

**TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Procedura Esecutiva

n° R.G.E. 398/2022 + 199/2023

promossa da:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

DDD

intervenuto:

CCC

contro:

WWW2 + WWW1
(C/o Cancelleria - II^a Sezione Esecuzioni Imm.ri)

G.E.: Dott.ssa Maria Vittoria Chiavazza

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Sommario

QUADRO SINOTTICO DELLA RELAZIONE PERITALE.....	2
QUESITO	4
TRATTAZIONE DEL MANDATO:	5
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>	5
<input type="checkbox"/> UBICAZIONE:	5
<input type="checkbox"/> TIPOLOGIA, CONSISTENZA E COERENZE:	5
<input type="checkbox"/> IDENTIFICATIVI CATASTALI:	6
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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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

e-mail: danielepavin@icloud.com – P.E.C.: daniele.pavin@pct.pecopen.it

- 3) *descriva i beni pignorati, anche mediante planimetrie e fotografie, queste ultime da depositare in formato .jpeg; 7*
- 4) *accerti 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; 9*
- 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; 9*
- VINCOLI ECC., ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE: dal regolamento di condominio depositato con atto notaio Astore 31.7.1964, repertorio 78962, registrato a Torino il 7.8.1964 al n. 3503 non risultano vincoli di rilievo e/o tali da limitare l'utilizzo e/o la trasferibilità del bene stante l'attuale destinazione d'uso..... 9
- QUOTE MILLESIMALI: all'alloggio con cantina spettano 21 millesimi di proprietà e ripartizione spese generali e 37 in capo a spese ripetibili; l'acqua potabile è ripartita per teste. 9
- 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..... 9
- 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. 10
- 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. 10
- 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. 10
- ISCRIZIONI: 10
- TRASCRIZIONI: 12
- 6) *verifichi le spese e i procedimenti giudiziari di cui al n. 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.; 13*
- 7) *indichi le pratiche edilizie relative all'immobile e quale sia la situazione urbanistica dello stesso; 14*
- 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; 14*
- 9) *determini il valore di mercato dei beni, specificando le voci di cui all'art. 568, comma 2, c.p.c.; 15*
- 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.); 16*

QUADRO SINOTTICO DELLA RELAZIONE PERITALE



Arch. Daniele PAVIN – Consulente del Giudice
10025 – Pino Torinese, Strada dei Colli n. 28
335.8382974
e-mail: danielepavin@icloud.com – P.E.C.: daniele.pavin@pct.pecopen.it

DATI GENERALI DEGLI IMMOBILI:

• **UBICAZIONE:**

TORINO, VIA STRADELLA 12, PIANI TERZO + CANTINATO

• **TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO:**

- CONSERVATORIA RR.II. TORINO 1, IN DATA 30.6.2022 N.RI 28960/21528

(ALLOGGIO E DEPOSITO)

- CONSERVATORIA RR.II. TORINO 1, IN DATA 3.4.2023 N.RI 13713/10518

(ALLOGGIO)

• **QUOTA COLPITA:**

- 1/1 – INTERO

• **DESTINAZIONE:**

- ALLOGGIO CON CANTINA

• **DATI CATASTALI:**

- TORINO, N.C.E.U. F. 1125 – N. 235 – SUB. 27 – CAT. A/4

- TORINO, N.C.E.U. F. 1125 – N. 235 – SUB. 44 – CAT. C/2

SINTESI DEGLI ACCERTAMENTI:

- **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
SARANNO CANCELLATE A CURA DELLA PROCEDURA E A SPESE DELL'AGGIUDICATARIO
- **STATO DI OCCUPAZIONE:** IMMOBILE LIBERO (NON OCCUPATO DAGLI ESECUTATI)
- **GIURAMENTO TELEMATICO, DEPOSITO:** A MEZZO P.C.T. IN DATA 21.8.2023

INVITO AL SOPRALLUOGO: 10.10.2023 A MEZZO RACCOMANDATA 1 + POSTA PRIORITARIA



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

e-mail: danielepavin@icloud.com – P.E.C.: daniele.pavin@pct.pecopen.it

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) *accerti lo stato di possesso dei beni ai sensi del n. 3 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., indicando anche, 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 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:**

TORINO, Via Stradella 12 - piani terzo + interrato

• **TIPOLOGIA, CONSISTENZA E COERENZE:**

- **al piano terzo (quarto fuori terra): alloggio** composto da camera, cucina, gabinetto con bagno e disimpegno;

coerenti all'alloggio: ballatoio verso cortile comune dal quale ha ingresso, servizio igienico comune, muro perimetrale, via Stradella ed altro alloggio del piano;

- **al piano interrato:** un locale ad uso deposito;

coerenti al locale uso deposito: sottosuolo della via Pont, cantina n. 24, corridoio comune dal quale ha ingresso e cantina n. 22.

E come meglio detti alloggio e cantina risultano distinti con il n. 23 sulla pianta dei rispettivi piani allegata al regolamento di condominio depositato con atto notaio

Astore 31.7.1964, repertorio 78962, registrato a Torino il 7.8.1964 al n. 3503.

• **IDENTIFICATIVI CATASTALI:**

Comune di TORINO,

- N.C.E.U., **Foglio 1125 - mappale 235 - subalterno 27** (già F. 51, n. 850, sub. 27) – via Stradella n. 12 - piano 3 – zona censuaria 2 – categoria A/4 di classe 2 – vani 3 – superficie catastale totale mq. 51, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq. 50 – rendita 209,17 euro;
- N.C.E.U., **Foglio 1125 - mappale 235 - subalterno 44** (già sub. 28) – via Stradella n. 12 - piano S1 – zona censuaria 2 – categoria C/2 di classe 1 – mq. 8 – rendita 16,53 euro.

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 a [REDACTED] con **atto di rettifica e compravendita** notaio Francesca Cilluffo 29.6.2006, rep. 20637/9223 da [REDACTED] per quanto riguarda il locale deposito (trascrizione Conservatoria dei RR.II. di Torino 1 del 4.7.2006 ai numeri 33677/20023), e da YYY per quanto riguarda l'alloggio (trascrizione del 4.7.2006 ai numeri 33676/20022), con rettifica (trascrizione del 4.7.2006 ai numeri 33675/20021) dell'atto notaio Osella 30.4.1999 rep. 15033/4825 con il quale a YYY, oltre all'alloggio veniva venduta da XXX1 la cantina n. 18 erroneamente raffigurata

sulla scheda catastale assieme all'alloggio, quando invece la compravendita interessava solamente l'alloggio;

- per l'intero alla [REDACTED] con **atto di compravendita** notaio Bruno Baglio 12.12.2003, rep. 104109/26205 trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Torino 1 il giorno 8.1.2004 ai numeri 618/487 da ZZZ per quanto riguarda il locale deposito;
- per l'intero a ZZZ [REDACTED] con **atto di compravendita** notaio Bruno Baglio 27.9.2000, rep. 100800 trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Torino 1 il 2.10.2000 ai numeri 34905/20970 da XXX1 per quanto riguarda il deposito;
- per l'intero a **YYY**, con **atto di compravendita** notaio Osella 30.4.1999 rep. 15033/4825 trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Torino 1 il 10.5.1999 ai numeri 15582/9271 da XXX1 per quanto riguarda l'alloggio (nella vendita è compreso l'uso del wc comune posto sul ballatoio in comproprietà con altri);
- per l'intero a **XXX1** [REDACTED] per **denuncia di successione** del 3.7.1994 registrata a Torino il 3.1.1995 al n. 39, Vol. 7162, in morte di XXX2.

Il primo atto di acquisto anteriore al ventennio è l'**atto di compravendita** notaio Osella 30.4.1999 rep. 15033/4825 trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Torino 1 il 10.5.1999 ai numeri 15582/9271; dai dati disponibili non è stato possibile estendere la ricerca alla provenienza in capo a XXX2.

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;

Il bene pignorato si trova in un ambito urbano in forte trasformazione, principalmente legato all'attuazione di un Programma di Riqualificazione Urbana che prevede il risanamento ambientale delle aree industriali dismesse (ex Officine Iveco Telai, la Metallurgica Piemontese, la Gondrand, ecc.) e coinvolge proprietà pubbliche e numerose private. La Spina 4 è l'ultima delle zone interessate dal fascio infrastrutturale del passante ferroviario.

Lo stabile compendiate il bene staggito è un edificio a quattro piani fuori terra più cantinato risalente alla prima metà del novecento, all'angolo tra le vie Stradella e Pont; una ampia scala aulica semiaperta serve gli alloggi di maggior pregio, mentre alle unità da reddito si accede dai ballatoi con latrina comune. La costruzione ha caratteristiche architettoniche interessanti ma le condizioni di manutenzione sono pessime, al punto che una struttura provvisoria contorna le fronti su strada per proteggere il suolo pubblico da possibili distacchi di intonaco e cornicione.

L'alloggio al terzo piano (quarto fuori terra) è abbandonato da anni; vi si accede dal ballatoio all'estremità del quale c'è il gabinetto comune. È composto da ingresso, bagno, cucina abitabile, una camera e due balconi, il tutto in condizioni pessime, con evidenti tracce di infiltrazioni d'acqua dal tetto e serramenti ammalorati, e allo stato attuale inabitabile.

I radiatori del riscaldamento sono isolati dalla fornitura condominiale e la produzione di acqua sanitaria è autonoma; non c'è allacciamento ai servizi di rete.

Al piano interrato completa il lotto un locale ad uso deposito inaccessibile per indisponibilità delle chiavi.

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.



Arch. Daniele PAVIN – Consulente del Giudice
10025 – Pino Torinese, Strada dei Colli n. 28
335.8382974
e-mail: danielepavin@icloud.com – P.E.C.: daniele.pavin@pct.pecopen.it

4) accerti 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;

Dall'ispezione all'Agenzia delle Entrate non risultano contratti di locazione in corso di validità. Il bene staggito è nella disponibilità degli esecutati e disabitato.

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 condominio depositato con atto notaio Astore 31.7.1964, repertorio 78962, registrato a Torino il 7.8.1964 al n. 3503 non risultano vincoli di rilievo e/o tali da limitare l'utilizzo e/o la trasferibilità del bene stante l'attuale destinazione d'uso.

Nella vendita è compreso l'uso del wc comune posto sul ballatoio in comproprietà con altri.

Gli obblighi dei condòmini e le disposizioni varie sono elencate agli articoli 6 e 7 dell'allegato regolamento da intendersi parte integrante e sostanziale della perizia.

QUOTE MILLESIMALI: all'alloggio con cantina spettano 21 millesimi di proprietà e ripartizione spese generali e 37 in capo a spese ripetibili; l'acqua potabile è ripartita per teste.

LIMITAZIONI DI NATURA URBANISTICA: in punto a vincoli e oneri a carico dell'acquirente non sussistono limitazioni di natura urbanistica tali da pregiudicare la

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

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

e-mail: danielepavin@icloud.com – P.E.C.: daniele.pavin@pct.pecopen.it

destinazione d'uso e la consistenza autorizzate dai provvedimenti amministrativi rilasciati.

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.

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 totalmente): iscrizione n. 33678/8962 del 4.7.2006 RR.II. TO1**: ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario notaio Francesca Cilluffo 29.6.2006 rep. 20638/9224
favore: AAA1 S.P.A.
contro: WWW2 + WWW1
per: piena proprietà
unità negoziali: la formalità colpisce il solo alloggio

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)



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

e-mail: danielepavin@icloud.com – P.E.C.: daniele.pavin@pct.pecopen.it

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

*

- **(formalità da cancellare totalmente): iscrizione n. 9948/1683 del**

21.3.2011 RR.II. TO1: ipoteca legale su ingiunzione fiscale ex artt. 47 e 77 D.P.R. 602/1973 per complessivi 25.841,52 euro, capitale 12.920,76 euro

favore: BBB S.P.A. – Torino

contro: WWW2 + WWW1

per: piena proprietà

unità negoziali: la formalità colpisce l'alloggio con deposito

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: 0,50% del credito iscritto; se minore si assume il prezzo di aggiudicazione (artt. 12, 13 della tariffa del d.lgs 31.10.1990, n. 347); l'imposta non può essere inferiore a € 200,00 (artt.12, 13 e 18 del d.lgs 31.10.1990, n. 347).

*

- **(formalità da cancellare totalmente): iscrizione n. 35688/5805**

del 13.9.2017 RR.II. TO1: ipoteca conc. amministrativa/riscossione derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo per complessivi 137.413,60 euro, capitale 68.706,80 euro

favore: CCC - TORINO

contro: WWW2 + WWW1

per: piena proprietà

unità negoziali: la formalità colpisce l'alloggio con deposito

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

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

e-mail: danielepavin@icloud.com – P.E.C.: 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: € 59,00

IMPOSTA IPOTECARIA: 0,50% del credito iscritto; se minore si assume il prezzo di aggiudicazione (artt. 12, 13 della tariffa del d.lgs 31.10.1990, n. 347); l'imposta non può essere inferiore a € 200,00 (artt.12, 13 e 18 del d.lgs 31.10.1990, n. 347)

*

TRASCRIZIONI:

- **(formalità da cancellare totalmente): trascrizione n. 28960/21528 del 30.6.2022 RR.II. TO1:** verbale di pignoramento immobiliare, atto dell'Ufficiale Giudiziario di Torino 15.6.2022 repertorio 14276

favore: DDD

contro: WWW2 + WWW1

per: piena proprietà

unità negoziali: la formalità colpisce l'alloggio con deposito

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 totalmente): trascrizione n.**



Arch. Daniele PAVIN – Consulente del Giudice
10025 – Pino Torinese, Strada dei Colli n. 28
335.8382974
e-mail: danielepavin@icloud.com – P.E.C.: daniele.pavin@pct.pecopen.it

13713/10518 del 3.4.2023 RR.II. TO1: verbale di pignoramento immobiliare, atto dell'Ufficiale Giudiziario di Torino 28.2.2023 repertorio 2447

favore: AAA2 S.R.L.

contro: WWW2 + WWW1

per: piena proprietà

unità negoziali: la formalità colpisce il solo alloggio

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

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 650,00 euro l'anno oltre acqua potabile
- SPESE STRAORDINARIE GIA' DELIBERATE/DELIBERANDE: nessuna
- SPESE CONDOMINIALI NON PAGATE NEGLI ULTIMI DUE ANNI: 1.800,00 circa



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

e-mail: danielepavin@icloud.com – P.E.C.: daniele.pavin@pct.pecopen.it

- PROCEDIMENTI GIUDIZIARI: nessuno.



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 nelle schede catastali e con esclusione delle parti comuni dello stabile (volumi edificati, ingombri, strutture, cortile, androne, eccetera) trasferibili in quota parte di comproprietà.

La ricerca dei precedenti di archivio sui dati toponomastici, sui nominativi desunti dalla cronistoria dei passaggi di proprietà e sul numero di maglia ha restituito svariati titoli di cui uno solo riguarda l'alloggio staggito; trattasi del protocollo 1986-9-28995 relativo a istanza di condono edilizio per opere interne eseguite in più unità dello stabile; a carico del subalterno 27 è stata dichiarata la realizzazione di un disimpegno mediante la costruzione di un tramezzo in laterizio; la circostanza è desumibile dalla planimetria catastale 27.9.1985, poi sostituita da una più recente. Dette schede identificano entrambe erroneamente la cantina pertinente all'alloggio.

Il bagno è stato tuttavia realizzato in epoca successiva ma non c'è traccia di autorizzazione amministrativa nonostante la variazione catastale dell'aprile 1999 con deposito di planimetria coerente con lo stato attuale.

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;

Il servizio igienico realizzato senza titolo ha superficie di 3,70 metri quadrati circa e



Arch. Daniele PAVIN – Consulente del Giudice
10025 – Pino Torinese, Strada dei Colli n. 28
335.8382974
e-mail: danielepavin@icloud.com – P.E.C.: daniele.pavin@pct.pecopen.it

può essere emendato con C.I.L.A. in sanatoria adeguandolo ai requisiti igienico-sanitari di legge al costo di 1.500,00 euro.

La scheda catastale rappresenta erroneamente la cantina al piano interrato distinta con il n. 18 oggetto di rettifica con l'atto notaio Francesca Cilluffo 29.6.2006, rep. 20637/9223 (cfr.: provenienza); l'alloggio non corrisponde allo stato dei luoghi perché non è rappresentato il bagno.

La scheda catastale deve essere variata con spesa di 500,00 euro.

Agli atti dell'archivio edilizio non è stata reperita la licenza di abitabilità.

Dalla consultazione della banca dati del sistema informativo S.I.P.E.E. Piemonte non risulta l'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.;

Le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene staggito e quelle dello stabile sono tali da collocarlo nella fascia di minor pregio del mercato immobiliare in zona.

La serie storica delle quotazioni desumibili dalle banche dati degli operatori di settore evidenzia per gli alloggi popolari una riduzione dei prezzi di offerta superiore al 50% negli ultimi quindici anni, anche perché nella maggior parte dei casi si tratta di immobili fatiscenti senza prospettive di recupero integrale.

Nel condominio di via Stradella 12 sono in vendita alloggi interamente ammodernati a 700,00 euro al metro quadrato, ma gli annunci sono datati ed i prezzi più volte ribassati evidentemente per le pessime condizioni dello stabile.

Nel caso del bene staggito, ipotizzando una spesa di 300 euro al metro quadrato per allinearli a quelli attualmente in vendita, il valore unitario di stima supera i 400,00 euro.

GARANZIA 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 da creare pregiudizi all'uso o da diminuire in modo apprezzabile il valore stimato.

IMMOBILE:

	MQ	%	€/MQ	€
Alloggio piano terzo (4° f.t.)	35	100	400,00	14.000,00
Balconi	3,50	25	400,00	350,00
Cantina	7,50	20	400,00	600,00
TOTALE			€	14.950,00
Adeguamenti e riduzioni:				
Riduzione per assenza di garanzia da vizi		10%		-1.495,00
Oneri di regolarizzazione edilizia / ripristino				- 2.000,00
Riduzione per stato di possesso				-0,00
Riduzione per vincoli e oneri giuridici ineliminabili				0,00
Totale adeguamenti e riduzioni:				-3.495,00

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

= euro 14.950,00 =

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 11.455,00 =

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 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.);

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

e-mail: danielepavin@icloud.com – P.E.C.: daniele.pavin@pct.pecopen.it

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, 28.11.2023.

Il C.T.U.
ARCH. DANIELE PAVIN

Allegati:

- 1) ISPEZIONE ANAGRAFICA
- 2) PIANTA DELL'ALLOGGIO
- 3) PIANTA DELLA CANTINA
- 4) ATTO DI COMPRAVENDITA
- 5) PRECEDENTE EDILIZIO + SCHEDE CATASTALI STORICHE
- 6) REGOLAMENTO DI CONDOMINIO
- 7) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



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

e-mail: danielepavin@icloud.com – P.E.C.: daniele.pavin@pct.pecopen.it