



TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDIMENTO ESECUTIVO

n. 350/2024 R.G.E.

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

Dott.ssa Anna Castellino

CREDITORE PROCEDENTE

Condominio autonomo via Tetti Piatti 21, 23, 25 scale A-B Moncalieri

DEBITORE ESECUTATO

CUSTODE GIUDIZIARIO

Istituto Vendite Giudiziarie (I.V.G.) Torino

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

del 20.08.2024

creata con Tribù Office 6

 ASTALEGALE.NET



L'ESPERTO

Geometra

Gian Carlo La Vigna

creditore procedente: Condominio autonomo via Tetti Piatti 21, 23, 25/A-B Moncalieri

debitrice eseguita: -----



GIURAMENTO

Con provvedimento del 11.06.2024 l'Ill.mo G.E. dott.sa Anna Castellino nominava lo scrivente La Vigna Gian Carlo, geometra libero professionista con studio a Torino in via C. Beggiamo n. 5, iscritto all'Albo Professionale del Collegio Geometri di Torino al n. 7267 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice del Tribunale Ordinario di Torino al n. 174, quale Esperto per le operazioni di descrizione e stima del bene pignorato invitandolo a prestare giuramento in cancelleria secondo le rituali modalità telematiche (verbale depositato il 11.06.2024).

Nel succitato provvedimento il G.E. assegnava il seguente quesito qui richiamato per singoli punti disponendo altresì termine per il deposito telematico della relazione scritta almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per la comparizione delle parti e dei creditori iscritti non intervenuti (18.10.2024 - ore 10:00).

OPERAZIONI PERITALI

Nei giorni successivi lo scrivente acquisiva la documentazione utile e i dati necessari per rispondere compiutamente ai quesiti posti eseguendo sessioni e accertamenti al catasto fabbricati di Torino, l'agenzia delle entrate di Torino 1, la conservatoria dei registri immobiliari di Torino 2, l'ufficio tecnico di Moncalieri, lo studio dell'amministratore protempore e sulla località.

In data 26.07.2024 eseguiva unitamente al custode giudiziario il sopralluogo interno al cespite pignorato (alloggio e cantina) svoltosi senza accesso forzoso alla presenza del figlio dell'esecutata, compiendo contestualmente i rilievi grafici e fotografici dei locali costituenti la massa pignorata.

Successivamente eseguiva indagini di mercato circa i valori medi di compravendita applicati nella zona di ubicazione per immobili che si possono ritenere simili, fatte le dovute considerazioni e proporzioni del caso.

DOCUMENTAZIONE ALLEGATA

Sulla scorta delle sopraccitate attività peritali, lo scrivente integra per completezza la presente relazione con i seguenti allegati:

- allegato 1: documentazione fotografica esterni e interni;
- allegato 2: planimetria e visura catastale dell'immobile pignorato;
- allegato 3: planimetria indicativa dello stato di fatto dei luoghi;
- allegato 4: visura agenzia delle entrate di Torino 1 sullo stato locativo;
- allegato 5: regolamento assembleare del condominio generale;
- allegato 6: regolamento assembleare del condominio autonomo;
- allegato 7: atto di provenienza della proprietà;
- allegato 8: nulla osta per "costruzione 12 fabbricati ad uso civile abitazione";
- allegato 9: autorizzazione all'abitabilità del compendio condominiale;
- allegato 10: sentenza di annullamento del Consiglio di Stato;
- allegato 11: comunicazione sanatoria ex art. 38 D.P.R. 06.06.2001 n. 380;
- allegato 12: denuncia di inizio attività per "opere interne";
- allegato 13: attestato di prestazione energetica (A.P.E.).

TRATTAZIONE DEL MANDATO E RISPOSTA AI QUESITI

"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:



TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO
ECCUZIONE IMMOBILIARE n. 350/2024 R.G.E.

LOTTO UNICO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA

A

quota 1/1 piena proprietà

Comune di Moncalieri (To), via Tetti Piatti n. 25 - scala B:

- 1) al piano rialzato (1° f.t.): alloggio di due arie con accesso dal pianerottolo comune composto da: ingresso su soggiorno living, cucina, disimpegno, due camere, bagno, ripostiglio e due balconi (dei quali uno abusivamente verandato), distinto con il numero "2 (due)" nella pianta del relativo piano compresa nella planimetria generale del fabbricato allegata al regolamento condominiale assembleare dello stabile;
coerenze da nord in senso orario: condominio via Tetti Piatti 25/A, cortile comune, vano scala, pianerottolo, cortile comune a due lati, salvo altre;
- 2) al piano interrato: cantina di pertinenza con accesso dal corridoio comune distinta con il numero "2 (due)" nella pianta del relativo piano contenuta nella succitata planimetria generale;
coerenze da nord in senso orario: cantina 1, corridoio comune, cantina 3, sottosuolo cortile comune, salvo altre.

Detti beni sono altresì graficamente rappresentati nella planimetria allegata con la lettera "A" all'atto di c/v notaio Marco Cordero di Montezemolo del 13.04.2011, rep. 223160 - racc. 19249, trascritto a Torino 2 il 16.05.2011 ai nn. Rg. 20160 - Rp. 12673.

A seguito delle variazioni d'ufficio del 01.01.1994 per "rettifica zona censuaria" e del 09.11.2015 per "inserimento in visura dei dati di superficie" e delle variazioni catastali del 23.10.1998 per "esatta indicazione della cantina" e del 13.07.2010 per "variazione spazi interni" presentate dalle proprietà, l'unità immobiliare pignorata è attualmente censita al catasto fabbricati di Moncalieri con il foglio 35 particella 503 subalterno 38 (borgata Tetti Piatti n. 25, scala B, piano T/S1, zona censuaria 4, categoria A/3, classe 2, vani 5,5, superficie catastale mq. 90, rendita catastale €. 397,67) e volturata a "----- nata a ----- (-) il -----, cod. fis.: -----, proprietà per 1/1" (allegato 2).

Consistenza, distribuzione interna dei vani e coerenze sono riportate anche nella planimetria indicativa dello stato attuale (allegato 3).



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	90,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di mercato del bene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 81.000,00
Valore di vendita giudiziaria del bene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 77.000,00
Data della valutazione:	20.08.2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

Dalla visura ricevuta dall'agenzia delle entrate di Torino 1 risulta che alla data del 01.07.2024 il bene pignorato non era oggetto di scritture private stipulate a favore di soggetti terzi (allegato 4).

In occasione del sopralluogo congiunto con il custode giudiziario, si è accertato che l'alloggio e la cantina erano occupati ed utilizzati dall'esecutata e dal suo nucleo familiare.

Nella determinazione del richiesto valore attuale di mercato della massa pignorata, lo scrivente terrà in debito conto l'incidenza generata dal sopracitato stato occupazionale riservandosi comunque sull'esistenza di eventuali titoli o pattuizioni in essere ma non formalizzati nei pubblici uffici di competenza.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Le ispezioni eseguite alla conservatoria dei registri immobiliari di Torino 2 aggiornate alla data odierna evidenziano le seguenti formalità pregiudizievoli gravanti sull'immobile esecutato indicate ai punti 4.2, la cui cancellazione avverrà a cura della procedura ma con i seguenti oneri ad esclusivo carico dell'aggiudicatario:

- trascrizioni (tutte le tipologie): €. 294,00 per ogni formalità;
- ipoteche volontarie (solo per mutui): €. 35,00 per ogni formalità;
- ipoteche volontarie (non mutui), giudiziali, legali: imposta ipotecaria pari allo 0,5% sul minor importo tra "iscrizione totale dell'ipoteca e prezzo di aggiudicazione" con un minimo di €. 200,00 oltre €. 94,00 di imposta di bollo e tassa ipotecaria, per ogni formalità.

L'importo complessivo sarà determinato dai competenti uffici della conservatoria dei registri immobiliari di Torino 2 in funzione del prezzo di aggiudicazione, della tipologia e del numero di formalità da cancellare, di nuove imposte in vigore al momento del trasferimento.

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna.

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: nessuna.

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico:



l'area sulla quale insiste il bene in questione non è gravata da diritti di censo, livello o usi civici a favore di terzi.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso (regolamenti condominiali assembleari):

dagli atti di provenienza e dai regolamenti condominiali, non risultano gravare sul bene pignorato particolari diritti reali, vincoli o oneri, formalizzati a favore di terzi e rimanenti a carico dell'acquirente (ivi compresi quelli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o connessi con il suo carattere storico - artistico), fatta eccezione per le ragioni, i diritti e le accessioni che al suddetto competono sull'area e sulle parti del fabbricato che per legge, uso e destinazione sono da ritenersi comuni ai sensi di legge e del vigente regolamento condominiale.

Il condominio di via Tetti Piatti n. 21, 23, 25 scale A-B è disciplinato dai seguenti regolamenti interni di natura assembleare:

- 1) Il "Regolamento di Condominio Generale" dell'intero compendio di Strada Tetti Piatti 17A - 17B - 17C - 17D - 17E - 17F - 17G, Strada Tetti Piatti 19, Strada Tetti Piatti 21 - 23 - 25A - 25B (allegato 5), che non prevede vincoli alla destinazione d'uso e limitazioni all'utilizzo del bene pignorato;
- 2) Il "Regolamento di Condominio Autonomo" della porzione di fabbricato autonoma Strada Tetti Piatti 21 - 23 - 25A - 25B che prevede invece i seguenti vincoli alla destinazione d'uso e limitazioni all'utilizzo del bene pignorato (allegato 6):

"CAPITOLO SECONDO

OBBLIGO DEI CONDOMINI E DEGLI UTENTI

ARTICOLO 7 - USO DEI LOCALI

I Condòmini pur essendo investiti di tutti i privilegi della proprietà, non potranno farne uso in contrasto con la moralità, la tranquillità ed il decoro della casa stessa.

In particolare i Condòmini sono tenuti a:

- 1) *avere la più ampia cura dei locali, degli spazi e dei servizi di uso comune, nei confronti dei Condòmini che non si attengono a tali doveri, l'Amministratore Condominiale richiederà il rimborso delle eventuali spese incontrate per garantire l'osservanza della norma. Qualora gli autori di eventuali danni alle parti comuni non vengano identificati, la spesa di ripristino verrà addebitata in parti uguali a tutti i Condòmini/Utenti dello stabile o parte di quelli interessati per competenza;*
- 2) *servirsi dell'alloggio ad uso esclusivo di abitazione; non è consentito negli alloggi l'impianto di uffici professionali, né l'esercizio di industrie, commerci, laboratori, officine, scuole private, pensioni, né deposito di merci da esercitarsi all'ingrosso e al minuto, sale di società per trattenimenti e gioco, gabinetti di cura per malattie infettive, ambulatori, scuole di musica, canto o ballo, pensioni o ristoranti, ritrovi o circoli, sedi di associazioni, attività rumorose o comunque pericolose. Detta prescrizione vale anche per le cantine e gli spazi comuni dell'edificio;*
- 3) *...omissis..."*.

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA

4.2.1. Iscrizioni:

creditore procedente: **Condominio autonomo via Tetti Piatti 21, 23, 25/A-B Moncalieri**
debitrice esecutata: -----



1) ipoteca volontaria iscritta il 16.05.2011 ai nn. Rg. 20161 - Rp. 3860:

favore: B@NCA 24-7 S.p.a.;

contro: -----;

iscrizione: €. 172.000,00;

cancellazione totale: la formalità colpisce esclusivamente l'immobile pignorato.

2) ipoteca legale iscritta il 30.04.2019 ai nn. Rg. 17426 - Rp. 3015:

favore: agenzia delle entrate - riscossione;

contro: -----;

iscrizione: €. 74.216,36;

cancellazione totale: la formalità colpisce esclusivamente l'immobile pignorato.

4.2.2. Trascrizioni:

1) pignoramento immobiliare trascritto il 22.05.2024 ai nn. Rg. 21307 - Rp. 16211:

favore: condominio autonomo in Moncalieri via Tetti Piatti 21-23-25, SC. A-B;

contro: -----;

cancellazione totale: la formalità colpisce esclusivamente l'immobile pignorato.

4.2.3. Altre trascrizioni: nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€.	4.290,50
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€.	270,75
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€.	6.617,85

Ulteriori avvertenze:

SPESE CONDOMINIALI

Dai riparti spese ricevuti dall'amministratore protempore risulta quanto segue:

✓ preventivo condominio ordinario 2024:	€.	504,30
✓ preventivo riscaldamento ordinario 2023/2024:	€.	3.786,20
✓ spese condominiali arretrate nel biennio precedente: €. (694,27 + 622,09) =	€.	1.316,36
✓ spese riscaldamento arretrate nel biennio precedente: €. (2.560,22 + 2.741,27) =	€.	5.301,49
✓ spese condominiali straordinarie:	€.	270,75



Ai sensi dell'articolo 63 comma 4° delle disposizioni d'attuazione del codice civile, l'aggiudicatario sarà comunque responsabile in solido con l'esecutata unicamente delle spese insolite condominiali e del riscaldamento, sia ordinarie che straordinarie, riferite all'annualità gestionale in corso (non solare) e a quella precedente, rispetto alla data di trasferimento della proprietà in suo favore. Ad eccezione degli importi a preventivo, le spese pregresse nei due anni anteriori la data della presente perizia, sono quindi da intendersi puramente indicative. È consigliabile che gli interessati verifichino preliminarmente lo stato del debito in prossimità della data dell'asta così da quantificare le reali spese a carico del bene esecutato nel periodo di competenza legale (amministratore protempore: "A.T.C., tel. 011/31.30.419").

PROCEDIMENTI GIUDIZIARI

Dagli accertamenti eseguiti negli uffici di competenza, il bene pignorato non è oggetto di ulteriori vertenze giudiziarie oltre la presente procedura esecutiva.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

PROPRIETA' ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO

Alla data di trascrizione del pignoramento immobiliare (22.05.2024) a favore del creditore procedente, l'intera piena proprietà del cespite in questione era intestata all'esecutata senza convenzioni matrimoniali.

CRONISTORIE DEL VENTENNIO

In merito alle vicende del bene esecutato nel ventennio anteriore la trascrizione del pignoramento immobiliare (23.05.2004 ÷ 22.05.2024), si elencano qui di seguito i nominativi dei titolari e i dati dei rispettivi titoli di acquisto della proprietà pignorata:

- 1) scrittura privata autenticata dal notaio Renata Pini il 28.09.2000, rep. 64753 - racc. 12447

trascritta a Torino 2 il 09.10.2000 ai nn. Rg. 37366 - Rp. 23083:

l'Agenzia Territoriale per la Casa della provincia di Torino (A.T.C.) con sede a Torino (cod. fis.: 00499000016) vendeva l'intera piena proprietà del bene esecutato a ---- nato a ----
(--) il --.---.---- (cod. fis.: ----), coniugato in regime di comunione legale dei beni con
----- nata a ---- (--) il --.---.---- (cod. fis.: ----), primi proprietari per atto
tra vivi anteriore al ventennio;

- 2) successione di legittima di ---- deceduto il 22.02.2003

registrata a Moncalieri il 21.07.2003 al n. 10 - vol. 488

trascritta a Torino 2 il 18.11.2003 ai nn. Rg. 52301 - Rp. 35091

accettazione tacita trascritta a Torino 2 il 16.05.2011 ai nn. Rg. 20158 - Rp. 12671:

in assenza di disposizioni testamentarie la quota 1/2 di piena proprietà del bene esecutato in capo al decuius si trasmetteva per legge al coniuge superstite e ai tre figli nel modo che segue:



quota 1/6 alla succitata moglie ----- titolare della rimanente quota 1/2, divenendo così piena proprietaria per la quota complessiva di 6/9;

quota 1/9 a ciascuno dei tre figli ---- nato a ----- (-) il ---- (cod. fis.: -----),
----- nata a ----- (-) il ---- (cod. fis.: -----), ----- nata a
----- (-) il ---- (cod. fis.: -----), quale bene personale;

3) successione di legittima di ----- deceduta il 24.01.2008

registrata a Moncalieri il 27.07.2008 al n. 37 - vol. 547

trascritta a Torino 2 il 01.09.2008 ai nn. Rg. 42077 - Rp. 27291

accettazione tacita trascritta a Torino 2 il 16.05.2011 ai nn. Rg. 20159 - Rp. 12672:

in assenza di disposizioni testamentarie, la quota 6/9 di piena proprietà del bene esecutato in capo alla decuius si trasmetteva per legge ai suddetti tre figli -----, -----, -----, divenendo così titolari della piena proprietà per la quota di 1/3 ciascuno;

4) atto di c/v notaio Marco Cordero Di Montezemolo del 13.04.2011, rep. 223160 - racc. 19249

trascritto a Torino 2 il 16.05.2011 ai nn. Rg. 20160 - Rp. 12673 (allegato 7):

i tre fratelli -----, ----- e ----- vendevano l'intera piena proprietà del bene esecutato a ----- nata a Moncalieri (To) il 20.03.1973 (cod. fis.: SCL VVN 73C60 F335 S), piena proprietaria attuale e esecutata.

PRIMO TITOLO DI ACQUISTO ANTERIORE AL VENTENNIO

Il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al ventennio è la succitata scrittura privata autenticata dal notaio Renata Pini il 28.09.2000, rep. 64753 - racc. 12447, trascritta a Torino 2 il 09.10.2000 ai nn. Rg. 37366 - Rp. 23083.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

7.1. PRATICHE EDILIZIE

Dagli accertamenti compiuti all'ufficio tecnico di Moncalieri risulta che la costruzione e l'abitabilità del fabbricato compendiate l'unità immobiliare pignorata sono state autorizzate in forza dei seguenti titoli abilitativi:

- 1) nulla osta n. 180/bis del 21.06.1965 per "nuova costruzione complesso edilizio con n. 12 fabbricati ad uso civile abitazione a quattro e cinque piani fuori terra" (allegato 8);
- 2) licenza di abitazione n. 180/bis del 17.11.1967 (allegato 9).

Nel merito, si è altresì accertato quanto segue:

- ✓ con sentenza n. 881/1966 del 03.03.1970 iscritta al n. 537/1966 del Registro dei Ricorsi, il Consiglio di Stato **annullava il provvedimento del 21.06.1965** poiché i fabbricati "superavano i limiti di altezza fissati dalle norme di attuazione del nuovo P.R.G. fissati per i centri rurali" ossia è stato



violato "l'articolo 22 delle norme di attuazione del P.R.G. della Città di Moncalieri approvato con D.P.R. 28 settembre 1959" che limitava l'altezza delle abitazioni nei centri rurali a "due piani fuori terra e sottotetto non abitabile" (allegato 10);

- ✓ in epoca recente, il Comune di Moncalieri con Delibera della Giunta Comunale n. 465 del 13.11.2023 determinava in €. 1.258.000,00 la sanzione amministrativa ex art. 38 del D.P.R. n. 380/2001 ("Interventi eseguiti in base a permesso annullato") a carico dell'A.T.C., dando atto che il **versamento dell'intera sanzione produce i medesimi effetti del permesso di costruire in sanatoria ex art. 36** del medesimo D.P.R. n. 380/2001;
- ✓ con nota prot. 8010/2024 del 05.02.2024, il Comune di Moncalieri comunicava all'A.T.C. l'estinzione del procedimento sanzionatorio e che il versamento dell'intera sanzione amministrativa **comporta "ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 38 comma 2 del D.P.R. n. 380/01 e s.m.i., la regolarizzazione e la conservazione edilizia ai sensi dell'art. 36 del medesimo D.P.R. 380/2001 e s.m.i. del complesso immobiliare residenziale sito in Borgata Tetti Piatti nn. 17, 19, 21 23 e 25, ...omissis... eseguito con Licenza Edilizia n. 180 bis del 21/06/1965 annullata, nello stato e consistenza geometrico-dimensionale come rappresentata negli elaborati grafici progettuali depositati nel fascicolo della Licenza Edilizia n. 180 bis del 21/06/1965"** (allegato 11).

L'alloggio è stato oggetto di varianti interne per "demolizione di muri divisorii tra soggiorno e cucina e realizzazione di disimpegno" dichiarate con D.I.A. ex art. 22 e 23 del D.P.R. n. 380/2001, prot. 29356 del 08.06.2009 (allegato 12).

L'immobile pignorato non è oggetto di successive istanze di variante o condoni edilizi.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA

Ai sensi dell'art. 30 comma 2 del D.P.R. n. 380/2001 non viene richiesto il certificato di destinazione urbanistica dell'area, essendo oggetto di stima un bene facente parte di condominio entrostante a terreno già edificato della superficie minore di mq. 5000.

Dall'esame della cartografia e delle norme tecniche di attuazione (N.T.A.) del vigente P.R.G.C. di Moncalieri risulta che il bene ricade in Area "Br5: Aree in parti edificate, Parti consolidate delle borgate" ("zona B" ai sensi del D.M. 02.04.1968), nella quale sono ammessi principalmente i seguenti interventi edilizi (art. 25 N.T.A.): "manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo ... omissis..."

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA

Per quanto potuto accertare, dal raffronto tra stato di fatto (allegati 1 e 3) e stato assentito (allegati 8 e 12) si segnalano le seguenti difformità:

- 1) chiusura del balcone lato cucina con veranda in alluminio anodizzato (allegato 1 foto 5 e 6);
- 2) omessa realizzazione del disimpegno tra bagno e soggiorno e dell'impianto di aerazione forzata nel disimpegno (allegato 1 foto 37 e 38);



- 3) realizzazione di spalletta dal muro del ripostiglio (allegato 1 foto 23);
- 4) la spalletta in corrispondenza del disimpegno ha lunghezza maggiore rispetto a quella in progetto ed è stato realizzato anche un basso muretto in prosecuzione (allegato 1 foto 20 e 26).

La veranda realizzata in assenza di titolo e di piano verande tipo, non è sanabile e dev'essere necessariamente rimossa; la rimozione non necessita del rilascio di particolari permessi;

L'assenza del disimpegno aerato tra bagno e soggiorno è un abuso insanabile poiché in netto contrasto con le vigenti normative igienico/sanitarie; la posa e la realizzazione delle opere mancanti non necessitano di ulteriori titoli abilitativi poiché già autorizzate con D.I.A..

Fermo restando l'obbligo a carico dell'aggiudicatario di un più accurato rilievo metrico del bene e delle verifiche dimensionali dello stato di fatto con le tolleranze di legge, le rimanenti difformità possono essere regolarizzate a sua esclusiva cura e spese previa ottemperanza dei suddetti ripristini, con C.I.L.A. in sanatoria ex art. 6 bis del D.P.R. n. 380/2001 oppure con S.C.I.A. in sanatoria ex art. 37 del D.P.R. 380/2001 nel caso di non rispondenza delle aperture esterne con le tolleranze di legge, per il quale necessita nulla osta dell'assemblea condominiale.

Rimangono ad esclusiva cura e spese dell'aggiudicatario gli oneri comunali per la protocollazione dell'istanza e la sanzione amministrativa, stimabili indicativamente e con tutte le riserve del caso in circa €. 1.400,00 e i costi (qui non determinabili) del professionista abilitato per l'espletamento dei permessi comunali e delle eventuali opere di ripristino edili e impiantistiche.

In caso di eventuale diniego l'aggiudicatario dovrà attenersi a quanto successivamente ordinato dal Comune di Moncalieri, rimanendo a sua cura e spese ogni eventuale onere a carico dell'immobile pignorato anche nel caso di opere posteriori al sopralluogo o in difformità ad eventuali permessi edilizi reperiti o resi disponibili dall'ufficio tecnico, successivamente al deposito della presente relazione.

La presente verifica di conformità riguarda unicamente l'unità immobiliare pignorata così come identificata al punto 1) della perizia e così come meglio rappresentata nella scheda catastale, con esclusione delle parti comuni dello stabile (volumi edificati, ingombri, strutture, cortile, androne, vano scale, sporti, ecc. ecc.) trasferibili in quota parte di comproprietà.

Quanto sopra è stato tenuto in debito conto per la determinazione del più probabile valore attuale di mercato della quota pignorata.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE

La rappresentazione grafica dell'alloggio corrisponde sostanzialmente allo stato assentito ad eccezione delle difformità accertate e del balcone verandato; la cantina indicata coincide con quella pertinenziale di proprietà.

Conclusa la sanatoria edilizia, l'aggiudicatario dovrà presentare a sua cura e spese una variazione docfa per "*divisione e diversa distribuzione degli spazi interni*" sostenendo il pagamento di €. 100,00 per tributi catastali. Saranno a carico dell'aggiudicatario anche i costi qui non determinabili del professionista abilitato per la predisposizione degli atti di aggiornamento e le eventuali sanzioni determinate dall'Ufficio Provinciale di Torino in funzione della tardiva presentazione.



8.3. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (A.P.E.)

Classe Energetica: certificato APE: **2024 108651 0055** del **23.04.2024**



valido fino al: **31.12.2025**

indice di prestazione energetica: **166,69 KWh/m²/anno** (allegato 13).

8.4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Non si rilevano difformità urbanistiche.

BENI IN MONCALIERI, STRADA TETTI PIATTI N. 25 SCALA B, DI CUI AL PUNTO A)

ALLOGGIO E CANTINA

LOTTO UNICO

quota 1/1 piena proprietà

Comune di Moncalieri (To), via Tetti Piatti n. 25 - scala B:

- 1) al piano rialzato (1° f.t.): **alloggio** di due arie con accesso dal pianerottolo comune composto da: ingresso su soggiorno living, cucina, disimpegno, due camere, bagno, ripostiglio e due balconi (dei quali uno abusivamente verandato), distinto con il numero "2 (*due*)" nella pianta del relativo piano compresa nella planimetria generale del fabbricato allegata al regolamento condominiale assembleare dello stabile;
coerenze da nord in senso orario: condominio via Tetti Piatti 25/A, cortile comune, vano scala, pianerottolo, cortile comune a due lati, salvo altre;
- 2) al piano interrato: **cantina** di pertinenza con accesso dal corridoio comune distinta con il numero "2 (*due*)" nella pianta del relativo piano contenuta nella succitata planimetria generale;
coerenze da nord in senso orario: cantina 1, corridoio comune, cantina 3, sottosuolo cortile comune, salvo altre.

Detti beni sono altresì graficamente rappresentati nella planimetria allegata con la lettera A all'atto di c/v notaio Marco Cordero di Montezemolo del 13.04.2011, rep. 223160 - racc. 19249, trascritto a Torino 2 il 16.05.2011 ai nn. Rg. 20160 - Rp. 12673.

A seguito delle variazioni d'ufficio del 01.01.1994 per "*rettifica zona censuaria*" e del 09.11.2015 per "*inserimento in visura dei dati di superficie*" e delle variazioni catastali del 23.10.1998 per "*esatta indicazione della cantina*" e del 13.07.2010 per "*variazione spazi interni*" presentate dalle proprietà, l'unità immobiliare pignorata è attualmente censita al catasto fabbricati di Moncalieri con il foglio **35** particella **503** subalterno **38** (borgata Tetti Piatti n. 25, scala B, piano T/S1, zona censuaria 4, categoria A/3, classe 2, vani 5,5, superficie catastale mq. 90, rendita catastale €. 397,67) e volturata a "----- nata a ----- (-) il ---.---.---, cod. fis.: --- --- --- ---, proprietà per 1/1" (allegato 2).

Consistenza, distribuzione interna dei vani e coerenze sono riportate anche nella planimetria indicativa dello stato attuale (allegato 3).



DESCRIZIONE DELLA ZONA E DEL COMPENDIO

Trattasi di compendio condominiale entrostante ad area comune con accesso da Via Tetti Piatti, costituito da più fabbricati di tipologia marcatamente economico/popolari elevati a quattro/cinque piani f.t. oltre sottotetti non abitabili, piani interrati per cantine di pertinenza e centrali termiche comuni, area comune esterna destinata a camminamenti pedonali e carrai per l'accesso alle singole scale, ad aree verdi e a posti auto privati non numerati.

L'originaria epoca costruttiva risale alla seconda metà degli anni '60 del secolo scorso.

Il fabbricato, privo di impianto ascensore, non è dotato di alloggio per custode e non dispone del servizio di portineria.

La zona di ubicazione "frazione Tagliaferro", decentrata rispetto al concentrico cittadino di circa 4 km. e adiacente al tratto della Strada Statale 20 per Carignano, è ad alta densità residenziale abitativa con prevalenza di edifici della stessa epoca costruttiva, servita da servizi e mezzi di trasporto pubblico nonché strutture collettive e commerciali private con alimentari e negozi di prima necessità.

Il **condominio** presenta in sintesi le seguenti caratteristiche costruttive (allegato 1 foto 1 ÷ 18):

- ✓ struttura portante in c.a.; tetto, orizzontamenti e solette balconi in latero-cemento; manto di copertura in tegole marsigliesi; tamponamenti intonacati e tinteggiati; pluviali esterni in rame; ringhiere in ferro smaltato a disegno semplice; serramenti in legno con vetri semplici e ante lignee; portone pedonale a battente unico in ferro smaltato e vetri traslucidi; atrio, vano scala e pianerottoli pavimentati in graniglia con pareti intonacate e tinteggiate; scala con gradini in marmo, ringhiera in ferro smaltato a disegno semplice e mancorrente ligneo.

Lo stato di conservazione risulta in correnti condizioni manutentive.

DESCRIZIONE DELL'ALLOGGIO E DELLA CANTINA

In merito alle caratteristiche interne dell'**alloggio** (allegato 1 foto 19 ÷ 52) si riferisce sinteticamente quanto segue:

accesso: porta a battente unico con serratura di sicurezza;

pavimenti: gres porcellanato (soggiorno/cucina, camera, ripostiglio); parquet (camera singola); ceramica (bagno); graniglia (balconi);

rivestimenti: ceramica (bagno, parete attrezzata cucina); tinteggiatura (le rimanenti superfici libere);

serramenti esterni: finestre e porte finestre in alluminio anodizzato con vetri camera, protette da cancellate scorrevoli e ante esterne;

serramenti interni: porte in legno tamburato (camere) e a scrigno (bagno), tutte con pannelli pieni e battente unico;

impianto elettrico: sottotraccia con frutti a incasso (non a norma o da verificare);

impianto sanitario: bagno aerato naturalmente dotato di doppi lavabi a incasso, tazza igienica e bidet sospesi, piatto doccia, rubinetterie cromate; attacco lavatrice e caldaia autonoma a gas per la



produzione di acqua calda (non a norma o da verificare), posizionate nel balcone abusivamente verandato (allegato 1 foto 35);

impianto riscaldamento: centralizzato condominiale con termosifoni in alluminio dotati delle valvole termostatiche e dei contabilizzatori del calore.

Lo stato di conservazione interno è in buone condizioni manutentive.

In merito a materiali di finitura, impianti e dotazioni interne del piano interrato e della **cantina** (allegato 1 foto 53 ÷ 62) si riferisce sinteticamente quanto segue:

- ✓ accesso al piano interrato da porta in legno a battente unico e pannello pieno; corridoio in battuto di cemento; pareti grezze non intonacate; accesso alla cantina da porta in legno a battente unico dotata di serratura; tramezzi non intonacati con pavimento in battuto di cemento; impianto elettrico intubato esterno con frutti e punto luce a parete.

Lo stato di conservazione interno è in correnti condizioni manutentive.

CONSISTENZA

Criterio di misurazione consistenza reale:

Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari

Criterio di calcolo consistenza commerciale:

D.P.R. 23.03.1998 n. 138

descrizione	consistenza mq.		indice		commerciale mq.
alloggio	86,00	x	100 %	=	86,00
balconi	10,00	x	30 %	=	3,00
cantina	8,60	x	20 %	=	1,72
arrotondamento	-0,72	x	100 %	=	-0,72
Totale:	103,88				90,00

VALUTAZIONE

Procedimento di stima:

comparativo monoparametrico in base al prezzo medio.

SUPERFICIE COMMERCIALE INDICATIVA

La superficie commerciale dell'unità immobiliare pignorata rilevata graficamente dalla planimetria catastale in atti e normalizzata secondo le percentuali di cui all'allegato "C" del D.P.R. 23.03.1998 n. 138, risulta di circa mq. 90 così determinata:

- alloggio: mq. 86,00 x 100% = mq. 86,00;
- balconi: mq. (5,30 + 4,70) x 30% = mq. 3,00;
- cantina: mq. 8,60 x 20% = mq. 1,70 circa.



VALORE DI LIBERO MERCATO

La stima del più probabile valore attuale di mercato tiene conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche del compendio e del bene pignorato (zona di ubicazione, vetustà, caratteristiche tipologiche e costruttive, stato di manutenzione generale, altezza di piano, assenza di impianto ascensore, consistenza e distribuzione interna dei vani, qualità dei materiali di finitura e degli impianti tecnologici) del corrente stato occupazionale, dei vincoli condominiali, dell'entità degli abusi edilizi, dell'esito degli accertamenti compiuti nei pubblici uffici e dell'attuale andamento del mercato di beni simili riscontrabili in zona.

Le quotazioni territoriali di O.M.I. e F.I.M.A.A. prevedono per la tipologia in questione i seguenti valori unitari per alloggi in "stato conservativo normale":

O.M.I. - Agenzia delle Entrate (abitazioni economiche): tra € 730,00 ÷ 1.100,00;

F.I.M.A.A. (abitazioni di tipo economico): tra € 700,00 ÷ 1.000,00.

Pertanto sulla base delle suddette valutazioni, individuato in €/mq. 900,00 il valore unitario al quale rapportare la superficie commerciale in linea con le quotazioni di mercato e con la situazione interna accertata, si ritiene di procedere in via prudenziale alla determinazione del più probabile valore attuale di mercato dell'intera quota di proprietà del cespite, adottando il metodo di stima analitico, in netti ed arrotondati:

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: mq. 90,00 x €/mq. 900,00 = € 81.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1/1 di piena proprietà): € 81.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 81.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

La presente valutazione deve intendersi nello stato di fatto e di diritto in cui il cespite attualmente si trova, comprensivo di accessori e pertinenze, a corpo e non a misura, come visto e piaciuto con annessi diritti, azioni, ragioni e servitù attive e passive, fissi ed infissi, annessi e connessi, salvo migliori e più esatti confini e dati catastali, facendosi espresso riferimento agli atti di provenienza, per ogni altre condizioni, clausole, pesi ed oneri, che si intendono qui integralmente trascritti e riportati.

VALORE DI MERCATO (OMV)

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	alloggio e cantina	mq. 90,00	0,00	€ 81.000,00	€ 81.000,00
				€ 81.000,00	€ 81.000,00



ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO

descrizione		importo
stato d'uso/manutenzione	- 1%	- €. 810,00
vincoli e oneri giuridici	- 1%	- €. 810,00
		- €. 1.620,00

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): - €. 1.500,00

Valore di mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 77.880,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV)

Riduzione del valore del 1% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: - €. 778,80

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: €. 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: €. 0,00

Riduzione per arrotondamento: - €. 101,20

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 77.000,00**

**10) EVENTUALI PRESUPPOSTI DI APPLICABILITÀ DELL'ARTICOLO 1 COMMII
376 ÷ 378 DELLA LEGGE N. 178/2020**

Dagli accertamenti compiuti al Comune di Moncalieri si evince che il bene pignorato è compreso in un fabbricato realizzato secondo i criteri di cui all'art. 1 commi 376 ÷ 378 della legge n. 178/2020 (regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata o agevolata, finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche); i documenti reperiti e visionati non menzionano alcuna convenzione edilizia o altro strumento urbanistico rimanente a carico dell'aggiudicatario o degli aventi causa.

Dagli atti di provenienza invece, si rileva sostanzialmente quanto segue:

1) nota di trascrizione della scrittura privata autenticata dal notaio Renata Pini il 28.09.2000:

"Articolo 6: per un periodo di tempo di dieci anni, dalla data di registrazione del presente atto, l'alloggio non potrà essere alienato neppure parzialmente dalla parte acquirente a nessun titolo, ne potrà essere modificata la destinazione d'uso.

Decorso il termine di cui al primo comma del presente articolo, qualora il proprietario intenda alienare a qualsiasi titolo l'alloggio, deve darne comunicazione all'agenzia, che potrà esercitare il diritto di prelazione ai sensi del comma 9 dell'articolo 28 della legge 513/77 così come modificato dall'articolo 52 della legge 457/78 e dal comma 25 della legge 560/93."



2) atto di c/v notaio Marco Cordero Di Montezemolo del 13.04.2011 (allegato 7):

"...omissis... Detti comparenti, della cui identità personale io notaio sono certo, convengono e stipulano quanto segue:

-----premettono-----

- che il signor ---- ----- si rese acquirente di un immobile sito in Comune di Moncalieri ...omissis...
- che in data 22 febbraio 2003 decedette il sig. ---- ----- ...omissis...
- che in data 24 gennaio 2008 decedette la signora ----- ----- ...omissis...
- che il termine di 10 anni, stabilito all'articolo 6 di detta scrittura privata, per l'alienazione dell'immobile di cui infra, è decorso;
- che i signori ---- -----, ---- ----- e ---- -----, con riferimento al già citato articolo 6 di detta scrittura privata, provvidero a comunicare all'Agenzia Territoriale per la Casa della Provincia di Torino già Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Torino, la loro intenzione di alienare gli immobili in oggetto con raccomandata a mano;
- che con lettera protocollo n. 50108 del 26.10.2010 l'Agenzia Territoriale per la Casa della Provincia di Torino comunicò ai signori ---- -----, ---- ----- e ---- ----- l'intenzione di esercitare il diritto di prelazione sull'immobile di cui infra ai sensi dell'art. 28 della Legge 513/77, con facoltà di estinzione di tale diritto di prelazione a seguito del pagamento dell'importo di Euro 4.338,24 (quattromilatrecentotrentotto virgola ventiquattro) da parte dei medesimi;
- che i signori ---- -----, ---- ----- e ---- -----, provvidero a pagare all'Agenzia Territoriale per la Casa della Provincia di Torino in data 10/11/2010 a mezzo bonifico tramite Intesa San Paolo l'importo di Euro 4.338,24 (quattromilatrecentotrentotto virgola ventiquattro) come da fattura n. 2102 dell'11 novembre 2010;
- che con lettera protocollo n. 53188 del 12/11/2010 l'Agenzia Territoriale per la Casa della Provincia di Torino ha dichiarato l'estinzione del diritto di prelazione per gli immobili in oggetto ai sensi della Legge n. 560 del 24/12/1993 comma 25; ...omissis...".

Tanto si è ritenuto esporre all'Ill.mo G.E. in ordine al gradito incarico ricevuto.

Torino, li 20.08.2024

L'Esperto
geom. Gian Carlo La Vigna

