

**TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO  
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Procedura Esecutiva

**n° R.G.E. 228/2023**

**promossa da:**

**AAA**

[antonio.trotti@milano.pecavvocati.it](mailto:antonio.trotti@milano.pecavvocati.it)

**contro:**

**XXX1 + 1**

(C/o Cancelleria - II<sup>a</sup> Sezione Esecuzioni Imm.ri)

**G.E.: Dott.ssa Nicoletta ALOJ**

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**Sommario**

QUADRO SINOTTICO DELLA RELAZIONE PERITALE.....	2
QUESITO .....	3
TRATTAZIONE DEL MANDATO.....	4
1) <i>identifichi i beni pignorati indicandone ubicazione, tipologia, consistenza, dati catastali e confini e provvedendo altresì a presentare le denunce catastali eventualmente mancanti;</i>	
<input type="checkbox"/> UBICAZIONE.....	4
<input type="checkbox"/> TIPOLOGIA, CONSISTENZA E COERENZE .....	5
<input type="checkbox"/> IDENTIFICATIVI CATASTALI .....	5
2) <i>indichi i proprietari dei beni alla data della trascrizione del pignoramento, nonché tutti i proprietari nel ventennio anteriore a tale data e il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al suddetto ventennio; .....</i>	6
3) <i>descriva i beni pignorati, anche mediante planimetrie e fotografie, queste ultime da depositare in formato .jpeg; .....</i>	6
4) <i>indichi – sulla base di quanto accertato dal custode contestualmente nominato - lo stato di possesso dei beni ai sensi dell'art. 173 bis co. 1 n. 3 disp. att. c.p.c., indicando, se occupati da terzi, la scadenza del titolo e il corrispettivo pattuito e, in ogni caso, le generalità dell'occupante; .....</i>	7
5) <i>indichi l'esistenza delle formalità, dei vincoli, degli oneri e dei pesi di cui ai nn. 4, 5 e 8 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., specificando, per quelli che saranno cancellati, se colpiscono solo i beni pignorati o anche altri beni e, quindi, se siano da cancellare totalmente o</i>	

Arch. Daniele PAVIN – Consulente del Giudice  
10025 – Pino Torinese, Strada dei Colli n. 28  
335.8382974

e-mail: [danielepavin@icloud.com](mailto:danielepavin@icloud.com) – P.E.C.: [daniele.pavin@pct.pecopen.it](mailto:daniele.pavin@pct.pecopen.it)

parzialmente, specifichi che le cancellazioni saranno effettuate a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario, fornisca una quantificazione degli oneri di cancellazione; 8

VINCOLI ECC., ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE .....	8
QUOTE MILLESIMALI .....	8
LIMITAZIONI DI NATURA URBANISTICA .....	8
SERVITU' .....	9
VERIFICA DEGLI USI CIVICI .....	9
ISCRIZIONI .....	9
TRASCRIZIONI .....	10
6) verifichi le spese e i procedimenti giudiziari di cui al n. 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.; 11	
7) indichi le pratiche edilizie relative all'immobile e quale sia la situazione urbanistica dello stesso; .....	12
8) verifichi la regolarità edilizia e urbanistica dei beni nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi ai sensi del n. 6 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., fornendo, in caso di opere abusive, le informazioni di cui al n. 7; dica se gli immobili pignorati siano dotati dell'Attestato di Prestazione Energetica; .....	12
9) determini il valore di mercato dei beni, specificando le voci di cui all'art. 568, comma 2, c.p.c.; .....	14
10) dica, infine, se sussistano i presupposti di applicabilità dell'art. 1, commi 376, 377 e 378 legge 178/2020 (legge di bilancio); in tal caso specifichi i vincoli, i limiti e gli oneri operanti nella fattispecie di edilizia convenzionata o agevolata nel caso concreto (a titolo esemplificativo, ma non esaustivo, eventuali limitazioni alle successive alienazioni, al prezzo di vendita o al canone di locazione ecc.); .....	15

\*\*\*\*\*

#### **QUADRO SINOTTICO DELLA RELAZIONE PERITALE**

##### **DATI GENERALI DEGLI IMMOBILI:**

###### **• UBICAZIONE:**

NONE (TO), VIA DELLE LAME 4/15

###### **• TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO:**

- CONSERVATORIA RR.II. PINEROLO, IN DATA 3.11.20243 N.RI 8744/7124

###### **• QUOTA COLPITA:**

- 1/1 - INTERO

###### **• DESTINAZIONE:**

- RESIDENZIALE

###### **• DATI CATASTALI:**

- NONE, N.C.E.U. F. 25 - N. 235 - SUB. 47 E SUB. 48

##### **SINTESI DEGLI ACCERTAMENTI:**

Arch. Daniele PAVIN - Consulente del Giudice  
10025 - Pino Torinese, Strada dei Colli n. 28  
335.8382974

e-mail: [danielepavin@icloud.com](mailto:danielepavin@icloud.com) - P.E.C.: [daniele.pavin@pct.pecopen.it](mailto:daniele.pavin@pct.pecopen.it)

- **CORRISPONDENZA QUOTA COLPITA E QUOTA POSSEDUTA:** CORRISPONDE
- **COMPROPRIETARI NON ESECUTATI:** NESSUNO
- **DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C.P.C.:** CONFORME
- **CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI EX ART. 2650 C.C.:** SUSSISTE
- **SUSSISTENZA DI DIRITTI REALI, VINCOLI, ONERI:** NON SUSSISTONO  
VINCOLI DI TRASFERIBILITÀ
- **SUSSISTENZA ISCRIZIONI / TRASCRIZIONI:** LE FORMALITÀ ESISTENTI  
QUANDO SPECIFICATO SARANNO CANCELLATE A CURA DELLA PROCEDURA E A SPESE  
DELL'AGGIUDICATARIO
- **STATO DI OCCUPAZIONE:** IMMOBILE OCCUPATO DAGLI ESECUTATI

\*\*\*

#### QUESITO

"L'esperto, in applicazione dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., acquisito il titolo di acquisto del debitore, tenuto conto dei documenti di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c. e svolte ulteriori ricerche solo nel caso in cui gli elementi da essi forniti siano incompleti, con espressa autorizzazione ad acquisire, anche presso pubblici uffici, tutti i documenti necessari al riguardo:

- 1) *identifichi i beni pignorati, indicandone ubicazione, tipologia, consistenza, dati catastali e confini e provvedendo altresì a presentare le denunce catastali eventualmente mancanti;*
- 2) *indichi i proprietari dei beni alla data della trascrizione del pignoramento nonché tutti i proprietari nel ventennio anteriore a tale data e il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al suddetto ventennio;*
- 3) *descriva i beni pignorati, anche mediante planimetrie e fotografie, queste ultime da depositare in formato .jpeg;*
- 4) *indichi - sulla base di quanto accertato dal custode contestualmente nominato - lo stato di possesso dei beni ai sensi dell'art. 173 bis co. 1 n. 3 disp. att. c.p.c., indicando, se occupati da terzi, la scadenza del titolo e il corrispettivo pattuito e, in ogni caso, le generalità dell'occupante;*
- 5) *indichi l'esistenza delle formalità, dei vincoli, degli oneri e dei pesi di cui ai nn. 4, 5 e 8 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., specificando, per quelli che*

Arch. Daniele PAVIN – Consulente del Giudice  
10025 – Pino Torinese, Strada dei Colli n. 28  
335.8382974

e-mail: [danielepavin@icloud.com](mailto:danielepavin@icloud.com) – P.E.C.: [daniele.pavin@pct.pecopen.it](mailto:daniele.pavin@pct.pecopen.it)

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

- 6) verifichi le spese e i procedimenti giudiziari di cui al n. 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.;
- 7) indichi le pratiche edilizie relative all'immobile e quale sia la situazione urbanistica dello stesso;
- 8) verifichi la regolarità edilizia e urbanistica dei beni nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi ai sensi del n. 6 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., fornendo, in caso di opere abusive, le informazioni di cui al n. 7; dica se gli immobili pignorati siano dotati dell'Attestato di Prestazione Energetica;
- 9) determini il valore di mercato dei beni, specificando le voci di cui all'art. 568, comma 2, c.p.c.;
- 10) dica, infine, se sussistano i presupposti di applicabilità dell'art. 1, commi 376, 377 e 378 legge 178/2020 (legge di bilancio); in tal caso specifichi i vincoli, i limiti e gli oneri operanti nella fattispecie di edilizia convenzionata o agevolata nel caso concreto (a titolo esemplificativo, ma non esaustivo, eventuali limitazioni alle successive alienazioni, al prezzo di vendita o al canone di locazione ecc.).

\*\*\*

#### TRATTAZIONE DEL MANDATO

**1) identifichi i beni pignorati indicandone ubicazione, tipologia, consistenza, dati catastali e confini e provvedendo altresì a presentare le denunce catastali eventualmente mancanti;**

Considerati i locali nello stato attuale di fatto e di diritto e con ogni inerente ragione, azione, accessione, pertinenza, dipendenza, servitù attiva e passiva, passaggio solito e fin qui praticato:

• **UBICAZIONE**

NONE, Via delle Lame 4/15

Arch. Daniele PAVIN – Consulente del Giudice  
10025 – Pino Torinese, Strada dei Colli n. 28  
335.8382974

e-mail: [danielepavin@icloud.com](mailto:danielepavin@icloud.com) – P.E.C.: [daniele.pavin@pct.pecopen.it](mailto:daniele.pavin@pct.pecopen.it)

• **TIPOLOGIA, CONSISTENZA E COERENZE**

Porzione immobiliare elevata a due piani fuori terra, oltre al piano interrato e al piano mansardato, con aree di pertinenza, facente parte del complesso immobiliare in None, Via delle Lame 4, denominato "Villaggio i casali" suddiviso nei lotti 1-2-3-4-5-6, e più precisamente **nel lotto 5, interno 15**, entrostante all'area di terreno pertinenziale distinta in catasto terreni al F. 25, n. 235, ente urbano, quale risulta tinteggiata in giallo nella planimetria che trovasi allegata all'atto notaio Calcagnile in data 6.10.1995, rep. 670753/13561, registrato a Torino il 26.10.1995 al n. 26547, **villetta unifamiliare così composta:**

- **al piano rialzato (primo fuori terra)**, da soggiorno, cucina ed accessori;
  - **al piano primo (secondo fuori terra)**, da due camere ed accessori;
  - **al piano sottotetto (terzo fuori terra)**, da una camera, spogliatoio e locale sottotetto non abitabile;
  - **al piano seminterrato**, da locali lavanderia e sgombero, ripostiglio e autorimessa privata;
- il tutto collegato da scala interna e formante un sol corpo;
- coerenti: strada privata, proprietà Garabello o aventi causa, proprietà Violi o aventi causa.**

• **IDENTIFICATIVI CATASTALI**

Comune di NONE,

- N.C.E.U., **Foglio 25 - mappale 235 - subalterno 48** - Via delle Lame n. 4 - piani S1-T-1-2 - categoria A/2 di classe 2 - vani 8,5 - superficie catastale totale mq. 190 - rendita 987,72 euro;
- N.C.E.U., **Foglio 25 - mappale 235 - subalterno 47** - Via delle Lame n. 4 - piano S1 - categoria C/6 di classe 2 - consistenza mq. 15 - superficie catastale mq. 19 - rendita 51,90 euro.

\*\*\*

Arch. Daniele PAVIN - Consulente del Giudice  
10025 - Pino Torinese, Strada dei Colli n. 28  
335.8382974

e-mail: [danielepavin@icloud.com](mailto:danielepavin@icloud.com) - P.E.C.: [daniele.pavin@pct.pecopen.it](mailto:daniele.pavin@pct.pecopen.it)

**2) indichi i proprietari dei beni alla data della trascrizione del pignoramento, nonché tutti i proprietari nel ventennio anteriore a tale data e il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al suddetto ventennio;**

Dall'analisi della documentazione ex art. 567, comma 2, c.p.c. risulta che alla data di trascrizione del pignoramento gli immobili di cui sopra siano pervenuti in piena proprietà:

- per l'intero per ½ ciascuno a **XXX1** nata a Torino il 21.5.1956, C.F. \*\*\* e **XXX2** nato a Torino il 12.11.1953, C.F. \*\*\*, coniugi in comunione legale dei beni, con **atto di compravendita** notaio Giorgio Perotti 29.7.2003, rep. 247424/36533, trascritto a Pinerolo numeri 7237/ 5414 del 5.8.2003 da YYY1 e YYY2;
- **(primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al ventennio)** per l'intero a YYY1 nato a Pinerolo il 18.9.1955 e YYY2 nata a Cavallermaggiore il 19.1.1957 **con atto di compravendita** notaio Ortali 18.3.1998, rep. 126939/23774, registrato a Pinerolo il 27.3.1998 numero 691.

\*\*\*

I dati risultanti dai documenti allegati ai sensi dell'art. 567 C.P.C. identificano esattamente l'immobile oggetto della presente procedura esecutiva.

\*\*\*

**3) descriva i beni pignorati, anche mediante planimetrie e fotografie, queste ultime da depositare in formato .jpeg;**

L'immobile pignorato fa parte di un complesso residenziale costituito da sei lotti costruiti negli anni novanta lungo un asse di viabilità interna attestato sulla pubblica via il cui accesso è regolato da un cancello scorrevole con videocitofono; la villetta staggita è identificata con il numero quindici appartenente al lotto cinque. È un fabbricato a tre livelli fuori terra oltre interrato libero su tra lati con corte esclusiva circostante.

Arch. Daniele PAVIN – Consulente del Giudice  
10025 – Pino Torinese, Strada dei Colli n. 28  
335.8382974

e-mail: [danielepavin@icloud.com](mailto:danielepavin@icloud.com) – P.E.C.: [daniele.pavin@pct.pecopen.it](mailto:daniele.pavin@pct.pecopen.it)

La costruzione ha struttura in laterocemento, copertura ad una falda inclinata, tamponamenti in laterizio, scala interna di collegamento ai piani. La copertura è in tegole con impianto fotovoltaico da 6 kw (come risulta dal precedente edilizio), regolarmente autorizzato a livello urbanistico e di proprietà degli esecutati e generato per uso privato a servizio esclusivo del fabbricato, e dunque non produttivo di reddito e pertanto non accatastato.

L'area di pertinenza esclusiva è recintata per delimitare l'ingresso ed il verde, ma è aperta verso strada dove ci sono un posto auto scoperto e la rampa minimamente inclinata per accedere al box.

Il piano seminterrato è costituito da un piccolo ingresso con scala di collegamento al livello superiore, un disimpegno, ripostiglio sottoscala e locale attrezzato con cucina comunicante con il giardinetto esterno parzialmente coperto da una tettoia in profilati di ferro e manto in policarbonato traslucido. Il disimpegno comunica con il box auto.

Al piano seminterrato sussistono irregolarità edilizie.

Al piano primo fuori terra ci sono il soggiorno e una camera licenziata cucina con i rispettivi balconi ed il bagno; al piano superiore un disimpegno, due camere, un bagno ed un balcone.

Il sottotetto è uno spazio aperto con cavedio in posizione centrale. Al piano mansardato sussistono irregolarità edilizie.

L'impianto di riscaldamento è di tipo tradizionale a gas di rete con radiatori e caldaia a condensazione alloggiata in apposita nicchia lato cortile.

Il tutto di buona qualità costruttiva e ammodernato, con finiture curate ed in condizioni di uso e manutenzione più che buone.

Non sono state reperite dichiarazioni di conformità (Di.Co.) o rispondenza (Di.Ri.) degli impianti ai sensi e per gli effetti del D.M. 37/08.

\*\*\*

**4) indichi – sulla base di quanto accertato dal custode contestualmente nominato - lo stato di possesso dei beni ai sensi dell'art. 173 bis co. 1 n. 3**

Arch. Daniele PAVIN – Consulente del Giudice  
10025 – Pino Torinese, Strada dei Colli n. 28  
335.8382974

e-mail: [danielepavin@icloud.com](mailto:danielepavin@icloud.com) – P.E.C.: [daniele.pavin@pct.pecopen.it](mailto:daniele.pavin@pct.pecopen.it)

disp. att. c.p.c., indicando, se occupati da terzi, la scadenza del titolo e il corrispettivo pattuito e, in ogni caso, le generalità dell'occupante;

Il bene staggito è occupato dagli esecutati.

\*\*\*

5) indichi l'esistenza delle formalità, dei vincoli, degli oneri e dei pesi di cui ai nn. 4, 5 e 8 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., specificando, per quelli che saranno cancellati, se colpiscono solo i beni pignorati o anche altri beni e, quindi, se siano da cancellare totalmente o parzialmente, specifichi che le cancellazioni saranno effettuate a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario, fornisca una quantificazione degli oneri di cancellazione;

#### **VINCOLI ECC., ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE**

Dal regolamento di comprensorio non risultano vincoli di rilievo e/o tali da limitare l'utilizzo e/o la trasferibilità del bene stante l'attuale destinazione d'uso.

Gli obblighi dei condòmini e le disposizioni varie sono elencate all'articolo 7 dell'allegato regolamento da intendersi parte integrante e sostanziale della perizia.

#### **QUOTE MILLESIMALI**

Al bene staggito spettano 25,991 millesimi di proprietà e ripartizione spese generali; 28,066 millesimi per spese riguardanti l'illuminazione esterna, viabilità, parcheggi e marciapiedi; 30,321 millesimi per la manutenzione della rete idrica; le spese per il cancello di ingresso e il citofono sono suddivise in parti uguali tra le unità immobiliari del complesso.

#### **LIMITAZIONI DI NATURA URBANISTICA**

In punto a vincoli e oneri a carico dell'acquirente non sussistono limitazioni di natura urbanistica tali da pregiudicare la destinazione d'uso e la consistenza autorizzate dai provvedimenti amministrativi rilasciati.

Arch. Daniele PAVIN – Consulente del Giudice  
10025 – Pino Torinese, Strada dei Colli n. 28  
335.8382974

e-mail: [danielepavin@icloud.com](mailto:danielepavin@icloud.com) – P.E.C.: [daniele.pavin@pct.pecopen.it](mailto:daniele.pavin@pct.pecopen.it)

Per utilizzi differenti rispetto allo stato legittimo e/o mutamento di destinazione e condizioni d'uso oppure modifiche a carico dell'involucro edilizio (manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione), si rende necessaria una specifica verifica di fattibilità in relazione alle N.U.E.A. del P.R.G.C., al Regolamento Edilizio e al Regolamento di Condominio.

#### **SERVITU'**

Il trasferimento è fatto a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui il bene attualmente si trova, con tutti i diritti, accessioni, azioni, pertinenze, dipendenze, servitù attive e passive inerenti, così come pervenuto al debitore e sotto l'osservanza del vigente regolamento comprensoriale e della lottizzazione stipulata con il Comune di None con atto a rogito notaio Ortali in data 24.5.1990 repertorio n. 75482/14279 registrato a Pinerolo il 1.6.1990 al n. 1041 e successivo atto a rogito notaio Calcagnile in data 8.10.1994 repertorio n. 660641/13028 registrato a Torino il 18.10.1994 al n. 25978.

#### **VERIFICA DEGLI USI CIVICI**

Con i dati disponibili come riportati in perizia, a seguito delle ricerche svolte presso l'archivio storico dei diritti di uso civico detenuto dal Commissariato per il Piemonte la Liguria e la Valle d'Aosta, i beni in esame non risultano assoggettati a diritti di godimento collettivo.

\*\*\*

#### **ISCRIZIONI**

- **(formalità da cancellare) trascrizione n. 11485/2382 del 14.11.2007 RR.II. PINEROLO:** ipoteca volontaria a garanzia di mutuo, notaio Marco Valente 25.10.2007 rep. 54469/13029
- favore:** BBB
- contro:** XXX1 e XX2 Roberto
- per:** piena proprietà
- unità negoziali:** la formalità colpisce il bene staggito

Arch. Daniele PAVIN – Consulente del Giudice  
10025 – Pino Torinese, Strada dei Colli n. 28  
335.8382974

e-mail: [danielepavin@icloud.com](mailto:danielepavin@icloud.com) – P.E.C.: [daniele.pavin@pct.pecopen.it](mailto:daniele.pavin@pct.pecopen.it)

La cancellazione è a cura della procedura e con oneri a carico dell'aggiudicatario come di seguito specificati (tasse e imposte salvo adeguamenti tariffari):

TASSA IPOTECARIA: € 35,00

IMPOSTA DI BOLLO: € 0,00 (art. 15 d.P.R. n. 29.9.1973, n. 601)

IMPOSTA IPOTECARIA: € 0,00 (art. 15 d.P.R. n. 29.9.1973, n. 601)

\*\*\*

**TRASCRIZIONI**

- **(formalità da cancellare) trascrizione n. 3673/2909 del 27.4.2021 RR.II. PINEROLO:** decreto di sequestro conservativo, Tribunale di Torino Sezione Lavoro 9.4.2021 rep. 2037/2021

- **favore:** AAA

- **contro:** XXX1 e XX2

- **per:** piena proprietà

- **unità negoziali:** la formalità colpisce il bene staggito

- La cancellazione è a cura della procedura e con oneri a carico dell'aggiudicatario come di seguito specificati (tasse e imposte salvo adeguamenti tariffari):

- TASSA IPOTECARIA: € 35,00

- IMPOSTA DI BOLLO: € 59,00

- IMPOSTA IPOTECARIA: € 200,00

- **(formalità da cancellare): trascrizione n. 8744/7124 del 3.11.2023 RR.II. PINEROLO:** verbale di pignoramento immobiliare, atto dell'Ufficiale Giudiziario di Torino 8.9.2023 rep. 3891/2023

- **favore:** AAA

- **contro:** XXX1 e XXX2

- **per:** piena proprietà

Arch. Daniele PAVIN – Consulente del Giudice  
10025 – Pino Torinese, Strada dei Colli n. 28  
335.8382974

e-mail: [danielepavin@icloud.com](mailto:danielepavin@icloud.com) – P.E.C.: [daniele.pavin@pct.pecopen.it](mailto:daniele.pavin@pct.pecopen.it)

**unità negoziali:** la formalità colpisce il bene staggito

- **annotazione a trascrizione n. 2983/251 del 7.4.2023:** sentenza di condanna esecutiva Tribunale di Torino 10.2.2022 rep. 3891/2021  
**favore:** AAA  
**contro:** XXX1

La cancellazione è a cura della procedura e con oneri a carico dell'aggiudicatario come di seguito specificati (tasse e imposte salvo adeguamenti tariffari):

TASSA IPOTECARIA: € 35,00

IMPOSTA DI BOLLO: € 59,00

IMPOSTA IPOTECARIA: € 200,00

ASTE  
GIUDIZIARIE® \*\*\*

Dall'analisi della documentazione ex art. 567 C.P.C. allegata alla presente procedura e dalle ricerche eseguite non sono emersi altri eventuali vincoli, oneri e formalità sull'immobile pignorato oltre a quelli indicati nei titoli di provenienza, nel Regolamento di Condominio, nei Regolamenti Urbanistici e nelle pratiche depositate presso gli Uffici Tecnici Comunali.

\*\*\*

**6) verifichi le spese e i procedimenti giudiziari di cui al n. 9 dell'art. 173 bis**

**disp. att. c.p.c.;**

- IMPORTO ANNUO SPESE FISSE DI GESTIONE O MANUTENZIONE: circa 250,00 euro.
- SPESE STRAORDINARIE GIA' DELIBERATE/DELIBERANDE: 1.403,49 euro (cancello e videocitofono).
- SPESE CONDOMINIALI NON PAGATE NEGLI ULTIMI DUE ANNI: 362,82 euro
- PROCEDIMENTI GIUDIZIARI: nessuno.

\*\*\*

Arch. Daniele PAVIN – Consulente del Giudice  
10025 – Pino Torinese, Strada dei Colli n. 28  
335.8382974

e-mail: [danielepavin@icloud.com](mailto:danielepavin@icloud.com) – P.E.C.: [daniele.pavin@pct.pecopen.it](mailto:daniele.pavin@pct.pecopen.it)

**7) indichi le pratiche edilizie relative all'immobile e quale sia la situazione urbanistica dello stesso;**

La verifica di conformità riguarda l'unità immobiliare pignorata come identificata al punto 1) della perizia, e il tutto come meglio rappresentato nella scheda catastale e con esclusione delle parti comuni.

Il complesso edilizio è stato edificato dalla Società Immobiliare None S.p.A. proprietaria del terreno acquistato con atto notaio Ortali di Pinerolo 2.12.1989 rep. 72124/13602 registrato a Pinerolo il 22.12.1989 al n. 2843, ed in forza di convenzione edilizia notaio Ortali in data 24.5.1990 repertorio n. 75482/14279 registrato a Pinerolo il 1.6.1990 al n. 1041.

Il Piano Esecutivo Convenzionato è stato attuato per quanto riguarda il Lotto 5 con:

- Concessione edilizia 103/91 del 22.2.1992 e successiva 103/91V2 del 19.4.1995;
- Concessione edilizia 33/02-A per recupero del sottotetto ai fini abitativi.

Risulta a nome degli esecutati la C.I.L.A. depositata il 1.7.2013 prot. 8081 per installazione di impianto fotovoltaico da 6 kw sulla falda del tetto.

La ricerca d'archivio eseguita dall'U.T.C. non ha restituito provvedimenti in sanatoria né condoni edilizi per le modifiche apportate all'interno dell'immobile staggito.

\*\*\*

**8) verifichi la regolarità edilizia e urbanistica dei beni nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi ai sensi del n. 6 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., fornendo, in caso di opere abusive, le informazioni di cui al n. 7; dica se gli immobili pignorati siano dotati dell'Attestato di Prestazione Energetica;**

Lo stato di fatto è difforme dalle schede catastali e dai precedenti edilizi reperiti a cura dell'U.T.C.; le difformità riscontrate non pregiudicano la commerciabilità del

Arch. Daniele PAVIN – Consulente del Giudice  
10025 – Pino Torinese, Strada dei Colli n. 28  
335.8382974

e-mail: [danielepavin@icloud.com](mailto:danielepavin@icloud.com) – P.E.C.: [daniele.pavin@pct.pecopen.it](mailto:daniele.pavin@pct.pecopen.it)

bene.

Per la riconduzione del bene allo stato di legittimità sono indicati i rimedi più economici tra le soluzioni di rimessa in pristino e di sanatoria edilizia quando possibile.

Al piano terreno lato cortile è stata realizzata senza titolo edilizio una tettoia in profili di ferro con manto di copertura in policarbonato traslucido; il manufatto è rimovibile con spesa esigua al costo di 500,00 euro.

Al piano seminterrato lo stato di fatto è conforme alla rappresentazione catastale ma differisce da quello concessionato; l'autorimessa inizialmente prevista per due auto allineate è stata ridotta ad un solo posto per ampliare la disponibilità di superficie ad uso sgombero per realizzarvi una cucina.

I livelli rialzato e primo sono conformi.

Al mansardato è stato ottenuto uno spazio aperto eliminando le tramezzature interne, inclusa quella delimitante la porzione di sottotetto non recuperata ai fini abitativi con la Concessione Edilizia 33/02 e pertanto rimasta con destinazione a sgombero.

Le modifiche interne possono essere emendate con C.I.L.A. in sanatoria ripristinando il tramezzo del sottotetto dividente la superficie residenziale da quella a sgombero come rappresentato nell'elaborato grafico compiegato alla Concessione Edilizia 33/02, ripristinando l'uso accessorio al piano seminterrato e trasferendo la cucina al rialzato asportando la controparete in cartongesso che nasconde i preesistenti attacchi degli impianti, ed il tutto - spese tecniche e opere - al costo di euro 6.500,00 comprensivi di oneri di legge e sanzione amministrativa.

La modifica delle schede catastali per adeguamento allo stato legittimo ha un costo di 1.000,00 euro comprensivi di diritti e accessori di legge.

È stata rilasciata la licenza di abitabilità 33/2002-A in data 17.1.2005.

Dalla consultazione della banca dati del sistema informativo S.I.P.E.E. Piemonte non risulta l'attestato di prestazione energetica.

\*\*\*

Arch. Daniele PAVIN – Consulente del Giudice  
10025 – Pino Torinese, Strada dei Colli n. 28  
335.8382974

e-mail: [danielepavin@icloud.com](mailto:danielepavin@icloud.com) – P.E.C.: [daniele.pavin@pct.pecopen.it](mailto:daniele.pavin@pct.pecopen.it)

**9) determini il valore di mercato dei beni, specificando le voci di cui all'art.**

**568, comma 2, c.p.c.:**

Il bene staggito si trova in fascia periurbana comoda ai servizi e al centro cittadino raggiungibile a piedi; le caratteristiche architettoniche del complesso sono gradevoli e lo stato di manutenzione generale è più che buono e al pari della villetta pignorata.

Dalla consultazione delle banche dati degli operatori di settore, ad agosto 2024 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 1.229 al metro quadro, con un aumento del 0,16% rispetto a agosto 2023 (1.227 €/m<sup>2</sup>). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio di offerta all'interno del comune di None ha raggiunto il suo massimo nel mese di luglio 2023, con un valore di € 1.236 al metro quadro. Il mese in cui è stato registrato il prezzo più basso è dicembre 2022: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 1.183 al metro quadro. I prezzi di offerta medi sono sostanzialmente sovrapponibili a quelli della banca dati dell'Agenzia delle Entrate che in Fascia B1 quota 1.300,00 euro il costo unitario delle abitazioni civili in stato di manutenzione normale; i valori delle transazioni, per effetto di ribassi per stagnazione del mercato e sconto in trattativa, sono ridotti del 20% circa.

Dalla consultazione delle serie decennali si desume una buona tenuta del mercato con calo dei valori contenuto nel 15% dal 2013 al 2023.

Nello stesso complesso è offerta in vendita una analoga villetta ammodernata in epoca recente e in buone condizioni a € 179.000,00 euro, pari a 1.278,57 €/mq.

In considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene pignorato, delle richieste di mercato in zona e di uno sconto in trattativa del 15%, il più probabile valore unitario di stima corrisponde a 1.000,00 euro

\*\*\*

**GARANZIA PER VIZI**

L'adeguamento della stima per l'assenza di garanzia per vizi copre il caso in cui successivamente al trasferimento appaiano difetti non segnalati in perizia di entità tale

Arch. Daniele PAVIN – Consulente del Giudice  
10025 – Pino Torinese, Strada dei Colli n. 28  
335.8382974

e-mail: [danielepavin@icloud.com](mailto:danielepavin@icloud.com) – P.E.C.: [daniele.pavin@pct.pecopen.it](mailto:daniele.pavin@pct.pecopen.it)

da creare pregiudizi all'uso o da diminuire il valore stimato.

IMMOBILE:

	MQ	%	€/MQ	€
Alloggio piano rialzato	61	100	1.000,00	61.000,00
Alloggio piano primo	61	100	1.000,00	61.000,00
Mansarda	26	75	1.000,00	19.500,00
Sgombero piano mansardato	18	20	1.000,00	3.600,00
Sgombero seminterrato	43	45	1.000,00	19.350,00
Autorimessa	18	60	1.000,00	10.800,00
Balconi	16	25	1.000,00	4.000,00
Area pertinenza fino a 15 mq	15	10	1.000,00	1.500,00
Area pertinenza oltre 15 mq	269	5	1.000,00	13.450,00
<b>TOTALE</b>			<b>€</b>	<b>194.200,00</b>
<b>Adeguamenti e riduzioni:</b>				
Riduzione per assenza di garanzia da vizi		10%		-19.420,00
Oneri di regolarizzazione edilizia / ripristino				-8.000,00
Riduzione per stato di possesso				0,00
Riduzione per vincoli e oneri giuridici ineliminabili				0,00
<b>Totale adeguamenti e riduzioni:</b>				<b>-27.420,00</b>

Per la piena proprietà del bene pignorato è congrua l'attribuzione del valore di:

**= euro 194.200,00 =**

al quale dedurre quanto conteggiato per gli adeguamenti e le riduzioni di cui all'art.

568, comma 2, c.p.c., e così – in approssimazione – per complessivi:

**= euro 166.788,00 =**

**10) dica, infine, se sussistano i presupposti di applicabilità dell'art. 1, commi 376, 377 e 378 legge 178/2020 (legge di bilancio); in tal caso specifichi i vincoli, i limiti e gli oneri operanti nella fattispecie di edilizia convenzio-**

Arch. Daniele PAVIN – Consulente del Giudice  
10025 – Pino Torinese, Strada dei Colli n. 28  
335.8382974

e-mail: [danielepavin@icloud.com](mailto:danielepavin@icloud.com) – P.E.C.: [daniele.pavin@pct.pecopen.it](mailto:daniele.pavin@pct.pecopen.it)

nata o agevolata nel caso concreto (a titolo esemplificativo, ma non esaustivo, eventuali limitazioni alle successive alienazioni, al prezzo di vendita o al canone di locazione ecc.);

Non sussistono i presupposti di applicabilità dell'art. 1, commi 376, 377 e 378 legge 178/2020 (legge di bilancio).

\*\*\*

Tanto si è esposto in ordine al gradito incarico ricevuto.

Torino, 5.12.2024

Il C.T.U.  
ARCH. DANIELE PAVIN

**Allegati:**

- 1) PIANTE
- 2) ATTO DI COMPRAVENDITA
- 3) ABITAZIONE SCHEDE NCEU
- 4) AUTORIMESSA SCHEDA NCEU
- 5) PIANTE STATO LICENZIATO
- 6) REGOLAMENTO COMPRENSORIALE
- 7) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA