

RELAZIONE DI
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
per il
TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
G.E.: dott.ssa NICOLETTA ALOJ
Esecuzione Immobiliare R.G.E. N° 875/2022
Promosso da
Mascherato 1
(creditore procedente)
Contro
Mascherato 2
(*debitori eseguiti*)

RIEPILOGO ALLA RELAZIONE PERITALE

Trascrizione atto	del	Registro	Registro
pignoramento	16/02/2023	Generale	Particolare
Pinerolo		1383	1109

PARTI IN CAUSA**Creditore procedente**

Mascherato 1

Debitori eseguiti

- Mascherato 2

QUOTA COLPITA - UBICAZIONE - DESTINAZIONE - DATI CATASTALI

Quota colpita	Piena proprietà
Ubicazione	Pinerolo (TO), via Silvio Pellico 57
Dati catastali	Catasto Fabbricati: fg. 52, part. 75, sub. 24
Valori di stima	€ 76.000,00

SINTESI ACCERTAMENTI

Corrispondenza quota colpita e quota posseduta	<input checked="" type="checkbox"/>	SI	<input type="checkbox"/>	NO
Sussistenza di altri comproprietari non eseguiti	<input type="checkbox"/>	SI	<input checked="" type="checkbox"/>	NO
Stato di occupazione	<input checked="" type="checkbox"/> al momento del sopralluogo l'alloggio si è presentato non occupato			
Regolarità edilizia	<input checked="" type="checkbox"/> Irregolarità edilizie riscontrate (da aggiornare planimetria catastale)			

TRATTAZIONE QUESITO A)

Identifichi gli immobili pignorati, indicandone ubicazione, tipologia, consistenza, dati catastali e confini provvedendo altresì a presentare le denunce catastali eventualmente mancanti.

Identificazione ed ubicazione degli immobili

Locali facenti parte del fabbricato sito in comune di Pinerolo (TO) via Silvio Pellico n° 57 e precisamente:

nel fabbricato di cui sopra con accesso dalla scala A

- a) al piano terzo (quarto fuori terra) alloggio composto da due camere, soggiorno, cucina, disimpegno, ripostiglio e servizi; coerenti: vano scala A, proprietà [REDACTED] o aventi causa, proprietà [REDACTED] o aventi causa, altro alloggio al piano e cortile comune;
- b) al piano sotterraneo un locale ad uso cantina, coerenti vano scala A, altra cantina, proprietà [REDACTED] o aventi causa, proprietà [REDACTED] o aventi causa, altra cantina e corridoio comune.

Detti immobili costituiscono il lotto numero 25 (venticinque) del regolamento di condominio depositato con rogito atto Notaio POET Luigi in data ventotto luglio 1997 registrato a Pinerolo il 4 agosto 1977 al numero 3931.

Dati catastali

Informazioni riportate negli atti del catasto al 28/08/2023

Dati identificativi: Comune di **PINEROLO (G674) (TO)**

Foglio 52 Particella 75 Subalterno 24

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **PINEROLO (G674A) (TO)**

Foglio 52 Particella 96

Classamento:

Rendita: **Euro 374,43**

Categoria **A/3_a**, Classe **2**, Consistenza **5 vani**

Foglio 52 Particella 75 Subalterno 24

Indirizzo: VIA SILVIO PELLICO n. 57 Piano S1-3

Dati di superficie: Totale: **104 m²** Totale escluse aree scoperte ^{b)}: **100 m²**

Intestati catastali

Mascherato 2

Dati identificativi

dall'impianto **Immobile attuale**

Comune di **PINEROLO (G674) (TO)**

Foglio 52 Particella 75 Subalterno 24

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Indirizzo

dall'impianto al 12/03/1990

Immobile attuale

Comune di **PINEROLO (G674) (TO)**

Foglio **52** Particella **75** Subalterno **24**
VIA SILVIO PELLICO n. 27
Partita: **1768**

Impianto meccanografico del 30/06/1987

dal 12/03/1990 al 30/06/2008

Immobile attuale

Comune di **PINEROLO (G674) (TO)**
Foglio **52** Particella **75** Subalterno **24**
VIA SILVIO PELLICO n. 57 Piano S1 - 3
Partita: **1768**
Busta mod.58: **1768**

VARIAZIONE del 12/03/1990 in atti dal 09/05/1995
DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI NOTIFICA
N.2591/95 (n. 3884/1990)

dal 30/06/2008

Immobile attuale

Comune di **PINEROLO (G674) (TO)**
Foglio **52** Particella **75** Subalterno **24**
VIA SILVIO PELLICO n. 57 Piano S1-3

DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del
30/06/2008 Pratica n. TO0445618 in atti dal 30/06/2008
DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n.
35555.1/2008)

Dati di classamento

dall'impianto al 12/03/1990

Immobile attuale

Comune di **PINEROLO (G674) (TO)**
Foglio **52** Particella **75** Subalterno **24**
Rendita: **Lire 1.160**
Categoria **A/4_c**, Classe **2**, Consistenza **5,0 vani**
Partita: **1768**

Impianto meccanografico del 30/06/1987

dal 12/03/1990 al 01/01/1992

Immobile attuale

Comune di **PINEROLO (G674) (TO)**
Foglio **52** Particella **75** Subalterno **24**
Rendita: **Lire 1.660**
Categoria **A/3_d**, Classe **2**, Consistenza **5,0 vani**
Partita: **1768**
Busta mod.58: **1768**

VARIAZIONE del 12/03/1990 in atti dal 09/05/1995

DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI NOTIFICA
N.2591/95 (n. 3884/1990)

dal 01/01/1992 al 01/01/1994

Immobile attuale

Comune di **PINEROLO (G674) (TO)**

Foglio **52** Particella **75** Subalterno **24**

Rendita: **Lire 750.000**

Categoria **A/3_d**, Classe **2**, Consistenza **5,0 vani**

Partita: **1768**

Busta mod.58: **1768**

dal 01/01/1994 al 30/06/2008

Immobile attuale

Comune di **PINEROLO (G674) (TO)**

Foglio **52** Particella **75** Subalterno **24**

Rendita: **Euro 374,43**

Rendita: **Lire 725.000**

Categoria **A/3_d**, Classe **2**, Consistenza **5,0 vani**

Partita: **1768**

Busta mod.58: **1768**

Variazione del quadro tariffario del 01/01/1994

dal 30/06/2008 al 02/07/2009

Immobile attuale

Comune di **PINEROLO (G674) (TO)**

Foglio **52** Particella **75** Subalterno **24**

Rendita: **Euro 374,43**

Categoria **A/3_d**, Classe **2**, Consistenza **5,0 vani**

DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del
30/06/2008 Pratica n. TO0445618 in atti dal 30/06/2008

DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n.
35555.1/2008)

Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m.
701/94)

dal 02/07/2009

Immobile attuale

Comune di **PINEROLO (G674) (TO)**

Foglio **52** Particella **75** Subalterno **24**

Rendita: **Euro 374,43**

Categoria **A/3_d**, Classe **2**, Consistenza **5,0 vani**

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 02/07/2009

Pratica n. TO0413812 in atti dal 02/07/2009

VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 40370.1/2009)

Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro
dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della
dichiarazione (d.m. 701/94)
Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992

Dati di superficie

dal 09/11/2015

Immobile attuale

Comune di **PINEROLO (G674) (TO)**
Foglio **52** Particella **75** Subalterno **24**
Totale: **104 m²**
Totale escluse aree scoperte : **100 m²**

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015
Dati relativi alla planimetria : data di presentazione
30/06/2008, prot. n. TO0445618

Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di PINEROLO (G674)(TO) Foglio 52 Particella 75 Sub. 24

Mascherato 3

2. Atto del 02/10/1990 Pubblico ufficiale NOT. OCCELLI
Sede PINEROLO (TO) Repertorio n. 19326 - UR Sede
PINEROLO (TO) Registrazione n. 2212 registrato in
data 22/10/1990 - ATTO DI C/V Voltura n.
47810.1/1990 - Pratica n. 940346 in atti dal 07/11/2003

Mascherato 2
(deriva dall'atto 3)

3. Atto del 12/11/2008 Pubblico ufficiale OCCELLI
ALBERTO Sede PINEROLO (TO) Repertorio n. 64173 -
COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico
n. 7508.1/2008 Reparto PI di PINEROLO in atti dal
02/12/2008

2. Mascherato 2

Denunce catastali mancanti

Non si ravvisano denunce catastali mancanti.

La visura catastale è prodotta come allegato n° 7, la planimetria catastale
come allegato n° 2 alla presente.

TRATTAZIONE QUESITO B)

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

Dalla disamina dei documenti di cui all'art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti (certificazione notarile sostitutiva a firma del notaio dott.ssa Giulia BARBAGALLO) si evince quanto di seguito riportato.

Proprietà dell'immobile alla data del pignoramento

Alla data della trascrizione del pignoramento la piena proprietà dell'immobile è dei soggetti esegutati (dichiarati nell'atto di acquisto coniugati con regime di comunione dei beni) in parti uguali fra loro, in forza di atto di compravendita del 12/11/2008 rep. N° 64173/35386 a rogito notaio Alberto OCCELLI di Pinerolo (TO) trascritto a Pinerolo il 02/12/2008 ai nn. 10685/7508 da potere di Mascherato 3 (la quale si è dichiarata coniugata in regime di comunione legale dei beni, ma che i beni in oggetto sono personali in quanto acquisiti prima del matrimonio).

La copia dell'atto di acquisto è prodotto come allegato n° 8 alla presente.

Proprietari nel ventennio anteriore alla data del pignoramento

Mascherato 3 in forza di atto di compravendita del 02/10/1990 rep. n° 19326 a rogito notaio Alberto OCCELLI di Pinerolo trascritto a Pinerolo il 02/11/1990 ai nn. 7180/5688 da potere dei signori ██████████ nato a ██████████ ██████████ (EN) il ██████████ e ██████████ nata ██████████ (EN) il ██████████.

Primo titolo di acquisto anteriore al ventennio

Succitato atto di compravendita del 02/10/1990 rep. n° 19326 notaio Alberto OCCELLI di Pinerolo trascritto a Pinerolo il 02/11/1990 ai nn. 7180/5688.

TRATTAZIONE QUESITO C)

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 Formalità pregiudizievoli

Dalla disamina dei documenti di cui all'art. 567 comma 2 c.p.c.: certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale , e dall'aggiornamento eseguito dal CTU in relazione agli identificativi catastali oggetto di pignoramento in data 04/10/2023 (cfr allegato 17) si evince quanto di seguito riportato:

1. **IPOTECA VOLONTARIA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO**, iscritta a Ufficio Provinciale di TORINO – Servizio di Pubblicità Immobiliare di PINEROLO il 02/12/2008. Registro generale n. 10686 Registro particolare n. 1948 data 12/11/2008 Numero di repertorio 64174/35387 Notaio OCCELLI ALBERTO Capitale € 115.000,00 Tasso interesse annuo 5,73% Totale € 230.000,00 Durata 35 anni. A favore di: Mascherato 4 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1. Contro soggetti esegutati per il diritto di proprietà per la quota di ½ ciascuno. Bene colpito immobile oggetto di perizia. Non sono colpiti altri immobili per cui la cancellazione sarà totale. La nota è proposta come allegato n° 17 alla presente.
2. **ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO** trascritta a Ufficio Provinciale di TORINO – Servizio di Pubblicità Immobiliare di PINEROLO il 07/10/2021 Registro generale n. 8810 Registro particolare n. 6943 Data 10/09/2021 Numero di repertorio 11508 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TORINO, Specie ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE. A favore di Mascherato 5 per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1. Contro soggetti esegutati per il diritto di proprietà per la quota di ½ ciascuno. Bene colpito immobile oggetto di perizia. **NOTA: GLI IMMOBILI OGGETTO DI SEQUESTRO SONO INDICATI DAL RICHIEDENTE LA**

FORMALITA'.SEQUESTRO CONSERVATIVO FINO A CONCORRENZA DI EURO 10.000,00. Si segnala che il numero civico è stato erroneamente indicato 7 in luogo di 57. Non sono colpiti altri immobili per cui la cancellazione sarà totale. La nota è proposta come allegato n° 18 alla presente.

3. **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** trascritto a Ufficio Provinciale di TORINO – Servizio di Pubblicità Immobiliare di PINEROLO il 16/02/2023, registro generale 1383 registro particolare 1109 data 12/01/2023, pubblico ufficiale Corte d'Appello di Torino, a favore di creditore procedente per il diritto di proprietà per la quota di 1/1. Contro debitori eseguiti per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 ciascuno. Bene colpito immobile oggetto di perizia. Non sono colpiti altri immobili per cui la cancellazione sarà totale.

4. **IPOTECA GIUDIZIALE DERIVANTE DA DECRETO INGIUNTIVO** iscritto a Ufficio Provinciale di TORINO – Servizio di Pubblicità Immobiliare di PINEROLO il 27/02/2023 Registro generale n. 1617 Registro particolare n. 165 Data 22/08/2022 Numero di repertorio 252/22 Autorità emittente UFFICIO DEL GIUDICE DI PACE DI PINEROLO Codice fiscale 945 327 90014. Capitale € 2.164,06 Totale € 6.000,00 A favore di Mascherato 6 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, Contro debitori eseguiti per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 ciascuno. Bene colpito immobile oggetto di perizia. Non sono colpiti altri immobili per cui la cancellazione sarà totale. La nota è proposta come allegato n° 19 alla presente.

NOTA: le cancellazioni saranno effettuate a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario.

Vincoli e servitù di natura condominiale

Dalla disamina del regolamento di condominio, fornito in copia dall'amministratore p.t. del condominio geom. [REDACTED], con studio in [REDACTED] - [REDACTED] (cfr allegato 11) non

emergono vincoli oltre quelli solitamente presenti nei regolamenti di condominio, oltre a quanto di seguito riportato:

arti. 3 servitù. Nessuna sopraelevazione né su fabbricato ai di sopra di quelli attuali né si altra area libera del condominio, potrà effettuarsi da nessuno dei condomini né isolatamente né in unione ad altri.

Art. 10 divieti. È espressamente vietato di adibire gli alloggi ad uso di agenzie di pegno, scuole diurne o serali, sale da ballo, sedi di divertimento o di altro ritrovo, trattoria, osteria, bar o generi affini, e in genere a qualsiasi altro uso che possa turbare la tranquillità dei condomini o sia contrario all'igiene, alla decenza al buon nome del caseggiato. È espressamente vietato l'esercizio della professione di affittacamere. È vietato tenere nello stabile animali da cortile di qualsiasi specie. È fatto obbligo ai detentori di cani di portare i medesimi al guinzaglio quando escono dal loro appartamento ed evitare con ogni mezzo che, abbaiando rechino disturbo ai vicini, specialmente di notte, e sporchino le scale, gli androni, gli zoccolini o basamenti, il cortile ecc. È vietato battere i tappeti o indumenti prima delle ore 7 e dopo le ore 11. Tale battitura, e così pure lo stendaggio della biancheria indumenti, od altro non potranno mai essere fatti sui balconi o finestre verso via, ma dovranno esclusivamente essere fatti nei balconi verso cortile. Si avrà cura nello stendaggio di evitare stillicidio sui piani sottostanti. Non si possono tenere vasi di fiori o piante su davanzali o sui balconi se non muniti di riparo fisso e robusto, ed incassati in recipienti adatti ad impedire lo stillicidio derivante dall'innaffiamento. Non è permesso oltre le ore 23 di suonare, cantare, ballare salvo consenso dei condomini vicini e di far funzionare apparecchi radio, televisori, o giradischi ad alta tonalità. È fatto obbligo di chiudere a chiave la porta di accesso al vano scala alla cantina, appena avvenuto l'uso o il servizio della cantina;

art. 13 frazionamento. È vietato in modo assoluto di vendere, cedere o comunque alienare separatamente le cantine a persone che non siano anche proprietarie di alloggi nella casa.

Si rimanda al regolamento di condominio, riportato nella sua completezza come allegato 11 alla presente.

Censo e livello

Ai sensi del punto 8 art. 173 disp. att. c.p.c. lo scrivente riferisce che nelle trascrizioni consultate (presenti nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento) non sono indicati gravami relativi a censi e livelli per quanto riguarda le unità immobiliari oggetto di perizia, né pertanto che vi sia stata affrancazione di tali pesi.

Uso civico

Dalla ricerca effettuata in data 28/08/2023 tramite il sistema georiferito Sistemapiemonte Usi Civici della Regione Piemonte, tramite ricerca Particelle Catastali in relazione all'intero foglio sul quale l'immobile oggetto di perizia è stato costruito, non è stata evidenziata la presenza di usi civici.

In data 30 agosto 2023 il sottoscritto CTU ha inviato un'email PEC al comune di Pinerolo con la richiesta della presenza di uso civico sull'immobile oggetto di perizia, l'email inviata con la relativa ricevuta di consegna è prodotta come allegato n° 9 alla presente.

Entro l'invio della presente perizia non è stata ricevuta alcuna risposta da parte del comune di Pinerolo in relazione alla presenza di uso civico.

Diritto sul bene

Il diritto sul bene del soggetto esecutato è la piena proprietà ottenuta tramite acquisto dell'immobile.

Vincoli di natura edilizia

Al momento della stesura della presente perizia, l'edificio condominiale del quale l'unità immobiliare oggetto di perizia fa parte è in zona A.2.1.

Secondo quanto indicato nelle Norme Tecniche di attuazione della Variante strutturale al P.R.G.C. Denominata variante "Ponte" tale zona è assoggettata ai vincoli di cui agli art. 36 e 37 di seguito riportati. Inoltre la zona centro storico area di piano A.2.1 è assoggettata ai vincoli di cui all'appendice normativa dell'art. 37 delle Norme Tecniche di attuazione della Variante strutturale al P.R.G.C. Denominata variante "Ponte" al quale si rimanda integralmente (il testo completo delle Norme tecniche di Attuazione è liberamente scaricabile dal sito del comune di Pinerolo), e all'art. 24 della Legge Regionale 56/77

ART. 36 - NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE

1 - Sono quelle porzioni di territorio di vecchio impianto urbanistico comprendenti agglomerati o complessi urbani derivati dalla sovrapposizione sull'ambiente naturale di interventi operati dall'uomo in epoche diverse e che pur presentando caratteri e tipologie differenziate, talvolta anche modificate rispetto all'impostazione originaria, costituiscono una testimonianza caratterizzata dall'evoluzione architettonica-urbanistica del territorio a documentazione delle condizioni e forme di vita degli abitanti.

2 - Tali parti di territorio urbano, corrispondenti alle aree "A" individuate dal P.R.G.C. ai sensi art. 24 L.R. N° 56/77, contengono una individuazione dei singoli edifici classificati in categorie diverse ad ognuna delle quali corrisponde un diverso tipo di intervento, come specificato nelle planimetrie di P.R.G.C. (tav. ... Q, R, T in scala 1:1000).

3 - I tipi di intervento ammessi sono la manutenzione ordinaria, la manutenzione straordinaria, il restauro ed il risanamento conservativo, la ristrutturazione edilizia; gli interventi di sostituzione edilizia, demolizione con ricostruzione, e ristrutturazione urbanistica (come definiti ai sensi dell'art. 13 della L.R. 56/77 s.m.i. , fatte salve le specifiche verifiche di compatibilità con il carattere prevalente dei tessuti storici e tradizionali nel caso di contesti con particolare e originale identità insediativa potranno essere ammessi comunque solo in casi eccezionali e motivati, nell'ambito di Piani di Recupero sottoposti al parere della Commissione Regionale di cui all'art. 91 bis della L.R. 56/77 s.m.i. e fatta salva l'applicazione di prescrizioni derivanti da norme di carattere sovracomunale.

4 - Sono consentiti interventi, con permesso di costruire secondo l'individuazione cartografica di Piano di cui alle tavole citate, di ristrutturazione edilizia con possibilità di ampliamento. Per tali interventi è consentito il recupero delle S.L.P. relativa ai soli casi di volumi già esistenti e attualmente non utilizzate, anche nel sottotetto, purché contigue e di stretta pertinenza al fabbricato principale.

5 - Previa formazione di strumento urbanistico esecutivo di P.P. e P.d.R., formati e approvati secondo le procedure di cui agli artt. 40 e 41 bis, della L.R. n° 56/77, sono consentiti gli interventi di ristrutturazione urbanistica

esclusivamente nelle aree A1.1, A1.2, A7.2 ed escludendo sempre gli edifici ed i manufatti di valore ambientale evidenziati con colori scuri sulle tavole del P.R.G.C. in scala 1:1.000.

6- (comma eliminato)

7 - Negli interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica dovranno essere individuati spazi per parcheggio, ad uso privato, nella misura di mq. 1 per ogni 3,3 mq. di superficie utile lorda (S.L.P.).

8 - Non costituiscono variante al P.R.G.C. le modificazioni, parziali o totali, ai singoli tipi di intervento ammissibili definiti dal Piano per il recupero del patrimonio edilizio esistente, con esclusione degli interventi di ristrutturazione urbanistica, che non comportino variazioni se non limitate, nel rapporto tra la capacità insediativa ed aree destinate a pubblici servizi. Tali modificazioni sono decise dal comune con deliberazione motivata dal Consiglio comunale e relative agli interventi inclusi nel P.P.A.

9 - Per le attività artigianali e commerciali non nocive o moleste, ricadenti all'interno dei nuclei storici, il P.R.G.C. consente - con permesso di costruire - interventi sino alla ristrutturazione edilizia con possibilità di ampliamento - "una tantum" - della superficie utile esistente del 20%. Tale ampliamento dovrà avvenire mediante il recupero di parti dell'edificio nell'area di pertinenza, purché chiuse su almeno tre lati e con un massimo di 300 mq, avendo comunque come obiettivo ultimo il miglioramento della qualità ambientale degli spazi interni al tessuto edificato.

10 - Tutti gli interventi di cui sopra dovranno essere effettuati nel rispetto delle prescrizioni di cui alle allegate tabelle di zona.

11 - Riguardo la tipologia degli elementi costruttivi e dei materiali di impiego o morfologia delle aree di pertinenza in sede di rilascio di permesso di costruire dovrà essere verificato il rispetto delle prescrizioni di cui agli articoli 32 e 33 del R.E.C. e dovrà essere documentato in modo esauriente lo stato di fatto relativo all'oggetto dell'intervento e al suo intorno ambientale mediante rilievi, documentazione di analisi storica e fotografica. E' fatta salva la facoltà del Comune di richiedere documentazione integrativa e le relative soluzioni progettuali specifiche di dettaglio in particolare per il trattamento delle facciate

e dei suoi elementi compositivi, le aperture, i serramenti, i portoncini e i portoni, le coperture, le pantalere, le teste di camino, le gronde e i pluviali, ecc. nell'obiettivo della tutela degli elementi tipici e caratterizzanti dei luoghi.

E' comunque escluso :

- per le facciate l'impiego di rivestimenti esterni in clinker e listelli di cotto;
- per le zoccolature il rivestimento del tipo a "opus incertum" ;
- per gli oscuramenti l'impiego di apparecchi avvolgibili ;
- la previsione di coperture piane non praticabili di nuovo impianto ;
- per le recinzioni l'uso di pennellature o cemento a vista.

Il comune, in relazione ai suddetti contenuti, potrà formare e adottare un documento di approfondimento tecnico e tipologico anche in relazione ai contenuti del REC.

Negli interventi di ristrutturazione edilizia i piani terreni sono abitabili solo se risultano assicurate condizioni igieniche regolamentari ai sensi del D.M. 05/07/1975; in assenza di tali requisiti detti locali potranno essere destinati ad usi collaterali all'abitazione (magazzini, garages, tavernette), od a depositi.

12 - Gli interventi di recupero dei volumi rustici dovranno essere effettuati con il rispetto delle caratteristiche architettoniche significative: strutture portanti, coperture, arcate. Nel caso in cui esistano tettoie staccate dall'edificio principale, le stesse potranno essere destinate ad autorimessa con ristrutturazioni nel rispetto delle caratteristiche precedentemente dettate.

13- Ove possibile gli interventi di tamponamento delle pareti esterne dovranno essere effettuati in muratura, rifinite con intonaco liscio, con il filo esterno arretrato rispetto a quello delle strutture portanti del rustico che dovranno essere lasciate a finitura "a vista".

14- Il Regolamento Edilizio e gli eventuali Strumenti Esecutivi definiranno altresì le norme per le aperture dei negozi, le insegne, le vetrine ecc.

15 - I manufatti e gli elementi di pregio per i quali è prevista la sostituzione e/o integrazione, dovranno essere del medesimo materiale ed avere caratteristiche dimensionali e tipologiche identiche a quelli sostituiti.

16 - Negli edifici di cui ai punti suddetti, per quanto riguarda gli esercizi di vicinato e gli esercizi pubblici valgono le norme di settore, così come anche recepite all'art. 78 al titolo V delle presenti norme.

ART. 37 - CENTRI STORICI

Negli edifici vincolati come previsto dall'art. 23 comma 1 dei criteri approvati con D.C.R. n. 563-13414, ai sensi e per gli effetti del D.Lgs. 114/98 e della L.R. 28/99, sono ammessi esclusivamente esercizi di vicinato con superficie di vendita massima di mq. 150, nonché esercizi pubblici (bar e ristoranti), con superficie aperta al pubblico massima di 200 mq., salvo che si operi con interventi di restauro conservativo.

A) - Centro Storico Principale

1 - Il Centro Storico di Pinerolo (area A2.1) è soggetto alla normativa di dettaglio di cui alla specifica appendice allegata alle presenti norme.

2 - Per gli edifici destinati ad attività terziarie valgono le norme di cui al punto 8 dell'art. 55.

3 - (comma eliminato)

4 - (comma eliminato)

B) - Centro Storico delle Istituzioni (Area A2.2)

5 - L'area è destinata ad attrezzature per l'istruzione, la cultura, lo spettacolo, le mostre, gli uffici pubblici in genere ed altre attività direzionali. E' ammessa altresì la residenza ad esclusivo servizio di tali attrezzature.

6 - In assenza di strumenti esecutivi saranno ammessi soltanto interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo come descritti all'art. 23 e come illustrati sulla tavola "P" in scala 1:1.000 del P.R.G.C.

7 - Gli interventi di ristrutturazione edilizia o di sostituzione sono subordinati ad uno strumento esecutivo di iniziativa pubblica oppure un Piano Tecnico Esecutivo.

8 - In particolare tale strumento esecutivo dovrà individuare una soluzione che, eliminando le sovrastrutture recenti, porti il Palazzo del Collegio dei Catecumeni (arch. ████████) alla sua primitiva dignità.

8 bis - Si precisa infine che sugli immobili vincolati ai sensi del D.lgs n. 42/2004 gli interventi richiedono il preventivo parere della Soprintendenza ai Beni Culturali ed Ambientali.

C) - Centro Storico Commerciale - Portici Nuovi (Area A 5.1)

9 - L'area è destinata alla residenza ed al commercio con abitazione, studi professionali e commerciali, agenzie di vendita e di rappresentanza, negozi, esercizi pubblici, alberghi, ristoranti, magazzini, mostre, depositi di merci, supermercati, uffici pubblici e privati, botteghe artigiane, locali per lo spettacolo ed il divertimento, autorimesse private e pubbliche ed in genere tutte quelle attività che hanno carattere commerciale elencate al 2° comma dell'art. 35.

10 - In tale area sono ammessi con permesso di costruire interventi di manutenzione, restauro e risanamento, ristrutturazione , come descritti all'art. 23.

11 - Sono ammessi con Piano di Recupero gli interventi di ristrutturazione edilizia di tipo B, e di demolizione con ricostruzione senza aumento della S.L.P. esistente con mantenimento delle altezze di gronda e di colmo salvo che per quanto riportato nella seconda parte del successivo 13° comma. La delimitazione dei Piani di Recupero sarà indicata nel Programma Pluriennale di Attuazione o con altre specifiche determinazioni ai sensi di legge e potrà essere variata con deliberazione ai sensi di legge secondo le prescrizioni dell'art.13 delle presenti norme.

12 - Gli interventi di ristrutturazione e di sostituzione edilizia devono essere attuati nel rigoroso rispetto delle caratteristiche ambientali della zona, conservando le facciate verso strada sia per quanto riguarda i materiali che le dimensioni e le forme delle aperture e delle coperture ma prevedendo i parcheggi privati ai sensi dell'art. 2 della L. n. 122/89 pari a mq. 1 per ogni mq. 3,3 di S.L.P.

13 - Le superfici eventualmente eliminate per l'abbattimento di superfetazioni, o maniche interne, o parti non organiche di fabbricato, possono essere recuperate all'interno dell'edificio stesso anche rendendo abitabili, in parte o interamente, i sottotetti o spazi precedentemente adibiti ad altri usi, oppure

allineando l'altezza dell'edificio a quella degli edifici prospicienti gli spazi pubblici, qualora essa sia inferiore oppure allargando la manica dei fabbricati al piano terreno.

ART. 24 LEGGE REGIONE PIEMONTE 56/1977

(Norme generali per gli insediamenti storici e per i beni culturali e paesaggistici)

Il Piano Regolatore Generale individua, sull'intero territorio comunale, i beni culturali e paesaggistici da salvaguardare, anche se non individuati e vincolati in base alle leggi vigenti, comprendendo fra questi:

- 1) gli insediamenti urbani aventi carattere storico-artistico e/o paesaggistico e le aree esterne di interesse storico e paesaggistico ad essi pertinenti;
- 2) i nuclei minori, i monumenti isolati e i singoli edifici civili o rurali ed i manufatti, con le relative aree di pertinenza, aventi valore storico-artistico e/o paesaggistico o documentario;
- 3) le aree di interesse paesaggistico ambientale, di cui all'art. 13, 3° comma, lettera a) della presente legge.

Sulle carte di piano devono essere evidenziati, in particolare, gli edifici, gli spazi pubblici, i manufatti, gli agglomerati ed i nuclei di rilevante interesse, oltreché le aree esterne che ne costituiscono l'integrazione storico-paesaggistico.

Negli ambiti individuati ai sensi dei precedenti commi è fatto divieto di modificare, di norma, i caratteri paesaggistici della trama viaria ed edilizia ed i manufatti, anche isolati, che costituiscono testimonianza storica, culturale e tradizionale.

4. Gli interventi necessari alla migliore utilizzazione funzionale e sociale e alla tutela del patrimonio edilizio esistente sono disciplinati dal PRG e dagli strumenti urbanistici esecutivi di cui agli articoli 38, 41, 41 bis e di cui all'articolo 43, comma 8, nonché dagli strumenti urbanistici esecutivi di cui alla legge regionale 9 aprile 1996, n. 18 (Programmi integrati di riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale in attuazione dell' articolo 16 della legge 17 febbraio 1992, n. 179), nel rispetto dei seguenti principi:

a) gli edifici di interesse storico-artistico, individuati e vincolati come beni culturali o paesaggistici ai sensi del d.lgs. 42/2004 e quelli individuati come tali

negli strumenti urbanistici, sono soggetti, secondo le modalità di cui al comma 5:

1) a restauro e risanamento conservativo, secondo le prescrizioni di cui al comma 8;

2) quando puntualmente previsto dal PRG, agli interventi di ristrutturazione edilizia finalizzata al ripristino o alla sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, all'eliminazione, alla modifica e all'inserimento di nuovi elementi ed impianti, senza demolizione e ricostruzione;

b) gli edifici e i manufatti diversi da quelli di cui alla lettera a):

1) sono soggetti agli interventi fino alla ristrutturazione edilizia finalizzata al ripristino o alla sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, all'eliminazione, alla modifica e all'inserimento di nuovi elementi ed impianti, senza demolizione e ricostruzione, tramite titolo abilitativo edilizio diretto;

2) sono soggetti agli interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma, fatte salve le innovazioni necessarie per l'adeguamento alle normative antisismica, di contenimento dei consumi energetici e di produzione di energia mediante il ricorso a fonti rinnovabili, tramite titolo abilitativo edilizio diretto, se puntualmente individuati come edifici per i quali è ammessa la demolizione e ricostruzione nel PRG;

3) in assenza della puntuale individuazione nel PRG e nei casi in cui non è espressamente vietato dal PRG stesso, gli interventi di cui alla lettera b), numero 2) sono ammissibili previa approvazione di strumento urbanistico esecutivo formato e approvato ai sensi dell'articolo 40, esteso a tutta l'area oggetto d'intervento;

c) le aree libere di elevato valore paesaggistico e ambientale devono restare inedificate con la sola eccezione della loro utilizzazione per usi sociali pubblici definiti dal piano regolatore;

d) non sono ammessi, di norma, interventi di sostituzione edilizia e di ristrutturazione urbanistica, salvo casi eccezionali e motivati, sempreché disciplinati da strumenti urbanistici esecutivi formati e approvati ai sensi dell'articolo 40.

5. Il PRG individua, fra gli interventi di cui al comma 4, lettera a), quelli che sono ammissibili con titolo abilitativo edilizio diretto e quelli soggetti a strumento urbanistico esecutivo.

All'interno degli insediamenti di cui ai commi precedenti sono garantiti il riuso degli immobili idonei per i servizi sociali carenti e l'organizzazione della viabilità interna, al fine di favorire la mobilità pedonale ed il trasporto pubblico.

Le operazioni di manutenzione straordinaria per rinnovare e sostituire parti strutturali degli edifici devono essere eseguite con materiali aventi le stesse caratteristiche di quelli esistenti, senza modificare le quote, la posizione, la forma delle strutture stesse e delle scale.

Le operazioni di restauro conservativo hanno per obiettivo:

a) l'integrale recupero degli spazi urbani e del sistema viario storico, con adeguate sistemazioni del suolo pubblico, dell'arredo urbano e del verde e con la individuazione di parcheggi marginali;

b) il rigoroso restauro e risanamento statico ed architettonico degli edifici antichi ed il loro adattamento interno per il recupero igienico e funzionale, da attuare nel pieno rispetto delle strutture originarie esterne ed interne, con eliminazione delle successive aggiunte deturpanti e la sostituzione degli elementi strutturali degradati, interni ed esterni, con elementi aventi gli stessi requisiti strutturali di quelli precedenti, senza alcuna modifica né volumetrica né del tipo di copertura;

c) la preservazione del tessuto sociale preesistente: a tale fine il Piano Regolatore Generale, nell'ambito dell'insediamento storico, non può prevedere, di norma, rilevanti modificazioni alle destinazioni d'uso in atto, in particolare residenziali, artigianali e di commercio al minuto, evitando la localizzazione di nuovi complessi direzionali.

9. Per favorire un'ordinata esecuzione delle opere di recupero del patrimonio edilizio esistente, il PRG fissa i modi per la programmazione degli interventi e per il prioritario allestimento di alloggi di rotazione, al fine di garantire il rialloggiamento agli abitanti preesistenti, soprattutto a coloro che svolgono attività economiche nell'agglomerato storico.

Il Piano Regolatore Generale indica i modi per la progettazione esecutiva con l'individuazione delle zone di recupero di cui al precedente art. 12, nonché delle porzioni di tessuto in cui è obbligatorio il ricorso preventivo agli strumenti urbanistici esecutivi e di quelle in cui è ammesso l'intervento singolo di cui al successivo articolo 48.

Spetta altresì al Piano Regolatore Generale individuare, nel rispetto delle competenze statali, le aree di interesse archeologico e fissare norme per la loro tutela preventiva; qualsiasi mutamento allo stato dei luoghi di queste aree deve essere previsto in sede di piano particolareggiato.

L'individuazione degli agglomerati, dei nuclei, degli edifici singoli e dei manufatti di interesse storico-artistico e/o paesaggistico, nonché delle aree di interesse archeologico, è svolta in sede di elaborazione di Piano Regolatore Generale e concorre alla formazione dell'inventario dei beni culturali e paesaggistici, promosso dalla Regione, cui spettano le operazioni di verifica e di continuo aggiornamento.

Il Sindaco, con propria ordinanza, può disporre l'esecuzione delle opere necessarie per il rispetto dei valori paesaggistici compromessi da trascuratezza o da incauti interventi, anche per quanto concerne l'illuminazione pubblica e privata in aree pubbliche o di uso pubblico.

TRATTAZIONE QUESITO D)

Accerti lo stato di possesso dei beni ai sensi del n. 3 dell'art 173 bis disp. att. c.p.c., indicando anche, se occupati da terzi, la scadenza del titolo ed il corrispettivo pattuito e in ogni caso le generalità dell'occupante.

Nel corso del sopralluogo occorso il giorno 4 ottobre 2023 (cfr allegato 14) l'immobile si è presentato non occupato (pertanto è definibile libero), le chiavi dell'alloggio sono in possesso del sig. Mascherato 7.

Dalla verifica effettuata presso l'Agenzia delle Entrate di Pinerolo in data 23/08/23 è emerso quanto di seguito indicato: "...omississ.. in qualità di CTU nella procedura esecutiva n.875/2022 contro Mascherato 1 In seguito a

verifica esistenza contratti di locazione o comodati, a nome degli esecutati in qualità di DANTI CAUSA, per l'immobile sito a PINEROLO in via Silvio Pellico 57 identificato catastalmente al Foglio 52, mappale 75, sub 24 si allega, alla presente mail, l'interrogazione del contratto n. 3867 3T 2017 registrato telematicamente in data 20 09 2017, con un canone annuo di euro 4800,00 e con inizio dal 01 10 2017 e terminato il 31 12 2021 data di risoluzione contratto.

Si precisa che non è possibile allegare copia del contratto di locazione, in quanto il testo è stato conservato da parte del richiedente, al momento della registrazione (come indicato nell'interrogazione).

Non esistono ad oggi altri atti registrati dagli esecutati per l'immobile oggetto dell'esecuzione. Cordiali saluti."

La copia dell'email ricevuta con l'interrogazione del contratto è prodotta come allegato n° 4 alla presente.

TRATTAZIONE QUESITO E)

Descriva i beni pignorati mediante planimetrie e fotografie queste ultime da depositare in formato jpg

Alla presente relazione peritale è allegata la planimetria dei locali (cfr allegato 1) e la relazione fotografica (cfr allegato 15) la presente descrizione fa pertanto riferimento a tali allegati.

Caratteristiche generali

L'immobile oggetto di perizia è situato nel comune di Pinerolo nella zona storica, a poca distanza dalla piazza Cavour e dalla basilica di San Donato (cfr fotografia 0).

La zona è ben servita da collegamenti stradali verso tutte le direzioni.

Caratteristiche del condominio

L'immobile condominiale è edificato a quattro piani fuori terra più sottotetto e piano seminterrato adibito a cantine (cfr fotografia 1).

L'ingresso pedonale e carraio avviene tramite portone in legno con apertura elettrificata, il condominio è fornito di campanelli elettrici (cfr fotografia 2). Superato il portone si accede all'androne carraio con copertura a volta e pareti intonacate e verniciate (cfr fotografia 3).

Tramite l'androne si accede al cortile interno (cfr fotografia 4), dal cortile interno si accede alle scale A e B.

Le principali caratteristiche del condominio sono le seguenti:

- tamponamenti esterni in laterizio intonacati e verniciati;
- copertura a falde inclinate;
- murature su via e cortile interno intonacata e verniciata;
- accesso ai piani tramite scala con gradini in pietra e ringhiera metallica (cfr fotografia 5). Non è presente ascensore.

Abitazione

L'abitazione oggetto di perizia è situata al terzo piano (quarto fuori terra).

L'accesso all'abitazione avviene dal pianerottolo condominiale (cfr fotografia 6), tramite porta in legno massiccio provvista di serratura di sicurezza (cfr fotografie 6 e 7).

L'abitazione è composta dai i seguenti locali:

1. soggiorno con finestra e porta finestra su balcone (cfr fotografia 8 e 24);
2. cucina con finestra (cfr fotografie 9 e 10);
3. bagno provvisto di antibagno , con i seguenti apparecchi in ceramica: lavabo (nel locale antibagno), wc, bidet e doccia (cfr fotografie da 11 a 14);
4. corridoio per accesso alla zona notte (cfr fotografia 15);
5. camera da letto con finestra (cfr fotografie 16 e 17);
6. camera da letto con porta finestra su balcone (cfr fotografie 18 e 19);
7. ripostiglio privo di finestre con accesso dalla camera da letto (cfr fotografia 20).

È presente un ampio balcone su cortile interno con accesso dalla camera da letto dal soggiorno (cfr fotografie 19, 21, 22 e 24).

Le principali caratteristiche dell'abitazione sono:

- soffitti intonacati e verniciati;
- pareti intonacate e verniciate tranne nei locali bagno e cucina in cui sono parzialmente piastrellate (cfr fotografie da 9, a 14);
- pavimenti parquet nei locali soggiorno, corridoio, camera con porta finestra su balcone (cfr fotografia 25) in ceramica negli altri locali;
- finestre e porte finestre in legno con vetro singolo (cfr fotografie 23 e 24);
- impianto elettrico sotto traccia;
- impianto idraulico sotto traccia;
- impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria autonomo con caldaietta posta in una nicchia accessibile dal locale bagno (cfr fotografia 25) con radiatori metallici privi di valvole termostatiche (cfr fotografia 26).

Nel corso del sopralluogo non è stato possibile verificare il funzionamento degli impianti (elettrico, idraulico e di riscaldamento): le certificazioni degli impianti non sono state fornite.

Lo stato di conservazione è buono nel complesso in relazione all'età dell'edificio, i locali si presentano ristrutturati, probabilmente nella prima decade degli anni 2000. La persona in possesso delle chiavi dell'abitazione ha segnalato possibili infiltrazioni dell'impianto idraulico nell'alloggio sottostante.

Cantina

Il locale cantina è posto al piano semi interrato con accesso dal cortile (cfr fotografia 28), il corridoio cantine si presenta allo stato grezzo privo di intonaco a pareti e soffitti (cfr fotografia 29).

La cantina è provvista di porta in legno con serratura (cfr fotografia 30) all'interno della cantina è presente materiale vario (cfr fotografia 31).

TRATTAZIONE QUESITO F)

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;

Regolarità edilizia ed urbanistica

Edificio condominiale

Dalle ricerche effettuate dai tecnici del comune di Pinerolo in data 07/09/23 non è stata rilevata alcuna pratica edilizia relativa all'intero edificio condominiale.

Da quanto indicato nell'atto di provenienza la venditrice ha dichiarato che la costruzione del fabbricato del quale fanno parte i locali oggetto di perizia risulta iniziata in data anteriore al 1 settembre 1967 (cfr allegato 08).

Pertanto non è stato possibile procedere alla verifica della regolarità dell'intero edificio condominiale.

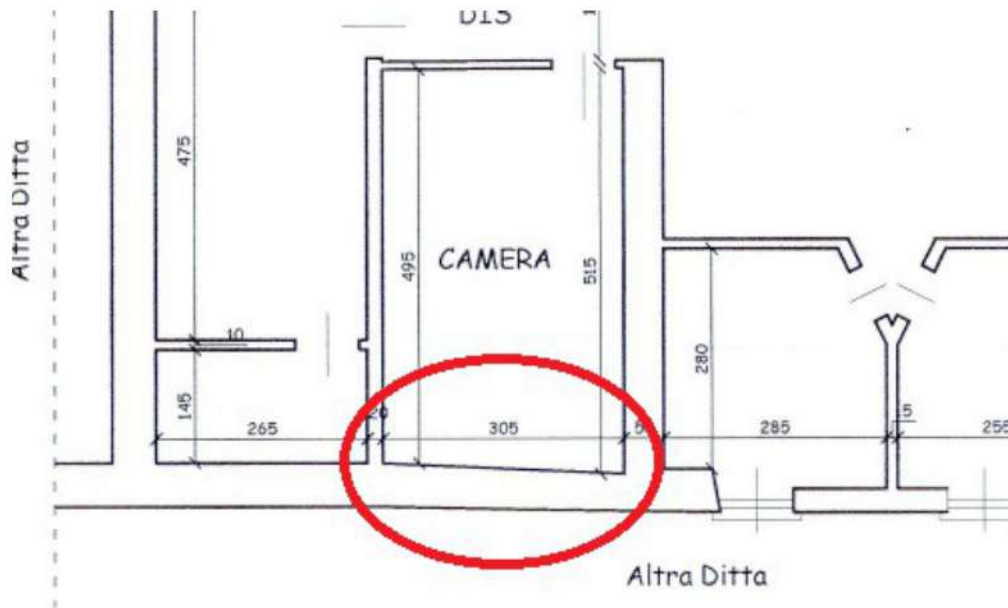
Unità immobiliare oggetto di perizia

Per l'alloggio oggetto di perizia è stata reperita la seguente pratica edilizia:

DIA 661/2007 per intervento di manutenzione straordinaria per opere interne presentata presso il Comune di Pinerolo in data 28 novembre 2007, su progetto e relazione asseverata del geom. ██████████ di Pinerolo.

Dal confronto fra gli elaborati grafici allegati alla citata pratica edilizia ed il rilievo eseguito sono emerse le seguenti difformità:

1. alcune delle misure interne sono differenti da quanto indicato negli elaborati grafici;
2. negli elaborati grafici non è indicata la finestra del locale camera da letto ritratta nella fotografia 16 secondo quanto indicato nell'immagine qui sotto riportata:



Stralcio degli elaborati grafici con errata indicazione della finestra della camera da letto



Fotografia 16 con immagine della finestra presente nella camera da letto

Alla luce del fatto che gli elaborati grafici allegati alla succitata DIA 661/2007 non presentano le dimensioni delle aperture (finestre e porte finestre) e del balcone, e che non è stato possibile reperire il progetto dell'edificio condominiale non è stato possibile verificare la regolarità delle aperture e dei balconi.

Informazioni di cui al punto 7

In relazione alle difformità rilevate per la sola unità immobiliare oggetto di giudizio:

- a) le difformità di cui al punto 1 dell'elenco numerato potrebbero essere sanate tramite una procedura edilizia in sanatoria ai sensi degli articoli 6 bis, 36 e 37 del D.M. 380/01 e s.m.i., previa verifica dei requisiti igienico-sanitari dei locali, purché le modifiche non riguardino parti strutturali dell'edificio e siano rispettati i requisiti aero illuminanti. È prevista una sanzione pecuniaria pari a € 1.000,00; i costi professionali si stimano approssimativamente in € 1.500,00 oltre ad oneri;
- b) per quanto indicato al punto 2 dell'elenco si tratta, con buona probabilità, di un'errata rappresentazione grafica del locale camera da letto, tale errore è sanabile con la presentazione di una dichiarazione asseverata di conformità urbanistica redatta ai sensi dell'art. 9 bis comma 1 bis + art. 34 bis comma 3 D.P.R. 380/01, e versamento di € 100,00 per diritti di segreteria. Risulta necessario aggiornare anche la planimetria catastale.

Le indicazioni fornite sono di carattere puramente indicativo in quanto il sottoscritto CTU non è un soggetto autorizzato a presentare domanda in sanatoria ai sensi del D.P.R. 380/2001.

Dichiarazione di agibilità

Dalle ricerche effettuate presso il comune di Pinerolo in data 07/09/23 non è stata rilevata agibilità dell'intero edificio condominiale di cui l'immobile oggetto di perizia fa parte.

La sola abitazione oggetto di perizia (situata al piano terzo) a seguito di deposito della succitata pratica edilizia DIA 661/07 è stata dichiarata agibile a decorrere dal giorno 17/09/2008.

La dichiarazione è prodotta come allegato n° 10 alla presente.

TRATTAZIONE QUESITO G)

Dica se gli immobili pignorati siano dotati dell'Attestazione di Prestazione Energetica;

Dalla ricerca effettuata presso il sistema georiferito della S.I.P.E.E. Sistema Informativo Prestazione Energetica Edifici in data 28/08/2023 per l'unità

immobiliare oggetto di perizia è stata evidenziata la presenza di Attestato di Prestazione Energetica n° 2017 203322 0002 valido fino al 19/09/2027 nel quale viene indicata la classe energetica G. L'Attestato di Prestazione Energetica è proposto come allegato n° 6 alla presente.

TRATTAZIONE QUESITO H)

Verifichi le spese condominiali e i procedimenti giudiziari di cui a n° 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.

Spese condominiali

Secondo quanto dichiarato dall'amministratore p.t. del condominio via Silvio Pellico 57 Pinerolo geom. [REDACTED] co studio in [REDACTED] [REDACTED] con comunicazione del 19 settembre 2023 (proposta come allegato 12) gli importi sono i seguenti:

- importo annuo per le spese fisse di gestione o manutenzione risultano approssimativamente pari ad € 350,00 a carico della proprietà e 404,00 a carico dell'inquilino;
- le spese deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scadute ammontano ad € 689,64 a carico della proprietà ed € 795,98 a carico dell'inquilino;
- debito totale delle spese deliberate a carico della proprietà e dell'inquilino (ultima rata in scadenza il 20/11/2023) complessivamente € 3.465,39.

Il dettaglio delle spese, con dichiarazione a firma dell'amministratore è proposto come allegato n° 12 alla presente, il bilancio inviato dallo stesso amministratore è proposto come allegato n° 13 alla presente.

Procedimenti giudiziari

Secondo quanto comunicato dal Tribunale di Torino a seguito della verifica effettuata in data 13/11/2023 in capo ai soggetti esegutati sono presenti i seguenti procedimenti giudiziari:

- Anno: 2021 - Numero di Ruolo 00011508 - Sezione 4 - Oggetto: sequestro con... - Giudice CASTELLINO - Stato: Accolto - Parte principale Mascherato 15 - Controparte principale Mascherato (cfr allegato 24).

- Anno: 2021 - Numero di Ruolo 00021544 - Sezione 4 - Oggetto: solo danni - Giudice GEMELLI - Stato: Attesa deposito - Parte principale Mascherato 15 - Controparte principale Mascherato (cfr allegato 25).

Per i procedimenti iscritti o trascritti si rimanda alla trattazione del quesito C della presente.

TRATTAZIONE QUESITO I)

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

La valutazione dell'immobile è stata realizzata in accordo con il disposto della norma UNI 11612/2015 "*Stima del valore di mercato degli immobili*" con l'applicazione del metodo di confronto di mercato (*Market approach*).

Superficie dell'immobile

La superficie commerciale è stata calcolata secondo quanto definito nel documento "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio immobiliare" edito dall'Agenzia del Territorio.

La superficie calpestabile interna del solo alloggio è approssimativamente pari a 73 m². La superficie commerciale dell'intera unità immobiliare è approssimativamente pari a 100 m².

Valore per unità di superficie

Il valore per unità di superficie è stato ottenuto dalla seguente fonte: Agenzia del territorio banca dati delle quotazioni immobiliari provincia: Torino comune: Pinerolo, fascia/zona: centrale, codice zona: B1, microzona: 2, tipologia prevalente: abitazioni civili destinazione:residenziale.

Per la tipologia abitazioni di tipo economico, stato conservativo normale (aderente al caso di specie) i valori di mercato per unità di superficie sono: min = 700 max 1050 si ritiene congruo il valore medio pari a 875 €/m².

Coefficienti correttivi di stima

I coefficienti correttivi parziali di stima utilizzati per adeguare i valori di mercato all'immobile oggetto di stima sono i seguenti:

- tipologia: plurifamigliare = 1,00

- finiture: civili = 1,00
- manutenzione: alloggio ristrutturato ma con problemi di infiltrazioni = 1,00
- ascensore: assente terzo piano = 0,88
- servizio igienico singolo per due camere da letto = 0,93
- impianto termico autonomo = 1,03
- condizionatore: assente = 1,00
- finestratura: vetro singolo = 0,98
- esposizione doppia panoramica = 1,00
- spazi comuni cortile = 1,02

Il coefficiente globale ottenuto come prodotto dei singoli coefficienti parziali risulta 0,843. Applicando tali coefficienti al valore medio per unità di superficie si ottiene il valore lordo di stima dell'unità immobiliare risulta di € 73.762,50.

Valori confrontabili

Alla luce del fatto che al momento della stesura della presente perizia non sono disponibili dati di vendita di immobili confrontabili con l'immobile oggetto di perizia, si utilizzano i valori di immobili, posti in vendita (da importanti agenzie immobiliari) con caratteristiche assimilabili posti in prossimità dell'immobile oggetto di perizia. Allo scopo di escludere possibili proposte in vendita non aderenti al mercato immobiliare non sono stati presi in considerazione annunci immobiliari pubblicati da privati.

Le agenzie immobiliari per le quali si sono utilizzati i valori di immobili posti in vendita sono:

- Studio Pinerolo sas affiliato Tecnocasa Via Clemente Lequio 96 Pinerolo
- Chisone immobiliare via Trento 3 Pinerolo
- Unigest Immobiliare Pinerolo Via Trieste 67 Pinerolo (TO)

Di seguito la tabella riassuntiva con le caratteristiche, i coefficienti correttivi per posizione e manutenzione ed il conseguente valore ragguagliato.

n	Posizione Pinerolo	Piano	Ascensore	Bagni	Manut	Sup m ²	Richiesta	coeff man	coeff pos	valore ragguagliato al m ²
1	Via Silvio Pellico 57	T	no	1	ristrutt	60	€ 45.000,00	1,00	0,88	€ 660,00
2	Via del Duomo 39	T	no	1	ristrutt	62	€ 84.000,00	0,82	0,88	€ 977,65
3	Via Silvio Pellico 57	3	no	1	ristrutt	50	€ 49.000,00	1,00	1,00	€ 980,00

Le schede di dettaglio degli immobili confrontabili sono prodotte come allegati secondo quanto di seguito indicato:

- Confrontabile 1 => Allegato 21
- Confrontabile 2 => Allegato 22
- Confrontabile 3 => Allegato 23

Il valore medio ragguagliato per unità di superficie risulta pari ad € 872,55. Al valore così ottenuto si sottrae il 5% onde simulare una possibile riduzione del prezzo a seguito di trattativa per la vendita; si ottiene così il valore di stima lordo di € 82.892,25.

Più probabile valore di mercato dell'immobile

Il più probabile valore di mercato dell'immobile si ottiene dalla media fra i valori di stima operati con i due metodi adottati ai precedenti paragrafi
 $(73.762,50 + 82.892,25) / 2 = 78.237,40$.

Al valore così ottenuto si detrae il 3% per le difformità rilevate.

Si ottiene pertanto il più probabile valore di mercato approssimato a €
76.000,00

TRATTAZIONE QUESITO J)

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.);

Dall'analisi degli atti di provenienza e dalla verifica delle formalità, per quanto è stato possibile verificare, non sono emerse risultanze tali da indicare che l'immobile oggetto di giudizio è stato edificato con edilizia agevolata o convenzionata, si ritiene pertanto che non ricadano i presupposti di applicabilità dell'art. 1 commi 376, 377 e 378 della Legge 178/2020.

-----oo0oo-----

Tanto si è esposto in ordine al gradito incarico ricevuto.

Pino Torinese (TO) 29 novembre 2023

Con Osservanza, il CTU incaricato

ELENCO ALLEGATI

1. Planimetria dell'immobile
2. Planimetria catastale
3. Certificato di residenza primo soggetto esecutato
4. Certificato di residenza secondo soggetto esecutato
5. Verifica contratti di locazione da Agenzia delle Entrate
6. Copia Attestato di Prestazione Energetica
7. Visura catastale
8. Copia atto d'acquisto
9. Email PEC inviata al comune di Pinerolo per la richiesta presenza di uso
civico
10. Agibilità alloggio oggetto di perizia
11. Regolamento di condominio
12. Dichiarazione amministratore relativo alle spese
13. Bilancio condominiale
14. Verbale di sopralluogo
15. Relazione fotografica
16. Aggiornamento formalità
17. Nota ipoteca volontaria
18. Nota sequestro conservativo
19. Nota decreto ingiuntivo
20. Scheda valutazioni Agenzia delle Entrate Geopoi
21. Scheda dettaglio confrontabile 1
22. Scheda dettaglio confrontabile 2
23. Scheda dettaglio confrontabile 3
24. Scheda procedimenti giudiziari soggetto esecutato 1
25. Scheda procedimenti giudiziari soggetto esecutato 2
26. Relazione priva di nomi