



TRIBUNALE DI TORINO

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

n° 439/2024 R.G.E.

PROMOSSA DA:

CREDITORE

DEBITORE:

DEBITORE

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

Dott.ssa Marta BARSOTTI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



GIURAMENTO

Con provvedimento del 17.12.2024 l'Ill.mo G.E. dott.ssa Marta BARSOTTI nominava lo scrivente C.T.U. quale Esperto per le operazioni di descrizione e stima dei beni pignorati, invitandolo a prestare giuramento in cancelleria secondo le rituali modalità telematiche (verbale depositato il 18.12.2024). Nel succitato provvedimento il G.E. assegnava il seguente quesito richiamato per singoli punti nel prosieguo della relazione e contestualmente nominava custode giudiziario l'Istituto Vendite Giudiziarie (I.V.G.) di Torino.

OPERAZIONI PERITALI

Nei giorni successivi lo scrivente acquisiva la documentazione utile ed i dati necessari per rispondere compiutamente ai quesiti posti, eseguendo sessioni ed accertamenti al catasto fabbricati, l'ufficio tecnico del Comune di Rivoli, l'Agenzia delle Entrate di Torino, la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 2, lo studio dell'Amministratore pro-tempore e sulla località in data 21.02.2025, unitamente al citato custode giudiziario, compiendo sopralluogo interno ai beni costituenti la massa pignorata ed effettuando contestualmente alcuni rilievi grafici e fotografici dei locali con i limiti imposti dall'occupante.

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

Alla luce degli adempimenti sopra enunciati, da quanto è stato possibile apprendere ed accertare, il sottoscritto ritiene di poter così riferire all'Ill.mo signor Giudice Esecutore.

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

In comune di Rivoli (TO), viale Nuvoli n.c. 61, facente parte del complesso residenziale "LA STELLA" costituito da:

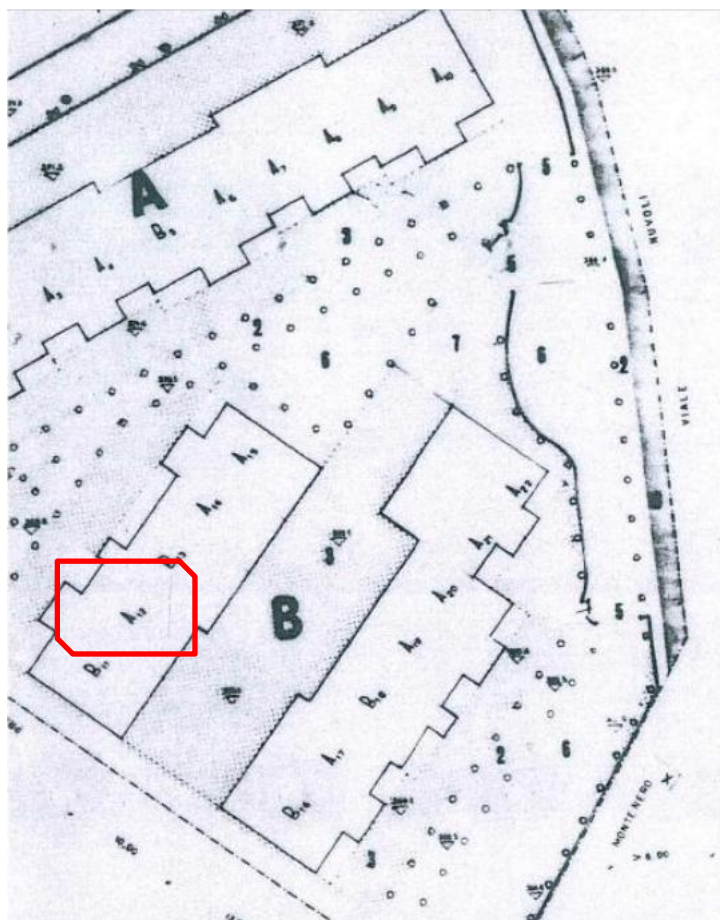
- Edificio "A", sito a nord-est, elevato a due piani fuori terra, oltre piano sottotetto e piano interrato;
- Complesso di fabbricati "B", verso sud-ovest, composto di due corpi di fabbricati (Lotto B' e Lotto

B", rispettivamente formati da cinque alloggi e da sette alloggi) elevati a due piani fuori terra oltre piano sottotetto e piano interrato collegante i due corpi, con accesso da apposita rampa;
e, precisamente, forma oggetto della presente:

nel complesso di fabbricati "B", casa a schiera, libera su due lati, distinta con la sigla "A12" nella planimetria allegata all'atto di deposito del Regolamento di Condominio, composta come segue:

- al piano terreno (1° f.t.): ingresso su soggiorno living, cucina;
- al piano primo (2° f.t.): disimpegno, due camere, bagno, due balconi;
- al piano sottotetto (3° f.t.): locale non abitabile;
- al piano interrato: due cantine, disimpegno, autorimessa privata;

il tutto collegato a mezzo di scala interna e formante un sol corpo, alle seguenti coerenze complessive:
parti comuni a due lati, lotto B11, lotto B13.



Estratto planimetria generale inserita nel Regolamento di condominio

IDENTIFICAZIONE CATASTO FABBRICATI DI RIVOLI

Fg.	part.	sub.	z.c.	cat.	cl.	cons.	sup. cat.	Rend.	piano
10	787	12	-	A/2	3	6,5 vani	Totale: 141 m ² Totale escluse aree scoperte: 133 m ²	€ 1.208,51	T-S1-1-2
10	787	34	-	C/6	4	33 m ²	Totale: 35 m ²	€ 306,78	S-1

Indirizzo: VIALE NUVOLI n. 61

Intestazione: COMUNE DI _DATO OSCURATO_ sede in DATO OSCURATO – DATO OSCURATO- Da verificare
DEBITORE nato a DATO OSCURATO Proprietà ½

Il tutto come meglio e più precisamente rilevasi dalle allegate visure e planimetrie catastali (All. 2, 3).

Osservazioni: si fa presente che l'intestazione catastale è da rettificare ed allineare con quanto risultante dai titoli di provenienza più avanti riportati.

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;

In merito alle vicende dei beni eseguiti nel ventennio anteriore la trascrizione del pignoramento immobiliare si elencano di seguito i nominativi dei titolari e i dati dei rispettivi titoli di acquisto della proprietà pignorata:

- 1) atto di compravendita a rogito Notaio Carmelo CERAULO del 02.10.1990, Rep. 49819 Racc. 3174, registrato a Torino il 16.10.1990 al n. 23527, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Torino 2 in data 18.10.1990 ai nn. 31675/21136 da **DANTE_1** (nato a DATO OSCURATO in data DATO OSCURATO) e **DANTE_2** (nata a DATO OSCURATO in data DATO OSCURATO) in favore di **_DEBITORE_** (nato a DATO OSCURATO in data DATO OSCURATO) e **DANTE_3** (nata a DATO OSCURATO, in data DATO OSCURATO);
- 2) atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso a rogito Notaio Carmelo CERAULO del 25.02.1997, rep. 117184 racc. 11003, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Torino 2 in data 03.03.1997 ai nn. 6408/4704 da **DANTE_3** in favore di **_DEBITORE_**, consolidando pertanto la piena proprietà del bene in capo a quest'ultimo (Attuale proprietario esecutato, All. 5.b).

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

DESCRIZIONE:

Nel complesso residenziale “LA STELLA”, costituito in condominio e sito in Rivoli (TO), Viale Nuvoli 61, immerso nel verde di un ampio parco condominiale, casa a schiera, libera su due lati, elevantesi a 2 piani fuori terra, oltre piano sottotetto non abitabile e piano seminterrato a cantina e autorimessa, il tutto collegato da scala interna.

La zona è residenziale, tranquilla e ben servita, caratterizzata dalla presenza di complessi a schiera e condomini; l'area è dotata di vari servizi essenziali, come scuole, negozi e mezzi pubblici, con buona accessibilità alle principali arterie stradali, tra cui la Tangenziale di Torino, nonché vicina a spazi verdi ed aree commerciali.



Toponomastica di zona (fonte ForMaps)

Il **condominio** e le relative parti comuni presentano sinteticamente le seguenti caratteristiche (Foto 1÷5):

accesso al complesso residenziale tramite cancelletto pedonale e distinto cancello carraio automatico; camminamenti comuni interni pavimentati con elementi autobloccanti disposti a ventaglio delimitati da siepi, muretti di contenimento e/o marciapiedi; unità immobiliari costituite perlopiù da case a schiera con struttura portante in cls, solai in latero-cemento e facciate di colore rosso mattone posizionate ai lati dei camminamenti; presenza di arbusti e piante ornamentali, anche ad alto fusto; l'illuminazione è garantita da lampioni con paraluce a sfera; rampa carraia perimetrata da siepe che

maschera parzialmente l'entrata ai garage, integrandola armoniosamente con l'ambiente circostante; la pavimentazione è realizzata in parte con i medesimi autobloccanti dei camminamenti ed in parte in cemento liscio; dotazione di impianto citofonico.

Lo stato di conservazione complessivo, compatibilmente alla tipologia e all'epoca costruttiva, è da considerare in correnti condizioni.



Parti comuni



Parti comuni



Parti comuni

In merito alle caratteristiche interne dell'**abitazione** e dell'annessa **autorimessa** (Foto 6÷60) si riferisce sinteticamente quanto segue:

accesso: all'abitazione da portoncino blindato; all'autorimessa da rampa carraia;

pavimentazione: piastrelle, tipo cotto, al piano terra; scale di collegamento tra i piani in muratura con pedate rivestite in legno (Foto 26, 40); in ceramica bicolore nel bagno (Foto 27); in quadrotte di legno nel disimpegno e nelle camere al p. 1° (Foto 33, 37); moquette nel sottotetto (Foto 43); in ceramica al piano interrato (Foto 47); la pavimentazione dell'area esterna antistante la cucina è composta da piastrelle quadrate in cemento e ghiaia lavata (Foto 20÷25);

rivestimenti: pareti intonacate e decorate; parzialmente rivestite in piastrelle ceramiche nel bagno (Foto 27);

soffitti: in alcune porzioni sono presenti faretti incassati (Foto 17, 57); il sottotetto è delimitato da falde inclinate del tetto (Foto 41÷44);

serramenti esterni: del tipo in alluminio e vetri, con avvolgibili in pvc (Foto 18÷20, 25, 38); si precisa

che l'avvolgibile della camera letto matrimoniale è stato dichiarato non funzionante (Foto 36); altri serramenti esterni presentano vistosi segni di usura (Foto 30÷32); il garage presenta portone basculante (Foto 59, 60);

serramenti interni: porte in legno e vetri, tipo inglesina (Foto 33); l'accesso interno dall'abitazione all'autorimessa è regolato da porta blindata (Foto 47);

impianto di riscaldamento: del tipo autonomo, con caldaia ubicata nel sottotetto non abitabile (Foto 45), erogato tramite radiatori in ghisa e/o alluminio (Foto 13, 35);

impianto sanitario: lavandino doppio, bidet, water, vasca da bagno con vaschetta d'accumulo acqua esterna (Foto 27÷33); il bidet presenta rubinetteria danneggiata (Foto 29); al piano interrato è presente attacco lavatrice e pilozzo (Foto 53);

Osservazioni: la parete perimetrale adiacente la lavatrice, al p. interrato, presenta rigonfiamenti dell'intonaco (Foto 53÷54) e in alcune porzioni del sottotetto sono presenti danneggiamenti della tinteggiatura (Foto 41÷44).

Lo stato di conservazione e manutenzione appare nel complesso in correnti condizioni.

Di tutti gli impianti non è stata reperita alcuna dichiarazione di conformità ai sensi di legge, pertanto non vi sono garanzie in merito alla regolarità, all'esecuzione a regola d'arte ed al loro relativo corretto funzionamento.

Tutto quanto sopra come meglio rappresentato nella produzione fotografica e nelle planimetrie allegate, cui si rimanda per una più chiara e immediata percezione dei luoghi, che si intendono e devono intendersi integralmente qui accluse, nonché alla visione diretta dei beni secondo quanto verrà disposto dal Delegato alla Vendita e/o dal Custode incaricato.

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;

In occasione del sopralluogo interno, unitamente al Custode Giudiziario IVG, si è accertato che i beni risultavano abitati ed utilizzati da DATO OSCURATO dell'Esecutato e da DATO OSCURATO (si rimanda al verbale dell'IVG datato 05.03.2025 già agli atti, All. 15) in forza di *'provvedimento di assegnazione in*

godimento della casa familiare', di cui si fornisce copia della sentenza e della trascrizione, lasciando ogni valutazione in merito all'Ill.mo sig. G.E. ed al Delegato (All. 7.a, 7.b).

Lo scrivente si riserva, comunque, sull'esistenza di titoli o pattuizioni posti eventualmente in essere anche senza la prescritta formalizzazione ai competenti Pubblici Uffici.

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;

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI (ISCRIZIONI / TRASCRIZIONI):

Le visure eseguite alla Conservatoria dei RR.II. di Torino 2 con aggiornamento al 22.02.2025, evidenziano le sottostanti formalità pregiudizievoli gravanti sui beni in questione, la cui cancellazione sarà effettuata 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 (mutui): € 35,00 per ogni formalità;
- ipoteche volontarie (non mutui), giudiziali e legali: imposta ipotecaria pari allo 0,5% sul minor importo tra "iscrizione totale e prezzo di aggiudicazione" (con un minimo di € 200,00) oltre € 94,00 per imposta di bollo e tassa ipotecaria (per ogni formalità).

L'importo complessivo delle spese di cancellazione/annotamento delle formalità sarà determinato dal Delegato alla vendita o dal Conservatore dei RR.II. in funzione del prezzo di aggiudicazione e dell'effettivo numero di formalità da cancellare o di nuove tariffe in vigore all'atto del trasferimento.

1) **ipoteca volontaria**, iscritta in data 24.10.2007 ai nn. Rg. 57475 – Rp. 14061, a favore di _ DATO OSCURATO_ Società _ DATO OSCURATO_, contro _DEBITORE_, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario

Importo ipoteca: € 110.000,00

Importo capitale: € 55.000,00

Durata ipoteca: anni 25

Colpisce i beni pignorati: Comune di Rivoli, Foglio 10 part. 787 subalterni 12, 34

- 2) **pignoramento immobiliare**, trascritto in data 13.06.2024 ai nn. Rg. 25007 – Rp. 18993, a favore di ____DATO OSCURATO____, contro _DEBITORE_.

Sono pignorati i seguenti beni: Comune di Rivoli, Foglio 10 part. 787 subalterni 12, 34

VINCOLI, ONERI RIMANENTI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Dagli atti di provenienza (che devono intendersi integralmente qui richiamati e trascritti) risulta che, oltre al Regolamento di Condominio più avanti riportato, *“La vendita segue altresì sotto l'osservanza di tutti i patti, clausole e condizioni contenuti nell'atto di provenienza, sopracitato, nell'atto rogito Notaio Roberto Goveani in data 12 novembre 1984, reg. a Torino il 28 novembre 1984 al n. 60025 (con particolare riferimento alle servitù passive di cui al punto IV), nella Convenzione Edilizia stipulata con il Comune di Rivoli con atto rogito Notaio Paolo Antoniotti in data 18 aprile 1985, reg. a Torino il 6 maggio 1985 al n. 22102, nonché nell'atto di vincolo nei confronti del suddetto Comune rogito stesso Notaio in data 3 luglio 1989, rep. N. 59415, reg. a Torino il 10 luglio 1989 al n. 27632, in forza del quale i locali del sottotetto non potranno essere destinati ad abitazione; ... omissis...*

In particolare la parte cessionaria dichiara di ben conoscere ed accettare di detta Convenzione i seguenti articoli:

9- Criteri e modalità per la vendita di alloggi;

10- Prelazione del Comune – Manutenzione dell'immobile – Trasferimento degli alloggi;

11- Locazione degli alloggi;

12- Sanzioni;

13- Risoluzione dell'atto di concessione;

14- Ipoteche.

Parte acquirente si impegna altresì a non usare o disporre dell'alloggio in contrasto con le prescrizioni della legge 22 ottobre 1971 n. 865 e della convenzione sopracitata ...” (All. 9, 5.a).

Quanto sopra, unitamente agli atti di provenienza, si intendono e devono intendersi integralmente qui richiamati e trascritti in ogni loro parte e/o riferimento.

L'aggiudicatario, inoltre, subentrerà nei diritti acquisiti dall'Esecutato per quanto dichiarato dal Comune di Rivoli con mail del 24.02.2025 e sentenza TAR 2014 allegata (All. 14.a, 14.b), ove viene

riferito quanto segue:

“Vincoli di prezzo e canone:

In generale, la suddetta convenzione prevede ancora il vincolo di prezzo massimo di cessione e canone massimo di locazione per gli immobili interessati. Tuttavia, questa regola non si applica a coloro che hanno presentato ricorso al TAR Piemonte contro la delibera del Consiglio Comunale n. 120/2004.

Il TAR con sentenza n. 1908/2014 annullava la predetta deliberazione per violazione di legge, ovvero per la violazione dell'art. 23 della L. 179/1992 che, secondo l'interpretazione allora accolta dal TAR nella citata sentenza, aveva abrogato la disciplina vincolistica imposta agli edifici di edilizia residenziale pubblica. La predetta sentenza era passata in giudicato, in quanto non impugnata, da parte del Comune, nei termini.

Conseguentemente nessuna somma può essere imposta dal Comune a carico dei soggetti in favore dei quali la sentenza è stata pronunciata, nè dei loro eredi o aventi causa, che beneficino degli effetti del giudicato a norma dell'art. 2909.

Situazione del Signor **DEBITORE** :

*Il Signor **_DEBITORE_**, proprietario dell'unità immobiliare da Lei indicata, ha impugnato la delibera n. 120/2004. Il TAR Piemonte, con sentenza n. 1908/2014, ha accolto il suo ricorso, annullando la delibera. Di conseguenza, il Signor **_DEBITORE_** e i suoi aventi causa non sono soggetti al vincolo di prezzo massimo di cessione e canone massimo di locazione.*

Diritto di prelazione del Comune:

Rimane invece valido il diritto di prelazione del Comune, previsto dall'art. 10 della convenzione, in caso di vendita dell'immobile.”

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO:

Il fabbricato in questione è disciplinato da regolamento di condominio ricevuto dal notaio dott. Paolo ANTONIOTTI con verbale in data 07.07.1989 Rep. 59437 Racc. 5344, registrato a Torino il 24.07.1989 al n. 30371 (All. 6) che, così come fornito in copia dall'Amministratore, viene allegato alla presente con l'intesa che si intende e deve intendersi integralmente qui richiamato in ogni sua parte e/o riferimento. Dal regolamento di condominio di cui sopra, che si intende e deve intendersi integralmente qui

richiamato e trascritto in ogni sua parte e/o riferimento, si richiamano in modo particolare, ma non esclusivo i capitoli: Servitù, Diritti e obblighi dei condomini, Prescrizioni e divieti per i condomini, Vincolo edilizio.

CENSO, LIVELLO, USI CIVICI:

Per quanto potuto apprendere l'area sulla quale insiste il fabbricato compendiate i beni in oggetto non è gravata da diritti di censo, livello o usi civici a favore di terzi.

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

SPESE CONDOMINIALI

L'Amministratore dello stabile ha fornito allo scrivente il prospetto di cui all'allegato 8 (cui si rimanda integralmente per ogni dettaglio), aggiornato al 25/02/2025 del quale si riporta stralcio sintetico:

• Importo spese ordinarie di gestione 2025:	€ 1.268,64
• Importo spese straordinarie già deliberate, non ancora scadute:	€ Nessuna
• Importo spese annue di riscaldamento (tipologia: autonomo/centralizzato/ecc.....)	Autonomo
Importo spese scadute e insolute alla data della presente (anno di riferimento 2024)	€ 655,60
(anno di riferimento 2023)	€ 1.401,79

Eventuali note/procedimenti giudiziari riferiti dall'Amministratore: *"Il condominio ha dovuto agire giudizialmente nel marzo 2023 per il recupero di spese condominiali impagate da parte del sig. _DEBITORE_ (gestione ordinaria e gestione straordinaria 2022/2023). La procedura è proseguita in via esecutiva (ppt) e si è conclusa con l'ordinanza del marzo 2024 che ha assegnato in favore del Condominio la somma di € 5911,48, oltre alle spese della procedura esecutiva pari a euro 1100,00, oltre CPA e IVA se dovuta ed oltre a spese successive e documentate per contributo unificato, copie, notifiche e registro.*

In forza di tale ordinanza il condominio ha incassato sino ad oggi la somma di € 150,00 al mese per 10 mensilità"

L'aggiudicatario sarà comunque responsabile in solido con la parte eseguita delle spese insolute riferite all'annualità gestionale in corso (non solare) e a quella precedente, rispetto alla data di trasferimento della proprietà in suo favore; sarà pertanto suo esclusivo onere informarsi presso l'Amministratore (per ogni chiarimento e/o per un più esatto aggiornamento delle spese dovute) e/o

con il Delegato per ulteriori spese a proprio carico in caso di aggiudicazione.

PROCEDIMENTI GIUDIZIARI

Dalle ispezioni ipotecarie e da quanto potuto appurare risulta l'esistenza del già citato provvedimento di assegnazione in godimento della casa familiare, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Torino² (All. 7.a, 7.b).

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

7.1 PRATICHE EDILIZIE

Sulla base delle ricerche d'archivio compiute dal responsabile d'archivio dell'Ufficio Tecnico di Rivoli risulta che la costruzione del complesso residenziale di cui fanno parte gli immobili pignorati è stata autorizzata, previa stipula di convenzione edilizia a rogito notaio Paolo Antonioti del 18.04.1985 Rep. 35234 /2831 (All. 9), in forza dei seguenti titoli abilitativi:

- concessione edilizia n. 158/85 del 02.07.1985 e n. 158/85B del 28.07.1987 (All. 11);
- variante finale n. 158/85/B del 09.06.1988 (All.12);
- abitabilità n. 158/85 del 05.07.1989 (All. 13).

A nome degli attuali proprietari e/o dei loro danti causa non risultano presentate pratiche successive.

A seguito di accesso agli atti del Comune di Rivoli lo stesso ha dichiarato: “... *che non è stato possibile reperire la pratica edilizia 158/1985 e successiva variante 158B/1985 intesta a “-DATO OSCURATO-”. E’ stato altresì possibile fornire un estratto (copia del titolo autorizzativo, abitabilità e copia parziale delle tavole in variante) della documentazione richiesta presente nel fascicolo 39/1998 Pratica 4B in carico al Servizio Patrimonio Immobiliare*” (All. 10).

Si rileva, tuttavia, che i documenti forniti dal Comune di Rivoli, per quanto sopra esposto, presentano incompletezza nelle tavole grafiche poiché mancano quantomeno le rappresentazioni dei piani 1° e sottotetto (2°-3° f.t.).

In considerazione della genericità degli elaborati forniti lo scrivente, pur rispondendo al quesito formulato, si riserva sulla regolarità edilizia dei beni.

7.2 CONFORMITÀ EDILIZIA

Dal raffronto di massima tra stato di fatto (All. 4) e le parziali tavole grafiche esibite dall'Ufficio Tecnico

(All. 12), con le riserve sopra formulate, per quanto potuto rilevare ed accertare, si rilevano le seguenti sostanziali difformità:

1) rimozione della porta tra disimpegno del vano scala e cantina, rimozione della porta al fondo del vano scala al p. interrato, con demolizione murarie delle spallette laterali (Foto 47);

dette difformità non possono essere mantenute in quanto vengono meno le funzioni di compartimentazione ai fini antincendio; l'aggiudicatario, pertanto, dovrà obbligatoriamente ripristinare lo stato dei luoghi così come assentito;

2) costruzione di porzione di tramezzo sul fondo dell'autorimessa (Foto 57, 58);

3) diverso assetto planimetrico del piano terreno (Foto 8÷16) per:

- demolizione dell'originario bagno;
- rimozione delle due porte che dal vano scala conducevano al soggiorno e cucina;
- demolizione tra tramezzo con porta che costituiva la bussola tra soggiorno e ingresso;
- formazione di muricci separatori in cucina;

4) apertura di n. 2 finestrotti in facciata nell'ingresso al p.t. e sul balcone al p.1° (Foto 7).

Fermo restando l'obbligo a carico dell'aggiudicatario di un più accurato rilievo metrico dei beni e delle verifiche dimensionali dello stato di fatto con le attuali tolleranze di legge, le demolizioni non possono essere direttamente sanate poiché l'assenza di compartimentazione del vano scala, permette al bagno di essere a diretto contatto con i vani abitabili del piano terreno (condizione assolutamente vietata dalle attuali norme sanitarie igienico edilizie).

L'aggiudicatario, pertanto, previa realizzazione di un'idonea compartimentazione, potrà regolarizzare gli abusi accertati a sua esclusiva cura e spese, previo nulla osta favorevole dell'assemblea condominiale, mediante S.C.I.A. in sanatoria ex D.P.R. 380/2001 (o altro strumento urbanistico idoneo, da valutare congiuntamente al Tecnico comunale), nonché attraverso il soddisfacimento di tutti i parametri igienico-edilizi, assumendosi integralmente i relativi costi e oneri e provvedendo, sempre a sua cura e spese:

- a far eseguire da Tecnico abilitato un accurato rilievo dei locali pignorati, al fine di individuare ogni eventuale ulteriore irregolarità relativa all'immobile in esame, anche se qui non descritte;
- ad acquisire qualsiasi permesso richiesto al fine di dare completa evasione alla pratica, anche presso

l'Assemblea/Amministratore condominiale e/o ulteriori;

- al pagamento degli importi fissi di protocollazione dell'istanza e della sanzione amministrativa in funzione della tipologia di abusi accertati, nonché eventuali ulteriori costi richiesti per la definizione di tutto l'iter della pratica;
- all'esecuzione di tutte le opere (murarie, impiantistiche, amministrative, progettuali, di collaudo, ecc.) che saranno necessarie e/o imposte dal Comune al fine di dare finita, ultimata e collaudata l'intera pratica;
- nonché, ad opere ultimate, alla presentazione delle variazioni catastali aggiornate, provvedendo al pagamento degli importi fissi di registrazione delle denunce e ad eventuali sanzioni amministrative (se dovute), determinate dall'Ufficio in funzione della eventuale tardiva presentazione.

L'importo dei soli oneri amministrativi e sanzionatori, in via puramente indicativa, non vincolante e con tutte le riserve del caso, può stimarsi in circa € 3.000,00, esclusi gli onorari del Professionista abilitato e i costi per le opere edili (murarie/impiantistiche/progettuali/tecniche/di collaudo, ecc.).

In caso di eventuale diniego l'aggiudicatario dovrà attenersi a quanto ordinato dal Comune di Rivoli, rimanendo a sua cura e spese ogni eventuale onere a carico dei beni pignorati anche nel caso di opere posteriori al sopralluogo o in difformità ad eventuali permessi edilizi reperiti o resi disponibili dall'ufficio tecnico, successivamente all'accesso agli atti compiuto dallo scrivente.

È comunque consigliabile approfondire preliminarmente con l'Ufficio Tecnico comunale l'iter da intraprendere in considerazione anche del variare delle norme di settore e di più precise risultanze emergenti dal rilievo metrico eseguito da proprio tecnico di fiducia.

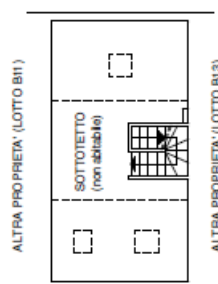
La presente verifica di conformità riguarda unicamente le unità immobiliari pignorate, così come identificate al punto 1) della perizia e come meglio rappresentate nelle schede catastali, con esclusione delle altezze esterne e delle parti comuni (volumi edificati, ingombri, strutture, cortili, aree esterne, 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 dei cespiti pignorati.

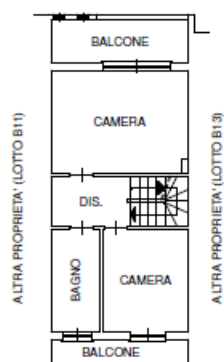
PIANO TERRENO (1° f.t.)



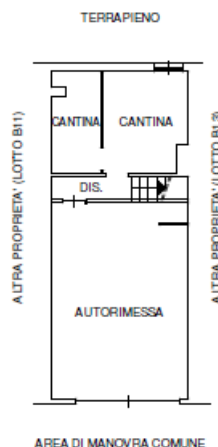
PIANO SOTTOTETTO (3° f.t.)



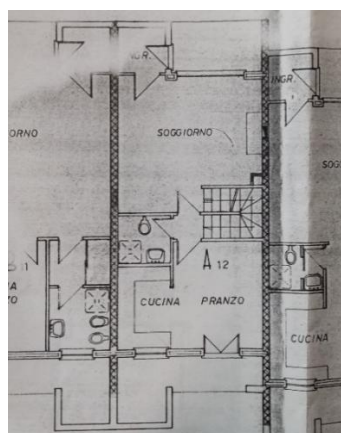
PIANO PRIMO (2° f.t.)



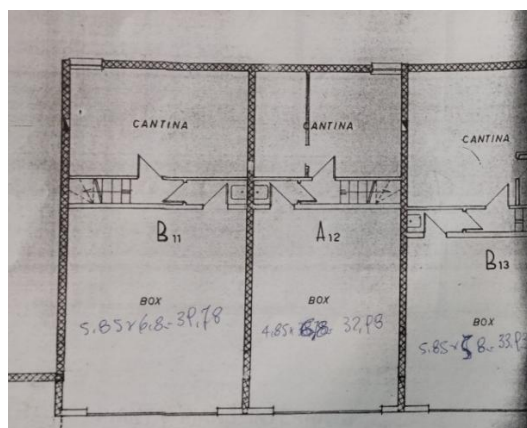
PIANO INTERRATO



Planimetrie 'INDICATIVE' (All. 4)



Estratto tavola grafica comunale p.T (All. 12)



Estratto tavola grafica comunale p.T (All. 12)

7.3 CONFORMITÀ CATASTALE

Dalle visure catastali risulta che, a causa di errate registrazioni di volture precedenti, entrambi gli immobili pignorati risultano intestati parzialmente all'Esecutato (per 1/2) e al Comune di _DATO OSCURATO_ (con intestazione da verificare), sebbene quest'ultimo non sia mai stato proprietario né delle unità immobiliari in questione né delle aree su cui sorge il compendio; l'aggiudicatario, pertanto, dovrà presentare idonea istanza di rettifica per ottenere la corretta intestazione dei beni.

La rappresentazione catastale degli immobili corrisponde sostanzialmente allo stato assentito, fatta eccezione per le difformità accertate.

Conclusa la sanatoria l'aggiudicatario dovrà provvedere a sua cura e spese all'aggiornamento planimetrico mediante variazioni docfa per variazione spazi interni, sostenendo un importo di Euro 140 per tributi catastali, oltre agli onorari del professionista abilitato per l'espletamento delle pratiche catastali e delle sanzioni eventualmente determinate dall'Ufficio Provinciale del Territorio di Torino, in funzione della tardiva presentazione (qui non quantificati).

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Dalla consultazione del SIPEE (Sistema Informativo Prestazione Energetica Edifici) è emersa l'assenza di Attestato di Prestazione Energetica.

CONSISTENZA

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

Descrizione	consistenza		indice	commerciale	
alloggio su più piani:	mq 92	x	100%	=	mq 92
balconi:	mq 11,00	x	30%	=	mq 3,3
cantina e soffitta:	mq 65,00	x	50%	=	mq 32,5
autorimessa:	mq 32,00	x	50%	=	mq 16
- tolleranza 2%					-mq 2,88
Totale abitazione (arrot.)				circa	mq 140

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

SUPERFICIE COMMERCIALE INDICATIVA

La superficie commerciale del compendio pignorato, rilevata graficamente dalla planimetria catastale, comprende la superficie lorda di locali principali e accessori, lo spessore dei tamponamenti fino ad un massimo di cm 50 e le superfici accessorie dei vani accessori a diretto contatto, come sopra indicate.

VALORE DI LIBERO MERCATO

La stima del più probabile valore attuale di mercato tiene conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dei beni pignorati (ubicazione, età dell'immobile, caratteristiche tipologiche e costruttive, tipologia, stato di manutenzione generale, 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 immobiliare di beni simili riscontrabili in zona.

Pertanto sulla base delle sopracitate valutazioni e dei valori/mq reperiti (quotazioni: OMI - Agenzia delle Entrate, che indica valori, per ville/villini in stato normale, tra €/mq 1.250 ed €/mq 1.850; nonché da informazioni assunte anche di tipo confidenziale da operatori immobiliari in merito ai prezzi di compravendita praticati per immobili con caratteristiche il più possibile simili a quello oggetto di stima e/o annunci di vendita che individuano valori compresi tra circa €/mq 1.700 ed €/mq 2.280) viene individuato in €/mq 1.750 il parametro unitario al quale rapportare la superficie commerciale sopra determinata e si ritiene di procedere, in via prudenziale, alla determinazione del più probabile valore attuale di mercato delle unità immobiliari pignorate, comprendendo le relative eventuali quote di comproprietà sulle parti comuni ed indivisibili; il tutto da considerare a corpo e non a misura, come visto e piaciuto, nello stato di fatto e di diritto in cui lo stesso si trova, con annessi diritti, azioni, ragioni e servitù, apparenti e non, attive e passive, fissi e infissi, annessi e connessi, adiacenze, accessori e pertinenze, senza garanzie per eventuali vizi, anche occulti, salvo migliori e più esatti confini e dati catastali, nel pieno rispetto delle norme urbanistiche, facendosi espresso riferimento agli atti di provenienza ed alla convenzione edilizia per ogni altre condizioni, clausole, pesi ed oneri, che si

intendono e devono intendersi qui integralmente trascritti e riportati.

Si precisa che la suddetta valutazione, pur essendo stata elaborata mediante l'applicazione di un valore unitario alla consistenza, è da intendersi "a corpo e non a misura", nel senso che il risultato finale, indipendentemente dai processi estimativi, dal valore unitario adottato e dalla consistenza in termini di superficie, è stato confrontato con i prezzi rilevabili sul mercato per immobili aventi consistenze e caratteristiche similari.

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

abitazione:	mq 140	x €/mq	1.750	=	€ 245.000,00
ADEGUAMENTI E CORREZIONI ALLA STIMA DEL VALORE DI MERCATO:					
al valore così determinato si applicano i seguenti fattori correttivi di prudenzialità:					
stato d'uso e di manutenzione (3%)				=	€ 7.350,00
cautelativa assenza garanzia di qualsivoglia vizio (3%)				=	€ 7.350,00
per regolarizzazione edilizia/catastale				=	€ 3.140,00
- arrot.				=	€ 160,00
Valore di vendita giudiziaria					€ 227.000,00

EVENTUALI PRESUPPOSTI DI APPLICABILITA' DELL'ART. 1 COMMI 376-378 L. 178/2020

Trattasi di immobile per il quale non sussistono i presupposti di applicabilità dettati dalla norma in questione.

ALLEGATI:

1. produzione fotografica
2. visure catastali storiche (abitazione e autorimessa)
3. planimetrie catastali (abitazione e autorimessa)
4. planimetrie 'indicative'
5. a. copia atto di provenienza not. Goveani del 12.11.1984 Rep. 1871
b. copia atto di provenienza not. Ceraolo del 25.02.1997 Rep. 117184

6. regolamento di condominio da Amm.re
7. sentenza assegnazione casa e nota di trascrizione c/o Conservatoria
8. spese condominiali da Amm.re
9. convenzione edilizia rep. 35234 del 1995
10. dichiarazione comune Rivoli per mancato reperimento documentazione
11. copia concessioni edilizie
12. copia abitabilità
13. estratto parziale tavole grafiche di progetto
14. dichiarazione comune Rivoli-Convenzione Rep. 35234_2831 e Sentenza TAR 2014
15. verbale IVG agli atti
16. fotografie per pubblicità
17. perizia per pubblicità

Torino, 10.03.2025

il tecnico incaricato