

**TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Procedura Esecutiva

n° R.G.E. 406/2024

promossa da:

AAA

contro:

ZZZ(C/o Cancelleria - II^a Sezione Esecuzioni Imm.ri)**G.E.: Dott.ssa Rossella D'ADDATO****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> 4	
☐ UBICAZIONE	5
☐ TIPOLOGIA, CONSISTENZA E COERENZE	5
☐ 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>	7
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>	9
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 – P.E.C.: 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; .9

VINCOLI ECC., ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE	9
QUOTE MILLESIMALI	10
LIMITAZIONI DI NATURA URBANISTICA.....	10
SERVITU'	10
VERIFICA DEGLI USI CIVICI.....	10
ISCRIZIONI	11
TRASCRIZIONI	11
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;	15
9) determini il valore di mercato dei beni, specificando le voci di cui all'art. 568, comma 2, c.p.c.;	18
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.);	20

QUADRO SINOTTICO DELLA RELAZIONE PERITALE

DATI GENERALI DEGLI IMMOBILI:

• UBICAZIONE:

TORINO, VIA FILIPPO BURZIO 8 – VIA SANTA CHIARA 45

• TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO:

- CONSERVATORIA RR.II. TORINO 1, IN DATA 16.5.2024 N.RI 19776/15550

• QUOTA COLPITA:

- 1/1 – INTERO

• DESTINAZIONE:

- COMMERCIALE + RESIDENZIALE

• DATI CATASTALI:

- TORINO, N.C.E.U. F. 1180 – N. 320 – SUB. 128 E F. 1180 – N. 320 – SUB.
129 (GIÀ F. 1180 – N. 320 SUB. 105)

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

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
QUANDO SPECIFICATO SARANNO CANCELLATE A CURA DELLA PROCEDURA E A SPESE
DELL'AGGIUDICATARIO
- **STATO DI OCCUPAZIONE:** IMMOBILE NELLA DISPONIBILITÀ DEL SOGGETTO
ESECUTATO
- **CONFORMITA' EDILIZIA:** SUSSISTONO IRREGOLARITÀ EDILIZIE EMENDABILI

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.*

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

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 saranno cancellati, se colpiscano 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,

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

azione, accessione, pertinenza, dipendenza, servitù attiva e passiva, passaggio solito e fin qui praticato:

- **UBICAZIONE**

TORINO, Via Filippo Burzio 8 e Via Santa Chiara n. 45

- **TIPOLOGIA, CONSISTENZA E COERENZE**

Nello stabile a pianta triangolare prospettante sulle vie Filippo Burzio e Santa Chiara, con cortile aperto su corso Principe Eugenio recintato e con cancello in ferro al civico 32B,

- 1) **una unità commerciale** su due livelli collegati da scala interna esclusiva con accesso dal civico 8 di via Filippo Burzio, compendiante:

al piano terreno: un locale di ingresso con scala, disimpegni e servizi ed uscita di sicurezza su via Filippo Burzio, **alle coerenze:** *altra porzione pignorata ex sub. 60 e, proseguendo in senso orario, altra proprietà, via Filippo Burzio, altra proprietà;*

al piano seminterrato: locale con pianta ad L (elle) derivante da fusione di più cantine, con scala, disimpegno, deposito e servizi, ed uscita di sicurezza su rampa gradinata sfociante al piano terreno su via Filippo Burzio, **alle coerenze:** *locali di altrui proprietà su quattro lati, via Filippo Burzio, via santa Chiara;* ed il tutto come da scheda catastale protocollo TO0205813 del 30.5.2024 (allegato 1);

- 2) **un alloggio al piano terreno** con ingresso da vano scala accessibile da Via Santa Chiara 45, composto da soggiorno/angolo cottura, due camere, disimpegno e servizio, oltre a balcone rialzato e vano caldaia esterno, **alle coerenze:** *cortile interno affacciante su corso Principe Eugenio 32B e, proseguendo in senso orario, altrui proprietà, altra porzione pignorata ex sub. 86, altrui proprietà, vano scala di via Santa Chiara 45, a* ed il tutto come da allegata scheda catastale protocollo TO0205813 del 30.5.2024 (allegato 2).

- **IDENTIFICATIVI CATASTALI**

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

Comune di TORINO,

- N.C.E.U., **Foglio 1180 - mappale 320 - subalterno 128** – Via Burzio Filippo n. 8 – piani S1-T – categoria C/1 di classe 4 – consistenza 142 mq – superficie catastale totale mq. 212 – rendita 2.596,12 euro (locale commerciale);
- N.C.E.U., **Foglio 1180 - mappale 320 - subalterno 129** – Via Santa Chiara n. 45 – piano T – categoria A/3 di classe 1 – consistenza 3,5 vani – superficie catastale mq. 92, escluse aree scoperte mq. 89 – rendita 379,60 euro;

derivanti da frazionamento del F. 1180, n. 320, sub. 105 (già F. 174, n. 784, sub. 105).

Gli attuali identificativi catastali derivano dalla variazione del pignorato F. 174 - mappale 784 - subalterno 105 interamente commerciale, a sua volta generato per fusione degli identificativi F. 174 - mappale 784 - subalterno 60 (residenziale) e F. 174 - mappale 784 - subalterno 86 (commerciale) pervenuti al debitore con il decreto di trasferimento immobiliare di cui infra.

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 **ZZZ** corrente in Torino, C.F. 09848070018, con **decreto di trasferimento immobili** del Tribunale di Torino del 14.1.2009, repertorio 931/2006 trascritto a To1 il 19.1.2009 ai numeri 2042/1423 (allegato 3) da

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

YYY; identificativi catastali F. 174, n. 784, sub. 60 (alloggio cat. A/4) e F.

174, n. 784, sub 86 (locale commerciale cat. C/1)

- **(primo titolo di acquisto tra vivi anteriore al ventennio)** per l'intero a **YYY** nato in *******, C.F. ******* con **atto di compravendita** notaio Stefano Bertani 8.11.2001 repertorio 83476 trascritto a To1 il 14.11.2001 ai numeri 45706/30849 da XXX1 e XXX2 per ½ cadauno.

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:

I beni staggiti si trovano nelle immediate vicinanze di Piazza Statuto, in area semi-centrale ed in posizione comoda alla metropolitana e alla stazione di Porta Susa. Lo stabile ottocentesco modificato e ristrutturato nel corso degli anni ha due corpi di fabbrica disposti ad elle all'angolo delle vie Burzio e Santa Chiara sulle quali prospettano, e delimitanti un cortile aperto su Corso Principe Eugenio.

L'identificativo catastale F. 1180, mappale 320, subalterno 105 pignorato (allegato 4) è stato recentemente frazionato per formare due unità indipendenti, una a destinazione d'uso commerciale (F. 1180, mappale 320, subalterno 128 – allegato 1) e l'altra residenziale (F. 1180, mappale 320, subalterno 129 – allegato 2).

All'unità commerciale subalterno 128 (allegato 5) si accede da via Burzio n. 7 (allegato 10, fotografie); al piano terreno si trovano un disimpegno di ingresso e, in posizione centrale ed affiancata su ciascun lato da un servizio igienico con antibagno, la scalinata verso il piano interrato. Il dislivello tra il piano del marciapiede e la maggior quota del pavimento dei locali è assorbito all'ingresso da una alzata e non dallo scivolo raffigurato nella scheda catastale. Al piano interrato, il maggior corpo

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

dell'unità commerciale consta di un unico salone cieco con pianta ad elle e due livelli di pavimento, oltre a deposito e servizio igienico nella zona del sottoscala; in posizione circa baricentrica è disposta l'uscita di sicurezza su di una rampa gradinata sfociante sulla via Burzio. Nel 2009 l'unità commerciale è stata ristrutturata e, secondo progetto depositato in Comune, dotata di impianti aeraulici, e quindi adibita a locale di pubblico spettacolo con capienza massima di cento persone per attività classificate dal Regolamento Regionale 3.3.2008 n. 2/R nella casistica della preparazione e somministrazione di alimenti e bevande nei bar. Dalle relazioni in atti era prevista la realizzazione di un impianto termomeccanico suddiviso in due impianti di cui uno di termoventilazione al piano terreno e l'altro di climatizzazione all'interrato con una unità di trattamento aria a recupero termico con circuito frigorifero integrato a pompa di calore di 3.300 mc/h e una unità ventilante con recuperatore di calore di 1.200 mc/h.

Il locale commerciale non è ora allacciato al servizio elettrico ed è stato recentemente vandalizzato; è pertanto inaccessibile in quanto ingombro di arredi, cartongessi sfasciati e vetri rotti e macerie. A causa delle pessime condizioni, ai fini della stima, il bene è considerato "da ristrutturare".

L'unità residenziale subalterno 129 (allegato 6) si trova al piano terreno (allegato 11, fotografie), ha un'aria sul cortile dello stabile ed ingresso principale dal vano scala comune centrale del civico 45 della via Santa Chiara; l'alloggio compendia un locale soggiorno con angolo cottura, un disimpegno con bagno, due camere (di cui una con armadio in cartongesso e nicchia in muro di spina) ed un balcone rialzato. L'alloggio è stato recentemente ristrutturato in seguito a frazionamento e mutamento di destinazione d'uso; sono nuovi gli impianti elettrico e termoidraulico, i serramenti esterni ed interni, i pavimenti ed i rivestimenti, ed il tutto realizzato con materiali di qualità discreta. La caldaietta dell'impianto di riscaldamento è alloggiata nel vano esterno sul balcone rialzato. In corso d'opera è stato annesso un locale cieco appartenente all'unità commerciale in modo da ricavare una lavanderia. Questo locale è difforme

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

dalla scheda catastale ed anche dalla C.I.L.A. dichiarata inefficace di cui infra, e a spese dell'aggiudicatario va ricondotto allo stato della rappresentazione grafica del subalterno 129.

Gli elementi in cartongesso sono opere d'arredo facilmente rimovibili e ininfluenti sulla consistenza.

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 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 beni staggiti non sono occupati e sono nella piena disponibilità della ditta esecutata.

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 colpiscano 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 (allegato 7) non risultano vincoli di rilievo e/o tali da limitare l'utilizzo e/o la trasferibilità del bene stante l'attuale destinazione d'uso.

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

Gli usi inammissibili ed i divieti sono elencate all'art. I, le cose di proprietà comune all'art. II, altri divieti all'art. III dell'allegato regolamento da intendersi parte integrante e sostanziale della perizia e qui integralmente richiamato.

Limiti e vincoli all'alienazione dei lotti, ed in particolare l'obbligo di accettazione del regolamento e i limiti per la cessione delle cantine, sono esplicitati all'art. VI.

QUOTE MILLESIMALI

Al bene staggito identificato a catasto al F. 174 - mappale 784 - subalterno 105 spettano 51,000 millesimi di proprietà e ripartizione spese generali che con la regolarizzazione del frazionamento andranno distribuiti pro quota sulle unità F. 1180, mappale 320, subalterno 128 (locale commerciale) e F. 1180, mappale 320, subalterno 129 (alloggio residenziale).

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.

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 di Condominio.

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

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 Liguria e la Valle d'Aosta, i beni in esame non risultano assoggettati a diritti di godimento collettivo.

ISCRIZIONI

- **(formalità da cancellare totalmente) trascrizione n. 3382/638 del 28.1.2000 RR.II. TORINO 1:** ipoteca volontaria a garanzia di mutuo ventennale, notaio Sara Clemente 21.1.2009 rep. 1387/961 per 580.000,00 euro di cui 290.000,00 in conto capitale
favore: BBB
contro: ZZZ
per: piena proprietà
unità negoziali: F. 174, n. 784, sub. 60 (cat. A/4); F. 174, n. 784, sub. 86 (cat. C/1)

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 totalmente) trascrizione n. 30122/22850 del 8.10.2014 RR.II. TORINO 1:** pignoramento immobiliare, atto giudiziario 6.8.2014 rep. 25304/2014
- **favore:** AAA
- **contro:** ZZZ
- **per:** piena proprietà
- **unità negoziali:** F. 174, n. 784, sub. 60; F. 174, n. 784, sub. 86

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: € 200,00

*



- **(formalità da cancellare totalmente) trascrizione n. 21506/15016 del 31.5.2017 RR.II. TORINO 1:** pignoramento immobiliare, atto giudiziario 2.5.2017 rep. 12067
- **favore:** AAA
- **contro:** ZZZ
- **per:** piena proprietà
- **unità negoziali:** F. 1180, n. 320, sub. 105 (già F. 174, n.784, sub. 105)

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. 19776/15550 del 16.5.2024 RR.II. TORINO 1:** pignoramento immobiliare, atto giudiziario 7.5.2024 rep. 11360/2024
- **favore:** AAA
- **contro:** ZZZ
- **per:** piena proprietà
- **unità negoziali:** F. 1180, n. 320, sub. 105



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: € 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.;

A seguire le informazioni assunte dall'amministratore (allegato 8):

- IMPORTO ANNUO SPESE FISSE DI GESTIONE O MANUTENZIONE: per l'identificativo catastale pignorato l'amministratore ha riferito 9.650,64 euro per la gestione ordinaria a preventivo per il 2024.
- SPESE STRAORDINARIE GIA' DELIBERATE/DELIBERANDE: 7.650,00 euro a preventivo per lavori di facciata oltre a 2.698,65 euro previsti per spese di finanziamento dei lavori di facciata.
- SPESE CONDOMINIALI NON PAGATE NEGLI ULTIMI DUE ANNI: euro 48.020,17 euro; sono dovute dall'aggiudicatario, dalla data di trascrizione del decreto di trasferimento, solo le spese relative all'anno in corso e a quello precedente, intendendosi per anno quello di gestione condominiale.
- PROCEDIMENTI GIUDIZIARI: nessuno.

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

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.

L'immobile staggito è ora censito al N.C.E.U. al F. 1180 - mappale 320 - subalterno 129 (locale commerciale) e al F. 1180 - mappale 320 - subalterno 128 (alloggio) derivanti da variazione del pignorato F. 174 - mappale 784 - subalterno 105 interamente commerciale.

A sua volta il F. 174 - mappale 784 - subalterno 105 è stato generato da variazione del F. 174 - mappale 784 - subalterno 60 (residenziale) e F. 174 - mappale 784 - subalterno 86 (commerciale) pervenuti al debitore con decreto di trasferimento immobili del Tribunale di Torino del 14.1.2009, repertorio 931/2006 trascritto a To1 il 19.1.2009 ai numeri 2042/1423.

Dalla cronistoria catastale è pertanto desumibile (con la creazione del F. 174 - mappale 784 - subalterno 105) una prima parziale variazione di destinazione d'uso verticale per passaggio dalla categoria residenziale alla commerciale.

Una seconda parziale variazione di destinazione d'uso verticale da commercio a residenza è sopravvenuta con la soppressione del F. 174 - mappale 784 - subalterno 105 e generazione degli identificativi F. 1180 - mappale 320 - subalterno 129 e al F. 1180 - mappale 320 - subalterno 128 le cui schede corrispondono circa allo stato dei luoghi.

Agli atti dell'archivio edilizio si riscontra la D.I.A. prot. ed. 2009-9-6368 depositata il 27.3.2009 per manutenzione straordinaria ai sensi dell'art. 4 delle N.U.E.A. del P.R.G. vigente e s.m.i. art. 3 lett. B D.P.R. 380/2001 consistente in "modifiche interne al piano terreno e al piano interrato in locale commerciale" ma lo "stato di fatto" graficamente rappresentato nei disegni di rilievo [ovvero l'unità commerciale derivante

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

da fusione dei mappali F. 174 - mappale 784 - subalterno 60 (residenziale) e F. 174 - mappale 784 - subalterno 86 (commerciale) con cambio di destinazione d'uso verticale del subalterno 60 [dalla categoria residenziale a quella commerciale] non è mai stato precedentemente autorizzato e va sanato.

Il 13.6.2022 è stata depositata la C.I.L.A. prot. ed. 2022-20-12630 per frazionamento di unità immobiliare, modifiche interne e cambio di destinazione d'uso da commerciale a residenziale (allegato 9, tavola di progetto), dichiarata inefficace il 5.7.2024 con trasmissione degli atti alla Vigilanza Edilizia e apertura del fascicolo 2024-4-9457 del 24.7.2024 attualmente in corso di istruttoria.

Le opere previste dalla C.I.L.A. prot. ed. 2022-20-12630, nonostante la dichiarata inefficacia del provvedimento, sono state illegittimamente eseguite e contestualmente rinnovate le schede catastali.

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 attuale corrisponde circa alle rappresentazioni degli elaborati grafici della C.I.L.A. prot. ed. 2022-20-12630 e delle schede catastali F. 1180 - mappale 320 - subalterno 129 (locale commerciale) e al F. 1180 - mappale 320 - subalterno 128 (alloggio) con esclusione di:

- vano lavanderia nell'alloggio, realizzato annettendo una porzione del confinante locale commerciale; la difformità va ricondotta allo stato della attuale rappresentazione catastale con modifica degli impianti ed esecuzione di opere murarie al

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

costo di complessivi euro 2.000,00;

- nicchia nella seconda camera dell'alloggio, in conseguenza della chiusura di un passaggio nel muro di spina; la difformità può essere regolarizzata nell'ambito della sanatoria di cui infra.

Lo stato attuale non trova riscontro nei precedenti edilizi depositati agli atti; la regolarizzazione è possibile mantenendo le schede catastali attuali, con la procedura in sanatoria prevista dall'art. 36 del D.P.R. 380/2001 applicabili alle superfici desumibili dai disegni della C.I.L.A. prot. ed. 2022-20-12630 per:

1) una prima violazione consistente nel pregresso cambio di destinazione d'uso da residenziale a commerciale in conseguenza della circostanza documentata con la variazione catastale 27.1.2010 Pratica n. TO0050683 - (fusione con diversa distribuzione degli spazi interni-ristrutturazione n. 5363.1/2010), e quindi con annessione al maggior corpo commerciale della superficie dell'alloggio che venne così soppresso; applicando i criteri di calcolo degli oneri di urbanizzazione in vigore nel 2025 e ricorrendo la casistica della ristrutturazione edilizia con beneficio della riduzione di cui all'art. 6 del Regolamento Oneri n. 314 della Città, andranno applicate le tabelle parametriche adeguate all'anno dell'istanza di sanatoria per quantificare la differenza tra gli oneri spettanti a ciascuna delle due categorie; sarà assunto il valore positivo ed azzerato quello negativo, tenendo presente che per la residenza vale il volume netto (in questo caso 101,50 metri cubi) e per il commercio la superficie netta (circa 29 metri quadrati, con altezza 3,50 metri¹); in conclusione, la sanzione per l'illecita variazione da residenziale a commerciale è quantificabile in 1.219,16 euro pari al doppio degli oneri di urbanizzazione primaria, mentre invece la secondaria è negativa e pertanto non dovuta:

¹ Altezza desunta dalla D.I.A. prot. ed. 2009-9-6368 depositata il 27.3.2009.

DESTINAZIONE	OO.UU. I° unit. [€/mq - €/mc]	OO.UU. II° unit. [€/mq - €/mc]	OO. UU TOTALI	SUP. / VOL. [€/mq - €/mc]	Tot. I° [€]	Tot. II° [€]	COEFF. RID.	SANAT.
INIZIALE RESIDENZIALE VOLUME, H. 3,50	29,96	41,38	71,34	101,5	1.520,47	2.100,04	0,50	
FINALE COMMERCIALE SUPERFICIE < 200 mq	146,9	51,16	198,06	29	2.130,05	741,82	0,50	
DIFFERENZA					609,58	-1.358,22	COEFF. MULTIPLIC ATORE	2
TOTALE DA VERSARE					1.219,16			

2) una seconda violazione consistente in cambio di destinazione d'uso da commerciale a residenziale per circa 63 metri quadrati con altezza 3,50 metri, in conseguenza dell'attuazione della C.I.L.A. prot. ed. 2022-20-12630 dichiarata inefficace il 5.7.2024, vale a dire con scorporo dall'unità commerciale di una sua porzione trasformata in alloggio residenziale; in questo caso, applicando i menzionati criteri di calcolo, si ottengono oneri di urbanizzazione primaria negativi, e secondari - raddoppiati a titolo sanzionatorio - per l'importo di 5.901,21 euro:

DESTINAZIONE	OO.UU. I° unit. [€/mq - €/mc]	OO.UU. II° unit. [€/mq - €/mc]	OO. UU TOTALI	SUP. / VOL. [€/mq - €/mc]	Tot. I° [€]	Tot. II° [€]	COEFF. RID.	SANAT.
INIZIALE COMMERCIALE SUPERFICIE < 200 mq	146,9	51,16	198,06	63	4.627,35	1.611,54	0,50	
FINALE RESIDENZIALE VOLUME, H. 3,50	29,96	41,38	71,34	220,5	3.303,09	4.562,15	0,50	
DIFFERENZA					-1.324,26	2.950,61	COEFF. MULTIPLIC ATORE	2
TOTALE DA VERSARE					5.901,21			

In conseguenza della illegittima prima fusione e del successivo illegittimo scorporo con variazioni d'uso, la sanatoria va richiesta sull'intero compendio pignorato a partire dallo stato documentato dalle schede catastali F. 174 - mappale 784 - subalterno 60 (residenziale) e F. 174 - mappale 784 - subalterno 86 (commerciale) quali pervenuti al debitore con il decreto di trasferimento immobili del Tribunale di Torino del 14.1.2009.

Con la procedura di sanatoria, oltre agli elaborati grafici, andranno depositate le at-

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

testazioni di conformità degli impianti, di rispetto dei requisiti minimi stabiliti dai regolamenti comunali e dalle norme di legge in materia igienico-sanitaria, osservanza delle prescrizioni in materia di barriere architettoniche, prestazioni energetiche, clima acustico, e tutto quanto potrà essere richiesto dall'U.T.C. per il rilascio del provvedimento.

Per l'espletamento di tutte le attività tecniche onorari spese e oneri di legge, la liquidazione delle sanzioni e dei diritti, si stimano in approssimazione costi per complessivi 18.000,00 euro.

Agli atti dell'archivio edilizio non giace la dichiarazione di agibilità.

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.;

Il bene staggito si trova nelle vicinanze di piazza Statuto e della Stazione di Porta Susa, e dista circa settecento metri dalla fermata della metropolitana; lo stabile appartiene all'isolato delimitato dai corsi Principe Oddone, Principe Eugenio e Regina Margherita ed è ricompreso nella microzona "C09 Porta Palazzo", un ambito urbano di carattere storico e documentario con tessuto edilizio eterogeneo costituitosi tra metà Ottocento e inizi Novecento. Gli spazi pubblici trascurati, l'assenza di riqualificazione ed il tessuto sociale disgregato influiscono negativamente sulla qualità urbana del contesto ambientale.

Secondo gli ultimi rilievi disponibili del Politecnico di Torino il prezzo medio dei valori unitari di vendita della residenza corrisponde a 1.759,00 euro, al netto del 15% per sconto di trattativa sui prezzi di offerta.

La banca dati dell'Agenzia delle Entrate per le abitazioni civili in normali condizioni di

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

conservazione dichiara valori unitari da 1.200,00 a 1.800,00 e da 1.700,00 a 2.550,00 per quelle della classe superiore.

L'alloggio staggito è stato ristrutturato recentemente con materiali e finiture ordinarie, ma è penalizzato dall'affaccio sul cortile e dalle sue attuali condizioni; per caratteristiche intrinseche ed estrinseche il più probabile valore unitario di mercato sulla superficie commerciale corrisponde a 1.500,00 euro.

L'unità commerciale necessita di integrale ristrutturazione ed eventualmente di adeguamenti normativi in funzione dell'utilizzo futuro; il maggior corpo al piano seminterrato ed i limiti di accessibilità e la posizione defilata sono caratteristiche penalizzanti e tali da attribuire al bene il valore unitario di 300,00 euro sulla superficie commerciale.

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

UNITA' RESIDENZIALE:

	MQ	%	€/MQ	€
Alloggio piano terreno/rialzato	76	100	1.500,00	114.000,00
Balconi	10	25	1.500,00	3.750,00
TOTALE			€	117.750,00
Adeguamenti e riduzioni:				
Riduzione per assenza di garanzia da vizi		5%		-5.887,50
Opere murarie scorporo lavanderia				-2.000,00
Totale riduzioni				-7.887,50

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

= euro 117.750,00 =

al quale dedurre quanto conteggiato per gli adeguamenti e le riduzioni, e così per complessivi:

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

= euro 109.862,50 =

UNITA' COMMERCIALE:

	MQ	%	€/MQ	€
Piano seminterrato	138	100	300,00	41.400,00
Piano terreno	39	100	300,00	11.700,00
TOTALE			€	53.100,00
Adeguamenti e riduzioni:				
Riduzione per assenza di garanzia da vizi		10%		-5.310,00

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

= euro 53.100,00 =

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 47.790,00 =

QUADRO DI SINTESI:

Alloggio al piano terreno	€	109.862,50
Unità commerciale	€	47.790,00
Spese di regolarizzazione edilizia	€	-18.000,00
TOTALE	€	139.652,50

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 – P.E.C.: daniele.pavin@pct.pecopen.it

nata o agevolata nel caso concreto (a titolo esemplificativo, ma non esauritivo, 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, 13.1.2026

Il C.T.U.
ARCH. DANIELE PAVIN

Allegati:

- 1_NCEU SCHEDA COMMERCIALE
- 2_NCEU SCHEDA ALLOGGIO
- 3_PROVENIENZA
- 4_SCHEDA_SUB 105
- 5_PIANTA COMMERCIALE
- 6_PIANTA ALLOGGIO
- 7_REGOLAMENTO
- 8_SPESE E MILLESIMI
- 9_CILA PRECEDENTE EDILIZIO
- 10_FOTO UNITA' COMMERCIALE
- 11_FOTO UNITA' RESIDENZIALE

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