

**TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Procedura Esecutiva

n° R.G.E. 829/2022

promossa da:

BBB1

***@pec.ordineavvocatorino.it

contro:

XXX1 + XXX2

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

interventuti:

BBB2

***@pec.ordineavvocatorino.it

AAA S.p.A.

***@milano.pecavvocati.it

G.E.: Dott.ssa Nicoletta ALOJ

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Sommario

QUADRO SINOTTICO DELLA RELAZIONE PERITALE.....	2
QUESITO	3
TRATTAZIONE DEL MANDATO:	5
1) <i>identifichi i beni pignorati indicandone ubicazione, tipologia, consistenza, dati catastali e confini e provvedendo altresì a presentare le denunce catastali eventualmente mancanti;</i>	
<input type="checkbox"/> UBICAZIONE:	5
<input type="checkbox"/> TIPOLOGIA, CONSISTENZA E COERENZE:	5
nella scala C del fabbricato a sei piani fuori terra,	5
<input type="checkbox"/> IDENTIFICATIVI CATASTALI:	6

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

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

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;	6
3) descriva i beni pignorati, anche mediante planimetrie e fotografie, queste ultime da depositare in formato .jpeg;	7
4) accerti lo stato di possesso dei beni ai sensi del n. 3 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., indicando anche, se occupati da terzi, la scadenza del titolo e il corrispettivo pattuito e, in ogni caso, le generalità dell'occupante;	8
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; 8	
VINCOLI ECC., ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE:	9
QUOTE MILLESIMALI:	9
SERVITU':	9
VERIFICA DEGLI USI CIVICI:	10
ISCRIZIONI:	10
TRASCRIZIONI:	10
6) verifichi le spese e i procedimenti giudiziari di cui al n. 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.; 11	
7) indichi le pratiche edilizie relative all'immobile e quale sia la situazione urbanistica dello stesso;	12
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;	12
9) determini il valore di mercato dei beni, specificando le voci di cui all'art. 568, comma 2, c.p.c.;	13
10) dica, infine, se sussistano i presupposti di applicabilità dell'art. 1, commi 376, 377 e 378 legge 178/2020 (legge di bilancio); in tal caso specifichi i vincoli, i limiti e gli oneri operanti nella fattispecie di edilizia convenzionata o agevolata nel caso concreto (a titolo esemplificativo, ma non esaustivo, eventuali limitazioni alle successive alienazioni, al prezzo di vendita o al canone di locazione ecc.);	14
Allegati:	15

QUADRO SINOTTICO DELLA RELAZIONE PERITALE

DATI GENERALI DEGLI IMMOBILI:

- **UBICAZIONE:**

TORINO, VIA AOSTA 31, PIANI QUINTO + CANTINATO

- **TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO:**

- CONSERVATORIA RR.II. TORINO 1, IN DATA 3.1.2023 N.RI 267/204

- **QUOTA COLPITA:**

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

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

- 1/1 – INTERO

• **DESTINAZIONE:**

- ALLOGGIO CON CANTINA

• **DATI CATASTALI:**

- TORINO, N.C.E.U. F. 1184 – N. 5 – SUB. 35 – CAT. A/3 (GIÀ F. 171 – N. 903 – SUB. 35)

SINTESI DEGLI ACCERTAMENTI:

- **CORRISPONDENZA QUOTA COLPITA E QUOTA POSSEDUTA:** CORRISPONDE
- **COMPROPRIETARI NON ESECUTATI:** NESSUNO
- **DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C.P.C.:** CONFORME
- **CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI EX ART. 2650 C.C.:** SUSSISTE
- **SUSSISTENZA DI DIRITTI REALI, VINCOLI, ONERI:** NON SUSSISTONO
VINCOLI DI TRASFERIBILITÀ
- **SUSSISTENZA ISCRIZIONI / TRASCRIZIONI:** LE FORMALITÀ ESISTENTI
SARANNO CANCELLATE A CURA DELLA PROCEDURA E A SPESE DELL'AGGIUDICATARIO
- **STATO DI OCCUPAZIONE:** NON OCCUPATO

GIURAMENTO TELEMATICO, DEPOSITO: A MEZZO P.C.T. IN DATA 21.8.2023

INVITO AL SOPRALLUOGO: PRIMO AVVISO IL 10.10.2023 A MEZZO RACCOMANDATA 1 + RACCOMANDATA INT.LE A/R + POSTA PRIORITARIA; SECONDO AVVISO IL 20.11.2023 A MEZZO RACCOMANDATA 1 + RACCOMANDATA INT.LE A/R + POSTA PRIORITARIA

ACCESSO FORZOSO: ISTANZA DEPOSITATA IL 19.1.2024, AUTORIZZATO IL 19.2.2024

AVVISO ACCESSO FORZOSO: DEPOSITATO NEL FASCICOLO IL 26.2.2024, TELEGRAMMA AGLI ESECUTATI 29.2.2024 NON CONSEGNATO PER IRREPERIBILITÀ DEI DESTINATARI

ACCESSO FORZOSO CON P.U. E FABBRO: 5.3.2024

QUESITO

“L'esperto, in applicazione dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., acquisito il titolo di acquisto del debitore, tenuto conto dei documenti di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c. e

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

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

svolte ulteriori ricerche solo nel caso in cui gli elementi da essi forniti siano incompleti, con espressa autorizzazione ad acquisire, anche presso pubblici uffici, tutti i documenti necessari al riguardo:

- 1) *identifichi i beni pignorati, indicandone ubicazione, tipologia, consistenza, dati catastali e confini e provvedendo altresì a presentare le denunce catastali eventualmente mancanti;*
- 2) *indichi i proprietari dei beni alla data della trascrizione del pignoramento nonché tutti i proprietari nel ventennio anteriore a tale data e il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al suddetto ventennio;*
- 3) *descriva i beni pignorati, anche mediante planimetrie e fotografie, queste ultime da depositare in formato .jpeg;*
- 4) *accerti lo stato di possesso dei beni ai sensi del n. 3 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., indicando anche, se occupati da terzi, la scadenza del titolo e il corrispettivo pattuito e, in ogni caso, le generalità dell'occupante;*
- 5) *indichi l'esistenza delle formalità, dei vincoli, degli oneri e dei pesi di cui ai nn. 4, 5 e 8 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., specificando, per quelli che saranno cancellati, se colpiscono solo i beni pignorati o anche altri beni e, quindi, se siano da cancellare totalmente o parzialmente, specifichi che le cancellazioni saranno effettuate a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario, fornisca una quantificazione degli oneri di cancellazione;*
- 6) *verifichi le spese e i procedimenti giudiziari di cui al n. 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.;*
- 7) *indichi le pratiche edilizie relative all'immobile e quale sia la situazione urbanistica dello stesso;*
- 8) *verifichi la regolarità edilizia e urbanistica dei beni nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi ai sensi del n. 6 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., fornendo, in caso di opere abusive, le informazioni di cui al n. 7; dica se gli immobili pignorati siano dotati dell'Attestato di Prestazione Energetica;*
- 9) *determini il valore di mercato dei beni, specificando le voci di cui all'art. 568, comma 2, c.p.c.;*
- 10) *dica, infine, se sussistano i presupposti di applicabilità dell'art. 1, commi 376, 377 e 378 legge 178/2020 (legge di bilancio); in tal caso specifichi i vincoli, i limiti e gli oneri operanti nella fattispecie di edilizia convenzionata o agevolata nel caso concreto (a titolo esemplificativo, ma non esaustivo, eventuali*

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

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

limitazioni alle successive alienazioni, al prezzo di vendita o al canone di locazione ecc.).

TRATTAZIONE DEL MANDATO:

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

Considerati i locali nello stato attuale di fatto e di diritto e con ogni inerente ragione, azione, accessione, pertinenza, dipendenza, servitù attiva e passiva, passaggio solito e fin qui praticato:

- **UBICAZIONE:**

TORINO, Via Aosta 31, nel complesso immobiliare compreso tra le vie Padre Denza, Cremona, Aosta e G. Camino, costituito da due fabbricati, il primo elevato a cinque piani fuori terra ed il secondo a sei, il tutto costruito su terreno già distinto in Catasto Terreni al F. 184 mappale 5 e già censito al Catasto Fabbricati al F. 171 mappali 902, 903 e 904, e più precisamente:

- **TIPOLOGIA, CONSISTENZA E COERENZE:**

nella scala C del fabbricato a sei piani fuori terra,

- **al piano quinto (sesto fuori terra): alloggio** composto da ingresso, due camere, cucina, bagno e due balconi;
coerenti all'alloggio: *cortile, alloggio 63 della scala B, via Padre Denza, alloggio n. 75 della stessa scala, pianerottolo e vano scala;*
- **al piano interrato:** un locale ad uso cantina;
coerenti alla cantina: *sottosuolo del cortile, cantina n. 75, corridoio comune e cantina n. 73.*

E come meglio detti alloggio e cantina risultano distinti con il n. 74 (settantaquattro)

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

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

e contornati in rosso nelle planimetrie dei rispettivi piani allegare all'atto di compravendita notaio Mario Quirico di Torino 23.10.1992 rep. 36091/10754.

• **IDENTIFICATIVI CATASTALI:**

Comune di TORINO,

- N.C.E.U., **Foglio 1184 - mappale 5 - subalterno 35** (già F. 171, n. 903, sub. 35) – via Aosta n. 31 - piano 5-S1 – Scala C – zona censuaria 1 – categoria A/3 di classe 1 – vani 4 – superficie catastale totale mq. 61, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq. 60 – rendita 433,82 euro.

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

Dall'analisi della documentazione ex art. 567, comma 2, c.p.c. risulta che alla data di trascrizione del pignoramento gli immobili di cui sopra siano pervenuti in piena proprietà:

- per l'intero a **XXX1**, nato in Romania (EE) il 21.01.1976, C.F.: *** e **XXX2**, nata in Romania (EE) il 05.06.1978, C.F.: *** coniugi in comunione legale dei beni con **atto di compravendita** notaio Enrico Mambretti 15.7.2011, rep. 189780/22671 trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Torino 1 il 20.7.2011 ai numeri 28728/19326 da YYY;
- **(primo titolo di acquisto tra vivi anteriore al ventennio)** per l'intero a **YYY**, nata a Lucera (FG) il 15.3.1934, C.F.: *** con **atto di compravendita** notaio Mario Quirico 23.10.1992, rep. 36091 trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Torino 1 il 10.11.1992 ai numeri 30215/18449 da ZZZ.

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

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

I dati risultanti dai documenti allegati ai sensi dell'art. 567 C.P.C. identificano esattamente l'immobile oggetto della presente procedura esecutiva.

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

Il bene pignorato si trova in un ambito urbano di carattere ambientale caratterizzato dalla presenza delle direttrici di collegamento con l'esterno della città verso Milano; l'immagine urbana corrisponde all'espansione tardo ottocentesca entro la Cinta Daziaria del 1853 in zona di progrediente destinazione industriale attigua alla Barriera Daziaria di Milano e presenta un edificato a prevalenza residenziale in tessuti edilizi e aggregativi continui, con numerose aree industriali dismesse o in fase di riconversione. Le vie principali sono: corso Vercelli, corso Giulio Cesare, corso Emilia, via Cigna, via Bologna, corso Brescia, via Brandizzo, via Ciriè.

Lo stabile compendiate l'alloggio staggito fa parte di due edificazioni contigue (via Aosta e Via Denza) realizzate dal Comune di Torino nell'immediato secondo dopoguerra in risposta non solo alla necessità di fornire nuove abitazioni, ma anche a quella di urbanizzare una zona ancora caratterizzata da tratti rurali. È il Quartiere M11-M12 realizzato su progetti del 1940 (via Aosta) e 1950 (via Denza), tipico esempio di edilizia popolare municipale degli anni '40 costituito da case economiche con aree di pertinenza aventi oggi interesse di carattere ambientale e documentario.

Il complesso è costituito dai fabbricati "A" e "B"

Il fabbricato A compendiate l'unità pignorata si eleva per sei piani f.t. oltre seminterrato e sottotetto inagibile, fronteggia Via Padre Francesco Denza ed ha cinque scale senza ascensore accessibili da cortile con ingresso sia da via Aosta sia da cancelli pedonali posti nelle vie Camino e Cremona; le condizioni d'uso e manutenzione sono sufficienti.

L'alloggio staggito ha due arie e si trova al quinto piano (sesto f.t.) della scala C senza

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

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

ascensore; è composto da ingresso, cucina con balcone e bagno prospettanti su cortile, e due camere su strada delle quali una con balcone.

L'altezza interna misura 286 centimetri circa; rivestimenti e pavimenti rivelano un recente ammodernamento che ha interessato anche i serramenti interni e gli esterni ora in pvc con doppia guarnizione e specchiature vetrocamera.

Sul balcone del cortile è allogato in una nicchia il contatore del gas, ed il boiler – sempre a gas – è installato a parete.

Le condizioni d'uso e manutenzione sono buone.

Il riscaldamento è centralizzato con contabilizzatori sui singoli radiatori; in mancanza dei servizi di rete non è stato verificato il funzionamento degli impianti.

Completa il lotto una cantina al piano interrato alla quale non è stato possibile accedere per indisponibilità delle chiavi.

Non sono state reperite dichiarazioni di conformità (Di.Co.) o rispondenza (Di.Ri.) degli impianti ai sensi e per gli effetti del D.M. 37/08.

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

Dall'ispezione all'Agenzia delle Entrate non risultano contratti di locazione in corso di validità; l'alloggio pignorato non è occupato.

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

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

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

carico dell'aggiudicatario, fornisca una quantificazione degli oneri di cancellazione;

VINCOLI ECC., ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE:

dal regolamento di condominio depositato con atto notaio Quirico 14.6.1994, repertorio 39911, trascritto a Torino 1 il 22.6.1994 al n. 16518/11035 non risultano vincoli di rilievo e/o tali da limitare l'utilizzo e/o la trasferibilità del bene stante l'attuale destinazione d'uso.

Gli obblighi dei condòmini e i divieti sono elencati dall'art. 11 al 13 dell'allegato regolamento costituente parte integrante e sostanziale della perizia; la cantina è inalienabile disgiuntamente dall'alloggio salvo per vendita a favore di altro condomino (art. 14).

L'art. 17 elenca servitù e disposizioni particolari.

QUOTE MILLESIMALI:

all'alloggio con cantina spettano 11,706 millesimi per le parti comuni al compendio e 16,665 per il solo fabbricato.

LIMITAZIONI DI NATURA URBANISTICA:

in punto a vincoli e oneri a carico dell'acquirente non sussistono limitazioni di natura urbanistica tali da pregiudicare la destinazione d'uso e la consistenza autorizzate dai provvedimenti amministrativi rilasciati.

Per utilizzi differenti rispetto allo stato legittimo e/o mutamento di destinazione e condizioni d'uso oppure modifiche che interessino l'involucro edilizio (manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione), si rende necessaria una specifica verifica di fattibilità in relazione alle N.U.E.A. del P.R.G.C., al Regolamento Edilizio e all'eventuale Regolamento di Condominio.

SERVITU':

il trasferimento è fatto a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui il bene attualmente si trova, con tutti i diritti, accessioni, azioni, pertinenze, dipendenze, servitù attive e passive inerenti, così come pervenuto al debitore.

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

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

VERIFICA DEGLI USI CIVICI:

con i dati disponibili come riportati in perizia, a seguito delle ricerche svolte presso l'archivio storico dei diritti di uso civico detenuto dal Commissariato per il Piemonte la Liguria e la Valle d'Aosta, i beni in esame non risultano assoggettati a diritti di godimento collettivo.

ISCRIZIONI:

- **(formalità da cancellare totalmente): iscrizione n. 28729/4991**

del 20.7.2011 RR.II. TO1: ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario notaio Enrico Mambretti 15.7.2011 rep. 189781/22672

favore: AAA S.P.A.

contro: XXX1 + XXX2

per: piena proprietà

unità negoziali: la formalità colpisce il bene staggito

La cancellazione è a cura della procedura e con oneri a carico dell'aggiudicatario come di seguito specificati (tasse e imposte salvo adeguamenti tariffari):

TASSA IPOTECARIA: € 35,00

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

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

*

TRASCRIZIONI:

- **(formalità da cancellare totalmente): trascrizione n. 267/204 del**

3.1.2023 RR.II. TO1: verbale di pignoramento immobiliare, atto dell'Ufficiale Giudiziario di Torino 2.1.2023 repertorio 27132/2022

favore: BBB1

contro: XXX1 + XXX2

per: piena proprietà

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

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

unità negoziali: la formalità colpisce il bene staggito

La cancellazione è a cura della procedura e con oneri a carico dell'aggiudicatario come di seguito specificati (tasse e imposte salvo adeguamenti tariffari):

TASSA IPOTECARIA: € 35,00

IMPOSTA DI BOLLO: € 59,00

IMPOSTA IPOTECARIA: € 200,00

Dall'analisi della documentazione ex art. 567 C.P.C. allegata alla presente procedura e dalle ricerche eseguite dallo scrivente non sono emersi altri eventuali vincoli, oneri, formalità esistenti sull'immobile pignorato oltre a quelli indicati nei titoli di provenienza, nel Regolamento di Condominio, nei Regolamenti Urbanistici e nelle pratiche depositate presso gli Uffici Tecnici Comunali.

6) verifichi le spese e i procedimenti giudiziari di cui al n. 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.:

- IMPORTO ANNUO SPESE FISSE DI GESTIONE O MANUTENZIONE: circa 180,00 euro per le parti comuni ai due stabili, e circa 1.700,00 euro in capo a spese generali con esclusione di riscaldamento e acqua potabile.
- SPESE STRAORDINARIE GIA' DELIBERATE/DELIBERANDE: nessuna
- SPESE CONDOMINIALI NON PAGATE NEGLI ULTIMI DUE ANNI: dal 1.1.2023 al 31.5.2023 le spese generali assommano a 1.324,47 e dal 1.6.2022 al 31.12.2022 a 908,09. L'aggiudicatario dalla data di trasferimento della proprietà è responsabile in solido delle spese insolute ordinarie/straordinarie di condominio e riscaldamento riferite all'annualità gestionale in corso (non solare) e a quella precedente; sta all'aggiudicatario contattare l'amministratore per ottenere l'importo aggiornato del dovuto.
- PROCEDIMENTI GIUDIZIARI: nessuno.

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

La verifica di conformità riguarda l'unità immobiliare pignorata come identificata al punto 1) della perizia, e il tutto come meglio rappresentato nella scheda catastale e con esclusione delle parti comuni dello stabile (volumi edificati, ingombri, strutture, cortile, androne, eccetera) trasferibili in quota parte di comproprietà.

Dagli accertamenti presso gli Archivi Storico e Edilizio del Comune di Torino non risultano licenze di edificazione né di agibilità del bene pignorato, trattandosi di compendio legittimato da atti e progetti approvati con delibere della Giunta Comunale non reperibili negli archivi suddetti.

La ricerca d'archivio non ha restituito provvedimenti autorizzativi in capo ai nominativi desunti dalla cronistoria dei titoli di proprietà il che esclude modificazioni dello stato originario.

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;

Gli alloggi dello stabile sono tutti identici e rappresentati nelle schede catastali; lo stato dell'alloggio pignorato è conforme alla scheda catastale.

Dalla consultazione della banca dati del sistema informativo S.I.P.E.E. Piemonte risulta l'attestato di prestazione energetica codice 2011 200475 0078 che assegna all'alloggio la classe G.

9) determini il valore di mercato dei beni, specificando le voci di cui all'art.

568, comma 2, c.p.c.:

La stima del più probabile valore attuale di mercato tiene conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche del compendio e del bene pignorato quali il pregio ambientale, la vetustà, le caratteristiche tipologiche e costruttive, lo stato di manutenzione generale, l'altezza di piano, la consistenza e l'organizzazione degli ambienti, la qualità dei materiali ed il livello delle finiture, gli impianti tecnologici, la classe energetica; il valore unitario è determinato considerando le offerte sul mercato di immobili aventi caratteristiche simili in zona ed attingendo dalle banche dati di settore.

Le quotazioni territoriali di O.M.I. e F.I.M.A.A. per alloggi in normale stato di conservazione in stabili di tipologia economico/popolare variano rispettivamente da 760,00 a 1.100,00 euro al metro quadrato e da 650,00 a 950,00; in entrambi i casi sono allineate agli attuali prezzi di offerta sul mercato.

Dal confronto con immobili in vendita di simili caratteristiche, al bene staggito è attribuito un valore medio di stima di 700,00 euro per metro quadrato.

GARANZIA VIZI

L'adeguamento della stima per l'assenza di garanzia per vizi copre il caso in cui successivamente al trasferimento appaiano difetti non segnalati in perizia di entità tale da creare pregiudizi all'uso o da diminuire in modo apprezzabile il valore stimato.

ALLOGGIO CON CANTINA IN TORINO, VIA AOSTA 31:

	MQ	%	€/MQ	€
Alloggio quinto primo	55	100	700,00	38.500,00
Balconi	5	25	700,00	875,00
Cantina	5	20	700,00	700,00
TOTALE			€	40.075,00
Adeguamenti e riduzioni:				
Riduzione per assenza di garanzia da vizi		c.a. 10%		- 4.000,00

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

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

Oneri di regolarizzazione edilizia / ripristino		0,00
Riduzione per stato di possesso		0,00
Riduzione per vincoli e oneri giuridici ineliminabili		0,00
<i>Totale adeguamenti e riduzioni:</i>		<i>4.000,00</i>

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

= euro 40.075,00 =

al quale dedurre quanto conteggiato per gli adeguamenti e le riduzioni di cui all'art. 568, comma 2, c.p.c., e così – in approssimazione – per complessivi:

= euro 36.075,00 =

10) dica, infine, se sussistano i presupposti di applicabilità dell'art. 1, commi 376, 377 e 378 legge 178/2020 (legge di bilancio); in tal caso specifichi i vincoli, i limiti e gli oneri operanti nella fattispecie di edilizia convenzionata o agevolata nel caso concreto (a titolo esemplificativo, ma non esaustivo, eventuali limitazioni alle successive alienazioni, al prezzo di vendita o al canone di locazione ecc.);

Non sussistono i presupposti di applicabilità dell'art. 1, commi 376, 377 e 378 legge 178/2020 (legge di bilancio).

Tanto si è esposto in ordine al gradito incarico ricevuto.

Torino, 8.3.2024.

Il C.T.U.
ARCH. DANIELE PAVIN

Allegati:

- 1) ISPEZIONE ANAGRAFICA
- 2) NCEU_SCHEDA
- 3) PIANTE
- 4) ATTO DI COMPRAVENDITA
- 5) ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA
- 6) VERBALE DELL' ACCESSO FORZOSO E DEPOSITO DELLE CHIAVI ALL'IVG
- 7) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA