TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura Esecutiva

n° R.G.E. 998/2024

promossa da:

AAA- TORINO
***

contro:

YYY1 + YYY2
(C/o Cancelleria - IIª Sezione Esecuzioni Imm.ri)

G.E.: Dott.ssa Maria Vittoria CHIAVAZZA

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Sommario

QUADRO SINOTTICO DELLA RELAZIONE PERITALE 2
QUESITO 3
TRATTAZIONE DEL MANDATO: 4
1) identifichi i beni pignorati indicandone ubicazione, tipologia, consistenza, dati catastali e confini e provvedendo altresì a presentare le denunce catastali eventualmente mancanti; 4
☐ UBICAZIONE 5
☐ TIPOLOGIA, CONSISTENZA E COERENZE 5
☐ IDENTIFICATIVI CATASTALI 5
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; 5
3) descriva i beni pignorati, anche mediante planimetrie e fotografie, queste ultime da depositare in formato .jpeg; 6
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; 7
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

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

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

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;. 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; 11

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; 13

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.); 16

*****

QUADRO SINOTTICO DELLA RELAZIONE PERITALE

DATI GENERALI DEGLI IMMOBILI:

- **UBICAZIONE:**

TORINO, VIA DEI FAGGI 9, PIANO T (RIALZATO)

- **TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO:**
- CONSERVATORIA RR.II. TORINO 1, IN DATA 15.1.2025 N.RI 1415/1112
- **QUOTA COLPITA:**
  - 1/1 IN CAPO AGLI ESECUTATI
- **DESTINAZIONE:**
  - ABITAZIONE
- **DATI CATASTALI:**
  - TORINO, N.C.E.U. F. 1024 – N. 34 – SUB. 27 – CAT. A/4 GIÀ F. 11, N. 101,

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

SUB. 27

SINTESI DEGLI ACCERTAMENTI:

- **CORRISPONDENZA QUOTA COLPITA E QUOTA POSSEDUTA:** CORRISPONDE
- **COMPROPRIETARI NON ESECUTATI:** UNO
- **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 OVE POSSIBILE 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;*

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

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

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

- **UBICAZIONE**

  TORINO, Via dei Faggi n. 9 – piano terreno (rialzato primo f.t.)

- **TIPOLOGIA, CONSISTENZA E COERENZE**
  - **al piano terreno rialzato (primo fuori terra)**: alloggio composto da tre vani utili ed accessori, questi ultimi rappresentati da cucina, doppi servizi e due disimpegni; **coerenti:** *condominio Via dei Faggi 11, vano scale, l'alloggio di proprietà Sangirardi Ivana o aventi causa, l'area condominiale e la predetta Via dei faggi*.
- **IDENTIFICATIVI CATASTALI**

  Comune di TORINO, foglio **1024**, particella **34,** subalterno **27** (ex F. 11, n. 101, sub. 27), Via dei Faggi n. 9, piano T, z.c. 3, cat. A/3, cl. 2, vani 6, sup. cat. totale 94 mq., sup. cat. totale escluse aree scoperte 94 mq., rendita euro 325,37.

***

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 e per la quota di ½ cadauno a **YYY1**, codice fiscale ***, nato a Torino (TO) il 29/12/1965 e **YYY2**, codice fiscale ***, nata a Torino (TO) il 30/03/1973, coniugi in regime patrimoniale di separazione dei beni, con **atto di compravendita** notaio Antonio Forni 26.4.2004 rep. 71954/27890 trascritto a TO1 il 28/04/2004 numeri 20449/12952 da XXX;
- ***(primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al ventennio)*** per l'intero a XXX, codice fiscale ***, nato a Montagnana (PD) il 11/03/1950 con **atto**

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

di compravendita notaio Roberto De Leo 27.6.1984 trascritto a TO1 il 20/07/1984 numeri 21777/17134.

***

I dati risultanti dai documenti allegati ai sensi dell'art. 567 C.P.C. identificano esattamente l'immobile staggito.

***

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

L'immobile pignorato si trova alla Falchera Vecchia, una delle unità residenziali realizzate a Torino nell'ambito del programma Ina-Casa che costituisce l'intervento di maggiore risalto nel panorama architettonico e urbanistico torinese dell'immediato dopoguerra. Costruito su terreni agricoli ai margini settentrionali del territorio comunale oltre Stura, al confine con Settimo e Mappano e a ridosso dell'autostrada e della linea ferroviaria per Milano, il quartiere doveva essere una unità satellite di 1.446 alloggi del tutto autosufficiente per concretizzare le teorie sull'unità di vicinato che animavano la pubblicistica specializzata dell'epoca.

Il piano dell'insediamento è stato ideato e redatto dagli architetti Giovanni Astengo, Sandro Molli Boffa, Mario Passanti, Nello Renacco e Aldo Rizzotti, ed è composto da blocchi residenziali al massimo di tre piani fuori terra costituiti da casseggiati disposti a raggera attorno a un centro comune secondo una linea spezzata che genera delle corti aperte per massimizzare l'esposizione a sud.

Per la muratura dell'intero piano urbanistico è stato scelto il laterizio a vista e per le coperture a falde i coppi, con lo scopo di evocare i miti della tradizione locale rielaborati in chiavi diverse dai professionisti chiamati a progettare i singoli edifici (Ettore Sottsass Sr., Gino Becker, Augusto Romano, oltre agli stessi autori del piano).

Tradizionali sono anche le tecniche costruttive dettate – tra l'altro – da principi di economia di realizzazione.

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

Il carattere autonomo del quartiere, enfatizzato nel progetto iniziale dalla presenza di negozi, bar, uffici, un cinema, scuola, chiesa, si tramuta presto in emarginazione dalla città della quale doveva essere avamposto per l'ipotizzato sviluppo verso nord, solo marginalmente concretizzatosi con l'ampliamento degli anni settanta chiamato "Falchera Nuova" costituito da edifici a quattro piani e torri a undici.

Malgrado i propositi sociologici disattesi dalla realtà, Falchera Vecchia rimane un significativo esempio di edilizia popolare degli anni cinquanta dall'indiscutibile valore storico e documentario.

L'alloggio staggito appartiene ad un edificio a tre piani fuori terra dal fronte sobrio e composto, con vano scala minimale senza ascensore; è costituito da un ampio soggiorno, cucina abitabile, due camere, doppi servizi con antibagno e loggia verandata, ed il tutto ammodernato ad inizio anni novanta nell'organizzazione degli spazi, nei pavimenti e rivestimenti, e nelle finiture.

Il riscaldamento è centralizzato di tipo tradizionale con termosifoni, mentre la produzione di acqua calda sanitaria è deputata ad una caldaietta a metano alloggiata in una nicchia della veranda.

Nel 2024 si sono conclusi i lavori di efficientamento energetico con beneficio dei bonus fiscali di legge consistenti nella sostituzione del generatore di calore e nella coibentazione della soletta di copertura.

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.

Le condizioni d'uso e manutenzione sono buone nonostante le tracce di una pregressa infiltrazione in cucina.

***

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

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

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 sono occupati dagli esecutati e dal loro nucleo familiare.

***

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 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, i divieti e le disposizioni varie sono elencate agli articoli 15, 16, 17 e 18 del regolamento prodotto in copia da intendersi parte integrante e sostanziale della perizia.

QUOTE MILLESIMALI

All'alloggio spettano 25,78 millesimi generali di comproprietà e 82,36 per la scala; il consumo di acqua potabile è conteggiato 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 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

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

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 i beni attualmente si trovano, 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 parzialmente): iscrizione n. 20450/ 3930 del 28/04/2004 RR.II. TO1:** ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo trentennale per la somma di 140.000,00 euro in conto capitale

  favore: UNICREDIT BANCA S.P.A.

  contro: YYY2 e YYY1

  per: intera proprietà, quota di ½ cadauno

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)

*

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

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

- **(formalità da cancellare parzialmente): iscrizione n. 13708/ 1820 del 05/04/2024 RR.II. TO1:** ipoteca in rinnovazione a garanzia di mutuo per la somma di 420.000,00 euro di cui 140.000,00 in conto capitale, formalità di riferimento 3930

  favore: UNICREDIT S.P.A.

  contro: YYY2 e YYY1

  per: intera proprietà, quota di ½ cadauno

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 parzialmente): trascrizione n. 1415/1112 del 15/01/2025 RR.II. TO1:** verbale di pignoramento immobiliare, atto dell'Ufficiale Giudiziario di Torino 13/12/2024 rep. 29800/2024

  favore: AAA – TORINO C.F. 96595310010

  contro: YYY2 e YYY1

  per: intera proprietà, quota di ½ cadauno

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

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

***

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: per la gestione 01/10/2024 - 30/09/2025 sono preventivati 2.165,10 euro comprensivi del riscaldamento.
- SPESE STRAORDINARIE GIA' DELIBERATE/DELIBERANDE: nessuna; si segnala una controversia con la ditta installatrice delle termovalvole e dei contabilizzatori alla quale sono state trattenute delle somme a causa di asseriti vizi.
- SPESE CONDOMINIALI NON PAGATE NEGLI ULTIMI DUE ANNI: risultano insolute le ultime due annualità per i millesimi di proprietà e di scala, riscaldamento e consumo di acqua; le spese saranno quantificate a ritroso dall'amministratore dalla data di trascrizione del decreto di trasferimento.
- PROCEDIMENTI GIUDIZIARI: nessuno.

***

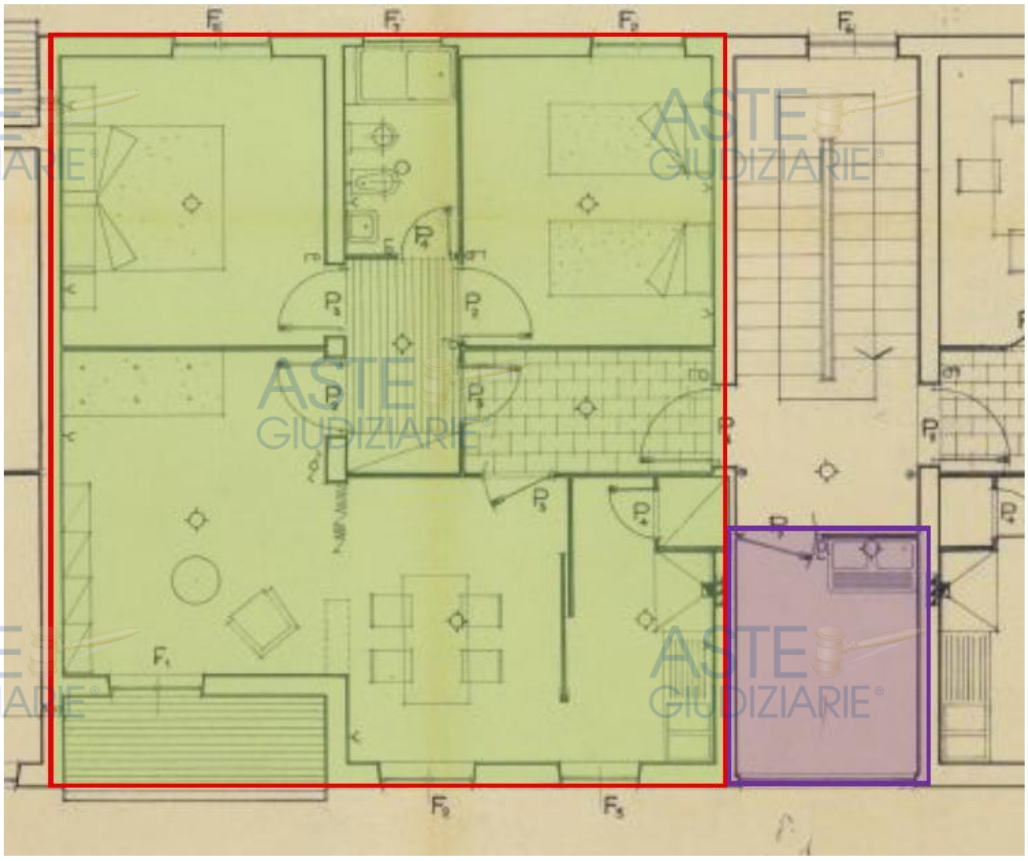
7) indichi le pratiche edilizie relative all'immobile e quale sia la situazione urbanistica dello stesso;

La verifica di conformità riguarda l'unità immobiliare pignorata come identificata al punto 1) della perizia, ed il tutto come meglio rappresentato nella scheda catastale e con esclusione delle parti comuni dello stabile (volumi edificati, ingombri, strutture,

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

cortile, androne, eccetera) trasferibili in quota parte di comproprietà.

Relativamente alla costruzione del complesso compendiante il bene in esame, la ricerca d'archivio sui dati toponomastici ha restituito il progetto di fabbricato tipo prot. 1955-1-80043 dal quale è desumibile l'originaria pianta dell'alloggio (rosso-verde) con le rampe gradinate e l'antistante lavanderia di piano (viola-lilla):



La pianta di Astengo, l'unico documento utile rinvenuto in archivio, è stato in seguito rielaborata dallo stesso progettista e dai professionisti chiamati a progettare i singoli edifici.

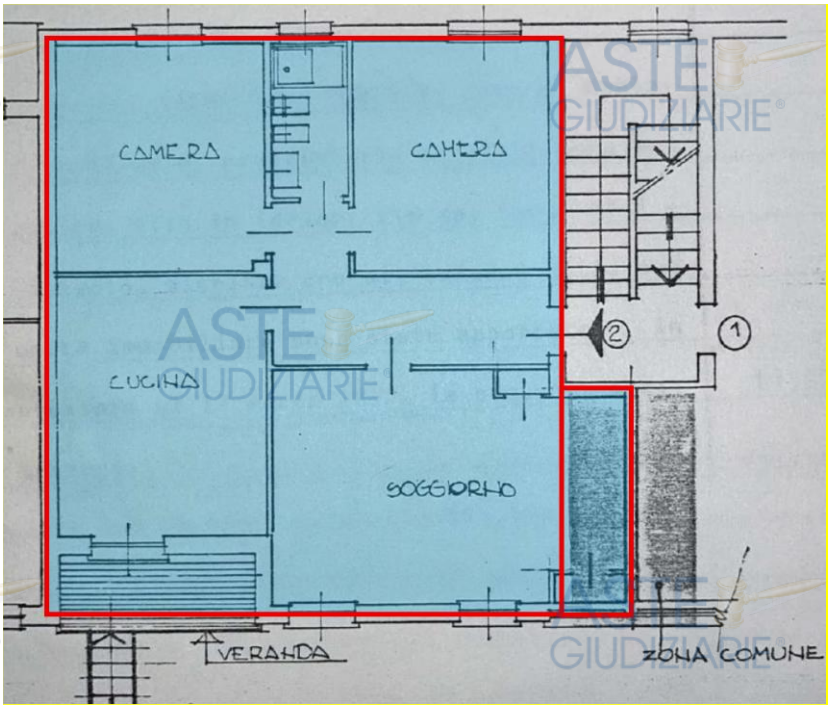
Per la porzione immobiliare staggita sono stati rilasciati/presentati dal/al Comune di Torino (TO) i seguenti provvedimenti:

- ✓ autorizzazione edilizia in sanatoria n. 599/AS del 29.12.1986 per la veranda, prot. 1985-11-58;

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

- ✓ art. 26 Legge 47/85 depositato il 4.9.1991 protocollo 1991-9-3092 per modifiche interne volte a ridefinire la distribuzione della zona giorno.

È opportuno segnalare l'evidenza sulla planimetria allegata al prot. 1985-11-85 (condono edilizio della veranda) della lavanderia di piano antistante le scale che, in assenza di riscontri amministrativi e civilistici, per la metà risulterebbe accorpata all'alloggio staggito presumibilmente in epoca antecedente al 1967:



Per chiarire la questione dell'accorpamento dello spazio comune le ricerche di archivio edilizio hanno interessato con esito negativo altre unità immobiliari per le quali sono state denunciate variazioni distributive.

Per quanto riguarda il miglioramento energetico dell'edificio il 14.10.2022 al prot. 2022-20-20625 è stata depositata istruttoria non prevista.

***

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

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

al n. 7; dica se gli immobili pignorati siano dotati dell'Attestato di Prestazione Energetica;

Fatta salva la segnalazione sull'acquisizione di quota parte della lavanderia di piano presumibilmente occorsa ante 1967, non sussistono irregolarità edilizie pregiudizievoli della trasferibilità del bene staggito così come pervenuto ai debitori con atto di compravendita notaio Antonio Forni 26.4.2004 rep. 71954/27890; lo stato di fatto è conforme ai provvedimenti amministrativi rilasciati e alla scheda catastale prot. 1448 del 5.2.1992 con esclusione di un vano porta tra soggiorno e veranda e di una più ampia passata nel tramezzo tra soggiorno e cucina, entrambi assenti sui disegni licenziati; la difformità è di minima entità ed in ogni caso sanabile, ma il ripristino dello state de ante è più economico.

Per non penalizzare il bene staggito con i maggiori oneri della sanatoria rispetto alla più economica riconduzione allo stato legittimo, il valore di stima tiene conto del costo della eventuale del vano porta e la riduzione della passata con un paramento di cartongesso.

Il fabbricato è stato dichiarato agibile con autorizzazione del 10.11.1971 numero 909, domanda presentata il 28.4.1970 prot. n. 1970-2-30008.

La consultazione della banca dati del sistema informativo S.I.P.E.E. Piemonte non ha restituito 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.;***

Falchera è uno dei quartieri più economici di Torino e dal punto di vista immobiliare rappresenta meno dell'1% di tutte le transazioni della città.

Dalla consultazione delle banche dati specializzate si ricava che la Corona nord D22 quota da 570,00 a 870,00 euro al metro quadrato gli alloggi di tipo economico in normali condizioni, cioè la fascia di collocazione del bene staggito che rappresenta il

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

60% circa degli appartamenti sul mercato.

Attualmente si trova in vendita un alloggio con simili caratteristiche al piano secondo del civico 7 della medesima via per il quale sono richiesti 744,00 euro per metro quadrato al netto di eventuale sconto in sede di trattativa generalmente quantificabile nel 15% del prezzo richiesto.

Per l'immobile staggito è applicabile il valore unitario di 550,00 euro in considerazione delle buone condizioni d'uso, della razionale e migliorativa disposizione degli spazi, delle finiture di buona qualità e ancora attuali, ed includendo nella stima gli eventuali lavori di ripristino precedentemente descritti.

Trattandosi di locali arredati non compiutamente rilevabili, le superfici commerciali sono state desunte da misurazioni grafiche sulle schede catastali ed applicazione dei coefficienti indicati dal Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate; in ogni caso il trasferimento dei beni è a corpo e non a misura e nello stato in cui essi si presentano.

***

IMMOBILE, superfici commerciali indicative:

	MQ	*%*	*€/MQ*	*€*
Alloggio al piano quinto	91	100	550,00	55.000,00
Veranda	3,5	60	550,00	1.155,00
TOTALE			**€**	**56.155,00**

Adeguamenti e riduzioni:		
Riduzione per assenza di garanzia da vizi	*0%*	*0,00*
Oneri di regolarizzazione N.C.E.U.	*0%*	*0,00*
Oneri di regolarizzazione edilizia	*0%*	*0,00*
Riduzione per vincoli e oneri giuridici ineliminabili	*0%*	*0,00*
Totale adeguamenti e riduzioni:		*0,00*

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

= euro 56.155,00 =

***

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

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

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.);

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, 13.6.2025

Il C.T.U.
ARCH. DANIELE PAVIN

Allegati:

1) SCHEDE NCEU
2) TITOLO DI PROVENIENZA
3) PIANTA DELL'ALLOGGIO
4) REGOLAMENTO DI CONDOMINIO
5) CONDONO VERANDA
6) MODIFICHE INTERNE
7) DOC. FOTOGRAFICA

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