

**TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO**  
**Sezione Esecuzioni Immobiliari**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. N. 473/2022**

**G.E. Dott.ssa Elisabetta DURETTO**

████████████████████  
**(Creditore procedente)**

**CONTRO**

████████████████████  
**(Debitrice eseguita)**

**RELAZIONE PERITALE DI STIMA IMMOBILIARE**

**L'ESPERTO**  
**GEOM. GIOVANNI SUPPO**  
  




## **INDICE**

<i>Quadro riepilogativo LOTTO UNICO</i> -----	<i>pag.</i>	<i>03</i>
<i>Quesito</i> -----	<i>pag.</i>	<i>04</i>
<i>Capitolo 1 – Premesse</i> -----	<i>pag.</i>	<i>05</i>
<i>Capitolo 2 – Risposte al quesito:</i>		
<i>Punto 1 (Identificazione dei beni)</i> -----	<i>pag.</i>	<i>05</i>
<i>Punto 2 (Proprietà attuale e provenienze)</i> -----	<i>pag.</i>	<i>07</i>
<i>Punto 3 (Descrizione dei beni pignorati)</i> -----	<i>pag.</i>	<i>09</i>
<i>Punto 4 (Stato di possesso)</i> -----	<i>pag.</i>	<i>27</i>
<i>Punto 5 (Formalità-vincoli-oneri-pesi)</i> -----	<i>pag.</i>	<i>27</i>
<i>Punto 6 (Spese e procedimenti giudiziari)</i> -----	<i>pag.</i>	<i>30</i>
<i>Punto 7 (Pratiche edilizie)</i> -----	<i>pag.</i>	<i>31</i>
<i>Punto 8 (Regolarità edilizia)</i> -----	<i>pag.</i>	<i>32</i>
<i>Punto 9 (Valore di Mercato)</i> -----	<i>pag.</i>	<i>36</i>
<i>Punto 10 (Applicabilità Legge Bilancio)</i> -----	<i>pag.</i>	<i>40</i>
<i>Elenco Allegati</i> -----	<i>pag.</i>	<i>41</i>



TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO  
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. N. 473/2022  
G.E. Dott.ssa Elisabetta DURETTO

(Creditore procedente)

(Debitrice eseguita)

QUADRO RIEPILOGATIVO

Quota pignorata - Piena Proprietà

Descrizione dei beni pignorati: LOTTO UNICO

In AIRASCA (TO) - VIA NINO COSTA N. 19 int. 2 -

Alloggio disposto su due piani, composto da:

al Piano Secondo (3°f.t.) - soggiorno, cucina, disimpegno, due camere, due bagni, due ripostigli, tre balconi e vano caldaia;

al piano Sottotetto (4°f.t.) - Sottotetto non abitabile adibito a sgombero;

al Piano Interrato - Locale ad uso cantina.

In AIRASCA (TO) - VIA NINO COSTA NN. 17-21 -

al Piano Interrato - Autorimessa privata;

al Piano Terreno (P.T.) - Posto auto scoperto.

Estremi catastali: COMUNE DI AIRASCA [A109] - Catasto Fabbricati

Abitazione di Tipo Civile -

Foglio 24 p.lla 258 sub. 18 - Via Nino Costa n. 19 int. 2 - Piano S1-2-3 - Cat. A/2 - cl. 2 - vani 5,5 - R.C. € 454,48

Autorimessa privata -

Foglio 24 p.lla 258 sub. 26 - Via Nino Costa n. 17-21 - P.S1 - Cat. C/6 - cl. 2 - Mq. 16 - R.C. € 49,58

Posto Auto scoperto -

Foglio 24 p.lla 258 sub. 53 - Via Nino Costa n. 17-21 - P.T. - Cat. C/6 - cl. 1 - Mq. 13 - R.C. € 34,24

Provenienza:

1) TRASCRIZIONE A FAVORE - Atto di assegnazione in proprietà per Scrittura Privata autenticata nelle firme dal Notaio Giandomenico BONITO in data 13 giugno 2007 - Rep. n. 18415/3344  
Trascritto a PINEROLO il 25 giugno 2007 - Reg. Gen. 6359 - Reg.Part. 4105.

Formalità pregiudizievoli:

1) TRASCRIZIONE CONTRO - PINEROLO - Reg. Gen. 6209 - Reg. Part. 4807 del 08 luglio 2022.  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO - Rep. 14562 del 03 giugno 2022.

Stato di occupazione immobile pignorato:

OCCUPATO

PREZZO BASE LOTTO UNICO:

Euro 155.000,00 (Euro centocinquantacinquemila/00)



Il Geom. Giovanni SUPPO, nato a La Morra (CN) il 06/08/1965, iscritto all'Albo del Collegio dei Geometri di Torino e Provincia al n. 6268, avente studio in Roure (TO), Frazione Castel del Bosco n. 79, nominato Esperto nel procedimento esecutivo in epigrafe, prestato giuramento di rito in data 6/10/2022, ha ricevuto il mandato di procedere a dare risposta al seguente

#### 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., svolte ulteriori ricerche nel caso in cui gli elementi da essi forniti appaiano 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 dell'art. 173 bis co. 1 n. 3 disp. att. c.p.c., indicando, se occupati da terzi, la scadenza del titolo e il corrispettivo pattuito e, in ogni caso, le generalità dell'occupante;*
- 5. indichi l'esistenza delle formalità, dei vincoli, degli oneri e dei pesi di cui ai nn. 4, 5 e 8 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., specificando, per quelli che 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 della 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.)."*



## **Capitolo 1 - Premesse.**

Lo scrivente Geom. SUPPO Giovanni, con Studio in Roure (TO), Frazione Castel del Bosco n. 79, iscritto all'Albo del Collegio dei Geometri di Torino e Provincia al n° 6268, nominato Esperto dall'Ill.mo Signor Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Elisabetta DURETTO in data 06 settembre 2022, ha accettato l'incarico e prestato giuramento di rito mediante invio telematico eseguito in data 6/10/2022.

\*\*\*\*\*

## **Capitolo 2 – Risposte al quesito.**

### **Premesse.**

Dalla disamina della documentazione in atti risultano essere oggetto di procedura esecutiva un Alloggio ubicato al Piano Secondo (3° f.t.) con annesso Sottotetto non abitabile al Piano Terzo (4° f.t.) e locale ad uso cantina al Piano Interrato, una Autorimessa privata ubicata al Piano Interrato ed un Posto auto scoperto, ubicato al Piano Terreno, tutti facenti parte di complesso edilizio denominato "MARILENA", situato in Airasca (TO), Via Nino Costa civici numeri 17, 19 e 21.

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

Oggetto del pignoramento è la piena proprietà di una unità immobiliare ad uso abitativo con relativa cantina e sottotetto non abitabile, di un'autorimessa privata e di un posto auto scoperto, facenti parte del complesso edilizio residenziale denominato "MARILENA", sito nel Comune di AIRASCA (TO), costituito da un edificio di civile abitazione servito da quattro scale, edificato a tre piani fuori terra, oltre piano interrato, piano sottotetto non abitabile e circostante area pertinenziale, adibita a passaggi veicolari e pedonali, nonché aree verdi, il tutto entrostante a terreno di superficie catastale pari a mq. 4.250, distinto in mappa al Catasto Terreni al Foglio 24, Particella 258 (già 252) e posto alle generali coerenze:

Nord - Foglio 24 p.lla 251;

Est - Foglio 24 p.lle 278-279;

Sud - Canale detto del Nicola;

Ovest - Foglio 242 p.lle 250-245.

Più precisamente:

con accesso pedonale da Via Nino Costa civico numero 19 interno 2 :

**a) AL PIANO SECONDO (3° f.t.) – Alloggio di Tipo Civile**, composto di soggiorno, cucina, due camere, disimpegno, doppi servizi, due ripostigli di cui uno sul pianerottolo e vano caldaia, meglio distinto con la sigla "B3" nella planimetria allegata al Regolamento di Condominio.

### **Coerenze:**

Nord - Affaccio su aree ad uso esclusivo degli alloggi al Piano Terreno;

Est - Pianerottolo condominiale;



- Sud - Affaccio su area di manovra delle autorimesse;
- Ovest - Alloggio Foglio 24 p.IIa 258 sub. 64.

**b) AL PIANO SOTTOTETTO (4° f.t.) – Sottotetto non abitabile**, esattamente soprastante la superficie del sottostante alloggio di cui alla lettera a) e meglio distinto con la sigla "B3" nella planimetria allegata al Regolamento di Condominio.

**Coerenze:**

- Nord - Affaccio su aree ad uso esclusivo degli alloggi al Piano Terreno;
- Est - Pianerottolo condominiale;
- Sud - Affaccio su area di manovra delle autorimesse;
- Ovest - Sottotetto Foglio 24 p.IIa 258 sub. 64.

**c) AL PIANO INTERRATO – Locale ad uso cantina**, meglio distinto con la sigla "C11" nella planimetria allegata al Regolamento di Condominio.

**Coerenze:**

- Nord - Intercapedine;
- Est - Cantina Foglio 24 p.IIa 258 sub. 13;
- Sud - Corridoio condominiale comune;
- Ovest - Cantina Foglio 24 p.IIa 258 sub. 12.

\*\*\*

con accesso da Via Nino Costa civici numeri 17 e 21:

**d) AL PIANO INTERRATO – Autorimessa privata**, meglio distinta con la sigla "G5" nella planimetria allegata al Regolamento di Condominio.

**Coerenze:**

- Nord - Corridoio condominiale comune;
- Est - Autorimessa Foglio 24 p.IIa 258 sub. 27;
- Sud - Area di manovra condominiale;
- Ovest - Area di manovra condominiale;

**d) AL PIANO TERRENO** – nel cortile, **Posto auto scoperto**, meglio distinto con il numero "12" nella planimetria allegata al Regolamento di Condominio.

**Coerenze:**

- Nord - Area di manovra condominiale;
- Est - Posto auto scoperto Foglio 24 p.IIa 258 sub. 54;
- Sud - Area verde condominiale;
- Ovest - Posto auto scoperto Foglio 24 p.IIa 258 sub. 52;

**Dati catastali Abitazione + Sottotetto non abitabile + cantina :**

Detta unità immobiliare risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di AIRASCA [Codice A109] come segue:

**Foglio 24 p.IIa 258 sub. 18 – Via Nino Costa n. 19 int. 2 – Piano S1-2-3;**

**Categoria catastale : A/2;**

**Classe : 2;**



**Consistenza** : Vani 5,5;  
**Rendita catastale** : Euro 454,48.

**Dati catastali Autorimessa privata :**

Detta unità immobiliare risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di AIRASCA [Codice A109] come segue:

**Foglio 24 p.IIa 258 sub. 26 – Via Nino Costa nn. 17-21 – Piano S1;**

**Categoria catastale** : C/6;  
**Classe** : 2;  
**Consistenza** : Mq. 16;  
**Superficie catastale** : Totale mq. 19  
**Rendita catastale** : Euro 49,58.

**Dati catastali Posto Auto scoperto :**

Detta unità immobiliare risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di AIRASCA [Codice A109] come segue:

**Foglio 24 p.IIa 258 sub. 53 – Via Nino Costa nn. 17-21 – Piano T;**

**Categoria catastale** : C/6;  
**Classe** : 1;  
**Consistenza** : Mq. 13;  
**Superficie catastale** : Totale mq. 13  
**Rendita catastale** : Euro 34,24.

Le unità immobiliari in oggetto risultano correttamente intestate alla proprietà esecutata per la quota di 1/1.

\*\*\*\*\*

***2.2) 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;***

**2.2.1) Proprietà alla data della Trascrizione del pignoramento.**

**(Trascrizione del 08 luglio 2022 – Reg. Gen. N. 6209 – Reg. Part. N. 4807);**

**Proprietà:**

[REDACTED]

[REDACTED] ----- Proprietà per 1/1;

\*\*\*\*\*

**2.2.2) Proprietà nel ventennio anteriore alla data della Trascrizione del pignoramento e primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al suddetto ventennio.**

**Periodo dal 13 giugno 2007 al 08 luglio 2022**

**Proprietà:**



[REDACTED]

[REDACTED] ----- Proprietà per 1/1;

**Titolo:** Atto di Assegnazione in proprietà per Scrittura privata autenticata nelle firme dal Notaio Giandomenico BONITO, in data 13 giugno 2007, Repertorio n. 18415/3344, trascritta presso l’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Torino – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di PINEROLO in data 25 giugno 2007 – Reg. Gen. 6359 – Reg. Part. 4105.

Con tale atto la signora [REDACTED] ha acquistato dalla società [REDACTED] [REDACTED] con sede in Torino (TO) la piena proprietà degli immobili oggetto di pignoramento.

**Periodo dal 23 giugno 2004 al 13 giugno 2007**

**Proprietà:**

[REDACTED] con sede in [REDACTED] ----- Proprietà per intero;

**Titolo:** Atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso a rogito Notaio Carmelo CERAOLO, stipulato il 23 giugno 2004, Repertorio n. 177788/22101, trascritto presso l’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Torino – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di PINEROLO in data 07 luglio 2004 – Reg. Gen. 5833 – Reg. Part. 4411.

Con tale atto la società [REDACTED] ha acquistato dal [REDACTED] la piena proprietà dei terreni interessati dalla edificazione del complesso residenziale (Foglio 24 p.lle 250 e 252).

**Periodo dal 23 giugno 2004 al 23 giugno 2004**

**Proprietà:**

[REDACTED] ----- Proprietà per 1/1;

**Titolo:** Atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso a rogito Notaio Carmelo CERAOLO, stipulato il 23 giugno 2004, Repertorio n. 177787/22100, trascritto presso l’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Torino – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di PINEROLO in data 02 luglio 2004 – Reg. Gen. 5676 – Reg. Part. 4277.

Con tale atto il [REDACTED] ha acquistato dalla società [REDACTED] [REDACTED] la piena proprietà dei terreni interessati dalla edificazione del complesso residenziale [Foglio 24 p.lle 249 (ex 246/a), 250 (ex 246/b), 251 (ex 247/a) e 252 (ex 247/b)].

**Periodo dal 26 giugno 2003 al 23 giugno 2004**

**Proprietà:**

[REDACTED] con sede in [REDACTED] ----- Proprietà per intero;

**Titolo:** Atto di compravendita a rogito Notaio Carmelo CERAOLO, stipulato il 26 giugno 2003, Repertorio 170379/20946, trascritto presso l’Agenzia delle Entrate



- Ufficio Provinciale di Torino - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di PINEROLO in data 04 luglio 2003 - Reg. Gen. 5948 - Reg. Part. 4457.

Con tale atto la società [REDACTED] ha acquistato dalle signore [REDACTED] e [REDACTED] la piena proprietà dei terreni interessati dalla edificazione del complesso residenziale (Foglio 24 p.lle 246 e 247).

**Periodo dal 03/04/1986 al 26 giugno 2003**

**Proprietà:**

[REDACTED]  
[REDACTED] ----- Proprietà per 1/2;  
[REDACTED]  
[REDACTED] ----- Proprietà per 1/2;

**Titolo:** Riunione di Usufrutto in morte di [REDACTED] il [REDACTED] deceduta il [REDACTED] R.U. registrata il 11/06/1986 al n. 5 vol. 882.

**Periodo dal 06/10/1951 al 03/04/1986**

**Proprietà:**

[REDACTED]  
[REDACTED] ----- Proprietà per 1/2;  
[REDACTED]  
[REDACTED] ----- Proprietà per 1/2;  
[REDACTED]  
[REDACTED] ----- Usufruttuaria parziale;

**Titolo:** Denuncia di Successione in morte di [REDACTED] deceduto ad [REDACTED]. Dichiarazione di Successione n. 2 vol. 362, registrata a Pinerolo il 09 gennaio 1952. Non è stato possibile rintracciare la Nota di Trascrizione di tale dichiarazione in quanto non rintracciata la paternità del defunto padre e non presente tale formalità a favore in capo alle eredi [REDACTED]  
[REDACTED]

**Fino al 06/10/1951**

**Proprietà:**

[REDACTED] ----- Proprietà per 1/1;

\*\*\*\*\*

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

**2.3.1 - Ubicazione e caratteristiche generali immobili pignorati.**

Come evidenziato ai capitoli precedenti, formano oggetto della presente relazione peritale una unità immobiliare ad uso abitativo con relativa cantina e sottotetto non abitabile, un' autorimessa privata ed un posto auto scoperto, facenti parte del complesso edilizio residenziale denominato "MARILENA", sito nel Comune di



AIRASCA (TO), costituito da un edificio di civile abitazione servito da quattro scale, edificato a tre piani fuori terra, oltre piano interrato, piano sottotetto non abitabile e circostante area pertinenziale, adibita a passaggi veicolari e pedonali, nonché aree verdi, il tutto entrostante a terreno di superficie catastale pari a mq. 4.250, distinto in mappa al Catasto Terreni al Foglio 24, Particella 258 (già 252) e posto alle generali coerenze:

Nord - Foglio 24 p.lla 251;

Est - Foglio 24 p.lle 278-279;

Sud - Canale detto del Nicola;

Ovest - Foglio 242 p.lle 250-245;

e meglio evidenziato nel riquadro rosso nelle seguenti Figg. I e II.

**Fig. I - LOCALIZZAZIONE GEOGRAFICA GENERALE DELL'IMMOBILE (Immagine tratta da Google Earth)**



**Fig. II - VEDUTA AEREA DELL'IMMOBILE IN OGGETTO (Immagine tratta da Google Earth).**



L'edificio è ubicato nel Comune di Airasca, piccolo comune di circa 4.000 abitanti ubicato a circa 25 chilometri a sud-ovest di Torino, in un'area pianeggiante un tempo a vocazione prettamente agricola, convertita in industriale a partire dalla prima metà del secolo scorso.



Nell'ambito dello sviluppo urbanistico dell'abitato di Airasca, l'edificio in oggetto risulta collocato in area di espansione ubicata a sud-ovest del nucleo storico e caratterizzata da edilizia popolare.

Il fabbricato ospitante gli immobili pignorati risulta edificato fra gli anni 2003 e 2006 e possiede le seguenti caratteristiche costruttive:

struttura portante intelaiata in cemento armato;

solai in latero-cemento;

pareti di tamponamento esterne in muratura di mattoni a cassa vuota;

tetto a falde inclinate con struttura portante in laterocemento e manto di copertura in tegole portoghesi;

lattonerie e grondaie in rame;

pareti in parte rifinite con intonaco e tinteggiatura ed in parte rivestite con mattoni paramano faccia a vista.

L'area pertinenziale all'edificio risulta delimitata da recinzione avente cordolo in c.a. con sovrastante recinzione in ferro ad elementi verticali e gli accessi pedonale e carrai sono dotati di cancelli in ferro ad elementi verticali.

Per una migliore comprensione dello stato dei luoghi si fa riferimento alle seguenti fotografie 1-2-3 (nel riquadro rosso si evidenzia la posizione dell'unità abitativa pignorata).

**Fotografia 01** – Veduta edificio condominiale lato Via Nino Costa.  
(nel riquadro rosso si evidenzia l'ubicazione dell'unità abitativa pignorata)



**Fotografia 02** – Veduta edificio condominiale lato Via Nino Costa.



**Fotografia 03** – Veduta edificio condominiale lato Via Nino Costa  
(nel riquadro rosso si evidenzia l'ubicazione dell'unità abitativa pignorata)



### **2.3.2 – Descrizione dell'unità abitativa oggetto di pignoramento.**

L'abitazione pignorata, come già più volte indicato in precedenza, è composta da vani ubicati al Piano Secondo (3° f.t.), da locale destinato a sottotetto non abitabile ubicato al Piano Sottotetto (4° f.t.) e da locale ad uso cantina ubicato al Piano Interrato.

Dal sopralluogo effettuato in data 27 ottobre 2022, lo scrivente ha potuto accertare che l'unità abitativa pignorata risulta così composta (per l'individuazione dei vari locali fare riferimento alle successive Planimetrie A – B – C):

#### **PIANO SECONDO (3° fuori terra) [PLANIMETRIA A] :**

- Soggiorno [Vedasi Fotografie nn. 07-08];
- Disimpegno [Vedasi Fotografia n. 09];
- Cucina [Vedasi fotografia n. 10];
- Camera 1 [Vedasi Fotografie nn. 11-12];
- Camera 2 [Vedasi Fotografie nn. 13-14];
- Bagno 1 [Vedasi Fotografia n. 15];
- Bagno 2 [Vedasi Fotografia n. 16];
- Ripostiglio 1
- Ripostiglio 2
- Balcone 1
- Balcone 2
- Balcone 3
- Vano caldaia.

#### **PIANO SOTTOTETTO (3° fuori terra) [PLANIMETRIA B] :**

- Sottotetto non abitabile [Vedasi Fotografie nn. 17-18-19-20];

#### **PIANO INTERRATO [PLANIMETRIA C] :**

- Cantina [Vedasi Fotografie nn. 21-22-23];



L'unità abitativa in oggetto possiede una Superficie Commerciale pari a mq. 169,00, come da calcolo sviluppato al Capitolo 2.9.2 ed ha accesso da Via Nino Costa civico numero 19 interno 2 (vedasi fotografie nn. 04-05) mentre l'accesso ai vari piani avviene mediante ascensore collocato nel vano scala condominiale (Vedasi fotografia n. 06).

L'abitazione ubicata al Piano Secondo possiede buone finiture architettoniche ed è caratterizzata da ingresso nell'ampio soggiorno; da tale vano si accede al disimpegno che conduce a tutti gli altri vani componenti l'unità abitativa.

Sul lato nord dell'abitazione, è ubicato l'ampio balcone coperto, meglio indicato quale "balcone 1" in planimetria A, mentre sul lato sud dell'edificio sono ubicati gli altri due balconi, meglio indicati quali "balcone 2" e "balcone 3" in planimetria A, caratterizzati da ridotte dimensioni.

Le principali caratteristiche relative alle finiture architettoniche sono le seguenti:

- pavimentazioni in gres ceramico nel soggiorno, nella cucina, nel disimpegno, nei due bagni e nei balconi;
- parquet in legno nelle camere 1 e 2;
- rivestimento in piastrelle nelle pareti dell'angolo cottura e nei due bagni;
- pareti e soffitti intonacati e tinteggiati;
- serramenti interni ed esterni in legno;
- bagno 1 dotato di lavabo, w.c., bidet e vasca da bagno;
- bagno 2 dotato di lavabo, w.c., bidet e box doccia.

Per quanto riguarda la dotazione di impianti è stato accertato quanto segue:

- per quanto riguarda il riscaldamento, l'unità abitativa è dotata di impianto autonomo alimentato a gas metano con sistema di distribuzione mediante radiatori a parete;
- l'impianto elettrico è di tipo sottotraccia;
- gli scarichi delle acque reflue sono collegati alla fognatura comunale;
- l'approvvigionamento idrico è fornito dall'allacciamento all'acquedotto comunale.

Al Piano Sottotetto, come già descritto in precedenza, è presente un ampio locale ove è stato ricavato abusivamente un piccolo vano adibito a servizio igienico ed il tutto è risultato utilizzato a scopi abitativi alla data del sopralluogo effettuato.

Anche il sottotetto è risultato dotato di impianto di riscaldamento con distribuzione del calore attraverso radiatori a parete.

Per quanto riguarda le finiture architettoniche invece, le pareti perimetrali, i tramezzi del bagno ed il soffitto sono in mattoni grezzi, privi di intonaco, mentre la pavimentazione è risultata piastrellata.

Come già detto, l'utilizzo ad uso residenziale dei locali ubicati al piano sottotetto non è stato autorizzato e non è sanabile, per cui è da prevedersi il totale smantellamento del bagno e degli impianti di riscaldamento, oltre alla demolizione delle tramezzature interne abusivamente realizzate, con il conseguente ripristino del sottotetto non abitabile nelle forme autorizzate come

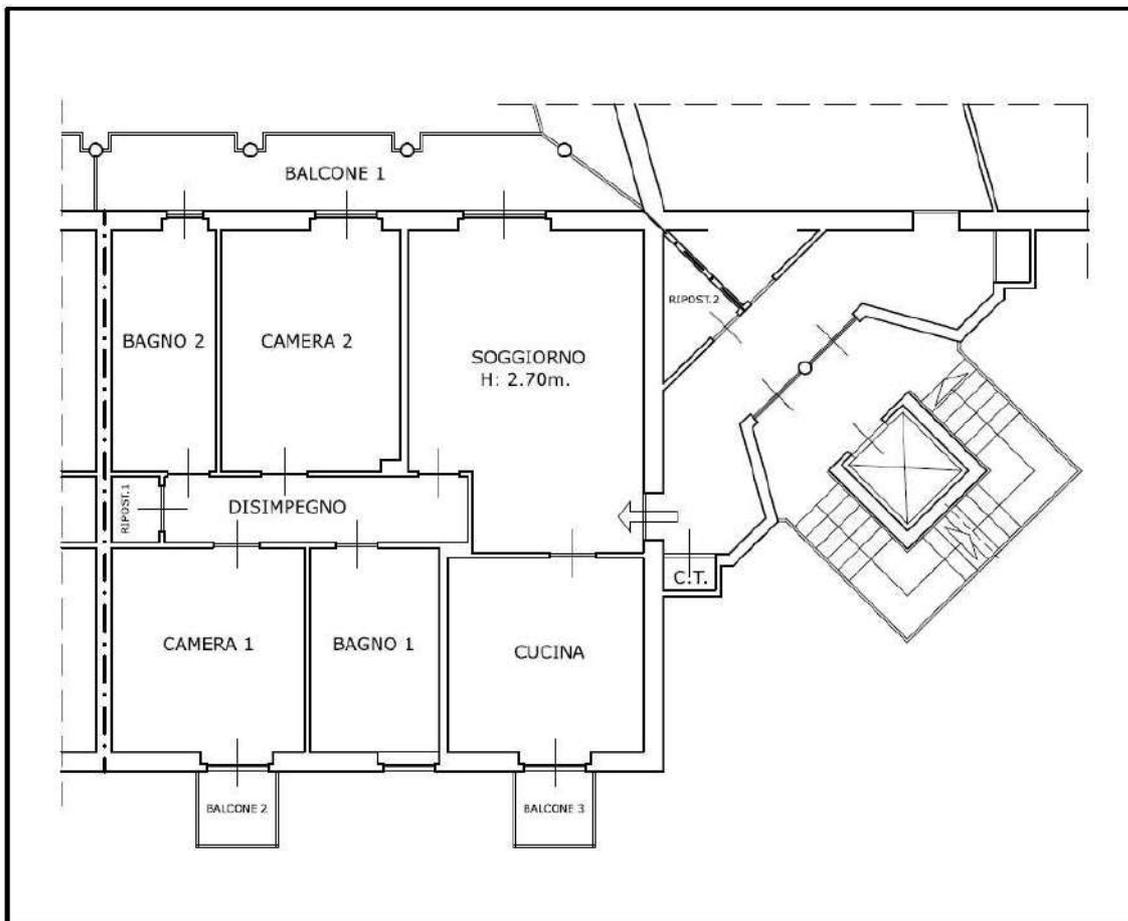


da Denuncia di Inizio Attività n. 95/2006 del 12/10/2006 in Variante a Permesso di Costruire n. 93/2003 del 02/08/2004.

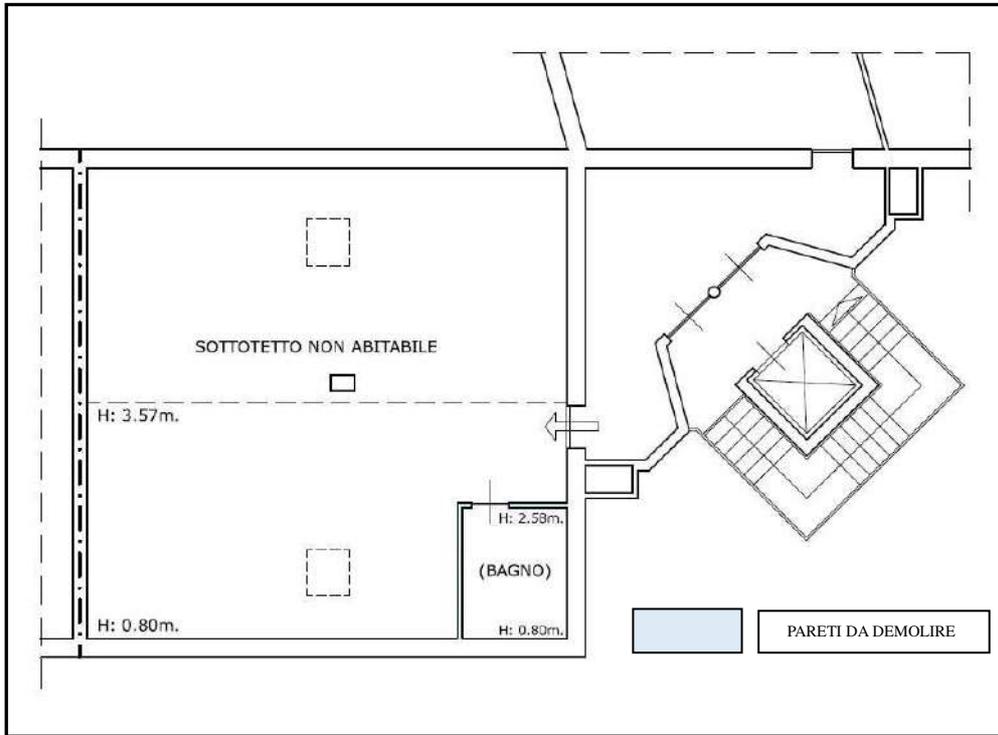
Al Piano Interrato è invece ubicata la cantina, avente larghezza di metri 2,21 e lunghezza di metri 2,95, avente pavimentazione in battuto di cemento e pareti perimetrali in gasbeton privo di intonaco.

Per meglio comprendere quanto sopra descritto e l'attuale stato dei luoghi dell'unità abitativa si rimanda alle seguenti planimetrie A-B-C ed alla documentazione fotografica.

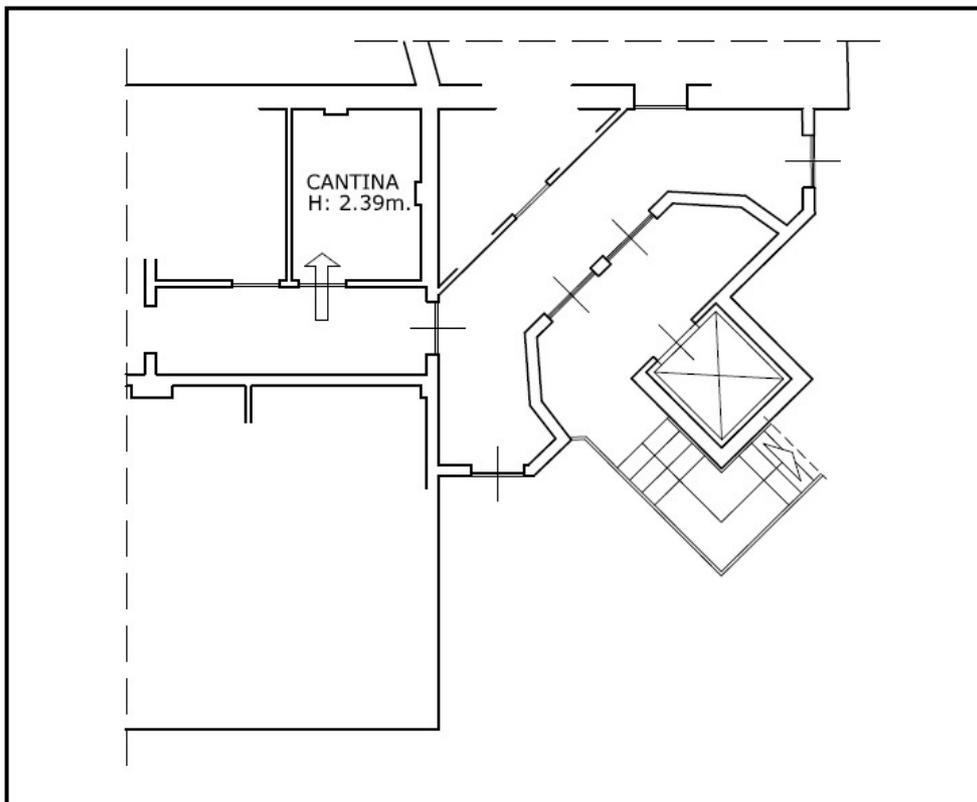
**PLANIMETRIA A - PIANO SECONDO (3° f.t.)**  
(stato dei luoghi rilevato il 27/10/2022)



**PLANIMETRIA B - PIANO SOTTOTETTO**  
(stato dei luoghi rilevato il 27/10/2022)

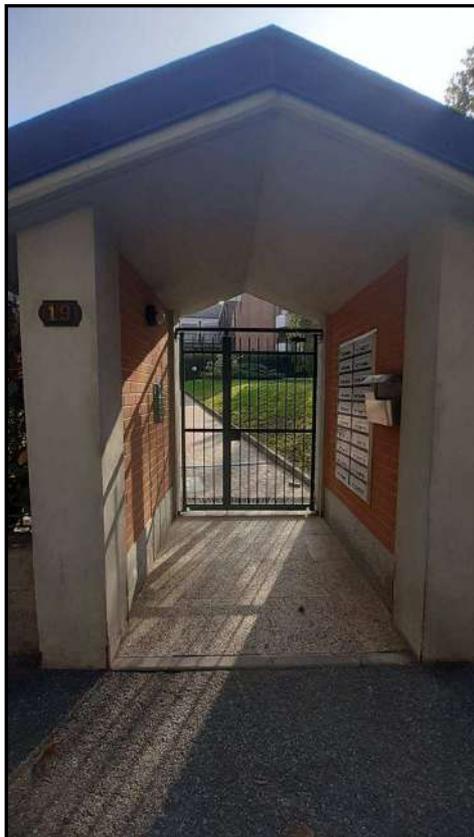


**PLANIMETRIA C - PIANO INTERRATO**  
(stato dei luoghi rilevato il 27/10/2022)



Di seguito si riporta idonea documentazione fotografica esplicitiva dell'immobile ad uso Civile abitazione pignorato.

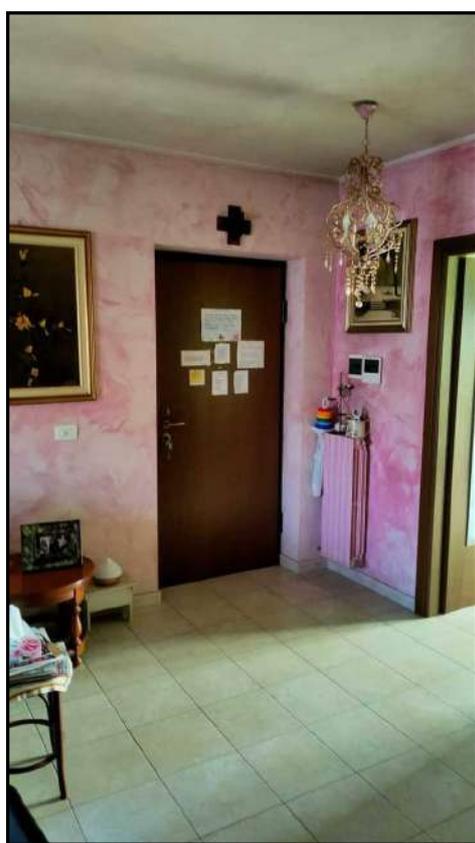
**Fotografia 04 –**  
Ingresso pedonale in Via Nino Costa n. 19



**Fotografia 05 –** Percorso pedonale di accesso al vano scala condominiale



**Fotografia 06 –**  
Veduta ascensore condominiale



**Fotografia 07 – PIANO SECONDO (3° f.t.) –**  
Porta di ingresso all'unità abitativa

**Fotografia 08 – PIANO SECONDO (3° f.t.)**  
SOGGIORNO



**Fotografia 09** – PIANO SECONDO (3° f.t.)  
DISIMPEGNO



**Fotografia 10** – PIANO SECONDO (3° f.t.) - CUCINA



**Fotografia 11** – PIANO SECONDO (3° f.t.) - CAMERA 1



Fotografia 12 – PIANO SECONDO (3° f.t.) – CAMERA 1



Fotografia 13 – PIANO SECONDO 3° f.t.)  
CAMERA 2



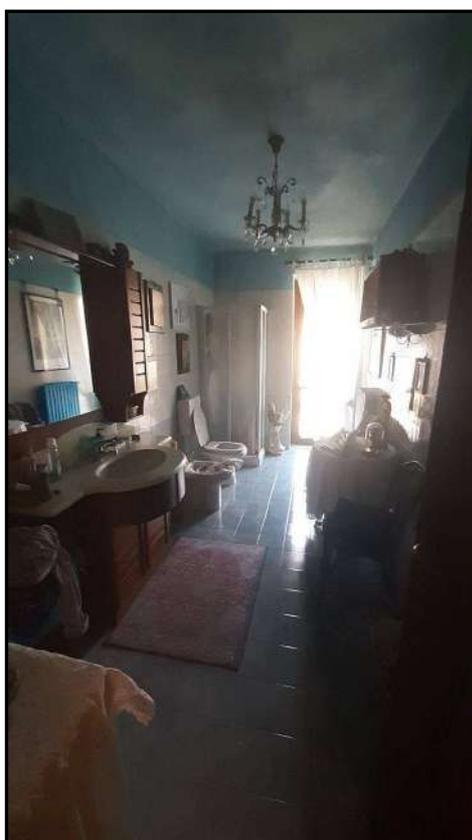
Fotografia 14 – PIANO SECONDO (3° f.t.)  
CAMERA 2



Fotografia 15 – PIANO SECONDO (3° f.t.) – BAGNO 1



Fotografia 16 – PIANO SECONDO (3° f.t.)  
BAGNO 2



Fotografia 17 – PIANO TERZO (4° f.t.) – SOTTOTETTO NON ABITABILE



**Fotografia 18** – PIANO TERZO (4° f.t.) – SOTTOTETTO NON ABITABILE



**Fotografia 19** – PIANO TERZO (4° f.t.)  
Bagno abusivamente realizzato nel Sottotetto non abitabile (DA DEMOLIRE)



**Fotografia 20** – PIANO TERZO (4° f.t.)  
Bagno abusivamente realizzato nel Sottotetto non abitabile (DA DEMOLIRE)



**Fotografia 21** – PIANO INTERRATO  
Ingresso cantina  
(meglio evidenziato nel riquadro rosso)



**Fotografia 23** – PIANO INTERRATO  
CANTINA



**Fotografia 22** – PIANO INTERRATO  
CANTINA



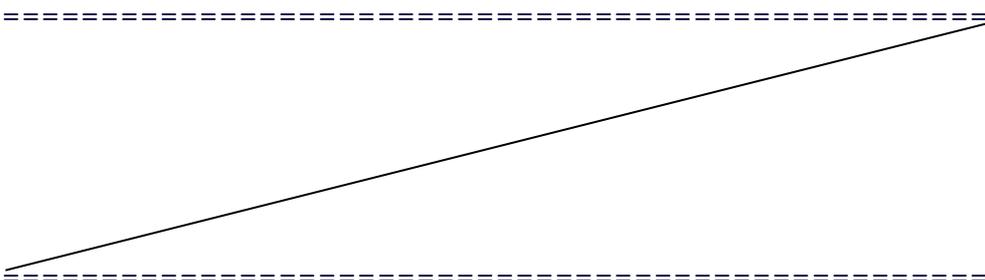
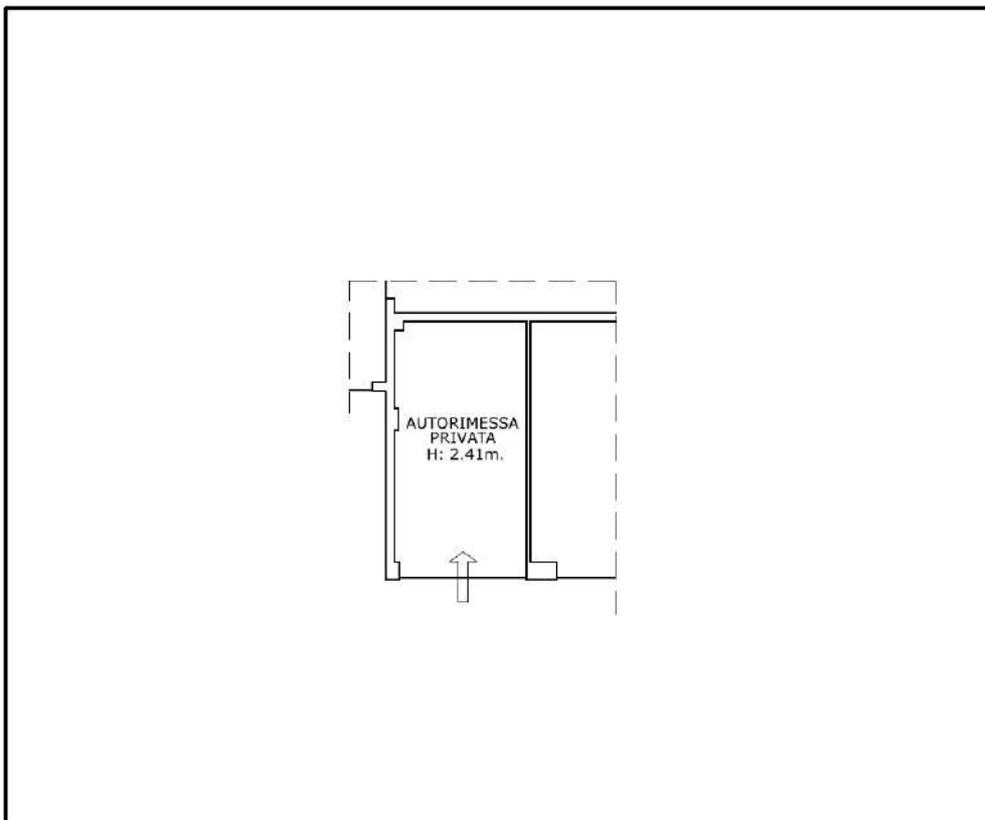
### 2.3.3 – Descrizione dell’Autorimessa oggetto di pignoramento.

L’autorimessa pignorata è ubicata al Piano Interrato dell’edificio ed ha accesso attraverso i cancelli carrai posizionati in Via Nino Costa civici numeri 17 e 21.

Detto locale possiede una superficie utile di mq. 16, corrispondente ad un posto macchina; per quanto riguarda le finiture architettoniche esso possiede pareti in gasbeton non intonacate, pavimentazione in battuto di cls ed accesso carraio dotato di porta basculante in ferro.

Per meglio comprendere quanto sopra descritto si rimanda alla seguente planimetria D ed alla documentazione fotografica.

#### **PLANIMETRIA D – PIANO INTERRATO (P.S1)** (stato dei luoghi rilevato il 27/10/2022)



Di seguito si riporta idonea documentazione fotografica esplicativa dell'immobile ad uso Autorimessa privata pignorato.

**Fotografia 24** – Nel riquadro rosso si evidenzia accesso Autorimessa privata in oggetto.



**Fotografia 25** – PIANO INTERRATO – AUTORIMESSA PRIVATA



**Fotografia 26** – PIANO INTERRATO – AUTORIMESSA PRIVATA



### 2.3.4 – Descrizione del Posto Auto scoperto.

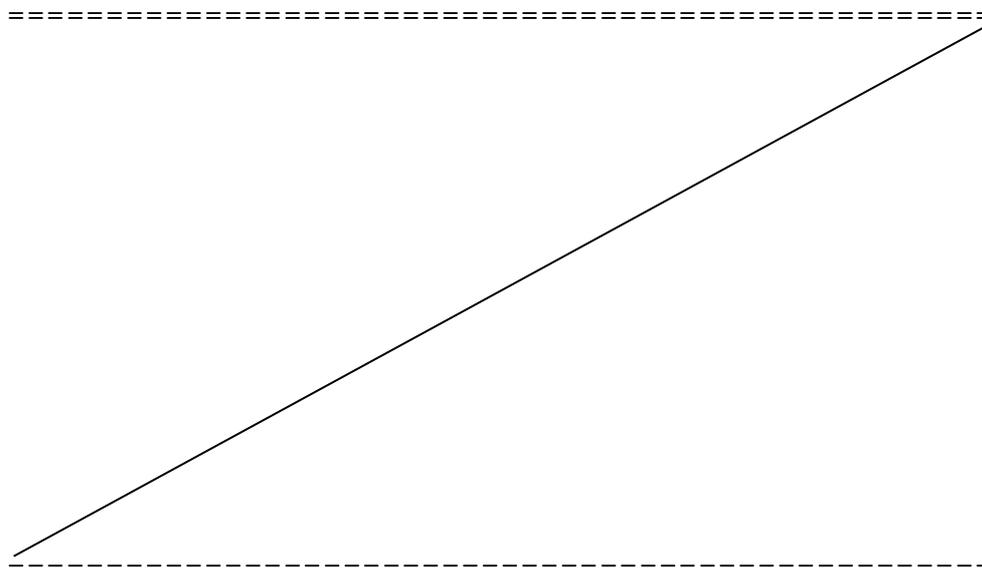
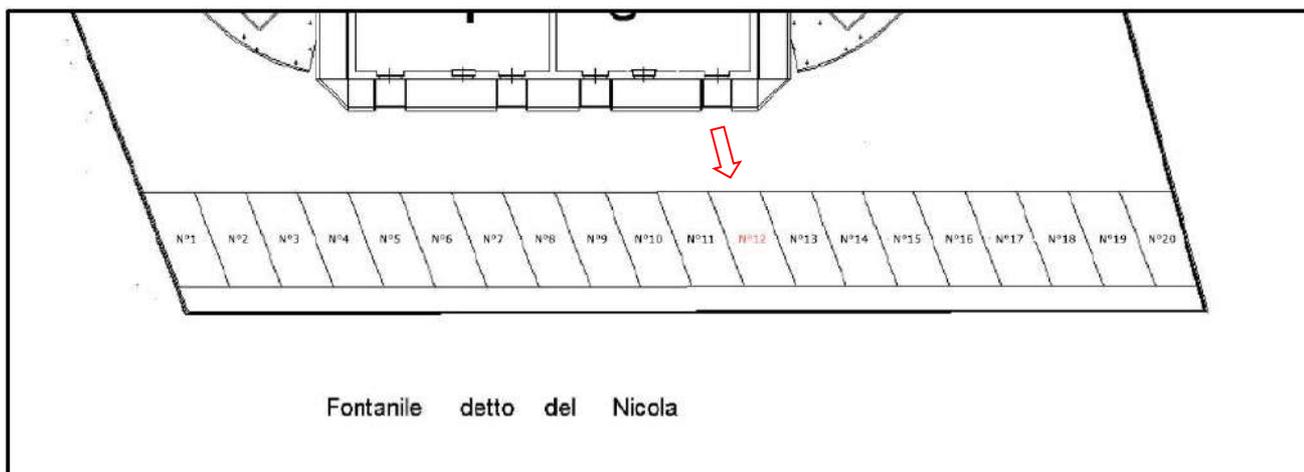
Il posto auto scoperto è ubicato nell'area cortilizia collocata lungo il confine sud del lotto pertinenziale del complesso condominiale ed ha accesso attraverso i cancelli carrai posizionati in Via Nino Costa civici numeri 17 e 21.

Complessivamente sono posizionati n. 20 posti auto scoperti caratterizzati da pavimentazione in asfalto e delimitati da strisce verniciate a terra; il posto auto in oggetto, avente superficie pari a mq. 13 è il dodicesimo a partire da ovest procedendo verso est.

L'accesso ed il recesso da tale posto auto, così come per l'autorimessa, avviene attraverso il cancello carraio ubicato al civico 21 in entrata ed attraverso il cancello carraio ubicato al civico 17 in uscita.

Per meglio comprendere quanto sopra descritto si rimanda alla seguente planimetria E ed alla documentazione fotografica.

#### PLANIMETRIA E – PIANO TERRENO (P.T.) (stato dei luoghi rilevato il 27/10/2022)

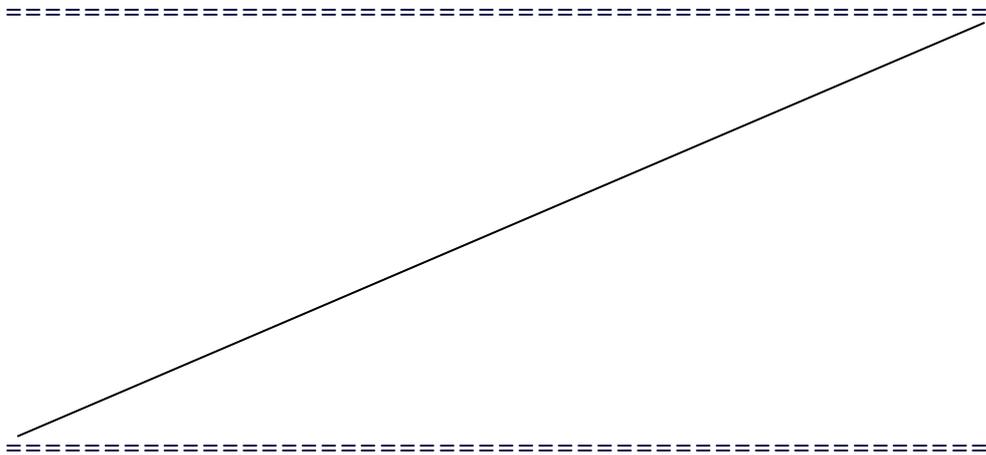


Di seguito si riporta idonea documentazione fotografica esplicativa del Posto Auto scoperto pignorato.

**Fotografia 27** – Veduta aerea dei posti auto scoperti (immagine tratta da Google Earth)  
In rosso si evidenzia il Posto Auto scoperto oggetto di pignoramento.



**Fotografia 28** – Veduta generale dei posti auto scoperti.



**2.4) 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;**

Dagli accertamenti svolti è emerso che gli immobili pignorati sono OCCUPATI dalla debitrice esecutata e dal signor [REDACTED]

Con comunicazione rilasciata in data 06/12/2022, l'Agenzia Entrate - Direzione Provinciale I di Torino, ha dichiarato che non sussistono contratti di locazione e/o comodato d'uso facenti capo alla debitrice esecutata e riguardanti i locali pignorati.

\*\*\*\*\*

**2.5) indichi l'esistenza delle formalità, dei vincoli, degli oneri e dei pesi di cui ai n. 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;**

**2.5.1) Formalità pregiudizievoli**

Dall'analisi della certificazione ipo-catastale prodotta in atti e dalle verifiche ipotecarie effettuate dallo scrivente presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Torino - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di PINEROLO sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

**TRASCRIZIONI**

**1. Pignoramento immobiliare** trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Torino - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di PINEROLO in data 08 luglio 2022 - Reg. Gen. 6209 - Reg. Part. 4807, in forza di Atto Giudiziario - Repertorio n. 14562 del 03/06/2022,

**a favore :**

[REDACTED] -  
----- [REDACTED];

**contro :**

[REDACTED] -  
----- [REDACTED];

**per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.**

sui seguenti immobili:

**Catasto Fabbricati - Comune di AIRASCA (TO) (A109)**

- **Foglio 24 p.IIa 258 sub. 18;**
- **Foglio 24 p.IIa 258 sub. 26;**
- **Foglio 24 p.IIa 258 sub. 53.**

**Precisazione :** *Detta formalità riguarda esclusivamente gli immobili oggetto di perizia estimativa e pertanto dovrà essere cancellata TOTALMENTE.*



\*\*\*\*

### **2.5.1.1) Costi di cancellazione delle Formalità pregiudizievoli.**

Nel caso in esame, come si evince al precedente Capitolo 2.5.1) è oggetto di cancellazione totale n. 1 pignoramento.

La cancellazione dei pignoramenti prevede il pagamento di una imposta ipotecaria nella misura fissa di Euro 200,00/cad., di una imposta di bollo pari ad Euro 59,00/cad. e di una tassa ipotecaria pari ad euro 35,00/cad.

#### **CANCELLAZIONE N° 1 PIGNORAMENTO -**

Imposta ipotecaria	= Euro	200,00
Imposta di bollo	= Euro	59,00
Tassa ipotecaria	= Euro	35,00

**TOTALE Euro 294,00**

Si ribadisce che tale importo è solamente indicativo e dovrà essere ricalcolato e confermato dal Delegato alla Vendita al momento dell'aggiudicazione del bene.

Tale formalità dovrà essere cancellata a cura della procedura ma con oneri posti a carico dell'aggiudicatario.

\*\*\*\*

### **2.5.2) Patti, clausole e condizioni che resteranno a carico dell'acquirente.**

#### **2.5.2.1) Regolamento di Condominio**

Trattandosi di entità facente parte di stabile condominiale, l'aggiudicatario dovrà osservare tutte le norme, clausole e statuizioni contenute nel vigente Regolamento di Condominio, depositato e pubblicato a rogito Notaio Carmelo CERAOLO del 24/04/2007, Repertorio n. 191136/25401, registrato a Torino il 17/05/2007 al n. 5227 e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Torino - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di PINEROLO in data 19/05/2007 - Reg. Gen. 4853 - Reg. Part. 3135.

#### **2.5.2.2) Convenzione Edilizia**

L'aggiudicazione verrà fatta sotto l'osservanza della Convenzione Edilizia della durata di anni venti (20) a favore del Comune di Airasca (TO) stipulata con Atto a rogito Notaio Carmelo CERAOLO in data 23 giugno 2004, Repertorio n. 177788/22101, registrato a Torino il 01/07/2004 al n. 8755 - Serie 2 e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Torino - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di PINEROLO in data 07/07/2004 - Reg. Gen. 5834 - Reg. Part. 4412 ed in particolare dei seguenti Articoli:

ART. 2) PRESCRIZIONI E MODALITA' DI CARATTERE GENERALE: Lo scrivente ritiene opportuno richiamare detto articolo della Convenzione in quanto in esso è contenuta la modalità di determinazione della "Superficie vendibile" delle unità abitative; tale superficie dovrà essere determinata considerando il 100% della superficie dell'abitazione, al lordo delle murature perimetrali, dei pilastri,



tramezzi, sguinci, vani di porte e di finestre, più il 50% delle superfici delle logge e dei balconi ed il 30% delle superfici dei sottotetti non abitabili adibiti a sgombero e delle cantine, al netto dei vani scale.

ART. 10) CRITERI E MODALITA' PER LA DETERMINAZIONE DEL COSTO INIZIALE DEGLI ALLOGGI E DELLE AUTORIMESSE: Il costo iniziale delle unità abitative, non doveva essere superiore ad Euro 1.462,86 al metro quadrato di "Superficie vendibile", come determinata ai sensi dell'Art. 2, mentre quello delle autorimesse non doveva superare Euro 998,35 per metro quadrato di superficie utile vendibile.

ART. 11) CRITERI E MODALITA' PER LA DETERMINAZIONE DEL PREZZO DELLA CESSIONE SUCCESSIVA ALLA PRIMA: Per le cessioni degli alloggi e delle autorimesse successive alla prima, il prezzo massimo di vendita non potrà essere superiore al prezzo di prima cessione aggiornato in base all'indice ISTAT alla data di stipula dell'atto, diminuito di una percentuale di deprezzamento determinato in base all'età dell'edificio.

ART. 12) CRITERI PER LA DETERMINAZIONE E LA REVISIONE PERIODICA DEL CANONE DI LOCAZIONE;

ART. 13) CRITERI E MODALITA' PER LA VENDITA E LOCAZIONE DEGLI ALLOGGI;

ART. 14) TRASFERIMENTO DEGLI ALLOGGI: Negli atti di trasferimento degli alloggi dovranno essere inserite clausole, da riportare nella Nota di Trascrizione, in cui l'acquirente dichiara di conoscere ed accettare la presente Convenzione.

ART. 15) LOCAZIONE DEGLI ALLOGGI;

ART. 16) PRELAZIONE DEL COMUNE: Il Comune di Airasca ha il diritto di prelazione sugli immobili realizzati su ogni cessione successiva alla prima. Tale diritto potrà essere devoluto all'Agenzia Territoriale della Casa di Torino.

Gli atti di vendita saranno inefficaci in mancanza della dichiarazione rilasciata dal Comune attestante la rinuncia ad esercitare tale diritto o della lettera raccomandata comprovante l'avvenuto decorso dei termini previsti per l'esercizio del diritto di prelazione da parte del Comune.

Il concessionario che intende alienare l'immobile dovrà darne comunicazione al Comune, indicando il prezzo richiesto, che comunque non dovrà essere superiore a quello stabilito in base all'Art. 11 della Convenzione Edilizia (CRITERI E MODALITA' PER LA DETERMINAZIONE DEL PREZZO DELLA CESSIONE SUCCESSIVA ALLA PRIMA).

Entro trenta giorni il Comune dovrà comunicare la propria volontà di esercitare o rifiutare la prelazione; decorso tale termine la dichiarazione si riterrà automaticamente concessa e la raccomandata dovrà essere allegata agli atti ed ai contratti.

ART. 17) STATO DI MANUTENZIONE DEGLI IMMOBILI - OBBLIGHI;

ART. 18) SANZIONI;

ART. 19) DURATA DELLA CONVENZIONE: la Convenzione edilizia avrà efficacia per venti anni dalla data di stipula e pertanto sino al 23/06/2024; decorso tale termine gli assegnatari delle unità immobiliari non saranno più soggetti ad alcun



vincolo derivante dalla Convenzione.

### **2.5.2.3) Servitù di passaggio**

Si precisa che all'Art. 8 della succitata Convenzione Edilizia viene costituita Servitù di uso pubblico sulla particella Foglio 24 numero 252 per il fine di pubblico interesse della manutenzione del canale denominato "Canale del Nicola" confinante lungo tutto il lato Sud del lotto pertinenziale del complesso edilizio ospitante gli immobili pignorati; la servitù ha per oggetto il passaggio pedonale e carraio su porzione di terreno pertinenziale condominiale.

\*\*\*\*

### **2.5.3) Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.**

#### **2.5.3.1 - Vincoli edificatori ed urbanistici :**

Dall'esame del vigente P.R.G.C. l'immobile pignorato risulta inserito in "Zona P.E.E.P. 4 (aree residenziali di nuovo impianto - Piano Edilizia Economico Popolare", mentre nel nuovo Piano Regolatore in fase di approvazione esso risulterà ricadere in "Zona RSc - Zone Residenziali di conferma".

\*\*\*\*

#### **2.5.3.2 - Censo, Livello, Uso Civico**

Dalle indagini svolte presso il database "Sistema Piemonte" non è emersa l'esistenza di vincoli riconducibili ad usi civici, censo e livello sull'immobile oggetto della presente procedura esecutiva.

\*\*\*\*\*

### **2.6) verifichi le spese e i procedimenti giudiziari di cui al n. 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.;**

#### **2.6.1 - Spese condominiali ordinarie e straordinarie**

Dagli atti esaminati, riguardanti la Gestione ordinaria del condominio, nonché dall'analisi del Regolamento di Condominio, si è potuto accertare che l'immobile in oggetto partecipa alle spese relative al condominio in base alle seguenti quote millesimali:

Spese generali di proprietà	=	Mill.	61
Spese ascensore	=	Mill.	266
Spese scala	=	Mill.	189

Dai documenti forniti sono risultate le seguenti Spese ordinarie di Gestione Condominio (vedasi Allegato 6):

#### **Riparto Esercizio Anno 2021 :**

Totale pari ad **Euro 1622,65** di cui:

**Euro 558,15** per Spese generali;

**Euro 505,40** per Spese ascensore;

**Euro 359,10** per Spese scala

**Euro 200,00** per Spese acqua;



Nel resoconto dell' Esercizio "2021" risulta un saldo a credito derivante dalla gestione precedente pari ad **Euro 159,07**.

**Riparto Esercizio Anno 2022 :**

Totale pari ad **Euro 1641,45** di cui:

- Euro 570,35** per Spese generali;
- Euro 532,00** per Spese ascensore;
- Euro 359,10** per Spese scala;
- Euro 180,00** per Spese acqua.

Nel resoconto dell' Esercizio "2022" risulta un saldo a credito derivante dalla gestione precedente pari ad **Euro 22,77**.

**Riparto preventivo Esercizio Anno 2023:**

Totale pari ad **Euro 1966,67** di cui:

- Euro 786,90** per Spese generali;
- Euro 620,67** per Spese ascensore;
- Euro 359,10** per Spese scala;
- Euro 200,00** per spese acqua.

Nel resoconto dell' Esercizio "2023" risulta un saldo a debito complessivo pari ad **Euro 101,24**.

\*\*\*\*

**2.6.2 - Procedimenti giudiziari in atto**

Dalle verifiche eseguite non sono emersi altri procedimenti giudiziari riguardanti l'immobile in oggetto.

\*\*\*\*\*

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

**2.7.1) Licenze, Concessioni Edilizie, Autorizzazioni.**

Dalle indagini svolte dallo scrivente presso l'Archivio Edilizia Privata del Comune di Airasca (TO) è stato possibile accertare che gli immobili pignorati fanno parte di un Programma di edilizia agevolata e convenzionata per la cui edificazione sono stati rilasciati i seguenti provvedimenti autorizzativi:

- ***Permesso di Costruire n. 93/2003 del 02 agosto 2004;***
- ***Denuncia di Inizio Attività n. 95/2006 del 12 ottobre 2006 (variante al Permesso di Costruire n. 93/2003);***
- ***Permesso di Costruire n. 23/2004 del 11 ottobre 2006 (Opere di Urbanizzazione Primaria).***

**2.7.2) Situazione urbanistica dell'immobile.**

Come già anticipato al Capitolo 2.5.3.1, dall'esame del vigente P.R.G.C. l'immobile pignorato risulta inserito in "Zona P.E.E.P. 4 (aree residenziali di nuovo impianto - Piano Edilizia Economico Popolare", mentre nel nuovo Piano



Regolatore in fase di approvazione esso risulterà ricadere in "Zona RSc – Zone Residenziali di conferma".

\*\*\*\*\*

**2.8) 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;**

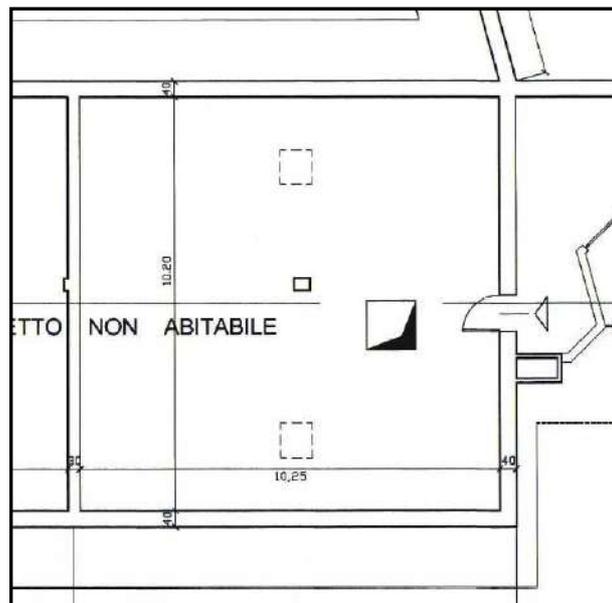
**2.8.1) Verifica regolarità edilizia/urbanistica e catastale.**

**2.8.1.1) Verifica regolarità edilizia abitazione.**

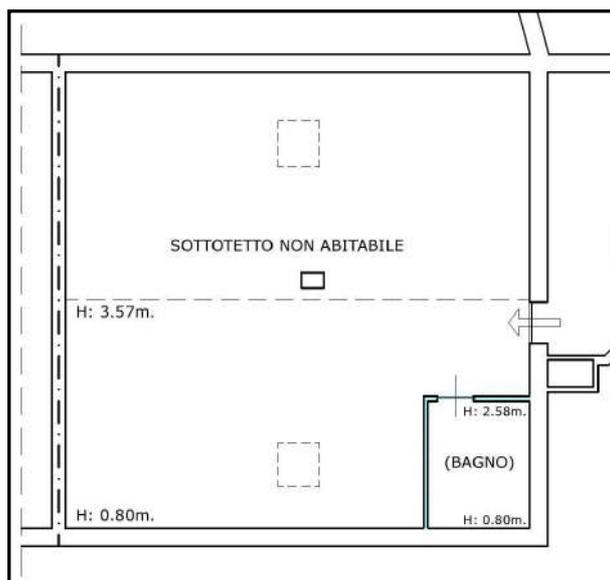
Procedendo ad un confronto fra lo stato autorizzato risultante dai provvedimenti edilizi rilasciati, con particolare riguardo alla Denuncia di Inizio Attività n. 95/2006 del 12/10/2006 e lo stato dei luoghi riscontrato nel sopralluogo effettuato presso l'unità abitativa oggetto di pignoramento, sono emerse irregolarità edilizie nel locale autorizzato quale Sottotetto non abitabile.

Come si evince dalle seguenti Fig. III, riportante l'estratto dell'elaborato grafico progettuale allegato alla D.I.A. n. 95/2006, e Fig. IV, riportante lo stato dei luoghi rilevato, si riscontra l'avvenuta realizzazione di tramezzature in mattoni meglio evidenziate in colore azzurro, comportanti la creazione di un vano adibito a servizio igienico, , nonché la pavimentazione in piastrelle di tutto il sottotetto e l'utilizzo del piano ad uso abitativo.

**Fig. III – Estratto dell'elaborato grafico Progettuale del Piano Sottotetto allegato a D.I.A. N. 95/2006 del 12/10/2006.**



**Fig. IV – Stato dei luoghi rilevato il 27/10/2022.**



Il mutamento della destinazione d'uso è avvenuta in assenza di titolo abilitativo ed i locali realizzati risultano privi dei requisiti necessari alla loro abitabilità sia per quanto riguarda le altezze utili del vano, che per il rapporto aeroilluminante, entrambi inferiori ai valori minimi previsti dalla normativa vigente.

Tal mutamento di destinazione d'uso non risulta sanabile e pertanto occorre prevedere il totale smantellamento e demolizione di tutto quanto realizzato abusivamente ed il ripristino dell'originario unico locale autorizzato, da destinarsi a sottotetto non abitabile.

I vani abitativi ubicati al Piano Secondo risultano invece privi di irregolarità edilizie.

### **2.8.1.2) Verifica regolarità edilizia Cantina ed Autorimessa.**

Sia la Cantina che l'Autorimessa private al Piano Interrato risultano prive di irregolarità edilizie.

### **2.8.1.3) Verifica conformità catastale.**

#### **2.8.1.3.1 – Abitazione [Foglio 24 p.IIa 258 sub. 18]**

Verificando attentamente la planimetria catastale relativa alla unità abitativa, è emerso che la rappresentazione grafica dei locali risulta errata in quanto il disimpegno al Piano Secondo riporta la larghezza di metri 1,50 originariamente progettata ed autorizzata con Permesso di Costruire n° 93/2003 del 02 agosto 2004, successivamente però ridotta a metri 1,30 con la Denuncia di Inizio Attività n. 95/2006 del 12 ottobre 2006 e così in loco realizzata.

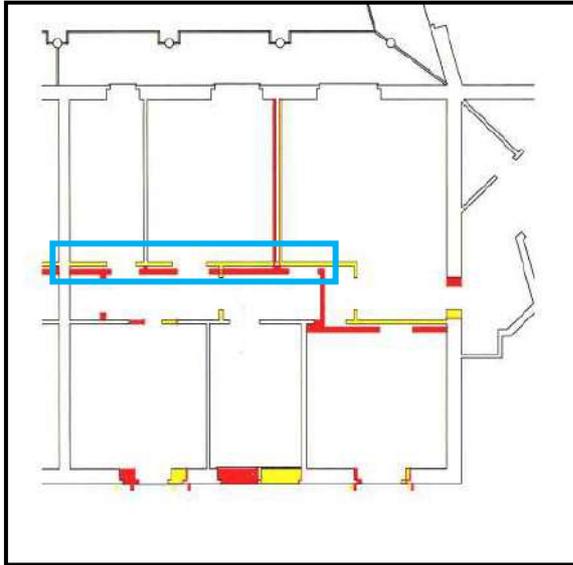
Per meglio far comprendere tale difformità si riporta in Figura V l'estratto planimetrico facente parte dell'elaborato grafico progettuale allegato alla Denuncia di Inizio Attività n. 95/2006 del 12 ottobre 2006, Tav. 5, ove in giallo si indicano le originarie tramezzature progettate e non realizzate ed in rosso quelle edificate.

La difformità catastale riscontrata consiste pertanto nel fatto che la rappresenta-

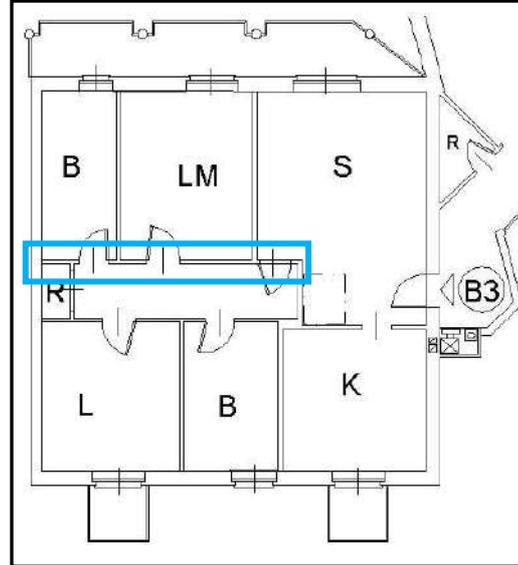


zione grafica dei locali abitativi ubicati al Piano Secondo sulla planimetria catastale attualmente agli atti (vedasi Fig. VI), riporta la larghezza del disimpegno colorata in giallo, anziché quella colorata in rosso in Fig. V.

**Fig. V – Estratto elaborato progettuale allegato a D.I.A. N. 95/2006 del 12/10/2006.**



**Fig. VI – Estratto della planimetria Catastale agli atti dal 22/02/2017.**



Al fine di ottenere la conformità catastale dell'unità immobiliare in oggetto, occorrerà pertanto procedere alla redazione di una Variazione catastale avente causale "Esatta rappresentazione grafica di unità immobiliare" non comportante modifiche degli attuali identificativi catastali dell'unità immobiliare; tale pratica dovrà essere redatta mediante Programma ministeriale DOCFA, a firma di un tecnico abilitato (geometra e/o Architetto e/o Ingegnere), con una spesa prevista di circa Euro 750,00 al lordo degli oneri di fattura.

**2.8.1.3.2 – Autorimessa [Foglio 12 p.IIIa 422 sub. 6]**

Confrontando la planimetria catastale agli atti, evidenziata in Fig. VII, con lo stato dei luoghi riscontrato nel sopralluogo eseguito lo scorso 27/10/2022 e riportato in Fig. VIII, si riscontrano alcune lievi difformità grafiche che si ritiene opportuno correggere provvedendo alla presentazione di una Variazione catastale per "Esatta rappresentazione grafica di unità immobiliare" che andrà redatta mediante Programma ministeriale DOCFA, a firma di un tecnico abilitato (geometra e/o Architetto e/o Ingegnere).

Come per l'unità abitativa, la presentazione di tale pratica non comporterà alcuna modifica degli attuali identificativi catastali ed avrà una spesa preventivabile in circa Euro 750,00 al lordo degli oneri di fattura.

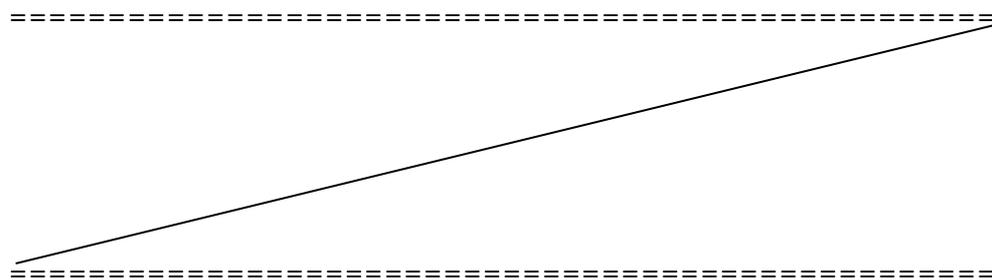


Fig. VII – Estratto della planimetria catastale agli atti dal 22/02/2007.

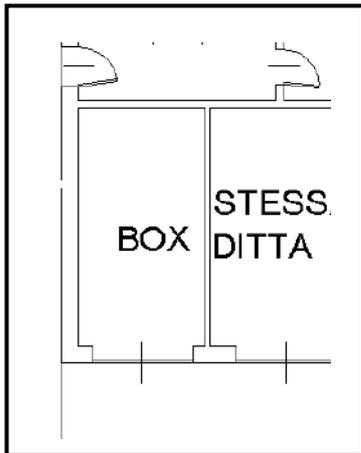
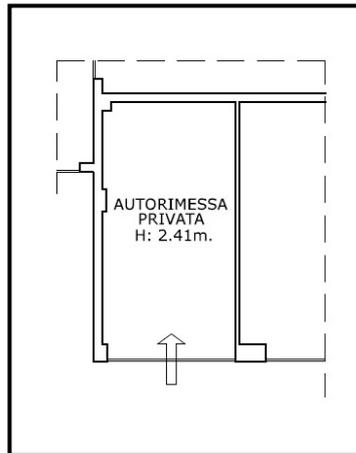


Fig. VIII – Stato dei luoghi rilevato



#### **2.8.1.4) Attestato di Prestazione Energetica.**

##### **2.8.1.4.1 – Abitazione [Foglio 24 p.IIa 258 sub. 18]**

Con riferimento alla Legge Regionale n. 13 del 28 maggio 2007 "Disposizioni in materia di rendimento energetico nell'edilizia" ed alla successiva Delibera della G.R. n. 43-11965 del 04 agosto 2009 "Disposizioni attuative in materia di certificazione energetica degli edifici ai sensi dell'art. 21, comma 1, lett. "d" - "e" ed "f" e s.m.i., dalle indagini svolte dal sottoscritto NON è emersa l'esistenza dell'Attestato di Prestazione Energetica relativa all'unità abitativa in oggetto:

##### **2.8.1.4.2 – Autorimessa [Foglio 24 p.IIa 258 sub. 26]**

Con riferimento alla Legge Regionale n. 13 del 28 maggio 2007 "Disposizioni in materia di rendimento energetico nell'edilizia" ed alla successiva Delibera della G.R. n. 43-11965 del 04 agosto 2009 – Art. 5.2, recante "Disposizioni attuative in materia di certificazione energetica", lo scrivente dichiara che il bene pignorato è escluso dall'obbligo di dotazione dell'Attestato di Prestazione Energetica essendo costituito da autorimessa.

##### **2.8.1.4.3 – Posto auto scoperto [Foglio 12 p.IIa 422 sub. 53]**

Con riferimento alla Legge Regionale n. 13 del 28 maggio 2007 "Disposizioni in materia di rendimento energetico nell'edilizia" ed alla successiva Delibera della G.R. n. 43-11965 del 04 agosto 2009 – Art. 5.2, recante "Disposizioni attuative in materia di certificazione energetica", lo scrivente dichiara che il bene pignorato è escluso dall'obbligo di dotazione dell'Attestato di Prestazione Energetica essendo costituito da posto auto scoperto.

#### **2.8.1.5) Verifica esistenza rilascio dichiarazione di Agibilità.**

Dall'accesso agli atti eseguito presso il Comune di Airasca è stato possibile accertare l'avvenuto rilascio del Certificato di Agibilità, in data 03/04/2007 – Certificato n° 11/2007, Prot. n. 3245.

\*\*\*\*\*



**2.9) determini il valore di mercato dei beni, specificando le voci di cui all'art. 568, comma 2, c.p.c.;**

**2.9.1) Premessa**

Come descritto in precedenza, gli immobili in oggetto fanno parte di un Piano di Edilizia Economica Popolare regolato da Convenzione Edilizia che stabilisce modalità di calcolo della "Superficie vendibile" (Art. 2), il prezzo massimo di cessione successivo alla prima (Art. 11) e prevede il diritto di prelazione da parte del Comune di Airasca (Art. 16).

Gli immobili pignorati costituiti da una unità abitativa, da una autorimessa privata e da un posto auto scoperto verranno trattati in un LOTTO UNICO di vendita.

Nel caso in esame il calcolo del Valore di Mercato viene determinato attraverso le seguenti fasi:

- calcolo della Superficie Vendibile come da Articolo 2 della Convenzione Edilizia;
- calcolo del Prezzo massimo di cessione successivo alla prima come da Articolo 11 della Convenzione Edilizia;
- determinazione del Valore di Mercato;
- applicazione di adeguamenti e correttivi al valore commerciale calcolato.

\*\*\*\*\*

**2.9.2) Calcolo Superficie vendibile.**

**2.9.2.1) Abitazione.**

La Superficie vendibile relativa all'abitazione, così come indicato dall'Articolo 2 della Convenzione edilizia è data dalla sommatoria fra la superficie dei vani abitativi principali, misurati al lordo delle murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e di finestre, più il 50% delle superfici a logge o balconi, più il 30% delle superfici dei sottotetti non abitabili adibiti a locali di sgombero e delle cantine.

Le percentuali di ragguaglio che si applicano sono pertanto i seguenti:

<i>Vani principali al Piano Secondo</i>	=	100%	(1,00)
<i>Sottotetto non abitabile</i>	=	30%	(0,30)
<i>Balconi</i>	=	50%	(0,50)
<i>Cantina</i>	=	30%	(0,30)

Sulla base delle presenti considerazioni si può pertanto dire che la Superficie vendibile dell'abitazione è la seguente:

Vani principali a Piano Secondo	=	Mq. 122,00 x (1,00)	=	Mq. 122,00
Sottotetto non abitabile	=	Mq. 118,00 x (0,30)	=	Mq. 35,40
Balconi	=	Mq. 19,00 x (0,50)	=	Mq. 9,50
Cantina	=	Mq. 8,00 x (0,30)	=	Mq. 2,40
Totale -----				Mq. 169,30
arrotondabile a -----				<b>Mq. 169,00</b>



### **2.9.2.1) Autorimessa privata.**

Per la determinazione del Valore di mercato dell'Autorimessa privata, si è considerata la superficie al lordo delle murature perimetrali, calcolate al 100% se verso l'esterno ed al 50% se poste a confine con altre proprietà o parti comuni.

In base a tali considerazioni si può affermare che la Superficie vendibile dell'autorimessa privata è pari a **Mq. 19,00**, coincidente con la superficie catastale riportata in Visura al Catasto Fabbricati.

### **2.9.2.2) Posto auto scoperto.**

Per la determinazione del Valore di mercato del posto auto scoperto, si è considerata la superficie del medesimo pari a **Mq. 13,00**.

\*\*\*\*\*

### **2.9.3) Determinazione del Prezzo massimo di vendita.**

L'Articolo 11 della Convenzione Edilizia stabilisce che il prezzo massimo della cessione successiva alla prima non potrà essere superiore al prezzo della prima cessione aggiornato all'indice ISTAT riferito alla data dell'atto di cessione, diminuito di una percentuale di deprezzamento variabile in base alla vetustà dell'edificio.

La percentuale di deprezzamento indicata in Convenzione risulta così determinata:

- |  |   |           |
|--|---|-----------|
| 1) da 0 a 10 anni                      | = | 0%        |
| 2) da 10 a 29 anni                     | = | 1% annuo  |
| 3) dall'undicesimo anno al 30 ed oltre | = | 25% fisso |

Come si evince dal sopraindicato elenco, risulta di difficile comprensione la percentuale da applicare per immobili che abbiano oltre i dieci anni di età in quanto se si prende in considerazione la voce 2) sembrerebbe doversi applicare la percentuale di abbattimento dell'1% per ogni anno compreso fra il decimo ed il ventinovesimo anno di età dell'immobile oggetto di cessione; la voce 3) però prevederebbe l'applicazione di un abbattimento del 25% fisso per immobili che abbiano una età compresa fra l'undicesimo ed il trentesimo anno, immobili pertanto già contemplati alla voce 2).

Essendo stata rilasciata l'Agibilità nel 2007, si può considerare una età dell'edificio pari a 16 anni e, pertanto, in base a quanto riportato in Convenzione, se si prende in considerazione la voce 2) si dovrebbe applicare un deprezzamento pari al 6% (1%/annuo x 6 anni), mentre se si prende in considerazione la voce 3), si dovrebbe applicare un deprezzamento fisso pari al 25% (età superiore all'undicesimo anno).

Non essendo riuscito ad avere chiarimenti da parte del Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Airasca, in merito a quale percentuale applicare, lo scrivente ritiene precauzionalmente opportuno adottare il deprezzamento maggiore risultante dall'applicazione della voce 3) e cioè pari al 25% fisso.

In base a tale considerazione, il prezzo massimo di vendita è pertanto il seguente



Prezzo di prima cessione (13/06/2007)	=	Euro 232.526,00
Rivalutazione ISTAT (fino a gennaio 2023)	=	1,339
Valore rivalutato su base ISTAT	=	Euro 311.352,31
Deprezzamento per vetustà edificio (16 anni)	=	25%
Prezzo massimo di vendita	=	Euro 233.514,23

\*\*\*\*\*

#### **2.9.4) Determinazione del Valore di mercato.**

Per la determinazione del Valore di Mercato dell'immobile in oggetto, l'Esperto ritiene opportuno applicare un metodo di stima sintetico comparativo in quanto maggiormente rappresentativo della reale situazione locale.

Sulla base delle indagini di mercato svolte, dalla verifica del reale stato manutentivo, della ubicazione, della vetustà, della condizione attuale del mercato immobiliare e del momento di stima, sulla scorta di quanto evidenziato nella presente relazione peritale ed in considerazione delle quotazioni immobiliari risultanti dalle ricerche svolte presso le banche dati degli operatori del settore immobiliare quali l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia Entrate, il Borsino Immobiliare, aventi per oggetto immobili facenti parte dello stesso segmento di mercato degli immobili pignorati, l'Esperto ritiene corretto indicare i seguenti Valori unitari medi per gli immobili in oggetto:

<b>Abitazione</b>	=	<b>Euro/mq. 950,00 [*]</b>
<b>Autorimessa privata</b>	=	<b>Euro/mq. 550,00 [**]</b>
<b>Posto auto scoperto</b>	=	<b>Euro/mq. 220,00 [***]</b>

[\*] Riferimenti valutativi considerati:

- AGENZIA ENTRATE - Banca dati delle quotazioni immobiliari 1° semestre 2022 - Abitazione di tipo civile - Stato di manutenzione NORMALE:  
Valore max : €/mq. 1.150,00 - Valore min. : €/mq. 770,00;
- BORSINOIMMOBILIARE.IT - Abitazione fascia media:  
Valore max. €/mq. 1.133,00 - Valore medio €/mq. 941,00 - Valore min. €/mq. 750,00;

[\*\*] Riferimenti valutativi considerati:

- AGENZIA ENTRATE - Banca dati delle quotazioni immobiliari 1° semestre 2022 - Box - Stato di manutenzione NORMALE:  
Valore max : €/mq. 720,00 - Valore min. : €/mq. 480,00;
- BORSINOIMMOBILIARE.IT - Box auto e autorimesse:  
Valore max. €/mq. 574,00 - Valore medio €/mq. 532,00 - Valore min. €/mq. 490,00;

[\*\*\*] Riferimenti valutativi considerati:

- BORSINOIMMOBILIARE.IT - Box auto e autorimesse:  
Valore max. €/mq. 246,00 - Valore medio €/mq. 219,00 - Valore min. €/mq. 193,00;

Il Valore di Mercato dell'immobile in oggetto è dato dal prodotto fra il Valore unitario medio calcolato a metro quadrato e la Superficie vendibile come determinata al precedente Capitolo 2.9.2; il valore così ottenuto è successivamente oggetto di adeguamenti percentuali e correzioni in considerazione dei fattori incidenti positivamente o negativamente sulla



valutazione, determinati dall'assenza di garanzia per vizi e difetti, dalle spese necessarie per procedere al ripristino del sottotetto non abitabile, dagli oneri per la regolarizzazione catastale dell'autorimessa e dagli oneri di cancellazione delle formalità pregiudizievoli.

Nello specifico si ritiene corretto applicare un abbattimento del 5% in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi e difetti occulti ed un abbattimento del 5% in considerazione delle opere edili necessarie al fine di regolarizzare sotto l'aspetto edilizio-urbanistico l'unità abitativa, con particolare riguardo alla demolizione delle opere abusivamente realizzate nel sottotetto.

Si considera infine il deprezzamento complessivo di Euro 1.500,00 per la regolarizzazione catastale dell'abitazione e dell'autorimessa ed Euro 294,00 per gli oneri di cancellazione delle formalità pregiudizievoli (trascrizione pignoramento), poste a carico dell'aggiudicatario.

**Calcolo Valore di Mercato Abitazione:**

Sup. comm.le Mq. 169,00 x Euro/mq. 950,00 = Euro 160.550,00

**Calcolo Valore di Mercato Autorimessa privata:**

Sup. comm.le Mq. 19,00 x Euro/mq. 550,00 = Euro 10.450,00

**Calcolo Valore di Mercato Posto auto scoperto:**

Sup. comm.le Mq. 13,00 x Euro/mq. 220,00 = Euro 2.860,00

---

Totale ----- Euro 173.860,00

Il Valore di Mercato così come sopra calcolato viene opportunamente deprezzato in conseguenza dei seguenti fattori riscontrati in loco ed incidenti negativamente sull'immobile in oggetto:

- assenza di garanzia per vizi e/o difetti occulti: (deprezzamento 5%);
- regolarizzazione edilizia: (deprezzamento 5%);
- oneri di regolarizzazione catastale (n. 2 var.): Euro 1.500,00;
- oneri di cancellazione formalità pregiudizievoli: Euro 294,00;

Sulla base di tutte le sopraindicate considerazioni, il Prezzo Base del LOTTO UNICO debitamente adeguato alle reali condizioni caratterizzanti l'immobile che lo compone, è pertanto il seguente:

Valore complessivo immobili pignorati	Euro 173.860,00 -
Deprezzamento per assenza di garanzia per vizi e difetti occulti	Euro 8.693,00 -
Regolarizzazione edilizia sottotetto	Euro 8.693,00 -
Regolarizzazione catastale	Euro 1.500,00 -
Oneri di cancellazione formalità pregiudizievoli	Euro 294,00=

**Valore complessivo deprezzato ----- Euro 154.680,00**

**Arrotondabile a ----- Euro 155.000,00**

**(diconsi euro centocinquantacinquemila/00)**



Analizzati i suddetti valori e procedendo in via prudenziale ad una valutazione "a corpo" e non "a misura", nonché nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con annessi diritti, azioni, ragioni, servitù attive e passive, fissi ed infissi, adiacenze e pertinenze, giusti i titoli di provenienza e le risultanze catastali si indica quale Valore di mercato del **LOTTO UNICO** in oggetto **Euro 155.000,00 (diconsi euro centocinquantacinquemila/00), quindi inferiore al prezzo massimo stabilito dalla Convenzione Edilizia.**

\*\*\*\*\*

***2.10) dica, infine, se sussistano i presupposti di applicabilità dell'art. 1 commi 376, 377 e 378 della 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 no esaustivo, eventuali limitazioni alle successive alienazioni, al prezzo di vendita o al canone di locazione, ecc...)***

Gli immobili pignorati, come già descritto ai precedenti capitoli, fanno parte di un Programma di edilizia agevolata e convenzionata inserita nel Piano di Edilizia Economica Popolare [PEEP 4].

La Convenzione Edilizia a favore del Comune di Airasca (TO) stipulata con Atto a rogito Notaio Carmelo CERAOLO in data 23 giugno 2004, Repertorio n. 177788/22101, registrato a Torino il 01/07/2004 al n. 8755 – Serie 2 e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Torino – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di PINEROLO in data 07/07/2004 – Reg. Gen. 5834 – Reg. Part. 4412, ha durata di anni venti (20) a far data dal 23 giugno 2004 e pertanto sino al 23 giugno 2024.

All'Articolo 19 la Convenzione edilizia riporta che avrà efficacia per venti anni dalla data di stipula e pertanto sino al 23/06/2024; decorso tale termine gli assegnatari delle unità immobiliari non saranno più soggetti ad alcun vincolo derivante dalla Convenzione.

Come già riportato al precedente Capitolo 2.5.2.2, si richiamano in particolare i seguenti Articoli della Convenzione:

ART. 10) CRITERI E MODALITA' PER LA DETERMINAZIONE DEL COSTO INIZIALE DEGLI ALLOGGI E DELLE AUTORIMESSE: Il costo iniziale delle unità abitative, non deve essere superiore ad Euro 1.462,86 al metro quadrato di "Superficie vendibile", come determinata ai sensi dell'Art. 2, mentre quello delle autorimesse non deve superare Euro 998,35 per metro quadrato di superficie utile vendibile.

ART. 11) CRITERI E MODALITA' PER LA DETERMINAZIONE DEL PREZZO DELLA CESSIONE SUCCESSIVA ALLA PRIMA: Per le cessioni degli alloggi e delle autorimesse successive alla prima, il prezzo massimo di vendita non potrà essere superiore al prezzo di prima cessione aggiornato in base all'indice ISTAT alla data di stipula dell'atto, diminuito di una percentuale di deprezzamento determinato in base all'età dell'edificio.

ART. 12) CRITERI PER LA DETERMINAZIONE E LA REVISIONE PERIODICA DEL CA



NONE DI LOCAZIONE;

ART. 13) CRITERI E MODALITA' PER LA VENDITA E LOCAZIONE DEGLI ALLOGGI;

ART. 14) TRASFERIMENTO DEGLI ALLOGGI: Negli atti di trasferimento degli alloggi dovranno essere inserite clausole, da riportare nella Nota di Trascrizione, in cui l'acquirente dichiara di conoscere ed accettare la presente Convenzione.

ART. 15) LOCAZIONE DEGLI ALLOGGI;

**ART. 16) PRELAZIONE DEL COMUNE: Il Comune di Airasca ha il diritto di prelazione sugli immobili realizzati su ogni cessione successiva alla prima. Tale diritto potrà essere devoluto all'Agenzia Territoriale della Casa di Torino.**

**Gli atti di vendita saranno inefficaci in mancanza della dichiarazione rilasciata dal Comune attestante la rinuncia ad esercitare tale diritto o della lettera raccomandata comprovante l'avvenuto decorso dei termini previsti per l'esercizio del diritto di prelazione da parte del Comune.**

**Il concessionario che intende alienare l'immobile dovrà darne comunicazione al Comune, indicando il prezzo richiesto, che comunque non dovrà essere superiore a quello stabilito in base all'Art. 11 della Convenzione Edilizia (CRITERI E MODALITA' PER LA DETERMINAZIONE DEL PREZZO DELLA CESSIONE SUCCESSIVA ALLA PRIMA).**

**Entro trenta giorni il Comune dovrà comunicare la propria volontà di esercitare o rifiutare la prelazione; decorso tale termine la dichiarazione si riterrà automaticamente concessa e la raccomandata dovrà essere allegata agli atti ed ai contratti.**

ART. 17) STATO DI MANUTENZIONE DEGLI IMMOBILI - OBBLIGHI;

ART. 18) SANZIONI;

ART. 19) DURATA DELLA CONVENZIONE: la Convenzione edilizia avrà efficacia per venti anni dalla data di stipula e pertanto sino al 23/06/2024; decorso tale termine gli assegnatari delle unità immobiliari non saranno più soggetti ad alcun vincolo derivante dalla Convenzione.

\*\*\*\*\*

Ritenendo di aver compiutamente espletato l'incarico ricevuto nel rispetto della ritualità e delle norme del Codice di Procedura Civile, ringraziando la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatami, rassegno la presente relazione peritale estimativa, rimanendo a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Pinerolo, lì 8/03/2023

**Allegati:**

- Allegato 1 - VISURE CATASTALI;
- Allegato 2 - PLANIMETRIE CATASTALI;
- Allegato 3 - TITOLO DI PROVENIENZA;
- Allegato 4 - CONVENZIONE EDILIZIA;



- Allegato 5 - REGOLAMENTO DI CONDOMINIO;
- Allegato 6 - RENDICONTI SPESE CONDOMINIALI;
- Allegato 7 - PROVVEDIMENTI EDILIZI RILASCIATI;
- Allegato 8 - NOTIFICA DATA DI SOPRALLUOGO;

L'Esperto  
Geom. Giovanni Suppo

