



TRIBUNALE DI TORINO

R.G.E. n. 257/2025

Esecuzione Immobiliare

Giudice Esecuzione

Dott.ssa NICOLETTA ALOJ

Creditore Procedente

[REDACTED]

Debitore

[REDACTED]

QUADRO RIASSUNTIVO DELLA RELAZIONE PERITALE

Trascrizione atto pignoramento	nota del 12 maggio 2025	N. ri 6946
---	----------------------------	---------------

QUOTA COLPITA-UBICAZIONE-DESTINAZIONE-DATI CATASTALI

QUOTA COLPITA	1/1
DESTINAZIONE	• Appartamento in complesso quadrifamiliare sito al piano primo (2° f.t.) e secondo-sottotetto (3° f.t), collegati tra loro da scala interna, composto al piano primo da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, una camera, servizio igienico, al piano sottotetto non abitabile da due locali sgombero adibiti a camere, disimpegno, ripostiglio in cui si è realizzato un servizio igienico oltre ad autorimessa al piano interrato e posto auto scoperto al piano terra. Via San Francesco D'Assisi n. 2 - 10020 Riva Presso Chieri (TO)
DATI CATASTALI	N.C.E.U. Foglio 15 Mappale 312 Sub. 4 (cat. A/2) N.C.E.U. Foglio 15 Mappale 312 Sub. 7 (cat. C/6) N.C.E.U. Foglio 15 Mappale 312 Sub. 13 (cat. C/6)

VALORE DI MERCATO – LOTTO UNICO	€ 198.972,00
VALORE A BASE D'ASTA – LOTTO UNICO	€ 167.400,00

SINTESI ACCERTAMENTI

Corrispondenza quota colpita e quota posseduta: Corrisponde
Comproprietari non esegutati: Non sussistono
Documentazione ex art. 567cpc: Conforme
Continuità delle trascrizioni ex art. 2650 cc: Sussiste
Sussistenza di diritti reali, vincoli e oneri: Non sussistono vincoli di trasferibilità

Sussistenza iscrizioni e trascrizioni:

Le formalità esistenti potranno esser tutte cancellate alla vendita.

Stato di occupazione: Occupato con titolo opponibile alla procedura

Sommario

0. Premessa	7
1. UBICAZIONE E IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI.....	8
2. ESTREMI ATTO DI PROVENIENZA E CRONOLOGIA PASSAGGI DI PROPRIETA'	22
3. DESCRIZIONE BENE PIGNORATO	28
4. OCCUPAZIONE BENI PIGNORATI	30
5. ISPEZIONI IPOTECARIE ED ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI, ONERI, ECC.	31
6. SPESE CONDOMINIALI.....	34
7. PRATICHE EDILIZIE	36
8. REGOLARITA' EDILIZIA.....	42
9. VALUTAZIONE ESTIMATIVA.....	44
10. PRESUPPOSTI DI APPLICABILITÀ DELL'ART. 1 COMMI 376, 377 E 378 DELLA LEGGE 178/2020 (LEGGE DI BILANCIO);	49

Il sottoscritto ing. Barbero Fabio con studio professionale in Caluso (TO), Piazza Ubertini 27, iscritto all'Albo dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Torino, nominato Perito Estimatore nella causa in oggetto, prestato Giuramento di rito mediante deposito telematico, ha ricevuto il mandato di procedere con le operazioni e di rispondere al seguente quesito:

“L'esperto, in applicazione dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., acquisito il titolo di acquisto del debitore, tenuto conto dei documenti di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c., svolte ulteriori ricerche nel caso in cui gli elementi da essi forniti appaiano incompleti, con espressa autorizzazione ad acquisire, anche presso pubblici uffici, tutti i documenti necessari al riguardo:

- 1. identifichi i beni pignorati indicandone ubicazione, tipologia, consistenza, dati catastali e confini e provvedendo altresì a presentare le denunce catastali eventualmente mancanti;*
- 2. indichi i proprietari dei beni alla data della trascrizione del pignoramento, nonché tutti i proprietari nel ventennio anteriore a tale data e il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al suddetto ventennio;*
- 3. descriva i beni pignorati anche mediante planimetrie e fotografie, queste ultime da depositare in formato .jpeg;*
- 4. indichi – sulla base di quanto accertato dal custode contestualmente nominato - lo stato di possesso dei beni ai sensi dell'art. 173 bis co. 1 n. 3 disp. att. c.p.c., indicando, se occupati da terzi, la scadenza del titolo e il corrispettivo pattuito e, in ogni caso, le generalità dell'occupante;*
- 5. indichi l'esistenza delle formalità, dei vincoli, degli oneri e dei pesi di cui ai nn. 4, 5 e 8 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., specificando, per quelli che saranno cancellati, se colpiscano solo i beni pignorati o anche altri beni e, quindi, se siano da cancellare totalmente o parzialmente, specifichi che le cancellazioni saranno effettuate a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario, fornisca una quantificazione degli oneri di cancellazione;*
- 6. verifichi le spese e i procedimenti giudiziari di cui al n. 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.;*
- 7. indichi le pratiche edilizie relative all'immobile e quale sia la situazione urbanistica dello stesso;*

8. verifichi la regolarità edilizia e urbanistica dei beni nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi ai sensi del n. 6 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., fornendo, in caso di opere abusive, le informazioni di cui al n. 7; dica se gli immobili pignorati siano dotati dell'Attestato di Prestazione Energetica;

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

10. dica, infine, se sussistano i presupposti di applicabilità dell'art. 1 commi 376, 377 e 378 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.);

Esaminati l'atto di pignoramento e la documentazione ipocatastale e/o la relazione notarile sostitutiva, verificata la presenza dell'estratto di catasto, nonché dei certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative agli immobili pignorati nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento nonché dopo aver acquisito copia dei prospetti delle spese condominiali, il sottoscritto ha provveduto a redigere il seguente elaborato peritale depositandolo mediante via telematica.

0. Premessa

Lo scrivente C.T.U., dopo aver preso possesso di copia dei fascicoli di causa, provvedeva a fissare il sopralluogo congiuntamente al custode nominato Avv. Cimino Angela Monica per la data del 18 novembre 2025.

Alla data concordata, alle ore 15:00 si eseguiva il sopralluogo coadiuvato da collaboratore dot. [REDACTED] presso gli immobili pignorati. L'accesso veniva consentito volontariamente dai conduttori degli immobili pignorati sigg.ri [REDACTED]

Copia dei verbali delle OOPP è allegata al presente elaborato.

1. UBICAZIONE E IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI

Gli immobili oggetto di pignoramento sono ubicati nel comune di Riva Presso Chieri (TO) e fanno parte di un fabbricato quadrifamiliare composto da quattro unità abitative in edificio di civile abitazione elevato a due piani fuori terra oltre a piano autorimesse interrato e piano sottotetto non abitabile con annessi posti auto scoperti. L'accesso pedonale avviene da Via San Francesco D'Assisi n. 2 mentre il carraio da quello attiguo.

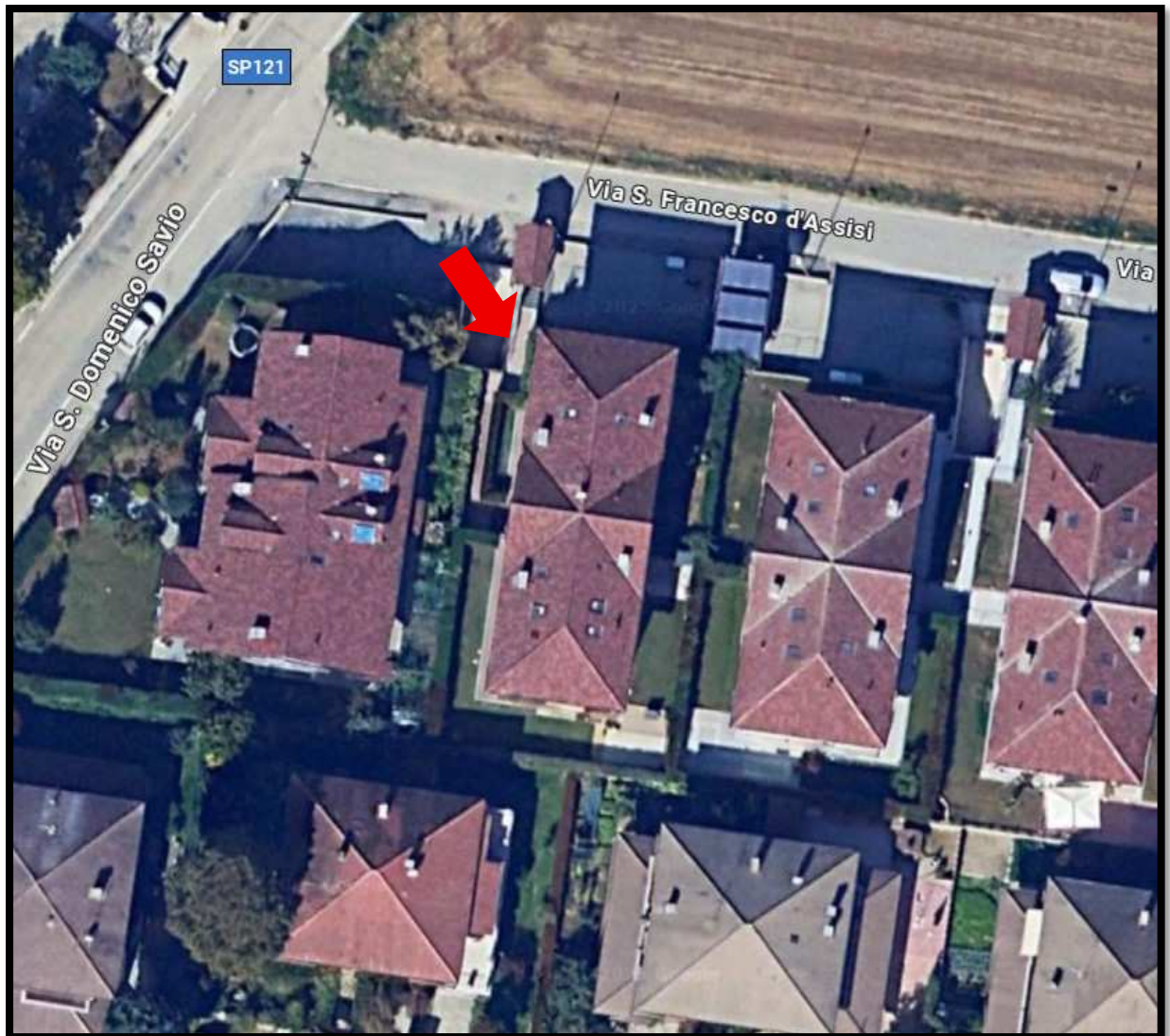
Sono costituiti da:

- appartamento in categoria catastale A/2 di consistenza 5 vani al piano primo (2° f.t.) e piano sottotetto non abitabile (3° f.t.)
- locale ad uso autorimessa di pertinenza in categoria catastale C/6 al piano interrato
- posto auto scoperto di pertinenza in categoria catastale C/6 al piano terra.

Identificati catastalmente come segue:

- Appartamento P. 1-2 - N.C.E.U. Fg. 15, Mapp. 312, Sub. 4 (A/2) di superficie catastale 159 mq - Via San Domenico Savio n. SNC, Riva Presso Chieri (TO).
- Autorimessa P. S1 - N.C.E.U. Fg. 15, Mapp. 312, Sub. 7 (C/6) di superficie catastale 33 mq - Via San Domenico Savio n. SNC, Riva Presso Chieri (TO).
- Posto auto scoperto P. T. - N.C.E.U. Fg. 15, Mapp. 312, Sub. 13 (C/6) di superficie catastale 12 mq, Via San Domenico Savio n. SNC, Riva Presso Chieri (TO).

Dopo verifiche effettuate presso l'ufficio tecnico di Riva presso Chieri e dopo i chiarimenti resi, preso atto dell'attribuzione della via comunale e della relativa numerazione civica effettuata nell'anno 2012, gli immobili pignorati sono da ritenersi ubicati in Via San Francesco d'Assisi n. 2.



*Fig. 1 - Complesso quadrifamiliare di cui fanno parte gli immobili pignorati
Via San Francesco d'Assisi n. 2 – Riva Presso Chieri (TO) – (fonte google maps)*

Si riporta un estratto di mappa per una maggiore chiarezza espositiva:



Fig. 2 – Comune di Riva Presso Chieri

Estratto di mappa del complesso di cui fanno parte gli immobili pignorati

N.C.T. Fg. 15 Mapp. 312

Gli immobili oggetto di pignoramento risultano così censiti:

○ Al Catasto Urbano:

Foglio 15, Mappale 312, Sub. 4 (A/2), Via San Domenico Savio n. SNC, P 1-2 – Riva Presso Chieri;

Foglio 15, Mappale 312, Sub. 7 (C/6), Via San Domenico Savio n. SNC, P S1 – Riva Presso Chieri;

Foglio 15, Mappale 312, Sub. 13 (C/6), Via San Domenico Savio n. SNC, P T – Riva Presso Chieri;

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				
foglio	particella	Sub.	categoria	classe	consistenza	Superficie catastale	rendita
15	312	4	A/2	1	5 vani	159 mq	€ 387,34
15	312	7	C/6	2	27 mq	33 mq	€ 125,50
15	312	13	C/6	1	12 mq	12 mq	€ 47,72

La proprietà pignorata risulta allo stato attuale costituita da:

➤ **N.C.E.U. Foglio 15 Mappale 312 Subalterno 4 → A/2**

→ **Abitazione disposta su due livelli, piano primo e piano secondo sottotetto non abitabile, in complesso quadrifamiliare di civile abitazione elevato a 2 piani fuori terra oltre a piano sottotetto e piano interrato e così costituito:**

Piano primo (2° f.t.) composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, una camera, servizio igienico e scala interna di collegamento al sottotetto oltre a balcone continuo sui lati ovest e nord.

Piano secondo - sottotetto (3° f.t.) composto da due locali sgombero, disimpegno, ripostiglio e balcone lato ovest.

Diversamente da quanto licenziato, al piano sottotetto, in luogo dei due locali sgombero non abitabili, sono presenti locali adibiti a camere da letto dotati di impianti ed in luogo del locale ripostiglio è presente un secondo servizio igienico.

Si rilevano altresì altre difformità urbanistiche e catastali di cui si tratterà nel seguito.

Coerenze:

Piano primo: ad est aria su area verde della sottostante unità immobiliare subalterno 2, a sud vano scale condominiale e pianerottolo comune, ad ovest aria su area verde della sottostante unità immobiliare subalterno 2, a nord aria su area verde della sottostante unità immobiliare subalterno 2.

Piano secondo - sottotetto: ad est aria su area verde della sottostante unità immobiliare subalterno 2, a sud altra unità subalterno 5, ad ovest aria su area verde della sottostante unità immobiliare subalterno 2, a nord aria su area verde della sottostante unità immobiliare subalterno 2.

➤ **N.C.E.U. Foglio 15 Mappale 312 Subalterno 7 → C/6**

→ **Locale ad uso autorimessa al piano interrato del suddetto fabbricato e così costituito:**

Piano interrato composto da locale ad uso autorimessa di pertinenza.

Coerenze:

ad est altra unità subalterno 2, a sud vano scale condominiale, ad ovest area di manovra comune subalterno 1, a nord altra unità subalterno 6.

Nell'area di manovra latitante il fabbricato di cui fanno parte gli immobili sopra descritti:

➤ **N.C.E.U. Foglio 15 Mappale 312 Subalterno 13 → C/6**

→ **Posto auto scoperto al piano terreno così costituito:**

Piano terra composto da posto auto scoperto di pertinenza.

Coerenze:

ad est area di manovra comune subalterno 1, a sud area verde della unità immobiliare subalterno 2, ad ovest ingresso comune subalterno 1, a nord area di manovra comune subalterno 1.

Si dà atto che è espressamente compresa nella vendita la quota di comproprietà, afferente alle unità immobiliari in oggetto sui beni comuni non censibili adibiti ad aree di manovra, rampa di accesso e recesso delle autorimesse e vano scale, il tutto censito al Catasto Fabbricati di Torino Comune di Riva Presso Chieri (TO), come segue:

- Foglio 15 numero 309 sub.1, VIA SAN DOMENICO SAVIO SNC piano S1 bene comune non censibile;
- Foglio 15 numero 310 sub.1, VIA SAN DOMENICO SAVIO SNC piano S1 bene comune non censibile;
- Foglio 15 numero 311 sub.1, VIA SAN DOMENICO SAVIO SNC piano T bene comune non censibile;
- Foglio 15 numero 312 sub.1, VIA SAN DOMENICO SAVIO SNC piani S1-T-1 bene comune non censibile;
- Foglio 15 numero 313, VIA SAN DOMENICO SAVIO SNC piano T bene comune non censibile

Per maggiore chiarezza espositiva si riportano nel seguito elaborato planimetrico con elenco subalterni e le planimetrie catastali.

PIANTA PIANO INTERRATO

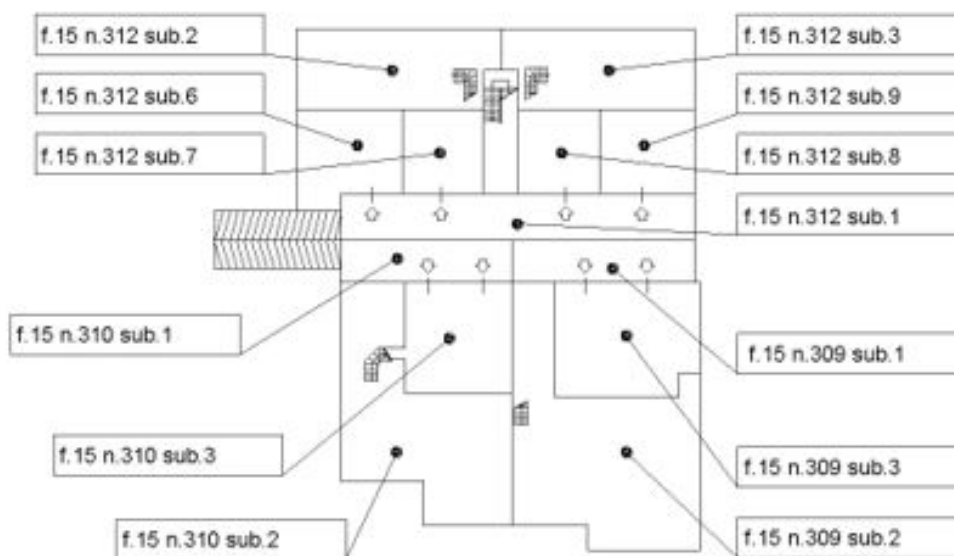


Fig. 3 - Elaborato planimetrico prot. n. TO0376726 – piano interrato

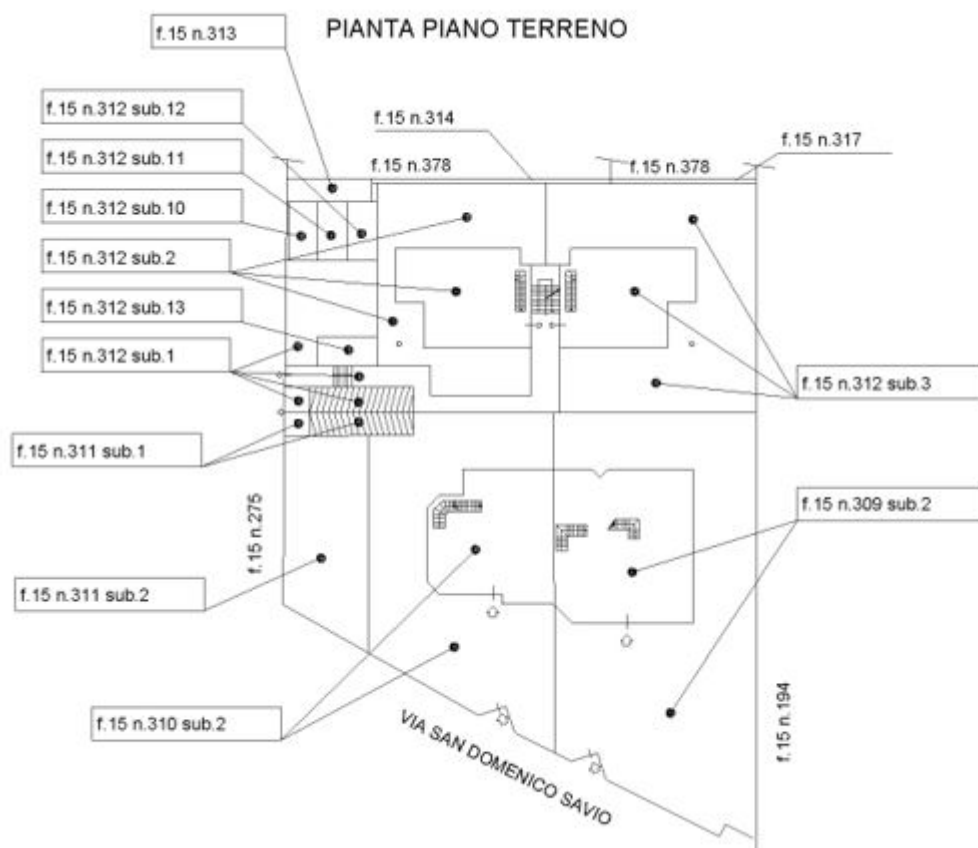


Fig. 4 - Elaborato planimetrico prot. n. TO0376726 – piano terra

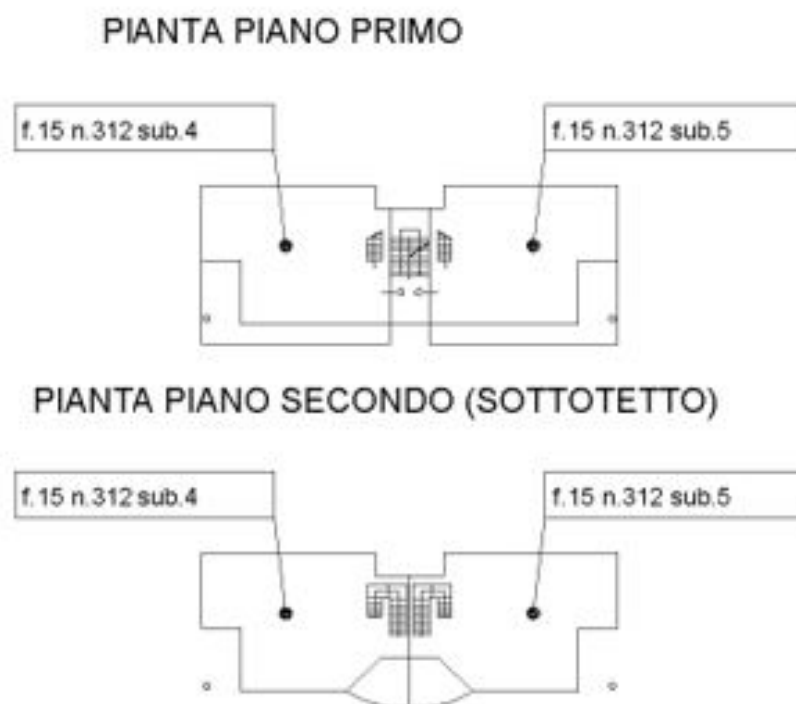


Fig. 5 - Elaborato planimetrico prot. n. TO0376726 – piano primo e secondo (sottotetto)



Ufficio Provinciale di Torino - Territorio
Servizi Catastali

Data: 07/11/2025
Ora: 12:41:15
Numero Pratica: T270106
Pag: 1 - Segue

**ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI**

Comune		Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
RIVA PRESSO CHIERI			15	309		

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1	via san domenico savio	SNC	S1			BENE COMUNE NON CENSIBILE COMUNE A TUTTI I SUBALTERNI DELLE PARTICELLE N.309, 310, 311 E 312 CONSISTENTE IN AREA DI MANOVRAAL PIANO INTERRATO
2	via san domenico savio	SNC	S1-T - 1			ABITAZIONE IN VILLINO
3	via san domenico savio	SNC	S1			BOX

Comune		Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
RIVA PRESSO CHIERI			15	310		

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1	via san domenico savio	SNC	S1			BENE COMUNE NON CENSIBILE COMUNE A TUTTI I SUBALTERNI DELLE PARTICELLE 309, 310, 311 E 312 CONSISTENTE IN AREA DI MANOVRAAL PIANO INTERRATO
2	via san domenico savio	SNC	S1-T - 1			ABITAZIONE IN VILLINO
3	via san domenico savio	SNC	S1			BOX

Comune RIVA PRESSO CHIERI		Sezione	Foglio 15	Particella 311	Tipo mappale	del:
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1	via san domenico savio	SNC	T			BENE COMUNE NON CENSIBILE COMUNE A TUTTI I SUBALTERNI DELLE PARTICELLE N.309, 310, 311 E 312 CONSISTENTE IN AREA DI ACCESSO AL PIANO TERRENO E PARTE DI RAMPA D'ACCESSO AL PIANO INTERRATO
2	via san domenico savio	SNC	T			BENE COMUNE NON CENSIBILE COMUNE A TUTTI I SUBALTERNI DELLE PARTICELLE N.309 E 310 CONSISTENTE IN AREA DI PARCHEGGIO E MANOVRA

Esecuzione Immobiliare
Tribunale di Torino - R.G.E. 257/2025



Ufficio Provinciale di Torino - Territorio
Servizi Catastali

Data: 07/11/2025
Ora: 12:41:15
Numero Pratica: T270106
Pag: 2 - Fine

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
RIVA PRESSO CHIERI		15	312		

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1	via san domenico savio	SNC	S1-T - 1			BENE COMUNE NON CENSIBILE COMUNE A TUTTI I SUBALTERNI DELLE PARTICELLE N.309, 310, 311 E 312 CONSISTENTE IN AREA SI MANOVRA AL PIANO INTERRATO, AREE DI ACCESSO AL PIANO TERRENO E VANO SCALA
2	via san domenico savio	SNC	S1-T			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
3	via san domenico savio	SNC	S1-T			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
4	via san domenico savio	SNC	1-2			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
5	via san domenico savio	SNC	1-2			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
6	via san domenico savio	SNC	S1			BOX
7	via san domenico savio	SNC	S1			BOX
8	via san domenico savio	SNC	S1			BOX
9	via san domenico savio	SNC	S1			BOX
10	via san domenico savio	SNC	T			POSTO AUTO SCOPERTO
11	via san domenico savio	SNC	T			POSTO AUTO SCOPERTO
12	via san domenico savio	SNC	T			POSTO AUTO SCOPERTO
13	via san domenico savio	SNC	T			POSTO AUTO SCOPERTO

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
RIVA PRESSO CHIERI		15	313		

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
	via san domenico savio	SNC	T			BENE COMUNE NON CENSIBILE COMUNE A TUTTI I SUBALTERNI DELLE PARTICELLE N.309, 310, 312, 314, 317, 278, 279, 288 E 289 CONSISTENTE IN UNICA CENTRALE TERMICA

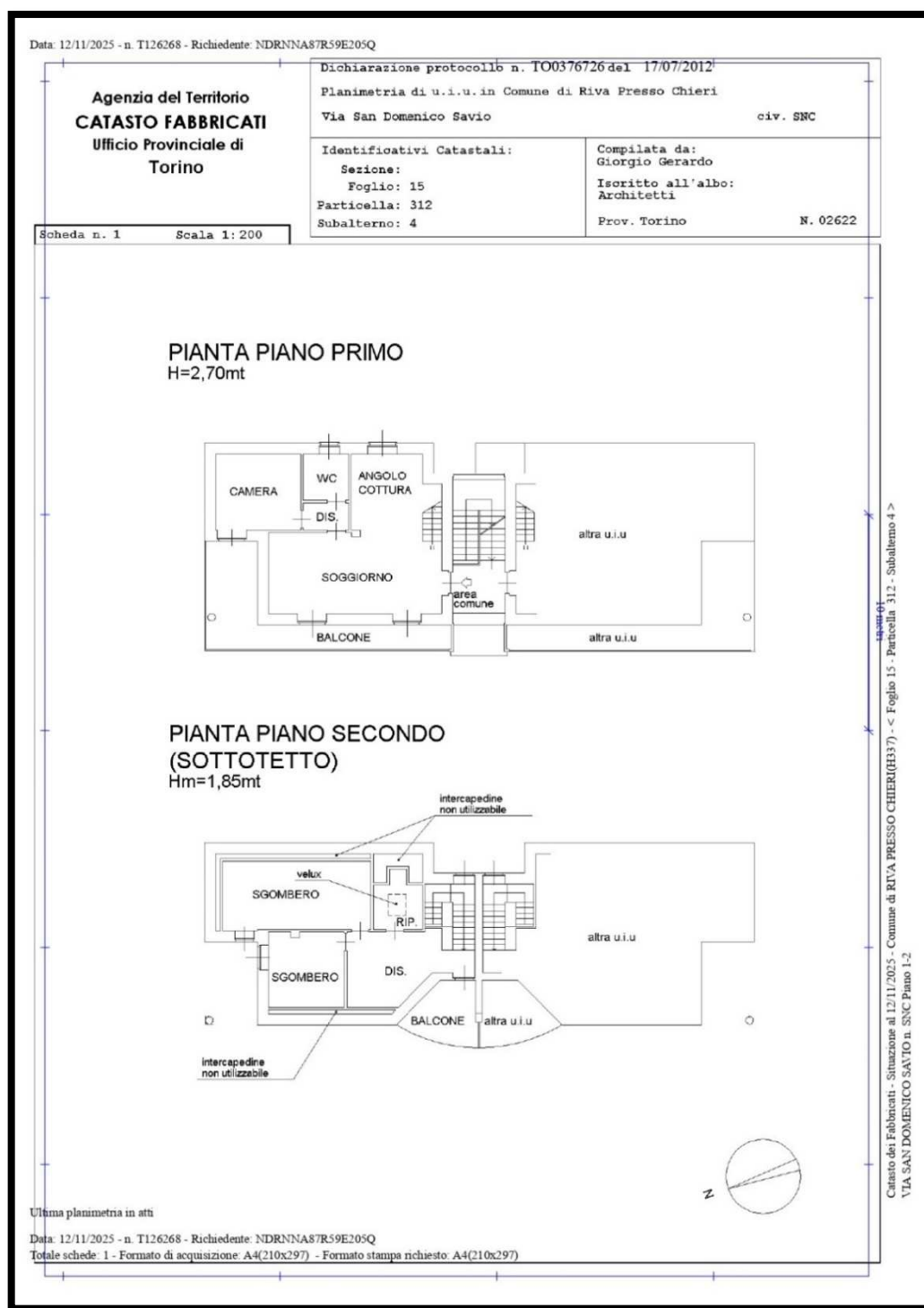


Fig. 6 – planimetria catastale prot. n. TO0376726 Fg. 15 Mapp. 312 sub. 4 → A/2 P. 1 – 2

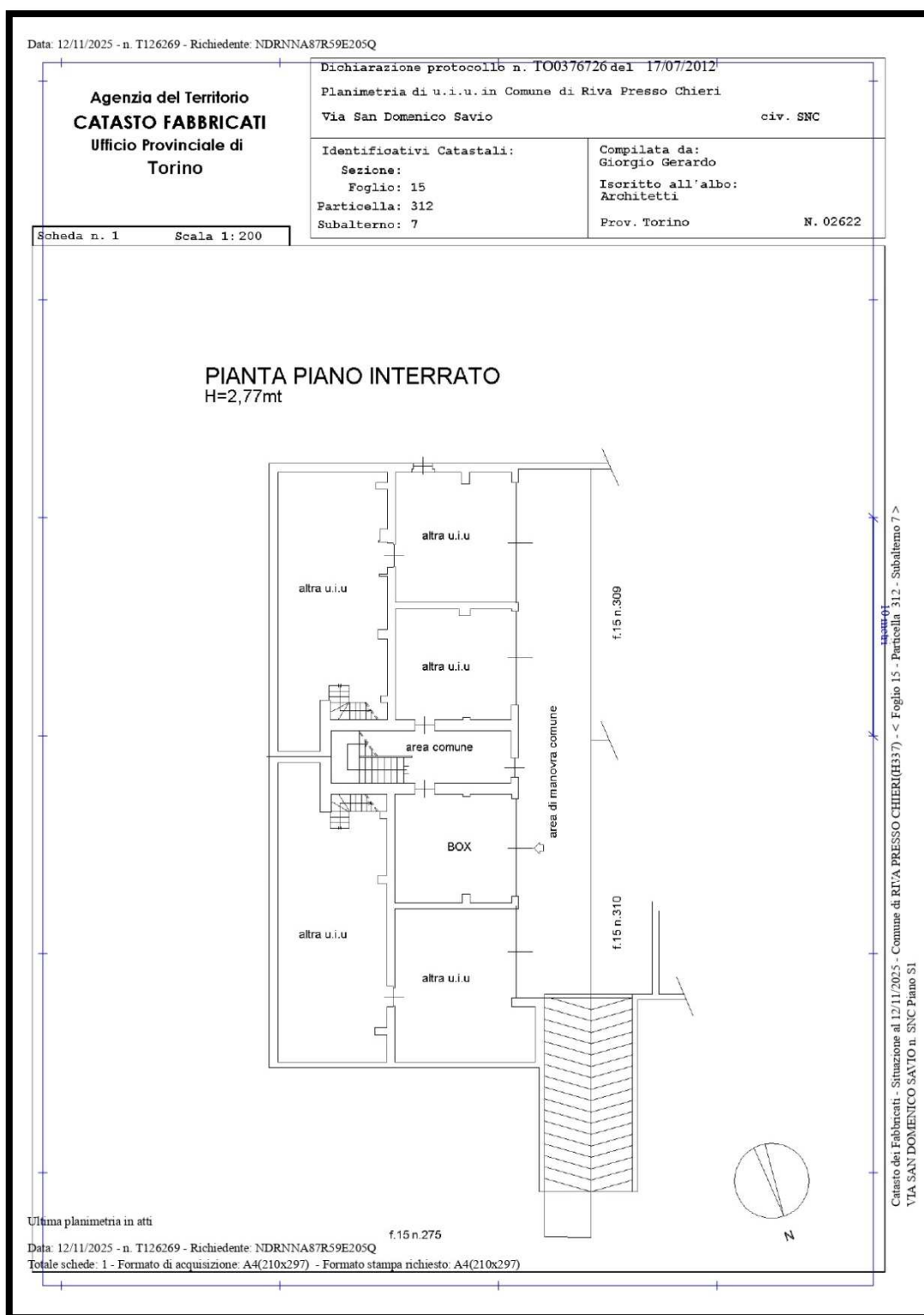


Fig. 7 – planimetria catastale prot. n. TO0376726 Fg. 15 Mapp. 312 sub. 7 → C/6 P. S1

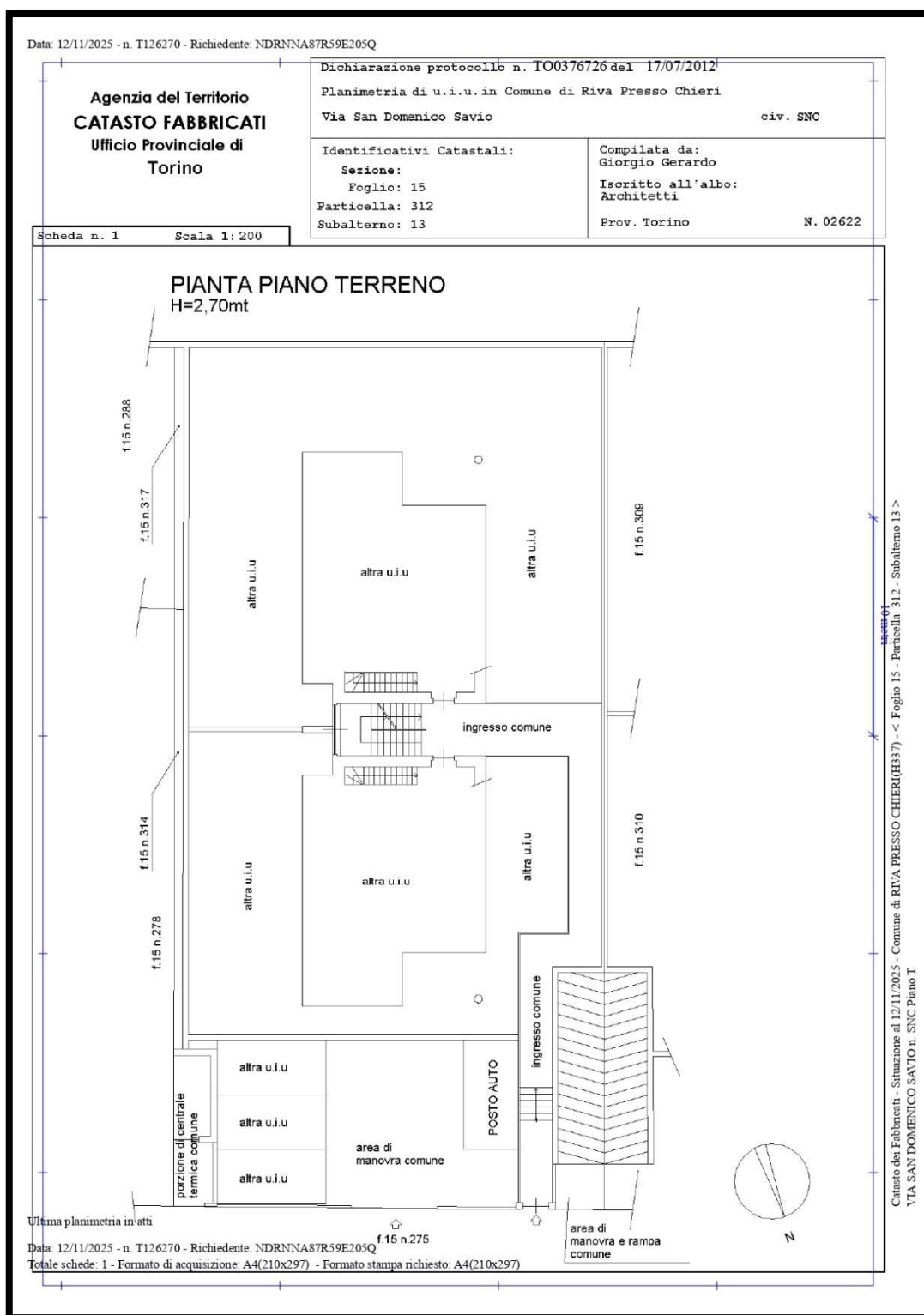


Fig. 8 – planimetria catastale prot. n. TO0376726 Fg. 15 Mapp. 312 sub. 13 → C/6 P. T

2. ESTREMI ATTO DI PROVENIENZA E CRONOLOGIA PASSAGGI DI PROPRIETA'

Il pignoramento degli immobili censito al Catasto Urbano del Comune censuario di Riva Presso Chieri, identificativi:

- Foglio 15, Mappale 312, Sub. 4 (A/2)
 - Foglio 15, Mappale 312, Sub. 7 (C/6)
 - Foglio 15, Mappale 312, Sub. 13 (C/6)
- Via San Francesco d'Assisi n. 2, Riva Presso Chieri (TO).

risulta trascritto in data 12 maggio 2025 presso la Conservatoria Torino 2.

Dalle verifiche effettuate presso gli Uffici competenti, gli immobili a quella data erano:

- in piena proprietà, per la ragione di 1/1 all'esecutata sig.ra:

- [REDACTED]

I dati risultanti dalla documentazione prodotta agli Atti ex art. 567 c.p.c. corrispondono a quelli effettivi.

Relativamente alla cronistoria degli immobili pignorati, si riassumono i dati nel modo in cui segue:

Gli immobili oggetto di pignoramento pervennero alla sig.ra MIHALESCU Oltita Florita per la quota di 1/1 in forza di:

- 1) **ATTO:** compravendita a rogito notaio Paolo Osella in data 10 aprile 2013 Rep. n. 65543/36127
trascrizione del 6 maggio 2013 al Reg. Gen. N° 15401 Reg. Part. N° 11250

CONTRO SOGG. N° 1: [REDACTED] (Per il diritto di
PROPRIETA' Per la quota di 1/1)

A FAVORE SOGG. N° 1: [REDACTED]
[REDACTED] (Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1)

Immobili indicati nella formalità: N.C.E.U. Fg. 15 Mappale 312 Sub. 4, Fg. 15 Mappale 312 Sub. 7 e Fg. 15 Mappale 312 Sub. 13 – Via San Domenico Savio n. SNC – Riva Presso Chieri (TO)

Alla società [REDACTED] gli immobili pervennero, per la quota 1/1, in forza di:

- 2) **ATTO:** compravendita a rogito notaio Paolo Osella in data 2 ottobre 2012 Rep. n. 64128/35107
trascrizione del 5 ottobre 2012 al Reg. Gen. N° 34929 Reg. Part. N° 25636

CONTRO SOGG. N° 1: [REDACTED]
(Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1)

A FAVORE SOGG. N° 1: [REDACTED] (Per il diritto di
PROPRIETA' Per la quota di 1/1)

Immobili indicati nella formalità: N.C.E.U. Fg. 15 Mappale 312 Sub. 4, Fg. 15 Mappale 312 Sub. 7 e Fg. 15 Mappale 312 Sub. 13 – Via San Domenico Savio n. SNC – Riva Presso Chieri (TO)

Il fabbricato su cui sorge l'edificio in cui sono ubicate le unità pignorate è censito al N.C.T. al foglio 15 mapp. 312 – qualità Ente Urbano di superficie 762 mq.

Esso nasce in seguito al frazionamento del 06/02/2012 Pratica n. TO0039023 in atti dal 06/02/2012 presentato il 30/01/2012 (n. 39023.1/2012), con il quale veniva accorpata la particella 312 di superficie 516 mq (ex 277; ex 272; ex 121) alla particella 315 di superficie 246 mq (ex 287; ex 122).

La [REDACTED] ditta costruttrice del fabbricato, acquistava unitamente ad altri non di interesse, i terreni di cui al mappale 287 (ex 122) e 277 (ex 272; ex 121) in forza di:

- 3) **ATTO:** compravendita a rogito notaio Paolo Osella in data 18 giugno 2010 Rep. n. 57492/30054 trascrizione del 16 luglio 2010 al Reg. Gen. N° 30018 Reg. Part. N° 19206

CONTRO SOGG. N° 1: [REDACTED]

[REDACTED] Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1)

A FAVORE SOGG. N° 1: [REDACTED]

(Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1)

Immobili indicati nella formalità: N.C.T. Fg. 15 Mappale 277 (ex 272; ex 121)

- 4) **ATTO:** compravendita a rogito notaio Paolo Osella in data 18 giugno 2010 Rep. n. 57492/30054 trascrizione del 16 luglio 2010 al Reg. Gen. N° 30019 Reg. Part. N° 19207

CONTRO SOGG. N° 1: [REDACTED]

[REDACTED] (Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1)

A FAVORE SOGG. N° 1: [REDACTED]

(Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1)

Immobili indicati nella formalità: N.C.T. Fg. 15 Mappale 287 (ex 122)

I terreni di cui ai mappali 277 e 287, nella consistenza originaria, pervennero ai rispettivi proprietari in data anteriore al ventennio.

Nel ventennio antecedente alla data di trascrizione del pignoramento, gli immobili censiti al NCEU Foglio 15 mappale 312 Sub. 4 (A/2), Foglio 15 mappale 312 Sub. 7 (C/6) e Foglio 15 mappale 312 Sub. 13 (C/6) sono stati interessati dalle seguenti variazioni catastali:

NCEU Foglio 15 mappale 312 Subalterno 4 (A/2)

- **Foglio 15 mappale 312 Sub. 4 dal 09/11/2015 (A/2)**

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

- **Foglio 15 mappale 312 Sub. 4 dal 15/07/2013 (A/2)**

Dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 15/07/2013 Pratica n. TO0267628 in atti dal 15/07/2013 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 170777.1/2013)

- **Foglio 15 mappale 312 Sub. 4 dal 17/07/2012 (A/2)**

Dati derivanti da: ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO del 17/07/2012 Pratica n. TO0376726 in atti dal 17/07/2012 ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 46836.1/2012)

- **Foglio 15 mappale 312 Sub. 4 dal 24/02/2012 (F/3)**

Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 24/02/2012 Pratica n. TO0084253 in atti dal 24/02/2012 COSTITUZIONE (n. 2297.1/2012).

NCEU Foglio 15 mappale 312 Subalterno 7 (C/6)

- **Foglio 15 mappale 312 Sub. 7 dal 09/11/2015 (C/6)**

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

- **Foglio 15 mappale 312 Sub. 7 dal 15/07/2013 (C/6)**

Dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 15/07/2013 Pratica n. TO0267629 in atti dal 15/07/2013 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 170778.1/2013)

- **Foglio 15 mappale 312 Sub. 7 dal 17/07/2012 (C/6)**

Dati derivanti da: ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO del 17/07/2012 Pratica n. TO0376726 in atti dal 17/07/2012 ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 46836.1/2012)

- **Foglio 15 mappale 312 Sub. 7 dal 24/02/2012 (F/3)**

Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 24/02/2012 Pratica n. TO0084253 in atti dal 24/02/2012 COSTITUZIONE (n. 2297.1/2012).

NCEU Foglio 15 mappale 312 Subalterno 13 (C/6)

- **Foglio 15 mappale 312 Sub. 13 dal 09/11/2015 (C/6)**

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

- **Foglio 15 mappale 312 Sub. 13 dal 15/07/2013 (C/6)**

Dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 15/07/2013 Pratica n. TO0267628 in atti dal 15/07/2013 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 170777.1/2013)

- **Foglio 15 mappale 312 Sub. 13 dal 17/07/2012 (C/6)**

Dati derivanti da: ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO del 17/07/2012 Pratica n. TO0376726 in atti dal 17/07/2012 ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 46836.1/2012)

- **Foglio 15 mappale 312 Sub. 13 dal 24/02/2012 (F/3)**

Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 24/02/2012 Pratica n. TO0084253 in atti dal 24/02/2012 COSTITUZIONE (n. 2297.1/2012).

Il fabbricato su cui sorge l'edificio in cui sono ubicate le unità pignorate è censito al N.C.T. al foglio 15 mapp. 312 – qualità Ente Urbano di superficie 762 mq.

Esso nasce in seguito al frazionamento del 06/02/2012 Pratica n. TO0039023 in atti dal 06/02/2012 presentato il 30/01/2012 (n. 39023.1/2012), con il quale veniva accorpata la particella 312 di superficie 516 mq (ex 277; ex 272; ex 121) alla particella 315 di superficie 246 mq (ex 287; ex 122).

Si riportano nel seguito le variazioni catastali dei terreni interessati:

NCT Foglio 15 mappale 312

- **Foglio 15 mappale 312 dal 06/02/2012**

Dati derivanti da: TABELLA DI VARIAZIONE del 06/02/2012 Pratica n. TO0039023 in atti dal 06/02/2012 presentato il 30/01/2012 (n. 39023.2/2012)

- **Foglio 15 mappale 312 dal 06/02/2012**

Dati derivanti da: FRAZIONAMENTO del 06/02/2012 Pratica n. TO0039023 in atti dal 06/02/2012 presentato il 30/01/2012 (n. 39023.1/2012)

- **Foglio 15 mappale 277 dal 26/05/2010**

Dati derivanti da: FRAZIONAMENTO del 26/05/2010 Pratica n. TO0338100 in atti dal 26/05/2010 presentato il 26/05/2010 (n. 338100.1/2010)

- **Foglio 15 mappale 272 dal 09/05/2008**

Dati derivanti da: FRAZIONAMENTO del 09/05/2008 Pratica n. TO0278825 in atti dal 09/05/2008 (n. 278825.1/2008)

- **Foglio 15 mappale 121 dall'impianto meccanografico**

Dati derivanti da: impianto meccanografico del 01/12/1977

NCT Foglio 15 mappale 315

- **Foglio 15 mappale 315 dal 06/02/2012**

Dati derivanti da: TABELLA DI VARIAZIONE del 06/02/2012 Pratica n. TO0039023 in atti dal 06/02/2012 presentato il 30/01/2012 (n. 39023.2/2012)

- **Foglio 15 mappale 315 dal 06/02/2012**

Dati derivanti da: FRAZIONAMENTO del 06/02/2012 Pratica n. TO0039023 in atti dal 06/02/2012 presentato il 30/01/2012 (n. 39023.1/2012)

- **Foglio 15 mappale 287 dal 26/05/2010**

Dati derivanti da: FRAZIONAMENTO del 26/05/2010 Pratica n. TO0338122 in atti dal 26/05/2010 presentato il 26/05/2010 (n. 338122.1/2010)

- **Foglio 15 mappale 122 dall'impianto meccanografico**

Dati derivanti da: impianto meccanografico del 01/12/1977

3. DESCRIZIONE BENE PIGNORATO

Gli immobili oggetto di pignoramento sono costituiti da un appartamento in complesso quadrifamiliare edificato a 2 piani fuori terra oltre piano sottotetto non abitabile e piano interrato.

Il lotto pignorato è costituito da:

- Al piano primo (2° f.t.) alloggio composto di una camera, soggiorno con angolo di cottura e servizio igienico collegato internamente con il piano superiore sottotetto
- Al piano secondo- sottotetto (3° f.t.), in luogo di due locali di sgombero e di un ripostiglio sono state ricavati, in assenza di titolo autorizzativo, due camere ed un servizio igienico
- Al piano interrato (S1): locale ad uso autorimessa di pertinenza
- Al piano terreno (1° f.t.): posto auto scoperto di pertinenza.

Il fabbricato in cui sono ubicati i beni pignorati, fa parte unitamente ad altri, del condominio denominato “Complesso condominiale San Francesco”, quest’ultimo costituito complessivamente da tre edifici plurifamiliari e da una villetta bifamiliare.

L’accesso condominiale pedonale avviene da via San Francesco d’Assisi in corrispondenza del civico 2 (a catasto gli immobili sono indicati in via san Domenico Savio senza numero civico) con attiguo accesso carraio al piano interrato.

Il fabbricato quadrifamiliare presenta struttura portante in c.a., tamponature in muratura a cassa vuota, in parte intonacate e in parte in paramano, orizzontamenti costituiti da solai piani in laterocemento, copertura inclinata con orditura in legno e manto di tegole portoghesi.

Non è presente il servizio ascensore.

L’abitazione oggetto di pignoramento, in categoria catastale A/2, è ubicata in parte al piano primo (2° f.t.) e in parte al piano secondo sottotetto (3° f.t.), collegati tra loro da scala interna. Il piano primo è composto da soggiorno con angolo cottura, una camera, un servizio igienico, disimpegno ed un balcone continuo lati nord e ovest. Internamente, con accesso dal locale soggiorno, mediante scala di collegamento, si accede al locale sovrastante sottotetto non abitabile. Diversamente da quanto licenziato, al piano secondo-sottotetto, in luogo di due locali sgombero, disimpegno, ripostiglio e balcone lato ovest, al momento del sopralluogo i due locali sgombero risultavano utilizzati come camere da letto, mentre nel locale ripostiglio è stato ricavato un servizio igienico.

L'appartamento, di recente edificazione, si presentava al momento del sopralluogo in ottime condizioni d'uso e manutenzione.

Le pareti interne sono intonacate a finitura liscia e verniciate, i serramenti sono in legno con vetro camera a bassa emissività, i pavimenti risultano in gres. Il tetto inclinato è in legno lamellare con travi e perline a vista verniciate, dotato di lucernari. Al piano sottotetto non vi sono le altezze minime per il rilascio dell'abitabilità dei locali.

Il riscaldamento, combinato con acs, è di tipo centralizzato a gas metano.

E' presente impianto radiante a pavimento in bassa temperatura.

Gli impianti elettrici e idraulici sono presenti e funzionanti.

Per il piano primo (2° f.t.) è presente sul lato nord e ovest un balcone con rispettivo affaccio sull'altra proprietà e sulla via pubblica. Per il piano secondo – sottotetto (3° f.t.) è presente sul lato ovest un balcone.

Al piano sotterraneo, con accesso carraio dalla via pubblica, è presente un'autorimessa di pertinenza dotata di portone basculante automatico ed illuminazione. La pavimentazione risulta in cls elicotterato. Completa la proprietà, al piano terra, sul lato nord, posto auto scoperto di pertinenza.

4. OCCUPAZIONE BENI PIGNORATI

In data 18 novembre 2025, giorno fissato per il sopralluogo opportuno, dopo verifica presso l'Agenzia delle Entrate dell'eventuale esistenza di contratti di locazione e/o comodati (DP I Torino - UT Moncalieri, con protocollo ingresso n. 227526 e data 24/11/2025, gli immobili pignorati risultavano occupati con titolo opponibile alla procedura dai locatari signori [REDACTED]

In particolare si rileva l'esistenza del seguente contratto di locazione:

- **Appartamento P. 1-2 N.C.E.U. Fg. 15, Mapp. 312, Sub. 4 (A/2) – Via San Francesco d'Assisi n. 2 – Riva Presso Chieri (TO)**
- **Autorimessa P. S1 N.C.E.U. Fg. 15, Mapp. 312, Sub. 7 (C/6) – Via San Francesco d'Assisi n. 2 – Riva Presso Chieri (TO)**
- **Posto auto scoperto P. T N.C.E.U. Fg. 15, Mapp. 312, Sub. 13 (C/6) – Via San Francesco d'Assisi n. 2 – Riva Presso Chieri (TO)**

Concessi in locazione ai signori [REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED] con contratto stipulato in data 01/01/2022 per la durata di anni 4 (quattro) con validità dal 01/01/2022 al 31/12/2025 e che si intende rinnovato tacitamente sino al 31/12/2029.

Il contratto risulta registrato presso l'Agenzia delle Entrate – DPT01 UT TORINO 3 il 13 gennaio 2022 al n. 275 serie 3T, ID telematico TTM22T000275000BB.

Il canone annuo di locazione è convenuto in € 4.800,00.

Si allega interrogazione mod. 69 e copia del contratto di locazione.

5. ISPEZIONI IPOTECARIE ED ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI, ONERI, ECC.

Dalle verifiche eseguite presso la R.R. II. di Torino 2, alla data del 06/02/2026, non sussistono formalità ulteriori e successive a quelle individuate negli atti e che si riportano nel seguito. Con il decreto di trasferimento dovrà essere ordinata la cancellazione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- 1) **ATTO:** verbale di pignoramento immobiliare in data 15 aprile 2025 rep. N. 6946, trascrizione del 12 maggio 2025 al Reg. Gen. N° 20302 Reg. Part. N° 15234.

CONTRO SOGG. N° 1 [REDACTED]

[REDACTED] (Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1)

A FAVORE SOGG. N° 1: LUZZATTI POP NPLS S.R.L. con sede in Milano

C.F. 13236210962 (Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1)

IMMOBILI INDICATI NELLA FORMALITA':

N.C.E.U.: Fg. 15 Mappale 312 Sub. 4 (A/2), Sub. 7 (C/6) e Sub. 13 (C/6) –

Via San Francesco d'Assisi n. 2 – Riva Presso Chieri (TO)

- 2) **ATTO:** ipoteca della riscossione derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo in data 16 novembre 2017 rep. N. 5601/11017, iscrizione del 17 novembre 2017 al Reg. Gen. N° 46677 Reg. Part. N° 8433.

CONTRO SOGG. N° 1 [REDACTED]

██████████ (Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1)

A FAVORE SOGG. N° 1: ██████████

██████████ (Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1)

IMMOBILI INDICATI NELLA FORMALITA'

N.C.E.U.: Fg. 15 Mappale 312 Sub. 4 (A/2), Sub. 7 (C/6) e Sub. 13 (C/6) –

Via San Francesco d'Assisi n. 2 – Riva Presso Chieri (TO)

- 3) **ATTO:** ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito notaio dott. Paolo Osella in data 31 gennaio 2011 rep. N. 59414/31484, iscrizione del 2 febbraio 2011 al Reg. Gen. N° 4349 Reg. Part. N° 795.

CONTRO SOGG. N° 1: ██████████

██████████ (Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1)

A FAVORE SOGG. N° 1: ██████████

██████████ (Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1)

A margine della formalità sopraindicata risulta annotazione:

annotazione a iscrizione- atto di frazionamento in quota a rogito notaio Paolo Osella in data 29 giugno 2012 al repertorio n. 63685/34756 iscrizione del 30 luglio 2012 al Reg. Gen N° 28153 Reg. Part. N° 3224, del quale i subalterni 4, 7 e 13 oggetto di pignoramento costituiscono il lotto numero 3 (tre)

IMMOBILI INDICATI NELLA FORMALITA'

N.C.E.U.: Fg. 15 Mappale 312 Sub. 4 (A/2), Sub. 7 (C/6) e Sub. 13 (C/6) –

Via San Francesco d'Assisi n. 2 – Riva Presso Chieri (TO)

Nel pignoramento sono comprese le ragioni di comproprietà che alla suddetta unità immobiliare competono sull'area e sulle parti del fabbricato che per legge, uso e destinazione sono da ritenersi comuni.

La cancellazione della formalità su indicate sarà effettuata a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario.

Il costo presunto dei diritti per la cancellazione è il seguente:

- La cancellazione di ogni singolo pignoramento, comporta un costo pari a Euro 294,00 per tasse ipotecarie, imposte ipotecarie e bollo.
- La cancellazione di ogni altra ipoteca comporta un costo pari a Euro 94,00 per tasse ipotecarie e bollo oltre lo 0,50% dell'importo totale iscritto con un minimo di € 200,00.

A tali importi andrà sommato l'onorario per la redazione delle note di cancellazione, la predisposizione dei modelli F23 per i versamenti, oltre alla presentazione e ritiro delle note presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari.

Copia delle ispezioni ipotecarie è allegata alla presente.

Dalle ispezioni ipotecarie esaminate risulta altra formalità che non dovrà essere oggetto di cancellazione ma che è d'interesse per la procedura:

convenzione edilizia stipulata con il Comune di Riva presso Chiero con atto notarile rogito notaio Paolo Osella in data 18 giugno 2010, rep. N° 57490/30053, trascrizione del 16 luglio 2010 al Reg. Gen. N° 30015 Reg. Part. N° 19203

6. SPESE CONDOMINIALI

Il sottoscritto, in qualità di perito estimatore, al fine di avere informazioni sul Regolamento condominiale e sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi ai beni pignorati, ha provveduto ad acquisire in data 20 novembre u.s. dallo [REDACTED] con sede in Piazza S. Pellico n. 22 in Chieri (TO), la seguente documentazione:

- *Consuntivo gestione ordinaria 2022/2023*
- *Consuntivo gestione ordinaria 2023/2024*
- *Preventivo gestione ordinaria 2024/2025*
- *Preventivo spese straordinarie 2025 – manto di copertura*
- *Regolamento di condominio*

Relativamente alle spese condominiali riguardanti i due anni precedenti alla data della perizia risultano debiti di natura condominiale a carico dell'esecutato relativamente agli immobili pignorati, come sotto precisato:

- Consuntivo 2022 - 2023 (dal 01.08.2022 al 31.07.2023) →
128,71€ → relativamente all'unità 19C (autorimessa)
3.020,99 € → relativamente all'unità 23C (abitazione)
- Consuntivo 2023 – 2024 (dal 01.08.2023 al 31.07.2024) →
108,00 € → relativamente all'unità 19C (autorimessa)
3.871,27 € → relativamente all'unità 23C (abitazione)

- Preventivo gestione ordinaria 2024 – 2025 (dal 01.08.2024 al 31.07.2025) →
3.943,71 € (autorimessa + abitazione)
- Ripartizione preventivo spese straordinarie per intervento urgente al manto di copertura 2025
→ 322,90 €

Si precisa che l'aggiudicatario sarà responsabile in solido con l'esecutata delle sole spese condominiali insolute relative all'annualità (di gestione, non solare) in corso e a quella precedente rispetto alla data di trasferimento della proprietà degli immobili in suo favore.

Per maggiori dettagli si rimanda ai prospetti ripartizione spese allegati alla presente.

7. PRATICHE EDILIZIE

A seguito di accesso telematico presso l'ufficio tecnico del Comune di Riva Presso Chieri, sono state rinvenute le pratiche edilizie di seguito elencate:

- P.E.C. n. 112/2008 del 24 luglio 2008 prot. n. 2008/05412 piano esecutivo convenzionato per *“realizzazione di quattro fabbricati residenziali quadrifamiliari”* rilasciato a [REDACTED]
- D.I.A. n. 93/2010 del 28 giugno 2010 prot. n. 2010/05756, denuncia inizio attività per *“costruzione di un fabbricato quadrifamiliare e una bifamiliare lotti 3 e 4”* P.E.C. approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 5 del 25/03/2010 rilasciato a [REDACTED]
- Permesso di costruire n. 119/2010 del 30 luglio 2010 prot. n. 2010/06857, per *“opere di urbanizzazione a scomputo”* P.E.C. n. 112/2008 rilasciato a [REDACTED]
- S.C.I.A. ART. 22 COMMA 1 E 2 PE n. 72/2012 del 30 aprile 2012 prot. n. 2012/03278 per variante finale in corso d'opera alla D.I.A. n. 93/2010, lotti 3 e 4 per *“modifiche interne e di facciata non sostanziali e modifiche dei balconi in cls e pietra ed adeguamento dimensionale per isolamento termoacustico muri perimetrali e solai senza aumento di volumetria”* rilasciato a [REDACTED]
- S.C.I.A. ART. 22 COMMA 1 E 2 PE n. 120/2013 del 29 luglio 2013 prot. n. 2013/05954, per *“apertura finestre su soggiorno/cottura alloggi n. 1 e 3”* rilasciato ad [REDACTED]
- Segnalazione Certificata di Agibilità del 21 luglio 2021 prot. n. 05471/2021.

Urbanisticamente l'edificio di cui fanno parte gli immobili pignorati ricade in area Residenziale di nuovo impianto RI 4

Si riporta sotto un estratto della tavola di PRG.



Fig. 9 – Estratto P.R.G.C. – Via San Francesco d’Assisi n. 2 – Riva Presso Chieri

Si riporta nel seguito un estratto dell'art. 33 delle NTA del PRGC vigente.

Articolo 33 – AREA RESIDENZIALE DI NUOVO IMPIANTO (codice RI)

CARATTERI DELL'AREA

Area ineditata a basso grado di infrastrutturazione.

OBIETTIVI DEL PIANO

Edificazione a prevalente destinazione residenziale.

DESTINAZIONI D'USO (Art. 10)

Residenziale (R). Terziaria (T1).

TIPI D'INTERVENTO (Art. 9)

H) Nuovo impianto.

MODALITÀ DI ATTUAZIONE (Art. 4)

S.U.E. o Diretta (cfr. Schede Normative).

INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

Differenziati per singole Aree (cfr. Schede Normative).

COMPATIBILITÀ GEOLOGICA DEGLI INTERVENTI

Si richiamano in quanto applicabili le disposizioni del Capo "Norme per la sicurezza idraulico-geologica" delle presenti NdA.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

- a) In sede di Piano Esecutivo Convenzionato o di attuazione "Diretta" dovranno essere localizzate aree a servizi nella misura minima prescritta dal successivo Art. 42.
- b) Sugli edifici eventualmente esistenti, nelle more dell'approvazione del P.E.C., sono consentiti unicamente interventi fino al risanamento conservativo. **Sugli edifici ultimati da almeno 5 anni, sono ammessi gli interventi di cui alle lettere a), b) e c) delle prescrizioni particolari dell'articolo 31.**
- c) Laddove nella Tavola A del Piano sono indicati i limiti dei P.E.C. unitari, le Aree RI concorreranno alla formazione della superficie territoriale dei P.E.C. insieme con le adiacenti aree a servizi, con la densità territoriale stabilita per ciascuna di esse nella Scheda Normativa. In questo caso la localizzazione di tali Aree a servizi prevista dalle Tavole di Piano all'interno del S.U.E., fatte salve le relative superfici, potrà essere variata, a giudizio insindacabile dell'Amministrazione Comunale.
- d) Per l'Area RI19, interessata nel passato da attività estrattive di inerte, valgono le prescrizioni che seguono.
L'area coinvolta dalla trasformazione urbanistica dovrà essere sistemata dal punto di vista altimetrico-morfologico mediante rinterri, realizzati in maniera tale da colmare la porzione depressa; la sistemazione avverrà in forma omogenea sull'intera area, avendo come obiettivo un assetto finale morfologicamente coerente e funzionale nei confronti del territorio circostante.

62

Nella realizzazione dei rinterri si dovranno adottare i necessari accorgimenti tecnici e costruttivi al fine di garantire un comportamento uniforme degli stessi nei confronti dei carichi trasmessi, anche in considerazione delle caratteristiche del sottosuolo.

L'esecuzione di quanto prescritto sarà definita nell'ambito di uno studio geologico-tecnico del sito che comprenderà necessariamente accurate indagini geognostiche, volte a caratterizzare con sicurezza il comportamento meccanico del volume di sottosuolo significativamente interessato dalle tensioni indotte dagli edifici in progetto; l'eventuale interferenza nei confronti della capacità portante, da parte degli scavi e dei rinterri connessi con la precedente attività estrattiva, dovrà essere considerata nei calcoli geotecnici di progetto delle opere di fondazione; tale studio sarà condotto ai sensi del D.M. LL. PP. 11/03/1988.

e) Oltre alla consueta dismissione di aree per servizi nella misura di 25 mq/abitante, nei PEC unitari delle Aree RI8, RI18, RI19 e RI20 dovranno essere monetizzate ulteriori aree per servizi nella misura di 15 mq/abitante.

f) Nell'Area RI9 viene imposto l'obbligo di realizzare almeno 12 unità abitative di edilizia convenzionata ai sensi della Legge n. 10 del 28/01/1997 (ora art. 18, DPR 380/01) Nell'apposita convenzione, da stipularsi in base alla normativa vigente, dovrà prevedersi, oltre alle clausole tipiche come ad esempio il prezzo di vendita convenzionato, anche l'obbligo di mantenere per 10 anni in affitto le suddette 12 unità abitative. In tale contesto il Comune si riserva di segnalare i soggetti a cui dovranno essere locate le unità abitative convenzionate e di esercitare l'opzione di acquisto al termine del periodo decennale di locazione.

L'eventuale modifica della convenzione stipulata in base ai disposti del precedente capoverso, determina l'applicazione delle seguenti condizioni attuative, da disciplinarsi con atto sostitutivo o modificativo della vigente convenzione:

1. il Comune acquisisce, a cura dell'attuatore dell'area RI9 e senza alcun onere di spesa, la piena proprietà e disponibilità dell'immobile perimetrato all'interno dell'area SE26 e contrassegnato con asterisco;
2. all'area RI9 viene attribuita la capacità edificatoria integrativa di mc 1.100, ulteriori rispetto a quelli previsti dalla scheda di area, realizzabili in deroga agli indici territoriali e fondiari, ma nel rispetto dell'altezza massima, del numero di piani e del rapporto di copertura;
3. l'attuatore dell'area RI9 assoggetta 5 unità abitative mono o bilocali, realizzate all'interno dell'area anche mediante il recupero dei sottotetti, alle medesime condizioni di disponibilità ex art. 18 DPR 380/01 che la vigente convenzione prevede attualmente per 12 abitazioni (che verrebbero quindi affrancate da tale vincolo);
4. le unità abitative di cui al precedente p.to 3 sono da individuarsi all'interno dell'ambito di PEC RI9;
5. per risolvere problematiche legate a emergenze abitative l'attuatore dell'area RI9 e SN22 garantisce al Comune la disponibilità di tre ulteriori unità abitative localizzate anche in altro sito o Comune, sempre alle medesime condizioni economiche richiamate al precedente punto 3.

g) Per tutte le aree RI a sud di V. Roma e V. Moncalvo è prescritta l'adozione di tipi edilizi uni-bifamiliari.

h) L'attuazione dell'area RI1 è subordinata alla dismissione e alla realizzazione dell'area per servizi pubblici SN5, destinata a parcheggio. Inoltre deve essere ceduta al Comune

una fascia di larghezza pari a 5 m, lungo tutto il confine nord del lotto, necessaria alla realizzazione dell'asta viaria e della rotatoria di Via Buttigliera.

- i) **L'attuazione dell'area RI29 è subordinata a PEC unitario concernente la realizzazione delle opere infrastrutturali: area a servizi SN45 e viabilità interna con relativi sottoservizi (per le quali possono essere previste modifiche di posizionamento rispetto a quanto indicato nella cartografia di PRG), oltre all'ampliamento delle Vie Quasimodo e Ungaretti.**

In alternativa alla pianificazione esecutiva è ammissibile l'attuazione per singoli Permessi di Costruire Convenzionati, purché preceduti da uno schema progettuale sottoscritto da tutti i proprietari ed esteso all'intera area RI29, nel quale siano specificate le suddivisioni dei lotti e le rispettive competenze per la realizzazione delle opere di urbanizzazione indicate nella cartografia di PRG, eventualmente suscettibili di lievi modifiche giustificate da motivazioni funzionali.

Le convenzioni devono contemplare l'assunzione dei seguenti impegni:

- realizzare e dismettere o assoggettare le opere di urbanizzazione;
- corrispondere al comune la monetizzazione degli standard non reperiti e il contributo straordinario di urbanizzazione ai sensi dell'articolo 16, comma 4, lettera d ter) del DPR 380/2001, da destinarsi da parte del Comune all'attuazione delle opere di compensazione ambientale;
- attuare le seguenti misure minime di sostenibilità ambientale:
 - **invarianza idraulica:** il progetto deve adeguatamente dimensionare le superfici in piena terra, inerbite e alberate, prevedendo che le eventuali pavimentazioni siano realizzate con materiali permeabili alle acque meteoriche; inoltre, deve essere assicurata una dotazione di 1 mq di superficie a verde alberato in piena terra ogni 20 mc di costruzione. Per le alberature devono essere impiegate specie autoctone che garantiscano un'adeguata persistenza dell'apparato fogliare, con tassativo divieto delle essenze inserite nelle black-list regionali;
 - **risparmio dei consumi idrici:** devono essere attuati sistemi di raccolta e recupero delle acque meteoriche non di prima pioggia, per un loro successivo riuso non potabile;
 - **contenimento dei consumi energetici:** fermi restando gli obblighi di legge relativi all'efficienza dell'involucro edilizio, degli impianti e degli approvvigionamenti da fonti rinnovabili, viene richiesto l'impiego di apparati illuminanti dotati di tecnologia LED o con lampade che consentano una migliore regolazione dei flussi luminosi e una maggiore efficienza;
 - **contenimento dell'inquinamento luminoso:** si raccomanda l'utilizzo di corpi illuminanti che limitino l'irraggiamento diretto verso la volta celeste e l'impiego di materiali caratterizzati da bassa capacità riflessiva;
 - **contenimento dell'inquinamento acustico:** la progettazione degli edifici deve essere effettuata nel rispetto dei requisiti acustici passivi stabiliti dal DPCM 05/12/97 e deve essere garantito il rispetto dei livelli sonori interni agli edifici residenziali previsti dal DPR 142/2004, oltre che delle prescrizioni del PCA;
 - **mitigazione paesaggistica e ambientale:** lungo le recinzioni è prescritta la realizzazione di siepi in essenze autoctone aventi duplice funzione di

64

**mitigazione percettiva, sui lati fronte strada, e di raccordo ecologico
nei confronti del territorio agricolo.**

AREA		RI	4	AREE RESIDENZIALI DI NUOVO IMPIANTO		classe geologica		I	residenti 2001		0
STATO DI FATTO						4.	volume fuori terra			mc	0
1.	superficie fondiaria			mq	4.187	5.	rapporto di copertura (2/1)			mq/mq	0,00
2.	superficie coperta			mq	0	6.	utilizzazione fondiaria (3/1)			mq/mq	0,00
3.	superficie utile			mq	0	7.	densità fabbricativa (4/1)			mc/mq	0,00
PRESCRIZIONI QUANTITATIVE P.R.G.						12.	numero piani max fuori terra				3
8.	capacità insediativa (abit. virtuali)				13	13.	rapporto di copertura max			mq/mq	0,30
9.	volumetria max fuori terra			mc	3.350	14.	utilizzazione fondiaria max			mq/mq	0,60
10.	incremento volumetrico ammesso			mc	3.350	15.	densità territoriale max			mc/mq	0,80
11.	altezza max consentita			ml	10,50	16.	densità fondiaria max			mc/mq	1,20
17.	destinazioni d'uso			Residenziale (R) – Terziaria (T1)							
18.	tipi di intervento			H) Nuovo impiano							
19.	modalità di attuazione			S.U.E.							
20.	prescrizioni particolari			Vedi articolo 33							

8. REGOLARITA' EDILIZIA

L'immobile pignorato a destinazione residenziale nello stato di fatto non risulta conforme sia urbanisticamente che catastalmente alla SCIA n. 120/2013.

Le difformità rilevate riguardano:

Al piano primo (2° f.t.)

- Creazione di tramezzo in cartongesso in corrispondenza dell'angolo di cottura verso scala di accesso al sottotetto
- Mancata realizzazione di finestra lato nord nel locale soggiorno

Al piano secondo sottotetto (3° f.t.)

- In luogo di locali non abitabili come previsto dal titolo edilizio, sono stati ricavati locali abitabili riscaldati consistenti in due camere e servizio igienico. I locali del piano sottotetto non possiedono i requisiti igienico-sanitari per l'abitabilità.

Risultano urbanisticamente e catastalmente conformi il locale autorimessa al piano interrato ed il posto auto al piano terra.

Ai sensi dell'art. 34 del DPR 380/01 e s.m.i. trattasi di interventi eseguiti in parziale difformità dal titolo edilizio rilasciato.

Per il piano primo (2° f.t.) occorrerà presentare titolo edilizio per modifica opere interne e per esatta rappresentazione grafica.

Per il piano secondo (3° f.t.) le opere realizzate dovranno essere rimosse o demolite al fine di rendere conforme lo stato rilevato con i titoli abilitativi rilasciati.

Occorrerà presentare pratica edilizia in sanatoria e successivo aggiornamento della planimetria catastale. Il costo tecnico professionale può essere stimato in via preventiva in € 2.500,00 oltre oneri di legge.

Il costo per il ripristino dei luoghi come autorizzati per il piano sottotetto può essere stimato in € 10.000,00 compresi accessori di legge.

La sanzione amministrativa comunale viene stimata in € 516,00 salvo diverso conteggio da parte dell'Amministrazione Comunale.

Per l'immobile a destinazione residenziale oggetto di procedura non è presente l'Attestato di Prestazione Energetica; sarà pertanto necessario provvedere al rilascio al costo indicativo di Euro 250,00 oltre IVA e Cassa di Previdenza professionale per l'unità abitativa.

Ai sensi dell'art. 3 del d.lgs 192/05 e smi sono esclusi dall'obbligo di redazione dell'APE gli edifici, tra gli altri, che risultano non compresi nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'articolo 3 del D.P.R. 412/1993, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici, quali: box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi.

Pertanto per l'autorimessa ed il posto auto non è necessario produrre il certificato di prestazione energetica.

9. VALUTAZIONE ESTIMATIVA

Per la valutazione degli immobili soggetti ad esecuzione, il sottoscritto perito ha provveduto a consultare, come riferimento generale, le tabelle dei valori della Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio (O.M.I. – Osservatorio del Mercato Immobiliare) ove reperibili, al Borsino Immobiliare e al confronto ai valori medi di mercato richiesti per immobili simili a quelli in esame per caratteristiche, consistenza e destinazione.

Si propone la vendita nel modo in cui segue:

LOTTO UNICO

- Appartamento in complesso quadrifamiliare sito al piano primo (2° f.t.) e secondo-sottotetto (3° f.t), collegati tra loro da scala interna, composto al piano primo da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, una camera, servizio igienico, al piano sottotetto non abitabile da due locali sgombero adibiti a camere, disimpegno, ripostiglio in cui si è realizzato un servizio igienico oltre ad autorimessa al piano interrato e posto auto scoperto al piano terra.

N.C.E.U. Foglio 15 Mappale 312 Sub. 4 (A/2)

N.C.E.U. Foglio 15 Mappale 312 Sub. 7 (C/6)

N.C.E.U. Foglio 15 Mappale 312 Sub. 13 (C/6)

Via San Francesco d'Assisi n. 2 – Riva Presso Chieri (TO).

Pertanto, tenendo conto della situazione attuale del mercato immobiliare, della posizione geografica dell'immobile, del periodo di costruzione, delle tecniche costruttive utilizzate, dello stato di manutenzione, dello stato degli impianti, delle finiture, delle informazioni raccolte dalla stampa specializzata e presso le agenzie immobiliari della zona, per gli immobili oggetto della stima appare congruo e prudentiale assumere i valori meglio descritti nel seguito.

Dai rilievi effettuati in sito ed in base alla planimetria catastale acquisita è stato possibile ricavare la superficie delle u.i. oggetto di pignoramento, secondo i comuni parametri utilizzati per il calcolo della "superficie commerciale", definiti dalla norma UNI 129750:1998 "Servizi – Agenzie immobiliari - Requisiti del servizio" che stabilisce ed uniforma i requisiti dei servizi offerti dalle agenzie immobiliari, tra cui appunto i parametri per il conteggio della superficie commerciale:

- 100% delle superfici calpestabili e delle pareti divisorie interne (non portanti);
- 50% delle superfici occupate da muri perimetrali e da eventuali muri portanti interni;
- 25% delle superfici di balconi/terrazzi scoperti
- 35% delle superfici di balconi/terrazzi coperti (chiusi su 3 lati);
- le superfici delle pertinenze a seconda che si tratti di cantine, posti auto coperti oppure scoperti, ecc., vanno valutate col fattore ponderale 33%.

Risulta quindi una superficie commerciale, analiticamente misurata, in 118,5 mq circa per l'abitazione (categoria catastale A/2), di 27 mq circa per il locale autorimessa (categoria catastale C/6) e di 12 mq circa per il posto auto scoperto (categoria catastale C/6).

Nel procedere alla stima delle u.i. si è ritenuto più idoneo avvalersi del metodo estimativo del valore di mercato mediante comparazione sintetica diretta, poiché più consono alla situazione riscontrata. Detto procedimento di stima per confronto diretto, si fonda sulla comparazione dei beni oggetto della valutazione con altri beni di caratteristiche simili, assumendo come termini di confronto più parametri, tecnici o economici, affinché le caratteristiche differenziali tra gli immobili da stimare e quello di campione siano più d'una in modo che la stima fornisca sia una misura quantitativa del valore di riferimento, sia i prezzi marginali delle peculiarità degli immobili presi in esame.

Nelle rilevazioni di mercato è stato possibile reperire quotazioni relative ad appartamenti che hanno fornito valide indicazioni del mercato immobiliare della zona; l'acquisizione dei dati è avvenuta richiedendo informazioni presso le principali agenzie immobiliari presenti nella zona in oggetto; è stato possibile inoltre ottenere ulteriori dati interrogando la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate e consultando il Borsino Immobiliare Furbatto e l'Osservatorio Immobiliare. Sottoponendo a media aritmetica i valori estrapolati dall'analisi dei dati acquisiti si ottiene un valore per l'immobile ad uso abitativo in oggetto più probabile pari a 1.600,00 €/mq, di 600,00 €/mq per l'autorimessa e di 300,00 €/mq per il posto auto scoperto.

Poiché il range dei valori medi al metro quadro di un immobile è la sintesi di molteplici rilevazioni sugli immobili più frequentemente compravenduti, nell'ambito di ciascuna microzona, per ricondursi ad immobili con specifiche caratteristiche occorre riferirsi a coefficienti moltiplicativi¹, scegliendo valori opportuni a seconda della valenza urbana.

Si definiscono quindi i seguenti coefficienti moltiplicativi per l'unità abitativa:

CONSERVAZIONE		TAGLIO		ETA'		PIANO (senza ascensore)	
Ottimo	1,05	< 50 mq	1,02	Nuovo	1,05	PT e rialzato	0,97
Medio	1,00	51 – 80 mq	1,07	Recente	1,00	Primo Piano	1,00
Mediocre	0,95	81 – 100 mq	0,96	Usato	0,95	Secondo Piano	0,95
Scadente	0,90	> 100 mq	0,90	Vecchio	0,90	Piani superiori	0,80

Nel caso in specie avremo che i seguenti valori parziali:

- ✓ ETA' DELL'EDIFICIO _ Recente: 1,00
- ✓ CONSERVAZIONE _ Ottimo: 1,05
- ✓ TAGLIO IMMOBILE _ > 100 mq: 0,90

Da cui si ottiene un coefficiente moltiplicativo di 0,945

Poiché gli immobili pignorati sono occupati con titolo opponibile alla procedura, nel procedere alla stima del valore a base d'asta, occorrerà tenere conto di un deprezzamento economico dei beni pignorati. L'incidenza della svalutazione tiene conto della durata complessiva del contratto (4+4) e del periodo residuo alla scadenza.

Nel caso di specie, considerando statisticamente una svalutazione lineare del 20% sulla durata contrattuale di anni 8, al primo rinnovo, si ottiene una svalutazione applicabile del 10%.

CONCLUSIONI	
Valore di stima	118,5 mq x 1.600,00 €/mq = 189.600,00 € (abitazione) 27 mq x 600 €/mq = 16.200,00 € (autorimessa) 12 mq x 300 €/mq = 3.600,00 € (posto auto scoperto)
Coefficienti correttivi	0,945 (abitazione) 1 (autorimessa) 1 (posto auto scoperto)
Stato possesso (piena proprietà)	100%
Vincoli giuridici non eliminabili	0%
Totale valore commerciale	€ 198.972,00
Costi regolarizzazione	€ 13.000,00
Deprezzamento per occupazione	10%
Valore base d'asta (arrotondato)	€ 167.400,00

Pertanto il più probabile valore base d'asta è stimato (arrotondato) in € 167.400,00

Per tutte le ragioni esplicitate dettagliatamente nei punti precedenti, la vendita si propone nel modo in cui segue:

LOTTO UNICO

- Appartamento in complesso quadrifamiliare sito al piano primo (2° f.t.) e secondo-sottotetto (3° f.t.), collegati tra loro da scala interna, composto al piano primo da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, una camera, servizio igienico, al piano sottotetto non abitabile da due locali sgombero adibiti a camere, disimpegno, ripostiglio in cui si è realizzato un servizio igienico oltre ad autorimessa al piano interrato e posto auto scoperto al piano terra.
Via San Francesco d'Assisi n. 2 – Riva Presso Chieri (TO).

Il trasferimento del bene pignorato non comporta il pagamento dell'IVA da parte dell'aggiudicatario in quanto non si tratta di beni strumentali all'esercizio dell'attività compiuta dall'esecutata.

**10. PRESUPPOSTI DI APPLICABILITÀ DELL'ART. 1 COMMI 376, 377 E 378
DELLA LEGGE 178/2020 (LEGGE DI BILANCIO);**

Dalle verifiche effettuate non sussistono i presupposti di applicabilità dell'art. 1 commi 376, 377 e 378 della Legge 178/2020 (legge di bilancio).

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Foto 1 – 2 visione esterna da via San Francesco d'Assisi e visione interna dall'ingresso comune



Foto 3 – 4 ingresso pedonale/carraio condominiale e pianerottolo di piano



Foto 5 – 6 soggiorno con angolo cottura

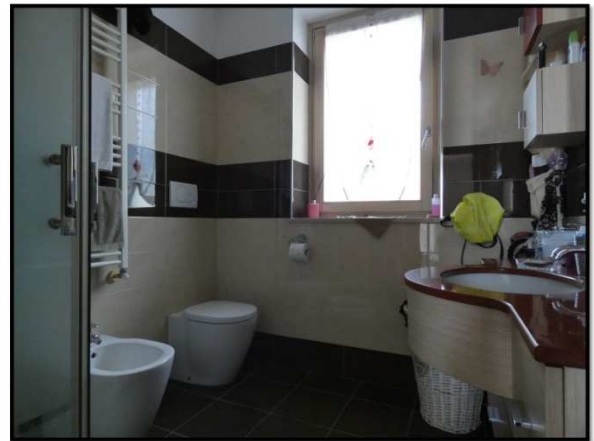
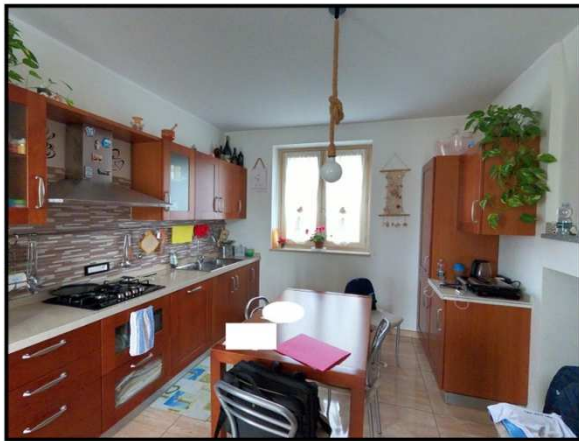


Foto 7 – 8 angolo cottura e servizio igienico piano primo



Foto 9 – 10 camera piano primo



Foto 11 – 12 balcone lato ovest e nord piano primo

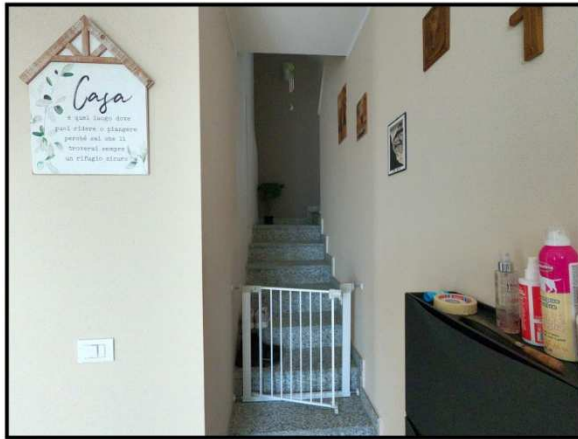


Foto 13 – 14 scala interna di collegamento piani e disimpegno piano sottotetto



Foto 15 – 16 servizio igienico piano sottotetto



Foto 17 – 18 camera 1 al piano sottotetto



Foto 19 – 20 camera 2 al piano sottotetto e balcone lato ovest piano sottotetto



Foto 21 – 22 posto auto scoperto piano terra e rampa di accesso carraio alle autorimesse

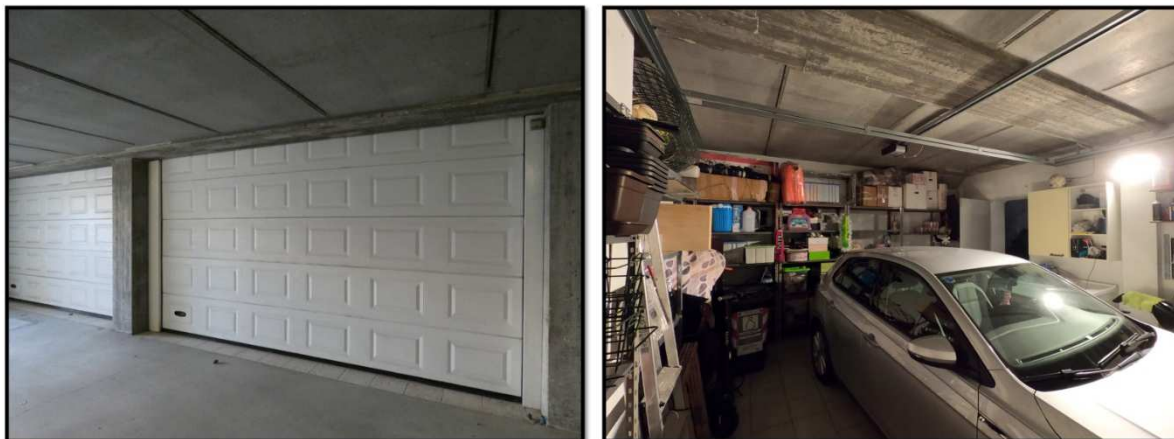


Foto 23 – 24 autorimessa al piano interrato

ALLEGATI

- Elaborati progettuali depositati presso il Comune
- ispezioni ipotecarie, visure storiche
- atto di provenienza
- titoli abilitativi
- Planimetrie catastali
- Documenti relativi alle spese condominiali
- Documentazione fotografica
- Verbali OOPP
- Contratto di locazione

Tanto si è esposto con n° 55 pagine dattiloscritte in ordine al gradito incarico ricevuto, a disposizione dell'Ill.mo Giudice per qualsiasi eventuale chiarimento.

Caluso, 09.02.2026

Il CTU

ing. Fabio Barbero