo fuori terra): un locale ad uso garage;
- al piano primo (secondo fuori terra): un locale di deposito.

La distribuzione verticale avviene mediante scala alla marinara in ferro interna.



L'accesso avviene sia dalla via pubblica, sia dal passaggio esterno alla recinzione del cortile.
Il tutto sito nel Comune di Rondissone (TO), via Giuseppe Mazzini civico 57.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENI N° 1, 2 E 3 - COMPENDIO IMMOBILIARE COMPOSTO DA FABBRICATO AD USO RESIDENZIALE, DEPOSITO E GARAGE CON SOPRASTANTE LOCALE DI DEPOSITO UBICATI A RONDISSONE (TO) - VIA GIUSEPPE MAZZINI 57, PIANI T-1

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

TITOLARITÀ

BENI N° 1, 2 E 3 - COMPENDIO IMMOBILIARE COMPOSTO DA FABBRICATO AD USO RESIDENZIALE, DEPOSITO E GARAGE CON SOPRASTANTE LOCALE DI DEPOSITO UBICATI A RONDISSONE (TO) - VIA GIUSEPPE MAZZINI 57, PIANI T-1

Gli immobili oggetto dell'esecuzione appartengono ai seguenti debitori eseguiti:

- *****Omissis*** (Proprietà 1/2)**
- *****Omissis*** (Proprietà 1/2)**

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

- *****Omissis*** (Proprietà 1/2)**
- *****Omissis*** (Proprietà 1/2)**

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

CONFINI

BENE N° 1 - FABBRICATO AD USO RESIDENZIALE UBICATO A RONDISSONE (TO) - VIA GIUSEPPE MAZZINI 57, INTERNO B, PIANO 1

Con riferimento alla documentazione catastale agli atti presso l'Agenzia delle Entrate e sulla scorta delle risultanze del sopralluogo: altre proprietà altri stabili per due lati (al foglio 11, mappali 267 et 529), stessa proprietà vuoto su cortile (al foglio 11 particella 266 sub. 1 - bene n. 2 nella presente relazione), vuoto sulla via pubblica (via Giuseppe Mazzini).

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A RONDISSONE (TO) - VIA GIUSEPPE MAZZINI 57, INTERNO A, PIANO T

Con riferimento alla documentazione catastale agli atti presso l'Agenzia delle Entrate e sulla scorta delle risultanze del sopralluogo: altre proprietà altri stabili per tre lati (al foglio 11, mappali 267, 529 et 503), stessa

proprietà altro stabile (al foglio 11 particella 409 sub. 1 - bene n. 3 nella presente relazione), via pubblica (via Giuseppe Mazzini).

BENE N° 3 - GARAGE CON SOPRASTANTE LOCALE DI DEPOSITO UBICATO A RONDISSONE (TO) - VIA GIUSEPPE MAZZINI 57, PIANI T-1

Con riferimento alla documentazione catastale agli atti presso l'Agenzia delle Entrate e sulla scorta delle risultanze del sopralluogo: stessa proprietà cortile (al foglio 11 particella 266 sub. 1 - bene n. 2 nella presente relazione), altra proprietà altro stabile per due lati (al foglio 11 mappale 503) , via pubblica (via Giuseppe Mazzini).

BENI N° 1, 2 E 3 - COMPENDIO IMMOBILIARE COMPOSTO DA FABBRICATO AD USO RESIDENZIALE, DEPOSITO E GARAGE CON SOPRASTANTE LOCALE DI DEPOSITO UBICATI A RONDISSONE (TO) - VIA GIUSEPPE MAZZINI 57, PIANI T-1

Per il compendio immobiliare oggetto di pignoramento e con riferimento all'estratto di mappa catastale: altre proprietà altri stabili per tre lati (al foglio 11 mappali 267, 529 et 503), via pubblica (via Giuseppe Mazzini).

CONSISTENZA

BENE N° 1 - FABBRICATO AD USO RESIDENZIALE UBICATO A RONDISSONE (TO) - VIA GIUSEPPE MAZZINI 57, INTERNO B, PIANO 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale di abitazione	54,52 mq	68,87 mq	1,00	68,87 mq	3,00 m	1
Terrazza	23,77 mq	24,67 mq	0,30	7,40 mq	varia	1
Scala esterna	11,80 mq	11,80 mq	0,25	2,95 mq	---	T-1
Totale superficie convenzionale:				79,22 mq		

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A RONDISSONE (TO) - VIA GIUSEPPE MAZZINI 57, INTERNO A, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale di sgombero	57,86 mq	71,91 mq	1,00	71,91 mq	3,08 m	T
Locale basso fabbricato	19,36 mq	24,17 mq	1,00	24,17 mq	Da 2,30 m a 2,71 m	T
Cortile (porzione recintata, parzialmente porticata)	40,63 mq	40,63 mq	0,1	4,06 mq	---	T
Cortile (porzione adibita all'accesso pedonale e carraio della finitima proprietà)	33,50 mq	33,50 mq	0,02	0,67 mq	---	T
Totale superficie convenzionale:				100,81 mq		

Nota: l'area cortilizia si sviluppa in parte all'interno di una recinzione, mentre la restante parte risulta priva di elementi di delimitazione che ne interdicano il libero accesso dalla via pubblica. Tale peculiarità deriva dal fatto che l'accesso alla proprietà finitima (al foglio 11 mappale 529), sia pedonale, sia carraio, avviene dal predetto sedime.

BENE N° 3 - GARAGE CON SOPRASTANTE LOCALE DI DEPOSITO UBICATO A RONDISSONE (TO) - VIA GIUSEPPE MAZZINI 57, PIANI T-1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	22,33 mq	33,11 mq	1,00	33,11 mq	2,80 m	T
Deposito	23,81 mq	33,11 mq	0,50	16,55 mq	2,51 m	1
Totale superficie convenzionale:				49,66 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENI N° 1, 2 E 3 - COMPENDIO IMMOBILIARE COMPOSTO DA FABBRICATO AD USO RESIDENZIALE, DEPOSITO E GARAGE CON SOPRASTANTE LOCALE DI DEPOSITO UBICATI A RONDISSONE (TO) - VIA GIUSEPPE MAZZINI 57, PIANI T-1

Per i beni oggetto di pignoramento.

Da **impianto meccanografico del 30/06/1987**, l'unità immobiliare che ha generato gli odierni beni risultava censita presso il N.C.E.U. di Torino e Provincia come in appresso:

- al foglio 11 del Comune di Rondissone (TO), particella 266 graffata particella 409, categoria A/6, classe U, consistenza 2,5 vani, via Giuseppe Mazzini n. 34, piano T, rendita catastale Lire 180.

Con **tipo di frazionamento del 27/03/1987 prot. 478 in atti dal 09/03/1999**, l'unità immobiliare da cui sono derivati gli odierni beni veniva soppressa, generando i beni distinti come in appresso:

- bene n. 1 - al foglio 11 del Comune di Rondissone (TO), particella 266, subalterno 2, categoria A/4, classe 2, consistenza 3,5 vani, via Giuseppe Mazzini n. 57, interno B, piano 1, rendita catastale 0,22 €;
- bene n. 2 - al foglio 11 del Comune di Rondissone (TO), particella 266, subalterno 1, categoria C/2, classe U, consistenza 58 mq, via Giuseppe Mazzini n. 57, interno A, piano T, rendita catastale 0,16 €;
- bene n. 3 - al foglio 11 del Comune di Rondissone (TO), particella 409, categoria C/2, classe U, consistenza 56 mq, via Giuseppe Mazzini n. 57, interno C, piani T-1, rendita catastale 0,16 €.

Con **variazione del quadro tariffario del 01/01/1992**, i beni n. 1 e 2 assumevano le seguenti distinzioni catastali:

- bene n. 1 - al foglio 11 del Comune di Rondissone (TO), particella 266, subalterno 2, categoria A/4, classe 2, consistenza 3,5 vani, via Giuseppe Mazzini n. 57, interno B, piano 1, rendita catastale 140,99 €;
- bene n. 2 - al foglio 11 del Comune di Rondissone (TO), particella 266, subalterno 1, categoria C/2, classe U, consistenza 58 mq, via Giuseppe Mazzini n. 57, interno A, piano T, rendita catastale 71,89 €;

Con **variazione della destinazione d'uso prot. 34446 del 19/03/2004**, il bene n. 3 assumeva la seguente distinzione catastale:

- bene n. 3 - al foglio 11 del Comune di Rondissone (TO), particella 409, categoria C/6, classe 2, consistenza 36 mq, via Giuseppe Mazzini n. 57, piani T-1, rendita catastale 111,55 €.

Con **variazione per inserimento in visura dei dati di superficie del 09/11/2015**, i beni oggetto di oggi pignorati assumevano le seguenti distinzioni catastali:

- bene n. 1 - al foglio 11 del Comune di Rondissone (TO), particella 266, subalterno 2, categoria A/4, classe 2, consistenza 3,5 vani, superficie catastale totale 81 mq, superficie catastale totale escluse le aree scoperte 73 mq, via Giuseppe Mazzini n. 57, interno B, piano 1, rendita catastale 140,99 €;
- bene n. 2 - al foglio 11 del Comune di Rondissone (TO), particella 266, subalterno 1, categoria C/2, classe U, consistenza 58 mq, superficie catastale totale 78 mq, via Giuseppe Mazzini n. 57, interno A, piano T, rendita catastale 71,89 €;
- bene n. 3 - al foglio 11 del Comune di Rondissone (TO), particella 409, categoria C/6, classe 2, consistenza 36 mq, superficie catastale 46 mq, via Giuseppe Mazzini n. 57, piani T-1, rendita catastale 111,55 €.

Per il fondo sul quale giacciono i beni oggetto di pignoramento.

Da **impianto meccanografico del 30/06/1987**, il fondo sul quale giacciono i beni oggetto di pignoramento risultava censito presso il N.C.T. di Torino e Provincia come in appresso:

- al foglio 11 del Comune di Rondissone (TO), particella 266, fabbricato rurale di are 2 e centiare 28, partita 1122.

Con **variazione prot. 37330 del 21/08/2001**, il fondo sul quale giacciono i beni oggetto di pignoramento assumeva la seguente distinzione catastale:

- al foglio 11 del Comune di Rondissone (TO), particella 266, fabbricato rurale di are 2 e centiare 28.

Lo scrivente, riscontrata l'erronea indicazione della qualità del suolo, recante la dicitura "Fabbricato Rurale", presentava presso l'Agenzia delle Entrate opportuna **istanza di correzione n. 23719195 in data 09/09/2025**, affinché venisse inserita in visura la dicitura "Ente urbano". L'Ufficio provvedeva ad accogliere l'istanza, pertanto, con **variazione d'ufficio del 10/09/2025 prot. 142448 in atti dal 11/09/2025**, il fondo sul quale giacciono i beni oggetto di pignoramento assumeva la seguente distinzione catastale:

- al foglio 11 del Comune di Rondissone (TO), particella 266, ente urbano di are 2 e centiare 28.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO AD USO RESIDENZIALE UBICATO A RONDISSONE (TO) - VIA GIUSEPPE MAZZINI 57, INTERNO B, PIANO 1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	11	266	2		A4	2	3,5	Totale: 81 mq; Totale escluse aree scoperte: 73 mq.	140,99 €	1	

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

Mappale terreni correlato: al foglio 11 del Comune di Rondissone (TO), mappale 266.

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 difformità planimetriche consistenti: nella mancata rappresentazione di una tramezza interna al locale bagno; nella differente posizione di alcune tramezze interne; nella minore profondità delle due camere.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A RONDISSONE (TO) - VIA GIUSEPPE MAZZINI 57, INTERNO A, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	11	266	1		C2	U	58	78 mq	71,89 €	T	

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

Mappale terreni correlato: al foglio 11 del Comune di Rondissone (TO), mappale 266.

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 difformità planimetriche consistenti: nella minore estensione superficiale del locale magazzino posto al di sotto dell'abitazione, il quale presenta inoltre alcune differenti sviluppi delle murature perimetrali caratterizzate da rientranze e sporgenze; nella differente disposizione delle aperture; nella mancata rappresentazione del locale deposito realizzato nel basso fabbricato.

BENE N° 3 - GARAGE CON SOPRASTANTE LOCALE DI DEPOSITO UBICATO A RONDISSONE (TO) - VIA GIUSEPPE MAZZINI 57, PIANI T-1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	11	409	1		C6	2	36	46 mq	111,55 €	T-1	

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

Mappale terreni correlato: al foglio 11 del Comune di Rondissone (TO), mappale 266.

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 difformità consistenti: nella errata indicazione delle altezze dei locali sia al piano terra, sia al piano primo; nella mancata rappresentazione della scala alla marinara interna.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - FABBRICATO AD USO RESIDENZIALE UBICATO A RONDISSONE (TO) - VIA GIUSEPPE MAZZINI 57, INTERNO B, PIANO 1

Alla data di espletamento del sopralluogo l'unità immobiliare si presentava in condizioni generali tali da rendere **necessari interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sia interni, sia esterni**. Nello specifico la scala esterna presentava evidenti segni di ammaloramento strutturale consistenti nel distacco del copriferro presente all'intradosso delle rampe con conseguente esposizione dei ferri d'armatura, nonché nell'avvenuta lesione del pilastro posto a sostegno del pianerottolo il quale presentava una fessurazione verticale corrente lungo la pressoché totalità dell'altezza del pilastro, indice di un possibile avvenuto schiacciamento per sovraccarico. La pavimentazione della terrazza presentava porzioni rigonfie con rottura di alcuni elementi di finitura superficiale in monocottura. La copertura, seppur visivamente non mostrava segni di infiltrazioni, presentava esternamente un grado elevato di ammaloramento della verniciatura protettiva degli elementi lignei strutturali (travi) nonché di finitura (perline). Le porzioni superficiali esterne in intonaco necessitavano di interventi di pulizia, locale ripristino e nuova tinteggiatura. Alcuni elementi di finitura in paramano presentavano lacune e/o lesioni. Internamente, l'impianto elettrico posto a servizio dell'unità immobiliare, apparentemente di vecchia realizzazione, presentava alcune lacune (mancanza di placchette e di coperchi per scatole portafrutti).

Dall'osservazione esterna dell'immobile si rileva la presenza di due canne fumarie, le cui caratteristiche morfologiche e costruttive inducono a ritenere che esse possano essere realizzate in fibrocemento; conseguentemente, non può escludersi la potenziale presenza di fibre di amianto.

Si precisa che in sede di sopralluogo non è stato possibile prendere visione del sottotetto ispezionabile.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A RONDISSONE (TO) - VIA GIUSEPPE MAZZINI 57, INTERNO A, PIANO T

Alla data di espletamento del sopralluogo l'unità immobiliare si presentava in condizioni generali tali da rendere **necessari interventi di manutenzione ordinaria straordinaria sia interni, sia esterni, nonché di completamento**. Nello specifico l'area cortilizia antistante l'unità immobiliare presentava lesioni della pavimentazione in battuto di calcestruzzo. Il portone d'accesso dalla via pubblica risultava da verniciare e localmente segnato da probabili urti. Internamente, il locale deposito principale presentava porzioni di superfici nelle quali l'intonaco risultava essere stato asportato, oltre a tracce d'impianti non meglio definiti lasciate aperte. Il locale ricavato nel basso fabbricato si presentava in condizioni generali discrete, tenendo presente ad ogni modo lo stato al grezzo in cui si presentava: si rimanda ad ogni modo a quanto riportato nel successivo paragrafo relativo alle irregolarità edilizie.

BENE N° 3 - GARAGE CON SOPRASTANTE LOCALE DI DEPOSITO UBICATO A RONDISSONE (TO) - VIA GIUSEPPE MAZZINI 57, PIANI T-1

Alla data di espletamento del sopralluogo l'unità immobiliare si presentava in condizioni generali tali da rendere **necessari interventi di manutenzione ordinaria**. Considerando lo stato al grezzo del fabbricato, si segnala: il parziale distacco dell'intonaco dal prospetto con affaccio verso la via pubblica; l'esposizione dell'orditura secondaria in legno della copertura alle intemperie; un generale ammaloramento del portone d'accesso dalla via pubblica all'unità immobiliare e degli infissi in ferro in generale.

BENI N° 1, 2 E 3 - COMPENDIO IMMOBILIARE COMPOSTO DA FABBRICATO AD USO RESIDENZIALE, DEPOSITO E GARAGE CON SOPRASTANTE LOCALE DI DEPOSITO UBICATI A RONDISSONE (TO) - VIA GIUSEPPE MAZZINI 57, PIANI T-1

Lo scrivente ritiene opportuno segnalare che le unità immobiliari oggetto di pignoramento fanno parte di due distinti fabbricati tipologicamente riconducibili ad una casa libera su due lati che, per i restanti due lati, risulta realizzata in aderenza e/o in appoggio alle limitrofe costruzioni 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

BENI N° 1, 2 E 3 - COMPENDIO IMMOBILIARE COMPOSTO DA FABBRICATO AD USO RESIDENZIALE, DEPOSITO E GARAGE CON SOPRASTANTE LOCALE DI DEPOSITO UBICATI A RONDISSONE (TO) - VIA GIUSEPPE MAZZINI 57, PIANI T-1

In sede di sopralluogo si è potuto constatare che una porzione dell'area cortilizia risulta adibita all'accesso pedonale e carraio della finitima proprietà al foglio 11 del Comune di Rondissone, mappale 529. La predetta superficie si sviluppa dalla via Giuseppe Mazzini fino ad un cancello posto a delimitazione del mappale 529, con una larghezza ricompresa tra i 3,47 metri (lato verso la via pubblica), ed i 3,24 metri (lato accesso mappale 529). Verso la via pubblica è presente un cancello, il quale sembrerebbe non venire movimentato da diverso tempo. Lo scrivente evidenzia di non aver rilevato la presenza di alcuna trascrizione che possa aver portato alla costituzione di un'eventuale servitù gravante sui beni oggetto di pignoramento a favore del fondo limitrofo. Si rileva tuttavia che, con ogni probabilità, tale conformazione del sito, trovandosi all'interno della perimetrazione del centro storico del Comune di Rondissone, può essersi venuta a creare in tempi remoti. Dalla disamina dell'atto di provenienza dei beni in capo agli esecutati **non** si evince menzione alcuna relativa a servitù a favore o gravanti sugli immobili oggetto della presente relazione.

Nota: sulla scorta della disamina della **cartografia di P.R.G.C., l'area in questione viene rappresentata come viabilità pubblica;** si rimanda sul punto a quanto riferito nel paragrafo dedicato alla normativa urbanistica. Circa la presenza del cancello verso la via Mazzini, si rimanda a quanto indicato al paragrafo dedicato alla regolarità edilizia dei beni.

Al seguito delle indagini espletate dallo scrivente, le unità immobiliari oggetto di pignoramento si trovano 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

BENI N° 1, 2 E 3 - COMPENDIO IMMOBILIARE COMPOSTO DA FABBRICATO AD USO RESIDENZIALE, DEPOSITO E GARAGE CON SOPRASTANTE LOCALE DI DEPOSITO UBICATI A RONDISSONE (TO) - VIA GIUSEPPE MAZZINI 57, PIANI T-1

Caratteristiche generali



Il compendio immobiliare oggetto di pignoramento si compone **di tre unità immobiliari facenti parte di due differenti fabbricati**. Nello specifico, il fabbricato ad uso abitazione ed il locale di deposito con antistante area cortilizia (beni n. 1 e 2 nella presente relazione), formano congiuntamente un singolo fabbricato, mentre il restante garage con soprastante locale di deposito corrisponde ad un fabbricato autonomo. Tra i due fabbricati è presente un'area che consente l'accesso pedonale e carraio alla finitima proprietà (al foglio 11, mappale 529) di proprietà di terzi e non oggetto della presente procedura.

In considerazioni delle caratteristiche del sito, nel prosieguo vengono descritte separatamente le caratteristiche costruttive prevalenti dei due fabbricati.

BENI N° 1 E 2 - COMPENDIO IMMOBILIARE COMPOSTO DA FABBRICATO AD USO RESIDENZIALE E DEPOSITO UBICATI A RONDISSONE (TO) - VIA GIUSEPPE MAZZINI 57, PIANI T-1

Il fabbricato si compone di due differenti unità immobiliari con area cortilizia. Nello specifico al piano primo (secondo fuori terra) si trova un'**abitazione di tipo popolare (cat. A/4)** composta da: due camere, una cucina, un bagno, un disimpegno d'ingresso ed una terrazza. Al piano terra si trova un **locale di deposito (cat. C/2)** sviluppato al piano terra (primo fuori terra), composto da: un ampio locale ad uso deposito, un secondo locale ricavato dall'edificazione di un basso fabbricato nel cortile, un cortile in parte recintato, in parte adibito all'accesso carraio e pedonale della finitima proprietà.

L'accesso all'abitazione avviene dall'area cortilizia mentre l'accesso al locale di deposito avviene sia dalla via pubblica, sia dall'area cortilizia.

Il tutto sito nel Comune di Rondissone (TO), via Giuseppe Mazzini civico 57.

L'orditura strutturale verticale del fabbricato è in muratura portante, mentre gli orizzontamenti risultano verosimilmente in laterocemento. La copertura presenta una struttura costituita da travi in legno e manto di tipo discontinuo costituito da tegole marsigliesi. Le lattonerie sono in lamiera metallica.

Le pareti presentano una finitura superficiale esterna in intonaco tinteggiato al piano terra ed al sottotetto, mentre la finitura superficiale esterna del piano primo è un paramano.

La finitura superficiale delle pareti interne è in intonaco tinteggiato ad eccezione: delle pareti bagno e della cucina al piano primo che presentano una finitura superficiale costituita da elementi in monocottura; dell'intradosso del locale deposito ricavato all'interno del basso fabbricato che presenta una finitura in perline lignee.

La finitura superficiale dei pavimenti è costituita da elementi in monocottura, ad eccezione dei locali al piano terra che presentano una pavimentazione in battuto di calcestruzzo.

I serramenti esterni sono costituiti da finestre e portefinestre in legno con vetro singolo ad eccezione delle finestre del locale deposito ricavato nel basso fabbricato che risultano in PVC con vetro doppio. Gli elementi oscuranti sono presenti unicamente al piano primo e risultano costituiti da tapparelle in PVC a movimentazione manuale.

Il bagno è dotato di lavabo, vaso, bidet, e vasca.

La terrazza al piano primo presenta una finitura superficiale della pavimentazione costituita da elementi in monocottura con soglia perimetrale in pietra naturale. La terrazza presenta una ringhiera metallica verniciata e risulta protetta da una pensilina costituita da un'orditura mista metallica ed in legno.

La produzione di acqua calda sanitaria avveniva presumibilmente mediante generatore a gas collocato in apposita nicchia esterna accessibile dalla terrazza: all'interno dell'unità abitativa sono presenti termosifoni in ghisa. Lo scrivente precisa che, alla data di espletamento del sopralluogo in sito, le condizioni generali dell'impianto di riscaldamento, soprattutto del generatore di calore, risultavano tali da non consentirne con ogni probabilità il funzionamento. A supporto di tale ipotesi lo scrivente evidenzia la presenza di due termoventilatori pensili collocati nelle due camere.

BENE N° 3 - GARAGE CON SOPRASTANTE LOCALE DI DEPOSITO UBICATO A RONDISSONE (TO) - VIA GIUSEPPE MAZZINI 57, PIANI T-1

Il fabbricato si compone di un **garage (cat. C/6) con soprastante locale di deposito**, composto da:

- al piano terra (primo fuori terra): un locale ad uso garage;
- al piano primo (secondo fuori terra): un locale di deposito .

La distribuzione verticale avviene mediante scala alla marinara in ferro interna.

Il tutto sito nel Comune di Rondissone (TO), via Giuseppe Mazzini civico 57.

Il fabbricato risulta caratterizzato da una struttura in muratura portante ed orizzontamenti in laterocemento. La copertura presenta un'orditura in legno con manto di tipo discontinuo in tegole portoghesi.

La finitura superficiale esterna è in intonaco per l'affaccio verso la via pubblica, mentre per il restante lato è presente una fascia di rinzaffo al piano terra, mentre al piano superiore è al grezzo con i laterizi a vista.

La finitura superficiale interna dei locali, sia delle pareti, sia dei soffitti è al grezzo. La finitura superficiale dei pavimenti al piano terra e primo è costituita da un battuto in calcestruzzo staggiato.

I serramenti sono costituiti da finestre metalliche con specchiature in pannelli traslucidi. È presente una porta in ferro sul prospetto con affaccio verso il cortile, mentre un portone metallico consente l'accesso veicolare dalla via pubblica. Si evidenzia che in sito non risulta presente alcun cartello di segnalazione del passo carraio. Al piano superiore sono presenti due fori porta privi di serramenti, in quanto risultano presenti unicamente dei telai in legno a sostegno di teli in PVC.

Nel solaio che separa il piano primo dal sottotetto è presente un foro d'ispezione.

All'interno del fabbricato sono presenti dei cavidotti di un impianto elettrico; tuttavia, in sede di sopralluogo non si è potuto accertarne il funzionamento.

L'accesso avviene sia dalla via pubblica, sia dal passaggio esterno alla recinzione del cortile di pertinenza del locale di deposito (bene n. 2 nella presente relazione).

STATO DI OCCUPAZIONE

BENI N° 1, 2 E 3 – COMPENDIO IMMOBILIARE COMPOSTO DA FABBRICATO AD USO RESIDENZIALE, DEPOSITO E GARAGE CON SOPRASTANTE LOCALE DI DEPOSITO UBICATI A RONDISSONE (TO) – VIA GIUSEPPE MAZZINI 57, PIANI T-1

I beni oggetto di esecuzione, alla data di espletamento del sopralluogo, si presentavano **liberi**, ancorché parzialmente occupati da materiali ed arredi riconducibili ad una passata occupazione. Si segnala che, sulla scorta della disamina del certificato, l'esecutato risulta risiedere presso i beni staggiti: tuttavia lo stato dei luoghi suggerisce il loro abbandono.

Al fine di accertare tale condizione, lo scrivente interpellava l'Agenzia delle Entrate con opportuna istanza prot. 122580 del 23/06/2025. Sulla scorta della disamina della dichiarazione resa dall'Agenzia delle Entrate, lo scrivente può attestare che **non** risultano stipulati contratti di locazione e/o titoli opponibili ad eventuali aggiudicatari.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENI N° 1, 2 E 3 – COMPENDIO IMMOBILIARE COMPOSTO DA FABBRICATO AD USO RESIDENZIALE, DEPOSITO E GARAGE CON SOPRASTANTE LOCALE DI DEPOSITO UBICATI A RONDISSONE (TO) – VIA GIUSEPPE MAZZINI 57, PIANI T-1

Sulla scorta della disamina della documentazione ipocatastale agli atti, nonché in relazione agli accertamenti svolti, lo scrivente è in grado di riferire quanto in appresso.

Alla data del 07/04/2004 i beni oggetto di pignoramento risultavano in capo:

- all'esecutato Sig. *****Omissis***** e *****Omissis*****, ciascuno per la quota pari ad 1/2 della **piena proprietà** in virtù di **atto di compravendita** a rogito dott. Alessandro Fochesato Notaio in Settimo Torinese del 07/04/2004 rep. 31.353, racc. 3.589, trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 in

data 06/05/2004 ai numeri R.G. 21.034, R.P. 14.028, per acquisto fattone dai Sig.ri ***Omissis*** e ***Omissis***.

Il predetto atto corrisponde al primo titolo per atto tra vivi anteriore al ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento del 17/04/2025.

Per quanto riguarda gli immobili oggetto di pignoramento:

- In relazione a quanto riportato in precedenza, **sussiste continuità nelle trascrizioni** per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento.
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENI N° 1, 2 E 3 - COMPENDIO IMMOBILIARE COMPOSTO DA FABBRICATO AD USO RESIDENZIALE, DEPOSITO E GARAGE CON SOPRASTANTE LOCALE DI DEPOSITO UBICATI A RONDISSONE (TO) - VIA GIUSEPPE MAZZINI 57, PIANI T-1

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo.**

Iscritta presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 in data 06/05/2004 ai numeri R.G. 21.035 / R.P. 3.886.

Immobili: unità immobiliari censite presso il N.C.E.U. di Torino e Provincia, Comune di Rondissone, al foglio 11, particella 266, subalterni 2 e 1, nonché al foglio 11, particella 409, subalterno 1.

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

Contro: ***Omissis*** e ***Omissis***, ciascuno per la quota pari ad 1/2 della **piena proprietà.**

Nota: ipoteca in rinnovazione iscritta presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 in data 02/05/2024 ai numeri R.G. 18.176, R.P. 2.645.

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento immobiliare.**

Trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 in data 17/04/2025 ai numeri R.G. 16.375 / R.P. 12.190.

Immobili: unità immobiliari censite presso il N.C.E.U. di Torino e Provincia, Comune di Rondissone, al foglio 11, particella 266, subalterni 2 e 1, nonché al foglio 11, particella 409, subalterno 1.

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

Contro: ***Omissis*** e ***Omissis***, ciascuno per la quota pari ad 1/2 della **piena proprietà.**

Oneri di cancellazione

Gli oneri previsti per l'annotazione della cancellazione di ciascuna ipoteca risultano pari a 149,00 €, mentre quelli per la cancellazione del pignoramento risultano pari a 294,00 €.

L'importo complessivo, pertanto, ammonta a complessivi 592,00 € a carico della procedura.

NORMATIVA URBANISTICA

Il comune di Rondissone è dotato di Piano Regolatore Generale Comunale approvato con D.G.R. n.13-9-37735 del 15/05/1990, a cui è seguita una Variante di Revisione n. 1 approvata con D.G.R. n. 14-26305 il 21/12/1998. Successivamente lo strumento urbanistico generale ha subito le seguenti ulteriori modifiche:

- Variante Strutturale 1, ai sensi dell'articolo 17 comma 4 della L.R. 56/77 e s.m.i., approvata definitivamente con D.G.R. n. 38-14754 del 14/02/2005;
- Variante Parziale 1, ai sensi dell'articolo 17 comma 7 della L.R. 56/77 e s.m.i. approvata con D.C.C. n. 6 del 29/01/2009;
- Variante non variante, ai sensi dell'articolo 17 comma 8 lettera a) della L.R. 56/77, approvata con D.C.C. n. 9 del 29/04/2010;
- Variante Parziale 5, ai sensi dell'articolo 17 comma 7 della L.R. 56/77 e s.m.i. è stata approvata con D.C.C. n. 10 del 30/04/2011;
- Variante non variante, ai sensi dell'articolo 17 comma 8 lettera a) della L.R. 56/77, approvata con D.C.C. n. 22 del 26/09/2012;
- Variante Strutturale 2, ai sensi dell'articolo 17 comma 4 della L.R. 56/77 e s.m.i., approvata con D.C.C. n. 7 del 22/04/2013;
- Variante non variante, ai sensi dell'articolo 17 comma 8 lettera a) della L.R. 56/77, approvata con D.C.C. n. 7 del 2016;
- Variante Parziale 6, ai sensi dell'articolo 17 comma 7 della L.R. 56/77 e s.m.i., approvata con D.C.C. n. 4 del 21/02/2017;
- Variante ai sensi dell'articolo 8 della L.R. n. 23 del 17/11/2016;
- Variante Parziale 7, ai sensi dell'articolo 17 comma 5 della L.R. 56/77 e s.m.i., approvata con D.C.C. n. 15 del 14/05/2019;
- Variante Parziale 8, ai sensi dell'articolo 17 comma 5 della L.R. 56/77 e s.m.i., approvata con D.C.C. n. 40 del 22/12/2020;
- Variante Parziale 9, ai sensi dell'articolo 17 comma 6 della L.R. 56/77 e s.m.i., approvata con D.C.C. n. 21 del 22/06/2023;
- Variante Parziale 10 ai sensi dell'articolo 17 comma 5 della L.R. 56/77 e s.m.i., approvata con D.C.C. n. 33 del 15/10/2024.

I beni oggetto di pignoramento vengono ricadono all'interno della perimetrazione dell'**area 12n3 - Aree di interesse ambientale documentario e tipologico** - la quale viene disciplinata dall'art. III.3.3 A) della N.T.A..

Tali ambiti vengono definiti come le parti di territorio comunale individuato dal P.R.G. comprendenti la porzione dell'insediamento urbano di interesse ambientale, o semplicemente documentario. In tali aree, sono obiettivi prioritari la conservazione, il risanamento, ed una migliore utilizzazione del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente. Le destinazioni d'uso in atto degli edifici sono di norma confermate, salvo che gli edifici stessi vengano definiti dal P.R.G. a destinazione d'uso incompatibile o che le attività in essi ospitate siano oggetto di provvedimenti per la tutela dell'igiene e della salute pubblica.

Nell'area di interesse ambientale, documentario e tipologico artistico ed ambientale è fatto divieto:

- di impoverire l'apparato decorativo degli edifici e dei manufatti in genere (pantalere, cornicioni, lesene, portali, affreschi, ecc.);
- di sostituire elementi in vista strutturali o sovrastrutturali, in legno o in pietra, con elementi di altro materiale;
- di sostituire le coperture in cotto, (coppi piemontesi, olandesi o portoghesi) con materiali di diverse caratteristiche; le coperture in cotto, ove parzialmente compromesse da incauti interventi di manutenzione, andranno ripristinate nei successivi interventi.

Gli intonaci esterni, ove necessario dovranno essere di norma del tipo rustico in cemento o di tipo civile.

È ammessa la zoccolatura degli edifici con rivestimenti in lastre in pietra naturale. L'eventuale tamponamento, ove ammissibile in volume chiuso di travate e portici rurali, dovrà tendere alla ricostituzione di fronti unitari con gli edifici contigui, ad omogeneo carattere compositivo.

Il P.R.G. richiede la conservazione:

- di tutti gli elementi architettonici isolati, quali fondane edicole, ecc. anche se non espressamente individuati nelle tavole di piano
- delle recinzioni lungo la viabilità pubblica aventi il caratteristico andamento a saliscendi. Le recinzioni che hanno subito manomissioni andranno nel tempo ricostituite;
- dell'andamento dei tetti, a due falde contrapposte al confine, unite al colmo. I tetti manomessi andranno nel tempo ripristinati.

Nei casi di avvenuta manomissione con precedenti interventi gli elementi di cui al 1° comma, ove gli elementi superstiti risultino del tutto marginali nei confronti dell'insieme formale dell'edificio il Sindaco sentita la Commissione edilizia, può autorizzare, quale manutenzione straordinaria, la soppressione degli elementi superstiti o la sostituzione con altri aventi le stesse caratteristiche degli elementi nuovi, al fine di ricondurre ad unitarietà compositiva i fronti dei fabbricati ed in particolare:

- il completamento di opere di sostituzione di balconi originariamente di diversa struttura o materiale;
- il completamento di rivestimenti;
- il completamento di opere di sostituzione di tetti originariamente a diversa struttura e materiale, ove la manomissione avvenuta riguardi più del 50% della superficie proiettata;
- la riquadratura di aperture e finestre superstiti, fino a raggiungere la dimensione ricorrente nella restante parte dell'edificio nel caso in cui la manomissione avvenuta riguardi più del 50% delle aperture e finestre sullo stesso corpo.

Nel caso di passi carrai che risultino di dimensione, - in altezza ed in larghezza - inadeguata al passaggio di mezzi agricoli in uso di aziende agricole, il Sindaco può autorizzare l'ampliamento nei limiti strettamente necessari. Ove detti passi carrai presentino architravi ad arco, nelle operazioni di ampliamento ne è consentita la rettifica e la sostituzione con piattabande in legno. È richiesta la conservazione, o il ripristino dei portoni carrai in legno. In luogo del portone in legno il Sindaco può assentire, sentita la CIE, la posa di cancelli di ferro, a disegno semplice a bacchetta, eventualmente con zoccolatura piena, in lamiera verniciata, fino a mt. 1,70. La posa di detti cancelli in ferro è sempre ammessa nel caso di varchi, in muri di cinta, senza voltino o piattabanda.

Nelle aree di interesse ambientale documentario e tipologico, il P.R.G.C. fissa con **vincolo topograficamente definito** gli interventi consentiti sugli immobili. Sulla scorta della disamina degli elaborati grafici dello strumento urbanistico generale si evince, nello specifico, che:

- il fabbricato composto dai beni n. 1 e 2 viene individuato come **edificio rurale di recente ristrutturazione (post 1971)**, elevato a due piani di cui due abitativi, topograficamente individuato come appartenente agli immobili per i quali è prevista la **classe d'intervento di tipo C2 - Manutenzione** - i quali comprendono aree ed edifici sui quali sono avvenuti interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia nel rispetto delle caratteristiche del tessuto edilizio preesistente e circostante, nei quali **sono ammessi interventi di ristrutturazione parziale**;
- il fabbricato composto dal bene n. 3 viene individuato come **edificio rurale**, topograficamente individuato come appartenente agli immobili per i quali è prevista la **classe d'intervento di tipo R3 - Ristrutturazione urbanistica e completamento edilizio** - i quali comprendono aree ed edifici nei quali gli interventi devono tendere alla ristrutturazione urbanistica ed al completamento edilizio con prescrizioni normative e cartografiche definite, da attuare con strumenti urbanistici esecutivi. Nello specifico, il fabbricato risulta rientrare nella perimetrazione degli **immobili da assoggettare a strumento urbanistico esecutivo con numero di identificazione 12.1.**

Per gli immobili per i quali è prevista la classe d'intervento di tipo C2 valgono le seguenti prescrizioni.

Gli interventi di ristrutturazione parziale hanno per oggetto il recupero degli edifici alle destinazioni d'uso previste dal P.R.G. nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- a) Conservazione delle facciate in spazi pubblici e privati, dei volumi esistenti, degli andamenti dei tetti, nonché dell'apparato decorativo;
- b) Conservazione dell'impianto strutturale originario, pure con l'adozione di provvidenze atte al consolidamento ed all'isolamento termico ed acustico;

c) Conservazione dell'impianto distributivo caratterizzante la tipologia dell'edificio.

Negli interventi è ammesso:

a - integrare le aperture onde migliorare i requisiti di soleggiamento e di aerazione. Le nuove aperture dovranno, per dimensione essere assimilabili alle aperture esistenti e comunque nuove finestre non dovranno essere di altezza superiore a mt. 1,30 e larghezza superiore a mt. 1,00; fatti salvi i casi in cui diverse dimensioni si rendano necessarie per la unitarietà compositiva delle facciate;

b - introdurre impianti e locali igienici necessari all'uso attuale;

c - introdurre ascensori e scale che non compromettano la struttura dell'edificio, sempreché non si dia luogo alla formazione di volumi tecnici che modifichino la sagoma delle coperture esistenti;

d - recuperare alla destinazione d'uso abitativa o accessoria all'abitazione volumi, travate e porticati di carattere permanente compresi nel corpo di fabbrica principale, nell'ambito della sagoma dell'edificio; in tal caso la visuale libera delle eventuali finestre ricavate nelle opere di completamento non potrà essere inferiore al ribaltamento del più altro degli edifici antistanti e comunque mai inferiore a mt. 5,00 per edifici ricadenti nella stessa proprietà, a mt. 10 se la confrontanza interessa edifici di diversa proprietà, ad eccezione delle finestrate di servizi locali accessori, per i quali è sempre ammessa una visuale libera di mt. 5; così come nella misura minima dovrà risultare garantita, ad opere di completamento avvenute, la visuale libera di finestrate di edifici circostanti. La norma anzidetta non si applica per fronti di edifici prospettanti su via pubblica o consortile esistente;

e - innalzare le quote di imposta e di colmo delle coperture per non più di ml. 1 per allineamento con le coperture degli edifici ai lati stanti o adiacenti o nei limiti strettamente necessari alla formazione di cordolo di coronamento ai dini del consolidamento statico dell'edificio. Al colmo dovrà comunque confluire la falda di copertura dell'edificio eventualmente esistente per adiacenza, senza richiedere la modifica delle previdenze.

Nel caso di edifici esistenti con diritti di veduta sul fronte interessato, la sopraelevazione è ammessa solo se la distanza tra gli edifici confrontanti è almeno pari al ribaltamento del più alto, ad eventuale sopraelevazione avvenuta.

F - traslare i solai, senza incremento del numero dei piani fuori terra ove non sia diversamente possibile raggiungere l'altezza netta minima dei locali abitabili;

g - sostituire porzione di edifici degradati e non recuperabili, senza modificazione alcuna nella sagoma e nell'allineamento e con disegno dei prospetti coerente con l'insieme.

Per gli immobili per i quali è prevista la classe d'intervento di tipo R3 valgono le seguenti prescrizioni.

Sugli edifici ricadenti in immobili di tipo R3, soggetti alla formazione degli strumenti urbanistici esecutivi, fino alla adozione di detti strumenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, senza modificazione delle destinazioni d'uso se non per il risanamento igienico e funzionale delle abitazioni esistenti, nonché interventi di risanamento conservativo che siano disciplinati da convenzione ai sensi dell'art. 8 della Legge n. 10/77. Sugli immobili di tipo R3 non è altresì prescritta la formazione di S.U.E. nel caso di impianti edilizi, di recupero o di ampliamento, conformi tipologicamente alle indicazioni cartografiche o normative ai sensi dell'art. IV.3.7 2° comma delle N.T.A.

Gli edifici a destinazione accessoria non individuati come edifici principali possono essere recuperati ad uso accessorio dell'abitazione (depositi, autorimessa, locali per impianti tecnici) escludendosi ogni nuova destinazione che ne consenta un uso economico indipendente e non riconducibile alla attività agricola.

Nota: sulla scorta della disamina della **cartografia di P.R.G.C. il passaggio che divide il fondo sul quale giacciono i beni oggetto di pignoramento viene rappresentato come viabilità pubblica;** pertanto, detta superficie risulta graficamente preordinata all'esproprio per pubblica utilità, consentendone di fatto la possibilità di acquisizione coattiva da parte della Pubblica Amministrazione. Lo scrivente, tuttavia, osserva che l'ultima variante di tipo strutturale al P.R.G.C. risulta essere stata approvata con D.C.C. n. 7 del 22/04/2013 e che le ulteriori varianti parziali allo strumento urbanistico generale non hanno interessato nello specifico l'area nella quale ricadono i beni oggetto di pignoramento. Si ritiene pertanto che, fatta salva la possibilità di

reiterazione del vincolo da parte della P.A. in sede di revisione del P.R.G.C., all'attualità tale superficie non possa ritenersi preordinata all'esproprio.

Pericolosità geomorfologica.

I beni oggetto della presente relazione ricadono in ambito territoriale individuato di **Classe IIa** di pericolosità geomorfologica. Tali aree vengono definite come porzioni di territorio in cui la presenza della falda freatica risulta essere un fattore limitante nella progettazione.

Accertata localmente l'entità del fenomeno, particolari accorgimenti progettuali possono venire realizzati permettendo l'attuazione della urbanizzazione. Tali accorgimenti non debbono in alcun modo incidere negativamente sulle aree limitrofe, né a condizionare la propensione all'edificabilità altrui, ad esempio, determinando un comportamento anomalo della falda freatica nella proprietà altrui.

Per una migliore comprensione dei parametri di zona e della normativa urbanistica si rimanda alla disamina del P.R.G.C. vigente, con particolare riferimenti alle norme tecniche d'attuazione ed agli estratti allegati alla presente relazione.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENI N° 1, 2 E 3 – COMPENDIO IMMOBILIARE COMPOSTO DA FABBRICATO AD USO RESIDENZIALE, DEPOSITO E GARAGE CON SOPRSTANTE LOCALE DI DEPOSITO UBICATI A RONDISSONE (TO) - VIA GIUSEPPE MAZZINI 57, PIANI T-1

Pratiche edilizie

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

- **Licenza edilizia n. 16/72 del 27/04/1972** avente ad oggetto la *"sistemazione interna, mediante costruzione di due volte di copertura del piano T e 1° piano, tramezze, pavimenti, ecc."*.
 - **Denuncia di inizio lavori del 19/10/1972:** data di inizio lavori dichiarata 18/10/1972.
 - **Denuncia di ultimazione lavori del 01/08/1977:** data di fine lavori dichiarata 28/07/1977.
- **Autorizzazione n. 2/72 del 22/11/1972** avente ad oggetto la *"chiusura di una travata ed apertura di una porta verso via Mazzini"*.
- **Licenza edilizia n. 3/74 del 24/07/1974** avente ad oggetto la *"sistemazione fabbricato urbano uso abitazione"* (variante in corso d'opera alla L.E. n. 16/1972).

Nota: le tre pratiche edilizie riportate in precedenza risultano raccolte all'interno del medesimo fascicolo. Oltre alla predetta documentazione sono presenti alcuni **elaborati grafici contenenti gli esiti del sopralluogo espletato dal funzionario del Comune di Rondissone in data 03/09/1977**. In tali elaborati grafici venivano riportate alcune annotazioni relative a modeste difformità delle opere eseguite. Si evidenzia che tali elaborati risultano antecedenti al rilascio da parte della Pubblica Amministrazione dell'Agibilità.

- **Licenza edilizia n. 21/75 del 12/09/1975** avente ad oggetto la *"sistemazione della recinzione preesistente con demolizione e ricostruzione, spostamento del cancello di ingresso"*.
- **Autorizzazione n. 78/86 del 04/10/1986** avente ad oggetto la *"tinteggiatura fabbricato"*.
- **Autorizzazione n. 61/87 del 08/08/1987** avente ad oggetto la *"ripassamento del tetto con sostituzione di parti di copertura vetuste con altre in cotto avente le stesse caratteristiche"*.

- **Concessione edilizia in sanatoria n. 5 del 30/12/1989 (pratica condono n. 23 del 29/03/1986)** con la quale veniva autorizzata la conservazione delle opere realizzate senza concessione edilizia consistenti: nella chiusura della travata aperta prospiciente il fabbricato di residenza; nella realizzazione nel medesimo fabbricato di un solaio; nella realizzazione di una pensilina di copertura della terrazza al piano primo per il fabbricato residenziale.

Oltre alle predette pratiche edilizie, agli atti dell'archivio edilizio del Comune di Rondissone risulta la presenza della **Denuncia di Inizio Attività n. 22/2011, prot. n. 2.789 del 03/08/2011**, avente ad oggetto la "ristrutturazione piano terreno con cambio destinazione d'uso e modifiche alla recinzione". Tale pratica edilizia, tuttavia, risultava incompleta, sicché l'Ufficio Tecnico comunale provvedeva a richiedere, con **lettera prot. n. 2888 del 11/08/2011**, l'integrazione della pratica depositata. Sulla scorta delle informazioni rese dall'Ufficio Tecnico, **l'integrazione non venne mai presentata**. Ne consegue che tale pratica **non** abbia mai assunto validità.

Nota: nell'atto di provenienza in capo agli esecutati dei beni staggiti viene enumerata la presenza della **Concessione Edilizia n. 73/87 del 08/01/1988** per "rifacimento di un solaio e costruzione di un altro nel fabbricato in fondo al cortile". Tale dizione risulta erronea in quanto presso l'archivio edilizio comunale risulta la presenza di una **pratica edilizia rubricata al n. 73/87 volta all'ottenimento di una concessione edilizia**. Tale pratica, tuttavia, risultava sospesa già in data 03/09/1984 e successivamente soppressa per mancante integrazione e presentazione di nuova istanza di concessione. Pertanto, **non** risulta la presenza di una Concessione Edilizia n. 73/87, ma unicamente la presenza di una pratica edilizia che non risulta essere mai stata perfezionata e che, conseguentemente, non ha mai avuto validità.

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 Rondissone risulta la presenza dell'agibilità n. 16/72 del 30/09/1977 (relativa, pertanto, al solo fabbricato composto dai beni n. 1 e 2).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Presso il Sistema informativo per la prestazione energetica degli edifici (SIPEE) **non** risulta la presenza di un certificato energetico in corso di validità relativo all'abitazione oggetto di pignoramento.
- Presso l'Archivio edilizio del Comune di Rondissone **non** risulta la presenza delle dichiarazioni di conformità degli impianti posti a servizio delle unità immobiliari.

Irregolarità edilizie

In relazione a quanto desumibile dalla disamina della documentazione tecnico amministrativa conservata presso l'Archivio edilizio del Comune di Rondissone e sulla scorta degli esiti del sopralluogo espletato in sito, Lo scrivente è in grado di riferire quanto in appresso:

Unità immobiliare al foglio 11 del Comune di Rondissone, particella 266, subalterno 2 (bene n. 1 nella presente relazione):

- Pratiche di riferimento dalle quali risulta possibile stabilire lo stato legittimo:

- Licenza edilizia n. 3/74 del 24/07/1974;
- Autorizzazione n. 78/86 del 04/10/1986;
- Concessione edilizia in sanatoria n. 5 del 30/12/1989.

- Irregolarità:

- La finitura superficiale esterna era prevista in intonaco e non in paramano;

- o Diversa conformazione degli ambienti interni con specifico riferimento alla realizzazione di una tramezza all'interno del bagno;
- o Diversa conformazione delle finestre che consentono l'illuminazione naturale del sottotetto ispezionabile.

Unità immobiliare al foglio 11 del Comune di Rondissone, particella 266, subalterno 1 (bene n. 2 nella presente relazione):

- Pratiche di riferimento dalle quali risulta possibile stabilire lo stato legittimo:

- o Licenza edilizia n. 3/74 del 24/07/1974;
- o Licenza edilizia n. 21/75 del 12/09/1975;
- o Autorizzazione n. 78/86 del 04/10/1986.

- Irregolarità:

- o Differente conformazione delle aperture esterne;
- o Differenze dimensionali del locale deposito sottostante l'abitazione;
- o Realizzazione senza titolo autorizzativo del basso fabbricato all'interno del quale è stato ricavato un ulteriore locale di deposito.

Unità immobiliare al foglio 11 del Comune di Rondissone, particella 409, subalterno 1 (bene n. 3 nella presente relazione):

- Pratiche di riferimento dalle quali risulta possibile stabilire lo stato legittimo:

- o Autorizzazione n. 2/72 del 22/11/1972;
- o Autorizzazione n. 61/87 del 08/08/1987;
- o Concessione edilizia in sanatoria n. 5 del 30/12/1989.

- Irregolarità:

- o L'accesso al piano superiore avviene dall'interno, mediante una scala in ferro la quale risulta essere stata realizzata senza titolo autorizzativo.

Oltre alle irregolarità elencate in precedenza, lo scrivente osserva che il cancello posto al margine della via pubblica e che delimita l'area individuata sulla cartografia di P.R.G.C. come viabilità pubblica risulta essere stato installato senza titolo autorizzativo. Sebbene la sua presenza risulti riscontrabile nelle fotografie allegate alla pratica di condono reperita presso l'archivio edilizio comunale, la pratica presentata non ne indicava esplicitamente la presenza, pertanto si ritiene prudenzialmente che non possa essere ricompreso nelle irregolarità condonate.

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

Al fine di poter valutare la 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 Rondissone **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 17/04/2025.

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.

Non tutte le irregolarità indicate in precedenza risultano sanabili. Nello specifico lo scrivente osserva che **la normativa urbanistica vigente non consente incrementi volumetrici.** Ne consegue che il basso fabbricato realizzato senza titolo autorizzativo all'interno del cortile non risulti sanabile. In relazione a quanto indicato in precedenza, occorrerà prevedere un **intervento di rimessione in pristino attuato mediante la demolizione del basso fabbricato** riportando il fabbricato alla configurazione legittimamente autorizzata. Inoltre, occorrerà rimuovere il cancello verso la via pubblica installato senza titolo autorizzativo.

I costi necessari per la remissione in pristino del fabbricato, comprendenti la demolizione del basso fabbricato, opere accessorie sulle murature e rimozione del cancello, vengono stimati dallo scrivente mediante valori parametrici in complessivi 3.000,00 € (euro tremila/00) oltre oneri di Legge.

In ragione delle considerazioni espresse in precedenza, appare possibile, a opinione 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 all'avvenuta rimessione in pristino del compendio immobiliare secondo le modalità indicate in precedenza.

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 3.500,00 € (euro tremilacinquecento/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 € 1.000,00 (euro mille/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 Rondissone in relazione soprattutto all'importo delle sanzioni amministrative.

Relativamente alle **opere di carattere strutturale** (realizzazione di foro nel solaio tra i piani terra e primo per il passaggio della scala metallica interna all'interno del fabbricato composto dal garage con soprastante locale di deposito - bene n. 3 nella presente relazione), risulta necessario provvedere alla presentazione di una **denuncia postuma** da presentarsi congiuntamente alla sanatoria, previo rilievo dell'orditura di cui si compone il solaio (intervento attuabile verosimilmente mediante modesti sondaggi e demolizioni localizzate), il cui costo viene stimato dallo scrivente in un importo pari a 1.500,00 € (Euro millecinquecento/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 solaio o della scala presenti all'interno del fabbricato.

Occorrerà infine presentare una pratica di aggiornamento catastale (DocFa) il cui costo viene stimato dallo scrivente in € 1.200,00 (euro milleduecento/00) oltre oneri di Legge ed in € 210,00 (euro duecentodieci/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 del fabbricato, con particolare riferimento alla demolizione del basso fabbricato;
- 3.500,00 € oltre oneri di Legge per la redazione e deposito della pratica di sanatoria ex art. 36-bis del D.P.R. 380/01;
- 1.500,00 € oltre oneri di Legge per la redazione e deposito della denuncia tardiva per la scala presente all'interno del fabbricato composto dal garage e sovrastante locale di deposito;
- 1.000,00 € quale sanzione amministrativa minima;
- 1.200,00 € oltre oneri di Legge per la redazione della pratica di variazione catastale DocFa;
- 210,00 € quali diritti erariali correlati alla presentazione della pratica DocFa.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENI N° 1, 2 E 3 – COMPENDIO IMMOBILIARE COMPOSTO DA FABBRICATO AD USO RESIDENZIALE, DEPOSITO E GARAGE CON SOPRASTANTE LOCALE DI DEPOSITO UBICATI A RONDISSONE (TO) – VIA GIUSEPPE MAZZINI 57, PIANI T-1

Non risulta la presenza di un regolamento di condominio relativo al compendio immobiliare oggetto di pignoramento, non rivestendone comunque i fabbricati le caratteristiche previste dal Codice Civile.

Sulla scorta degli accertamenti effettuati **non** risultano pertanto vincoli od oneri condominiali che interessino i beni oggetto di pignoramento.

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 Rondissone appare relativamente vivace in termini di numero di compravendite. 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 dichiarati sugli immobili), escludendo le caratteristiche che non contribuiscono alla determinazione del prezzo del bene staggito.

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 Rondissone, ottenendo i seguenti risultati.

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

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

$$\frac{(550,00 \frac{\text{€}}{\text{mq}} + 830,00 \frac{\text{€}}{\text{mq}})}{2} = 690,00 \frac{\text{€}}{\text{mq}}$$

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

$$\frac{(540,00 \frac{\text{€}}{\text{mq}} + 810,00 \frac{\text{€}}{\text{mq}})}{2} = 675,00 \frac{\text{€}}{\text{mq}}$$

$$\text{Saggio di variazione annuale dei prezzi di mercato} = \frac{675,00 \frac{\text{€}}{\text{mq}} - 690,00 \frac{\text{€}}{\text{mq}}}{690,00 \frac{\text{€}}{\text{mq}}} = -0,0217$$

Il saggio di variazione annuale dei prezzi degli immobili relativo ad abitazioni di tipo economico in stato conservativo normale risulta pari a -2,17%. Mercato in fase di svalutazione. Si ritiene tale valore applicabile anche per abitazioni di tipo popolare.

1.TABELLA DATI				
Prezzo caratteristiche	Compravendite			Subject
	Unità A	Unità B	Unità C	Unità S
Prezzo totale PRZ (€)	45.000,00 €	80.000,00 €	40.000,00 €	Incognita
Data DAT (mesi)	9	14	8	0
Superficie principale SUP (mq)	166,78	109,89	235,71	68,87
Balconi BAL (mq)	11,24	10,50	36,85	0,00
Terrazza TER (mq)	0,00	0,00	0,00	24,67
Cantina CAN (mq)	0,00	0,00	0,00	0,00
Autorimessa BOX (mq)	20,59	36,62	25,65	33,11
Sgombero (mq) SGO	137,91	0,00	23,86	96,08
Scala esterna (mq) SCA	5,03	0,00	9,08	11,8
Cortile COR	115,59	256,57	1.032,00	40,63
Cortile area esterna CAE	29,31	0,00	0,00	33,50
Sgombero P1 SG1	107,13	141,87	258,47	33,11
Superficie esterna SUE (mq)	0,00	0,00	0,00	0,00
Servizi SER (n)	2	1	0	1
Riscaldamento Auton.RIA (0-1)	1	1	0	0
Riscaldamento Centr.RIC (0-1)	0	0	0	0
Impianto elettrico ELE (0-1)	1	1	0	1
Impianto condiz. CON (0-1)	0	0	0	0
Altri impianti (IMP) 0-1	0	0	0	0
Livello del piano LIV (n)	0	0	0	0
Stato di manutenzione esterno (STMe) (n)	1	1	1	1
Stato di manutenzione interno (STMi) (n)	1	1	1	2

2. INDICI MERCANTILI	
indice e informazione	Importo

p(DAT)/PRZ\ (annuale)	0,0217
p(BAL)/p(SUP)	0,250
p(TER)/p(SUP)	0,300
p(CAN)/p(SUP)	0,500
p(BOX)/p(SUP)	0,700
p(SGO)/p(SUP)	0,250
p(SCA)/p(SUP)	0,250
p(COR)/p(SUP)	0,100
p(CAE)/p(SUP)	0,020
p(SG1)/p(SUP)	0,250
p(LIV)/PRZ	0,010
Rapporto Complementare (area edificata/edificabile)	0,00
Prezzo medio area ed. (€/mq)	0,00
Costo intervento manut est. (€)	30.000,00
Costo intervento manut int. (€)	30.000,00

2.1 CALCOLO COSTO DEPREZZATO

Servizi

Costo (€)	7.000,00
Vetustà (t)	25
Vita attestata (n)	25
Costo dep. (€)	0,00

Riscaldamento autonomo

Costo (€)	5.000,00
Vetustà (t)	20
Vita attestata (n)	20
Costo dep. (€)	0,00

Impianto elettrico

Costo (€)	5.000,00
Vetustà (t)	25
Vita attestata (n)	25
Costo dep. (€)	0,00

3. CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

mq.

SUP commerciale comparabile A	218,45
SUP commerciale comparabile B	138,15
SUP commerciale comparabile C	268,84
SUP commerciale subject	123,47

4. CALCOLO PREZZO MARGINALE SUP. PRINCIPALE

€/mq

Prezzo medio comparabile A	205,97
Prezzo medio comparabile B	579,08
Prezzo medio comparabile C	148,79
Prezzo marginale superficie principale (pSUP)	148,79

5. ANALISI PREZZI MARGINALI

Prezzo marginale	p(...) A	p(...) B	p(...) C
p(DAT) (€/mese)	81,38	144,67	72,33
p(SUP) (€/mq)	148,79	148,79	148,79
p(BAL) (€/mq)	37,20	37,20	37,20
p(TER)/p(SUP) (€/mq)	44,64	44,64	44,64
p(CAN)/p(SUP) (€/mq)	74,39	74,39	74,39

p(BOX)/p(SUP) (€/mq)	104,15	104,15	104,15
p(SGO)/p(SUP)	37,20	37,20	37,20
p(SCA)/p(SUP)	37,20	37,20	37,20
p(COR)/p(SUP)	14,88	14,88	14,88
p(CAE)/p(SUP)	2,98	2,98	2,98
p(SG1)/p(SUP)	37,20	37,20	37,20
p(SUE) (€/mq)	0,00	0,00	0,00
p(SER) (€)	0,00	0,00	0,00
p(RIA) (€)	0,00	0,00	0,00
p(RIC) (€)	0,00	0,00	0,00
p(ELE) (€)	0,00	0,00	0,00
p(CON) (€)	0,00	0,00	0,00
p(IMP) (€)	0,00	0,00	0,00
p(LIV) (€)	450,00	800,00	400,00
p(STM _e) (€)	30.000,00	30.000,00	30.000,00
p(STM _i) (€)	30.000,00	30.000,00	30.000,00

6. TABELLA DI VALUTAZIONE

Prezzo e caratteristica		Unità A	Unità B	Unità C
PRZ	(€)	45.000,00	80.000,00	40.000,00
DAT	(€)	-732,38	-2.025,33	-578,67
SUP	(€)	-14.567,64	-6.103,20	-24.823,46
BAL	(€)	-418,09	-390,56	-1.370,69
TER	(€)	1.101,17	1.101,17	1.101,17
CAN	(€)	0,00	0,00	0,00
BOX	(€)	1.303,96	-365,57	776,96
SGO	(€)	-1.555,93	3.573,84	2.686,33
SCA	(€)	251,82	438,92	101,17
COR	(€)	-1.115,30	-3.212,88	-14.750,20
CAE	(€)	12,47	99,69	99,69
SG1	(€)	-2.753,28	-4.045,49	-8.382,60
SUE	(€)	0,00	0,00	0,00
SER	(€)	0,00	0,00	0,00
RIA	(€)	-5.000,00	-5.000,00	0,00
RIC	(€)	0,00	0,00	0,00
ELE	(€)	0,00	0,00	5.000,00
CON	(€)	0,00	0,00	0,00
IMP	(€)	0,00	0,00	0,00
LIV	(€)	0,00	0,00	0,00
STM _e	(€)	0,00	0,00	0,00
STM _i	(€)	30.000,00	30.000,00	30.000,00
PREZZI CORRETTI		56.526,80	99.070,57	24.859,70
Percentuali di affidabilità		33,33 %	33,33 %	33,33 %
VALORE ATTESO		€ 60.152,36		
VALORE ARROTONDATO		€ 60.000,00		

Valore di stima dei Beni: € 60.000,00 (sessantamila/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 (- 6.000,00 €);

- 3.000,00 € oltre oneri di Legge per la rimessione in pristino del fabbricato, con particolare riferimento alla demolizione del basso fabbricato;

- 3.500,00 € oltre oneri di Legge per la redazione e deposito della pratica di sanatoria ex art. 36-bis del D.P.R. 380/01;

- 1.500,00 € oltre oneri di Legge per la redazione e deposito della denuncia tardiva per la scala presente all'interno del fabbricato composto dal garage e sovrastante locale di deposito;

- 1.000,00 € quale sanzione amministrativa minima;

- 1.200,00 € oltre oneri di Legge per la redazione della pratica di variazione catastale DocFa;

- 210,00 € quali diritti erariali correlati alla presentazione della pratica DocFa.

In conclusione, prezzo base per la vendita è pari ad € 60.000,00 - 6.000,00 € - € 3.000,00 - € 3.500,00 - € 1.500,00 - € 1.000,00 - € 1.200,00 - 210,00 € = € **43.590,00** → **approssimabili a 44.000,00 €.**

Prezzo base per la vendita: € 44.000,00 (quarantaquattromila/00 euro).

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** - Fabbricato ad uso residenziale ubicato a Rondissone (TO) - via Giuseppe Mazzini 57, interno B, piano 1.

Trattasi di **abitazione di tipo popolare (cat. A/4)** sviluppata al piano primo (secondo fuori terra), composta da: due camere, una cucina, un bagno, un disimpegno d'ingresso ed una terrazza.

L'accesso all'abitazione avviene dall'area cortilizia, accessibile sia dalla via pubblica, sia dal passaggio esterno alla recinzione del cortile, e da questa mediante scala esterna.

Il tutto sito nel Comune di Rondissone (TO), via Giuseppe Mazzini civico 57.

Identificativi catastali: censito presso il N.C.E.U. di Torino e Provincia al foglio 19 del Comune di Rondissone, particella 266, subalterno 2.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Rondissone (TO) - via Giuseppe Mazzini 57, interno A, piano T.

Trattasi di **locale di deposito (cat. C/2)** sviluppato al piano terra (primo fuori terra), composto da: un ampio locale ad uso deposito, un secondo locale ricavato dall'edificazione di un basso fabbricato nel cortile, un cortile in parte recintato, in parte adibito all'accesso carraio e pedonale della finitima proprietà.

L'accesso avviene dall'area cortilizia, accessibile sia dalla via pubblica, sia dal passaggio esterno alla recinzione del cortile.

Il tutto sito nel Comune di Rondissone (TO), via Giuseppe Mazzini civico 57.

Identificativi catastali: censito presso il N.C.E.U. di Torino e Provincia al foglio 19 del Comune di Rondissone, particella 266, subalterno 1.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

- **Bene N° 3** - Garage con soprastante locale di deposito ubicato a Rondissone (TO) - via Giuseppe Mazzini 57, piani T-1.

Trattasi di **garage (cat. C/6) con soprastante locale di deposito** sviluppata su due piani, composto da:

- al piano terra (primo fuori terra): un locale ad uso garage;

- al piano primo (secondo fuori terra): un locale di deposito.

La distribuzione verticale avviene mediante scala alla marinara in ferro interna.
L'accesso avviene sia dalla via pubblica, sia dal passaggio esterno alla recinzione del cortile.
Il tutto sito nel Comune di Rondissone (TO), via Giuseppe Mazzini civico 57.
Identificativi catastali: censito presso il N.C.E.U. di Torino e Provincia al foglio 19 del Comune di Rondissone, particella 409, subalterno 1.
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

Valore di stima del Lotto Unico: € 60.000,00 (sessantamila/00 euro).

Prezzo base per la vendita del Lotto Unico: € 44.000,00 (quarantaquattromila/00 euro).

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Lo scrivente CTU non ritiene di dover esprimere riserve o di dover segnalare ulteriori particolarità rispetto a quanto indicato nel corso del trattamento del proprio mandato.

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 03/10/2025

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 11 del Comune di Rondissone, mappale 266;
- All. 3 Visure catastali storiche al N.C.E.U. di Torino e Provincia al foglio 11 del Comune di Rondissone, particella 266 subalterni 2 et 1, particella 409 subalterno 1;
- All. 4 Visure catastali storiche al N.C.T. di Torino e Provincia al foglio 11 del Comune di Rondissone, mappale 266 (ante e post aggiornamento);
- All. 5 Planimetrie catastali dell'unità immobiliare al foglio 19 del Comune di Rondissone, particella 266 subalterni 2 et 1, particella 409 subalterno 1;
- All. 6 Informativa dell'Agenzia delle Entrate relativa all'assenza di contratti di locazione e/o titoli opponibili ad eventuali aggiudicatari;
- All. 7 Certificati anagrafici degli esecutati;
- All. 8 Atto di compravendita a rogito dott. Alessandro Fochesato Notaio in Settimo Torinese del 07/04/2004 rep. 31.353, racc. 3.589;
- All. 9 Documento comprovante l'assenza di Attestato di Prestazione Energetica relativo al bene residenziale pignorato;
- All. 10 Documentazione tecnico-amministrativa reperita presso l'Archivio edilizio comunale;

ASTE GIUDIZIARIE®
All. 11 Estratti da P.R.G.C.;
All. 12 Ispezioni ipotecarie.



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato ad uso residenziale ubicato a Rondissone (TO) - via Giuseppe Mazzini 57, interno B, piano 1.
Trattasi di **abitazione di tipo popolare (cat. A/4)** sviluppata al piano primo (secondo fuori terra), composta da: due camere, una cucina, un bagno, un disimpegno d'ingresso ed una terrazza.
L'accesso all'abitazione avviene dall'area cortilizia, accessibile sia dalla via pubblica, sia dal passaggio esterno alla recinzione del cortile, e da questa mediante scala esterna.
Il tutto sito nel Comune di Rondissone (TO), via Giuseppe Mazzini civico 57.
Identificativi catastali: censito presso il N.C.E.U. di Torino e Provincia al foglio 19 del Comune di Rondissone, particella 266, subalterno 2.
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).
- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Rondissone (TO) - via Giuseppe Mazzini 57, interno A, piano T.
Trattasi di **locale di deposito (cat. C/2)** sviluppato al piano terra (primo fuori terra), composto da: un ampio locale ad uso deposito, un secondo locale ricavato dall'edificazione di un basso fabbricato nel cortile, un cortile in parte recintato, in parte adibito all'accesso carraio e pedonale della finitima proprietà.
L'accesso avviene dall'area cortilizia, accessibile sia dalla via pubblica, sia dal passaggio esterno alla recinzione del cortile.
Il tutto sito nel Comune di Rondissone (TO), via Giuseppe Mazzini civico 57.
Identificativi catastali: censito presso il N.C.E.U. di Torino e Provincia al foglio 19 del Comune di Rondissone, particella 266, subalterno 1.
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).
- **Bene N° 3** - Garage con soprastante locale di deposito ubicato a Rondissone (TO) - via Giuseppe Mazzini 57, piani T-1.
Trattasi di **garage (cat. C/6) con soprastante locale di deposito** sviluppata su due piani, composto da:
 - al piano terra (primo fuori terra): un locale ad uso garage;
 - al piano primo (secondo fuori terra): un locale di deposito.La distribuzione verticale avviene mediante scala alla marinara in ferro interna.
L'accesso avviene sia dalla via pubblica, sia dal passaggio esterno alla recinzione del cortile.
Il tutto sito nel Comune di Rondissone (TO), via Giuseppe Mazzini civico 57.
Identificativi catastali: censito presso il N.C.E.U. di Torino e Provincia al foglio 19 del Comune di Rondissone, particella 409, subalterno 1.
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

Valore di stima del Lotto Unico: € 60.000,00 (sessantamila/00 euro).

Prezzo base per la vendita del Lotto Unico: € 44.000,00 (quarantaquattromila/00 euro).

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 64/2025 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Fabbricato			
Ubicazione:	Rondissone (TO) - via Giuseppe Mazzini 57, interno B, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato ad uso residenziale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 266, Sub. 2, Categoria A/4		
Descrizione:	Trattasi di abitazione di tipo popolare (cat. A/4) sviluppata al piano primo (secondo fuori terra), composta da: due camere, una cucina, un bagno, un disimpegno d'ingresso ed una terrazza. L'accesso all'abitazione avviene dall'area cortilizia, accessibile sia dalla via pubblica, sia dal passaggio esterno alla recinzione del cortile, e da questa mediante scala esterna.		
Vendita soggetta a IVA:	no		

Bene N° 2 - Deposito			
Ubicazione:	Rondissone (TO) - via Giuseppe Mazzini 57, interno A, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Deposito Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 266, Sub. 1, Categoria C/2		
Descrizione:	Trattasi di locale di deposito (cat. C/2) sviluppato al piano terra (primo fuori terra), composto da: un ampio locale ad uso deposito, un secondo locale ricavato dall'edificazione di un basso fabbricato nel cortile, un cortile in parte recintato, in parte adibito all'accesso carraio e pedonale della finitima proprietà. L'accesso avviene dall'area cortilizia, accessibile sia dalla via pubblica, sia dal passaggio esterno alla recinzione del cortile.		
Vendita soggetta a IVA:	no		

Bene N° 3 - Garage			
Ubicazione:	Rondissone (TO) - via Giuseppe Mazzini 57, piani T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage con soprastante locale di deposito Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 409, Sub. 1, Categoria C/6		
Descrizione:	Trattasi di garage (cat. C/6) con soprastante locale di deposito sviluppata su due piani, composto da: - al piano terra (primo fuori terra): un locale ad uso garage; - al piano primo (secondo fuori terra): un locale di deposito. La distribuzione verticale avviene mediante scala alla marinara in ferro interna. L'accesso avviene sia dalla via pubblica, sia dal passaggio esterno alla recinzione del cortile.		
Vendita soggetta a IVA:	no		

