

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO

Sezione Esecuzioni Immobiliari - G.E. Dott.ssa Rossella D'ADDATO

Udienza 04.05.2023

Esecuzione Immobiliare n. 517/2022 R.G.E. promossa da:

BBBBB BBB BBB - BBBB BBBBBB BBB B.B.B.B.

(rappresentata e difesa dall'Avv. Massimo Scalari)

c o n t r o

AAAA aaaaaaaa

(debitore esecutato contumace)

Nel corso della presente trattazione sono state assunte determinazioni in parte così schematizzate:

E.I. R.G. n. 517/2022	G.E.: Dott.ssa Rossella D'ADDATO
Diritto reale e quota pignorata:	PROPRIETA' Quota 1000/1000
Indirizzo:	Comune di Chiusa di San Michele (TO) Via General Cantore n.c. 65
Identificativo a Catasto Fabbricati:	Foglio 2 particella 385 sub 104 (Cat. A/4)
Formalità da cancellare: ISCRIZIONI:	1) R.G. n. 1854 - R.P. n. 175 del 06.03.2018 a favore: BBBBB BBBB BBBBB BBBB BBBBBB BBBB BBBB BBBBB BBB BBB BBB sede in Carrù (CN) – P.IVA BBBBBBBB a garanzia somma complessiva di € 110.000,00 Unità negoziale n. 1: Immobile n. 1 Chiusa di San Michele F. 2 particella 385 sub 104 (Cancellazione totale della formalità)
TRASCRIZIONI:	1) R.G. n. 7445 - R.P. n. 5970 del 06.09.2022 a favore: BBBBB BBBB BBBBB BBBB BBBBBB BBBB BBBB BBBBB BBB BBB BBB sede in Carrù (CN) – P.IVA BBBBBBBB Unità negoziale n. 1: Immobile n. 1 Chiusa di San Michele F. 2 particella 385 sub 104 (Cancellazione totale della formalità)
Accesso:	l'accesso è stato consentito dalla proprietà
Stato di occupazione:	libero ed a disposizione della proprietà
Valore di mercato dell'unità immobiliare:	
Alloggio = € 26.000,00 (euro ventiseimila/00)	

RELAZIONE DI PERIZIA

a) PREMESSE

Con atto di pignoramento immobiliare notificato il 05.07.2022 e trascritto al Servizio di Pubblicità Immobiliare di Susa il 06.09.2022 ai n.ri 7445/5970, l'Avv. Massimo Scalari per la BBBBB BBB BBB - BBBB BBBBBB BBB B.B.B.B. esponeva di voler sottoporre ad esecuzione forzata immobile in proprietà del Sig. aaaaaaa AAAA posto in Comune di Chiusa di San Michele (TO) – Via General Cantore n. 65 distinto a Catasto Fabbricati al Foglio 2 particella 385 sub 104.

Nel proseguimento della procedura l'Ill.mo G.E. Dott.ssa D'Addato con provvedimento del 12.12.2022 nominava esperto la scrivente per le operazioni di descrizione e stima dell'immobile assegnando il quesito, che verrà indicato per punti nello svolgimento della relazione peritale, invitandola a prestare tempestivamente il giuramento in via telematica.

L'Ill.mo Magistrato disponeva che l'esperto:

- *controlli preliminarmente la completezza dei documenti di cui all'art. 567 c.p.c. segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei;*
- *comunichi al debitore a mezzo raccomandata A/R inviata al domicilio eletto ai sensi dell'art. 492 c.p.c. (ovvero in difetto presso la cancelleria del G.E.) e alla residenza anagrafica (previa acquisizione del certificato di residenza aggiornato) la data fissata per il sopralluogo, con l'invito a prendere contatti con l'esperto nel caso di indisponibilità per la data indicata e con l'avvertimento che qualora non sia consentito l'accesso all'interno dell'immobile l'esperto ne darà notizia al G.E., il quale*

- provvederà ad autorizzarlo all'accesso forzoso con l'ausilio della Forza Pubblica e ad ordinare la liberazione dell'immobile ai sensi dell'art. 560 c.p.c.;*
- *non definisca 'libero' l'immobile utilizzato come abitazione dal debitore e dai suoi familiari;*
 - *provveda, terminata la relazione, che potrà redigere anche utilizzando il modello fornito da Tribù Office 6 rinvenibile sul sito <https://pda.astalegale.net/>, a depositarla telematicamente e ad inviarne copia ai creditori procedenti e intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno 30 giorni prima dell'udienza sotto indicata; nel caso in cui almeno una delle parti abbia provveduto ad inviare al perito note alla relazione entro 15 giorni dall'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c., provveda a depositare copia delle note stesse almeno 7 giorni prima dell'udienza e a intervenire all'udienza medesima per rendere i chiarimenti necessari;*
 - *provveda altresì, contestualmente al deposito di cui sopra, a depositare telematicamente anche copia della relazione e degli allegati privi dei nominativi del debitore e di eventuali soggetti terzi;*
 - *depositi con modalità telematiche, nei giorni immediatamente successivi al deposito della relazione, la prova della trasmissione della copia della relazione ai soggetti di cui sopra.*

L'Ill.mo Magistrato fissava per la comparizione delle parti e dei creditori iscritti non intervenuti ai sensi dell'art. 569 c.p.c. nonché per la comparizione del debitore e del custode ai sensi dell'art. 560 c.p.c. l'udienza del 04.05.2023 alle ore 10,00 (aula 68, piano 1°, ingresso n. 9).

In data 12.12.2022 la scrivente prestava il giuramento di rito telematico.

Sulla scorta della documentazione prodotta e di quella ulteriormente desunta presso PP.UU., delle informative assunte, del sopralluogo e degli accertamenti peritali eseguiti, la scrivente è nelle condizioni di riferire quanto segue.

d) TRATTAZIONE DEL QUESITO

Si procede per singoli punti secondo i diversi quesiti formulati.

A corredo della presente relazione la scrivente ha ritenuto allegare scheda catastale dell'unità immobiliare esecutata desunta in copia (*Allegato 1*), rappresentazione grafica dello stato dei luoghi (*Allegato 2*) e *fotografie in jpeg dalla n. 01 alla n. 25* riprese in occasione del sopralluogo eseguito in data 06.02.2023.

“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 appaiono 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, provvedendo altresì a presentare le denunce catastali eventualmente mancanti;

L'esecuzione in oggetto interessa unità immobiliare compresa nello stabile posto in **Comune di Chiusa di San Michele (TO) – Via General Cantore n. 65** edificato a tre piani fuori terra oltre a piano sottotetto, insistente su appezzamento in mappa a Catasto Terreni al Foglio 2 particella 299

(Allegato 3).

Più precisamente con acceso dalla scala comune priva di ascensore:

- **Alloggio al piano secondo (3° F.T.)** composto di fatto da accesso su disimpegno, tinello con cucinino, camera, bagno, ripostiglio e due balconi.

L'alloggio oggetto di esecuzione è censito a **Catasto Fabbricati – Comune di Chiusa di San Michele (codice: C655)** a capo di AAAA aaaaaaaa nato a Moncalieri (TO) l'11.01.1991 – C.F. AAAAAAAAAAAAAA, proprietà per 1/1, come segue *(Allegato 4)*:

Foglio 2 particella 385 sub 104 - Via General Cantore n. 65 - P. 2 - Cat. A/4 - Cl. 1 - Vani 4 – Superficie catastale mq. 69 – totale escluse aree scoperte mq. 66 - Rendita Euro 88,83

L'alloggio è alle coerenze: scala comune, vuoto su cortile del n.c. 63, altro edificio in aderenza, altro edificio in aderenza al n.c. 69 in mappa a C.T. al Foglio 2 particella 587, Via General Cantore.

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;*

L'atto di pignoramento risulta trascritto al Servizio di Pubblicità Immobiliare di Susa ai nn. 7445/5970 in data 06.09.2022.

A tale data l'unità pignorata era di proprietà dell'esecutato.

L'unità immobiliare è pervenuta in piena proprietà all'esecutato Sig. aaaaaaa AAAA in forza di atto di compravendita *(Allegato 5)* a rogito Notaio Marco Valente di Torino in data 06.02.2018 Rep. n. 84074/27282 e trascritto al

Daniela De Salvia geometra

Servizio di Pubblicità Immobiliare di Susa il 06.03.2018 ai n.ri 1853/1505 dal Sig. **cccc CC CCCC** nato a Torino (TO) il 28.02.1992.

Al Sig. **cccc CC CCCCCC** la proprietà era pervenuta in forza di Decreto di Trasferimento emesso dal Tribunale di Torino in data 26.04.2017 Rep. n. 475/2015 trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Susa in data 02.05.2017 ai n.ri 2859/2089 dal Sig. **dddddd DDDDD** nato a Napoli (NA) il 30.12.1957.

Al Sig. **dddddd DDDDD** la proprietà era pervenuta in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Pier Carlo Caligaris di Torino in data 19.07.2011 Rep. n. 313537/38968 e trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Susa in data 08.08.2011 ai n.ri 6509/4659 dalla Sig.ra **eeee EEEEEEE** nata a Chiusa di San Michele (TO) il 22.08.1927.

Alla Sig.ra **eeee EEEEEEE** la proprietà era pervenuta per successione testamentaria in morte del Sig. **fff ffff FFFF FFFFF** nato a Chiusa di San Michele (TO) in data 07.02.1917 deceduto in data 15.12.1995 (Rif. Testamento Notaio Merzari pubblicato in data 03.04.1996 Rep. n. 43042/10282 registrato presso l'Ufficio del Registro di Torino in data 04.04.1996) come da Dichiarazione di Successione presentata all'Ufficio del Registro di Torino in data 11.05.1996 Rep. n. 17/7403 e trascritta presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Susa in data 24.09.2007 ai n.ri 9880/6656.

Al Sig. **fff ffff FFFF FFFFF** la proprietà era pervenuta per successione in morte della sorella Sig.ra **gggg ggggg GGGG GGGGG** nata a Chiusa di San Michele il 26.12.1923 deceduta in data 30.07.1986 come da Dichiarazione di Successione presentata all'Agenzia delle Entrate di Rivoli

Daniela De Salvia geometra

in data 29.01.1987 al n.ri 55/823 e trascritta presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Susa in data 18.09.2003 ai n.ri 8708/6728.

Il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al ventennio è costituito dall'atto di donazione/divisione a rogito Notaio Celestino Calvano stipulato in data 23.06.1952 Rep. n. 3462/2727 registrato ad Avigliana il 07.07.1952 al n. 25 Vol. 182 e trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Susa in data 12.07.1952 ai n.ri 1929/1874 a favore della Sig.ra gggg gggggggg GGGG GGGGG per il lotto secondo contro il padre Sig. **hhhhhh** **fu hhhhhhhh HHHH HHHHH**.

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

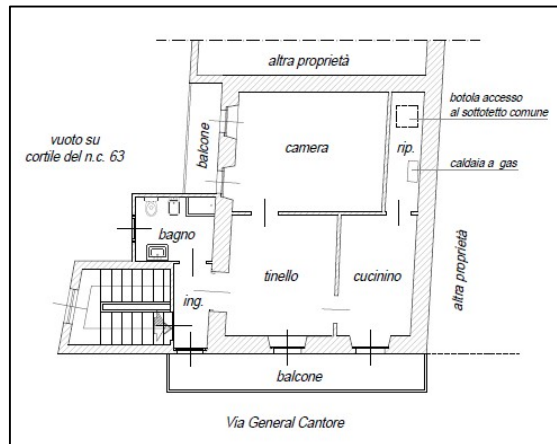
La porzione di fabbricato con accesso dalla scala al n.c. 65 dispone di unità commerciale al piano terreno e di due unità abitative ai piani superiori. Dal



portoncino in ferro e vetri, dalla Via General Cantore, si accede all'interno di piccolo vano scala a piano terreno per l'accesso ai due piani dell'edificio. La scala è rifinita in lastre di

graniglia con parapetto e mancorrente in ferro. Non dispone di ascensore. Giunti al piano secondo, una semplice porta in legno tamburato da interni, consente di accedere all'interno dell'alloggio pignorato. Entrando ci si immette nel piccolo disimpegno: sulla sinistra il bagno, sulla destra

l'accesso al balcone verso via e frontalmente l'accesso al tinello direttamente comunicante con la camera e con il cucinino. Dal cucinino si accede al ripostiglio. Sul soffitto del ripostiglio è presente botola per l'accesso al sottotetto dell'edificio. L'alloggio ha la



predisposizione del riscaldamento autonomo con termosifoni collocati nei diversi ambienti e caldaia all'interno del ripostiglio. Da informative assunte parrebbe che l'impianto non sia funzionante. Non è stato possibile individuare il contatore del gas.

Le pavimentazioni dell'alloggio (bagno escluso) sono in piastrelle di graniglia di tipologia e colore diverso.

Il bagno è dotato di finestra verso l'esterno ed è pavimentato e rivestito sino a quasi tutta l'altezza in piastrelle di ceramica di tonalità azzurra (più scura a pavimento e più chiara a parete). Dispone di tutti gli apparecchi igienico-



sanitari moderni quali: vaso a sedile con vaschetta esterna, lavandino, bidet



e piccola vasca con doccino in acciaio. Le rubinetterie presentano miscelatori in acciaio.

Il cucinino dispone di due pareti parzialmente rivestite in piastrelle di ceramica di colore

bianco in cui trovano collocazione gli attacchi per gli elettrodomestici. Le porte interne sono in legno tamburato tinte con pannello centrale in vetro; i serramenti esterni sono in legno e vetri semplici con tapparelle esterne (tutti di vecchia tipologia).

Su alcune zone dei soffitti sono ben visibili esiti di infiltrazioni provenienti dal sottotetto. Non è stato chiarito se dette infiltrazioni siano ancora attive in prossimità di eventi atmosferici di pioggia. L'aggiudicatario dovrà pertanto, in accordo con le altre proprietà, adoperarsi per eliminare le cause di infiltrazione provenienti dal sottotetto (parti comuni) e ripristinare lo stato dei luoghi.



Entrambi i balconi sono pavimentati in battuto di cemento con parapetti in ferro. Il balcone verso la Via General Cantore presenta soletta con evidenti

segni di ammaloramenti e tondini in ferro a vista. L'aggiudicatario dovrà adoperarsi per mettere in sicurezza la soletta al fine di evitare che calcinacci ricadano sul suolo pubblico.

La porzione di stabile di interesse, è rifinita in intonaco tinteggiato con



balcone su soletta in c.a.

A completamento della suddetta descrizione si rimanda alla visione di copia della planimetria catastale in atti (*Allegato 1*), della rappresentazione grafica dello stato dei luoghi (*Allegato 2*) e delle *fotografie in jpeg dalla n. 01 alla n. 25*.

L'edificio, comprendente l'alloggio pignorato, dista circa 250 m. dal Municipio di Chiusa di San Michele e quindi in zona centrale.

Il Comune si estende su una superficie di circa 6 kmq e conta una popolazione di 1.556 abitanti. E' in zona sismica "3S" e zona climatica "E" ad un'altitudine media di 378 m.s.l.m.. Confina con i Comuni di Caprie, Condove, Sant'Ambrogio di Torino, Vaie, Valgioie e Coazze.

4) accerti 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;

Le porzioni immobiliari pignorate sono risultate libere ed a disposizione della proprietà esecutata (residente altrove – *Allegato 9*).

5) Indichi l'esistenza delle formalità, dei vincoli, degli oneri e dei pesi di cui ai nn 4, 5 e 8 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., specificando, per quelli che saranno cancellati, se colpiscono solo i beni pignorati o anche altri beni e, quindi, se siano da cancellare totalmente o parzialmente, specifichi che le cancellazioni saranno effettuate a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario, fornisca una quantificazione degli oneri di cancellazione;

Per quanto potuto accertare, non sono risultati sussistere vincoli o oneri a favore di terzi ad esclusione di quelli relativi alle formalità pregiudizievoli, di cui si dovrà ordinare cancellazione presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Susa e quelli indicati nella trattazione seguente.

Formalità pregiudizievoli di cui si dovrà ordinare la cancellazione presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Susa:

ISCRIZIONI

1) Formalità n. 1854 di R.G. e n. 175 di R.P. in data 06.03.2018 di iscrizione d'ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario per atto notarile pubblico a rogito Notaio Marco Valente del 06.02.2018 Rep. n. 84075/27283

a favore **BBBBB BBBB BBBBBB BBBBB BBBB BBBB BBBB**
BBBBB BBBBBB BBB BBBBBB con sede in Carrù
(CN) – P.IVA BBBB BBBB BBBB

contro **AAAA aaaaaaaa nato a Moncalieri (TO) – l'11.01.1991**
– C.F. AAA AAA AAAAA AAAA A

a garanzia della somma complessiva di € 110.000,00

Unità negoziale n. 1:

Immobile n. 1

Chiusa di San Michele (TO) Foglio 2 particella 385 subalterno 104

(dovrà prevedersi la cancellazione totale della formalità)

TRASCRIZIONI

- 1) Formalità n. 7445 di R.G. e n. 5970 di R.P. in data 06.09.2022 di trascrizione di atto di pignoramento immobiliare eseguito dall'Ufficiale Giudiziario in data 05.07.2022 Rep. n. 17071

**a favore BBBBB BBBB BBBB BBBB BBBB BBBB BBBB
BBBBBBB BBBB BBB BBBB BBB BBB BB
BBBBB (CN) – P.IVA BBBB BBBB**

**contro AAAA aaaaaaaa nato a Moncalieri (TO) – l'11.01.1991
– C.F. AAA AAA AAAAA AAAA A**

Unità negoziale n. 1:

Immobile n. 1

Chiusa di San Michele (TO) Foglio 2 particella 385 subalterno 104

(dovrà prevedersi la cancellazione totale della formalità)

La scrivente ha provveduto ad eseguire l'aggiornamento delle formalità alla data del **21.02.2023 (Allegato 6)**.

Si evidenzia che la cancellazione delle formalità (gravami) sarà effettuata a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario.

Gli oneri, che debbono essere sostenuti dall'aggiudicatario, per la cancellazione dei gravami sono costituiti da:

- Imposta ipotecaria, dovuta in misura dello 0,50 % sulla base imponibile

- Imposta di bollo di € 59,00

- Tassa ipotecaria, dovuta nella misura fissa di € 35,00

Per l'annotazione della cancellazione totale dell'ipoteca la base imponibile è costituita dall'ammontare del credito garantito. L'imposta ipotecaria è pertanto lo 0,50 % dell'ammontare dell'ipoteca (codice 803).

Per l'annotazione della restrizione dell'ipoteca la base imponibile è commisurata al minor valore tra quello del credito garantito e quello degli immobili, o parti di immobili, liberati determinato secondo le disposizioni relative all'imposta di registro. L'imposta ipotecaria è pertanto lo 0,50 % del minor valore tra quello del credito garantito e quello degli immobili, o parti di immobili, liberati (codice 819).

Nelle esecuzioni immobiliari la base imponibile per l'annotazione della cancellazione totale o parziale delle ipoteche è costituita dal minore valore tra quello del credito garantito ed il prezzo di aggiudicazione.

Solo sulla base del prezzo di aggiudicazione, il professionista delegato potrà fornire all'aggiudicatario l'importo esatto degli oneri.

Per quanto potuto accertare, l'edificio non dispone di regolamento di condominio o di rapporti.

Si evidenzia che all'interno dell'alloggio, sul soffitto del ripostiglio, è presente una botola per l'accesso al sottotetto comune. In merito, seppur non indicato negli atti di provenienza originari, sarà opportuno indicare sull'avviso di vendita e sul decreto di trasferimento, l'esistenza di fatto di una servitù di passaggio per accedere al sottotetto, da limitarsi all'ispezione del sottotetto per manutenzione ordinaria e straordinaria, a favore di tutti i comproprietari dell'edificio.

I controlli eseguiti presso l'Ufficio Usi Civici della Regione Piemonte, non hanno fatto emergere l'esistenza di usi civici sulla particella catastale in cui è compreso l'alloggio pignorato.

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

L'immobile non è soggetto alle spese di cui al n. 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.. Per quanto potuto accertare, non sono in corso ulteriori procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

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

Dagli accertamenti eseguiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Chiusa di San Michele è risultato che il fabbricato è di remota costruzione e la prima pratica reperita è relativa alla sopraelevazione di un piano (quello comprendente l'unità pignorata), per cui era stato rilasciato **Nulla Osta in data 11.01.1958 (Allegato 7)**.

In seguito, è stata depositata **Comunicazione di Attività di Edilizia Libera del 08.07.2011 Prot. 2555 (Allegato 8)** per intervento di manutenzione ordinaria (serramenti esterni e bagno).

Presso l'Ufficio Tecnico per l'unità pignorata non sono risultate ulteriori pratiche relative a modifiche successive.

Il Progetto Definitivo della Revisione Generale al P.R.G.C. e del rapporto ambientale V.A.S. con adeguamento al PAI, è stato approvato ai sensi dell'art. 15 comma 14 della L.R. 56/77 e s.m.i. con deliberazione del Consiglio Comunale n. 36 del 20.07.2021.

L'avviso di avvenuta approvazione è stato pubblicato sul BUR Piemonte in

data 12/08/2021.

Sulla base del P.R.G.C. l'edificio, comprendente l'alloggio pignorato, ricade in zona **"Rba – Aree residenziali consolidate (art. 19/5)"**.

Regione Piemonte
Provincia di Torino

**COMUNE di CHIUSA
DI SAN MICHELE**

REVISIONE del P.R.G.C.
PROGETTO DEFINITIVO

ELABORATI URBANISTICI



Prop.Tecnica di Prog. Prel. : C.C. n.8 del 09/04/2014
1°Conf. di Coopian.: 19/05/2014
Progetto Preliminare:C.C. n.16 del 23/05/2018
Prop.Tecnica di Prog. Def.: G.C. 42 del 18/04/2019
integrata con Del.G.C. n. 25 del 05/03/2020
2°Conf. di Coopian.: 29/03/2021
Progetto Definitivo: C.C.

**001081_ TAV.P2 OSSERVAZIONI
AL PROG.PRELIMINARE
PLANIMETRIA GENERALE** scala : 1:5000

FILE : C:\Elab.grafici\PRGC_Chiusa_SM\Tav.P2 Osservazioni al Prog.Preliminare

LEGENDA :

Rba Aree residenziali consolidate (art.19/5)
 Rbm Aree residenziali consolidate (art.19/5bis)



ARTICOLO	AREA	DENOMINAZIONE	CODICE
19/5		Residenziale consolidata ad alta densità	Rba
Caratteri dell'area		Area totalmente urbanizzata in epoche recenti priva di valore storico-ambientale da salvaguardare.	
Obiettivi del Piano		Conservazione e razionalizzazione patrimonio esistente.	
Destinazioni d'uso (art.9)		R1, R2, R3, C1, C3, T1, T2 S1, S2, S3, S4	
Tipi d'intervento (art.8)		a),b),c),d),dbis),e),f),g)	
Modalità d'attuazione (art.4)		Diretto per interventi b),c),d),dbis),e),g) SUE per intervento di tipo f)	
Indici Urbanistici ed Edilizi particolari		esistenti con i limiti delle successive prescrizioni	

Progetto : Arch. Barbara GERINO
Arch. Renato VEZZARI

RUP. : Geom. Cristina MARGAIRA

DATA : Maggio 2021

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;

L'alloggio è difforme dall'originario stato risultante dal progetto dell'11.01.1958 in quanto, di fatto, è stato realizzato un avancorpo laddove è stato ricavato il bagno. Tale avancorpo, è stato riportato sulla rappresentazione grafica dello "stato di fatto" allegato alla Comunicazione per attività di edilizia libera del 08.07.2011. Tuttavia, l'aumento di superficie e di cubatura, non rientra nei parametri dell'edilizia libera. L'avancorpo deve pertanto essere considerato irregolare dal punto di vista edilizio. L'aggiudicatario, potrà procedere alla regolarizzazione edilizia presentando pratica a firma di professionista abilitato. In tali condizioni dovrebbero trovare applicazione le normative coordinate dal **Testo Unico** delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia ed in particolare l'**Art. 36 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 aggiornato dal d.lgs. n. 301 del 2002** che ha sostituito l'Art. 13 della L. 47 del 28.02.1985.

Al comma 1 viene indicato che *".....fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda"*.

Al comma 2 *"Il rilascio del permesso è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia....."*.

Ed infine al comma 3 *"Sulla richiesta di permesso in sanatoria il dirigente*

o il responsabile del competente ufficio comunale si pronuncia con adeguata motivazione, entro sessanta giorni decorsi i quali la richiesta si intende rifiutata”.

I costi da sostenere saranno da computarsi nel costo di costruzione attualmente pari ad € 478,10 a mq. che in misura doppia risulta pari ad € 956,20 a mq. oltre a diritti, sanzioni e onorario del professionista. Considerando che la regolarizzazione potrebbe non rispettare le distanze legali e che occorrerà verificare se l'attuale “veduta” dovrà essere adattata a “luce”, il professionista incaricato dall'aggiudicatario, dovrà adoperarsi al fine di verificare il rispetto dei diritti di terzi.

I costi complessivi per procedere alla regolarizzazione edilizia, possono stimarsi indicativamente in € **8.000,00**, escluse eventuali opere edili.

In aggiunta, si rileva anche l'esistenza di due finestre nel vano scala comune, non presente nel progetto originario e per cui dovrà essere presentata contestuale pratica in accordo con le restanti proprietà dell'edificio, sempre nel rispetto delle distanze legali e dei diritti di terzi.

Agli atti non è presente la certificazione di abitabilità/agibilità dell'immobile.

Gli accertamenti eseguiti presso il SIPEE della Regione Piemonte hanno consentito di escludere che l'unità pignorata sia dotata dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E. o A.C.E.) in corso di validità.

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

Il valore di mercato è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta. Il

procedimento di stima per il prezzo di mercato, si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima ed un insieme di immobili di confronto simili, contratti di recente e di prezzi noti, in parte desunti da apposite ricerche condotte, ed in parte sulla base di appositi listini e quotazioni immobiliari.

Unità immobiliare in **Comune di Chiusa di San Michele (TO) – Via General Cantore n. 65**

CONSISTENZA SUPERFICIARIA

Viene assunto il parametro mq. di superficie esterna lorda (SEL), pari all'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di mt. 1,50 dal piano pavimento, includendo lo spessore dei muri perimetrali. Tutti i dati metrici, sotto riportati, sono stati desunti da planimetrie catastali o di progetto e da misurazioni parziali dirette eseguite durante il sopralluogo mediante lo strumento "DISTOTMD5".

Dettaglio superfici misurate	Superfici commerciali
<ul style="list-style-type: none">• <u>Alloggio piano secondo (3° f.t.)</u>	
<u>ALLOGGIO:</u>	
<i>superficie principale misurata = mq. 55,27</i>	
<i>superficie commerciale indice 1 =</i>	<i>mq. 55,27</i>
<u>BALCONI:</u>	
<i>superficie misurata = mq. 11,20</i>	
<i>superficie commerciale indice 0,50 =</i>	<i><u>mq. 5,60</u></i>
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE =	<i>mq. 60,87</i>

VALUTAZIONE IMMOBILIARE

La sottostante valutazione è stata elaborata sulla base di indagini di mercato

Daniela De Salvia geometra

per beni simili, nel medesimo segmento di mercato, e supportati dal listino della rivista "Consulente Immobiliare" edito dal Gruppo24Ore, a cui sono poi stati applicati i coefficienti di differenziazione.

- **Alloggio al piano secondo (3° F.T.)**

SUPERFICIE COMMERCIALE	VALORE UNITARIO MEDIO A MQ.
mq. 60,87	€ 1.000,00

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DI STIMA:	COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE
Assenza di garanzia vizi occulti	0,95
Coefficiente livello piano edificio senza ascensore	0,90
Età/qualità/stato di manutenzione	0,65
Stato di possesso	1,00

Valore unitario a mq. adeguato dei coefficienti:

$$€ 1.000,00 \times 0,95 \times 0,90 \times 0,65 \times 1,00 = € 555,75$$

ULTERIORI VOCI DA SOTTRARRE AL VALORE DI MERCATO	IMPORTO VOCE
Regolarizzazione edilizia	€ 8.000,00
Vincoli e oneri non eliminabili nel corso del procedimento	-

Valore di mercato:

$$(€ 555,75 \times \text{mq. } 60,87) - € 8.000,00 = € \mathbf{26.000,00} \text{ in arrotondamento}$$

E' consigliabile che il soggetto interessato ad acquistare la proprietà dell'unità immobiliare pignorata, verifichi preliminarmente con il Delegato le spese a proprio carico in caso di aggiudicazione ed al momento del trasferimento.

10) dica, infine, se sussistano i presupposti di applicabilità dell'art. 1, commi 376, 377 e 378 legge 178/2020 (legge di bilancio); in tal caso specifici 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.).

Per l'unità immobiliare pignorata non sussistono i presupposti di applicabilità dell'art. 1. Commi 376, 377 e 378 della legge 178/2020.

CONCLUSIONI

Tanto si è esposto in assolvimento dell'incarico conferito.

Torino, 01.03.2023

L'esperto
(Daniela De Salvia)

Allegati:

- 1) Copia scheda planimetrica Catasto Fabbricati
- 2) Rappresentazione grafica dello stato dei luoghi rilevato
- 3) Estratto di mappa a Catasto Terreni
- 4) Visura storica a Catasto Fabbricati
- 5) Copia atto di provenienza all'esecutato
- 6) Schede ispezioni Servizio di Pubblicità Immobiliare di Susa
- 7) Copia Nulla Osta dell'11.01.1958 con elaborato grafico
- 8) Copia Comunicazione di Attività Edilizia Libera del 08.07.2011
- 9) Certificato di residenza del debitore

Fotografie in jpeg dalla n. 01 alla n. 25