

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dott.ssa Anna Castellino

(udienza 03.03.2023)

Esecuzione Immobiliare R.G.E. n. 620/2022

promossa da:

BBBB BB BBBB BBBB BBBB BB BBB, BBBB, BBBB B BBB BBB B.B.

(rappresentata e difesa dagli Avv.ti Marco Macri e Lorenzo Bianco)

contro

aaaa aaaa AAAAA

(rappresentata e difesa dall'Avv. Antonella Savino)

0	25.01.2023	emissione	27+14 allegati	EI_620_2022_Perizia
Rev.	Data	Descrizione	Tot. pagine	File

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

R.G. n. 620/2022	G.E.: Dott.ssa Anna Castellino
Diritto reale e quota pignorata:	PROPRIETA' Quota 1000/1000
Indirizzo:	Comune di Sestriere (TO) – Borgata Sestriere – Via del Colle n. 60 – nel Complesso Residenziale “Valleverde”
Identificativi a Catasto Fabbricati:	Foglio 7 particella 143 sub 271 (Cat. A/2) Foglio 7 particella 143 sub 327 (Cat. C/6)
Formalità da cancellare: ISCRIZIONI:	1) R.G. n. 2236 - R.P. n. 301 del 22.03.2022 a favore: BBBB BB BBBB BBBB BBBB BB BBB, BBBB, BBBB B BBB BBB B.B. – P.IVA BBBB BBBB Unità negoziale n. 1: Immobile n. 1 Comune Sestriere – F. 7 particella 143 sub 271 Immobile n. 2 Comune Sestriere – F. 7 particella 143 sub 327 <i>(Cancellazione totale della formalità)</i>
TRASCRIZIONI:	1) R.G. n. 8306 - R.P. n. 6643 del 11.10.2022 BBBB BB BBBB BBBB BBBB BB BBB, BBBB, BBBBB B BBB BBB B.B. – P.IVA BBBB BBBB Unità negoziale n. 1: Immobile n. 1 Comune Sestriere – F. 7 particella 143 sub 271 Immobile n. 2 Comune Sestriere – F. 7 particella 143 sub 327 <i>(Cancellazione totale della formalità)</i>
Accesso:	concordato con la proprietà
Stato di occupazione:	unità occupate ed utilizzate per villeggiatura dalla stessa esecutata e dal proprio nucleo familiare
Valore di mercato delle unità immobiliari:	
Alloggio = € 54.000,00 (euro cinquantaquattromila/00) Posto auto = € 10.000,00 (euro diecimila/00)	

RELAZIONE DI PERIZIA

a) PREMESSE

Con atto di pignoramento immobiliare notificato il 28.07.2022 e trascritto al Servizio di Pubblicità Immobiliare di Susa l'11.10.2022 ai numeri 8306/6643, gli Avv.ti Marco Macrì e Lorenzo Bianco per la BBBB BB BBBB BBBB BBBB BB BBB, BBBB, BBBB B BBB BBB B.B., esponevano di voler sottoporre ad esecuzione forzata beni immobili in piena proprietà della Sig.ra aaaaaaa aaaaa AAAAAAAA posti in Comune di Sestriere (TO) – Borgata Sestriere – Complesso Residenziale Valleverde – complesso D interni n. 21 e n. 44 identificati a Catasto Fabbricati al Foglio 7 particella 143 subalterno 271 e subalterno 327.

Con comparsa di costituzione del 22.09.2022 la Sig.ra aaaa aaaaa AAAAA, rappresentata e difesa dall'Avv. Antonella Savino, si costituiva in giudizio.

Con provvedimento del 18.11.2022 l'Il.mo G.E. ordinava al procedente, tra gli altri adempimenti, di *“notificare al debitore un atto integrativo del pignoramento dal quale risulti che per accedere alla procedura di conversione è necessario versare una somma pari a un sesto dei crediti azionati (anziché un quinto come indicato)”*.

Con atto di integrazione del pignoramento del 24.11.2022 gli Avv.ti Marco Macrì e Lorenzo Bianco avvisavano e avvertivano la debitrice delle corrette condizioni per accedere alla procedura di conversione. Nel proseguimento della procedura l'Il.mo G.E. Dott.ssa Anna Castellino con provvedimento del 01.12.2022 nominava esperto lo

scrivente per le operazioni di descrizione e stima dell'immobile assegnando il quesito (che verrà indicato per punti nello svolgimento della relazione peritale), invitandolo 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 trasmettere telematicamente anche copia della relazione e degli allegati priva 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'III.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 03.03.2023 alle ore 9,30 (aula n. 65).

In data 06.12.2022 lo scrivente prestava il giuramento di rito.

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

b) TRATTAZIONE DEL QUESITO

Si procede per singoli punti secondo i diversi quesiti formulati.

A corredo della presente relazione si è ritenuto allegare planimetrie

catastali delle unità immobiliari pignorate desunte in copia (**Allegato 1a-1b**), elaborato planimetrico catastale del comprensorio (**Allegato 2**), rappresentazione grafica dello stato dei luoghi dell'alloggio (**Allegato 3**) e **fotografie in .jpeg dalla n. 01 alla n. 24** riprese in occasione del sopralluogo (10.01.2023).

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 e provvedendo altresì a presentare le denunce catastali eventualmente mancanti;

L'esecuzione in oggetto interessa porzioni immobiliari comprese nel complesso residenziale denominato **"Valleverde"** in **Comune di Sestriere (TO) - Borgata Sestriere - Via del Colle n.c. 52-56-58-60** costituito da cinque fabbricati edificati in aderenza (comparti A-B-C-D-E) a quattro piani fuori terra oltre a piano sottotetto e due piani interrati (1° piano interrato adibito ad accessi pedonali, portico, cantine e negozi e 2° piano interrato adibito a posti auto).

Dal 1° piano interrato rispetto al livello stradale, con accesso dal n.c. 60 comparto "D" scala dotata di ascensore:

1) Alloggio monocale al piano secondo (3° F.T.) –
(dall'ascensore considerato piano terzo) composto da ingresso su monocale, bagno oltre ad armadio uso ripostiglio/deposito sci esterno (con accesso dal pianerottolo del piano) e cantina al piano primo interrato.

L'alloggio e l'armadio ripostiglio sono indicati entrambi con il n. **21** (ventuno) e la cantina con il **numero romano XLV** (quarantacinque) sulle planimetrie allegate all'atto di deposito di planimetrie e tabelle del comparto "D" (**Allegato 08**) a rogito Notaio Giorgio Gardini in data 01.06.1977 Rep. n. 44734/9906 registrato all'Ufficio del Registro di Torino il 13.06.1977 al n. 22191 e trascritto al Servizio di Pubblicità Immobiliare di Susa in data 28.06.1977 ai nn. 3110/2659.

L'alloggio oggetto di esecuzione è censito a **Catasto Fabbricati – Comune di Sestriere (codice: I692)** a capo di AAAAA aaaa aaaaa nata a Casale Monferrato (AL) il 16.06.1940 – C.F. AAA AAAAAAAAAAAAAA – proprietà per 1/1, come segue (**Allegato 4a**):

Foglio 7 particella 143 sub 271 – Borgata Sestriere Complesso Res. Valleverde Comp. D – Interno 21 - Piano 2 – Categoria A/2 - Classe 1 – Consistenza Vani 2 - Superficie catastale mq. 31 totale escluse aree scoperte mq. 30 – Rendita Euro 247,90

L'alloggio è alle coerenze: pianerottolo del piano, alloggio n. 22, vuoto su area esterna condominiale, alloggio n. 20.

L'armadio ripostiglio è alle coerenze: pianerottolo del piano, muro perimetrale condominiale, armadio ripostiglio n. 22.

La cantina è alle coerenze: corridoio comune, passaggio comune e

vano scala condominiale, muro perimetrale e cantina n. XLIV.

Con accesso carraio dalla rampa n.c. 60 all'interno del comparto "E" e pedonale anche dalla scala del comparto "D";

2) Posto auto coperto al piano secondo interrato delimitato ed identificato in loco.

Il posto auto è indicato distinto con la sigla "44a" sulla planimetria del piano allegata all'atto di deposito di regolamentazione integrativa di rapporti condominiali, di planimetrie e di tabelle millesimali del comparto "E" (**Allegato 09**) a rogito Notaio Giorgio Gardini in data 22.02.1979 Rep. n. 48327/11140 registrato a Torino il 01.03.1979 al n. 11695 e trascritto al Servizio di Pubblicità Immobiliare di Susa in data 17.03.1979 ai nn. 1600/1398.

Il posto auto oggetto di esecuzione è censito a **Catasto Fabbricati – Comune di Sestriere (codice: I692)** a capo di AAAAA aaaa aaaaa nata a Casale Monferrato (AL) il 16.06.1940 – C.F. AAA AAAAAAAAAAAAA – proprietà per 1/1, come segue (**Allegato 4b**):

Foglio 7 particella 143 sub 327 – Complesso Residenziale Valleverde Comp. E – Scala U Interno 44A - Piano S2 – Categoria C/6 - Classe 2 – Consistenza Mq. 12 - Superficie catastale mq. 12 – Rendita Euro 76,23

Il posto auto è alle coerenze: area di manovra condominiale, posto auto sigla 43a, area condominiale, posto auto sigla 45a.

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;

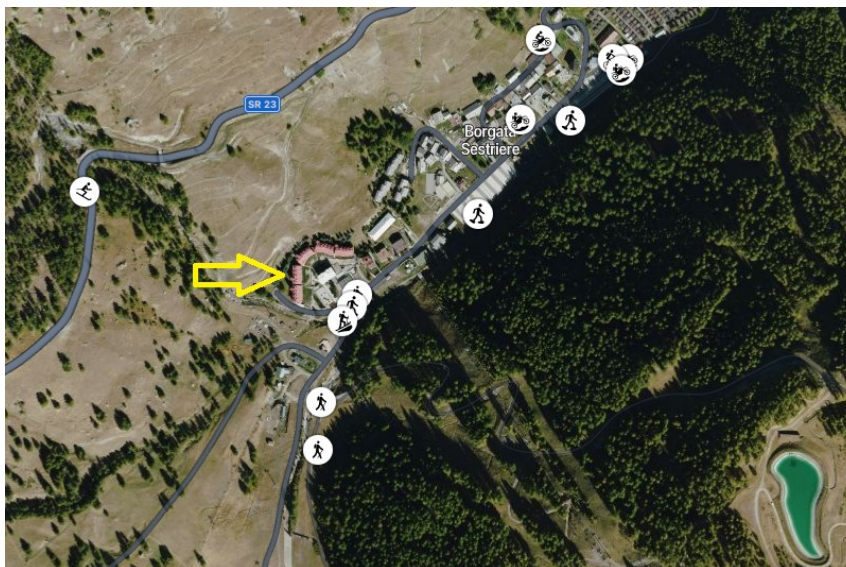
L'atto di pignoramento risulta trascritto al Servizio di Pubblicità Immobiliare di Susa ai nn. 8306/6643 in data 11.10.2022.

A tale data le unità pignorate erano di proprietà dell'esecutata.

Le unità immobiliari pignorate sono pervenute in piena proprietà all'esecutata Sig.ra aaaa aaaaa AAAAA in forza di atto di compravendita – ***Allegato 5*** (che costituisce anche il primo titolo per atto tra vivi anteriore al ventennio) a rogito Notaio Giorgio Gardini di Torino in data 11.12.1979 Rep. n. 49645/11605 registrato all'Ufficio del Registro di Torino il 27.12.1979 al n. 58298 Vol. 147 e trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Susa in data 28.12.1979 ai n.ri 6675/5656 (***Allegato 5***).

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

Il complesso residenziale "Valleverde" si compone di cinque corpi di fabbricato che forma una "C" con prospetto principale verso i monti e le piste sciistiche (come da visione satellitare sottostante).



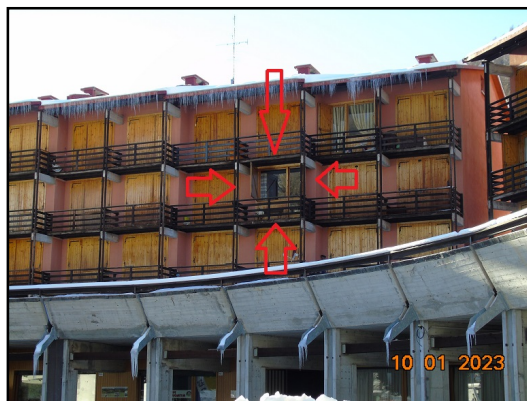
L'accesso all'alloggio pignorato avviene dalla scala condominiale al



n.c. 60 della casa "D" – piano primo interrato rispetto al livello stradale. Entrando ci immette all'interno dell'atrio condominiale che consente l'accesso alla scala con

ascensore (realizzati in avancorpo circolare che si protende all'esterno) e alle cantine. Atrio e vano scala sono pavimentati in rotoli di pvc bullonati di colore nero. Le pareti sono rivestite in perlinato.

Giunti al piano secondo e percorso un tratto di corridoio comune, si perviene dapprima al ripostiglio/deposito sci e poi



al portoncino dell'alloggio. Su entrambe le porte sono affisse le

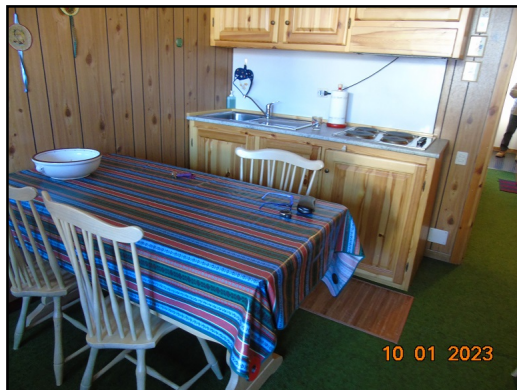


targhette con l'indicazione "21d". Il portoncino dell'alloggio è in legno di tipo semplice con serratura di sicurezza interna. Entrando ci si immette nel monolocale pavimentato in moquette di colore verde. Sulla destra del portoncino si accede al bagno.

Le pareti del monocale (bagno escluso) sono rifinite in perlinato sino al soffitto.

La zona cottura è dotata di lavabo in acciaio e di piano cottura incassati in componente d'arredo (e quindi asportabili).

Altra zona del monocale è adibita a tinello/letto e prospetta, tramite porta-finestra e balcone, verso l'area condominiale del



complesso e verso le motagne. Il balcone è pavimentato in assi di legno con parapetto in assi di legno. Il serramento esterno è in legno e vetri doppi con ante esterne in legno.

Il bagno non dispone di apertura finestrata verso l'esterno ma è



dotato di ventola per l'aerazione forzata. E' pavimentato e rivestito a parete (per quasi tutta l'altezza) in piastrelle di ceramica di colore marrone. Dispone di apparecchi igienico-sanitari quali: vaso a sedile con vaschetta esterna, lavandino e piatto doccia con box in pvc. A parete, accanto alla ventola è

collocato boiler elettrico per la produzione autonoma dell'acqua calda sanitaria.

Il monocale usufruisce del riscaldamento condominiale centralizzato ed i termosifoni sono dotati di valvole e contabilizzatori di calore.

Il ripostiglio/deposito sci e la cantina occupati corrispondono con quelli in proprietà, correttamente rappresentati sulla planimetria catastale in atti (**Allegato 1a**).

Il ripostiglio è dotato di semplice serramento in legno tinteggiato ed attualmente utilizzato come dispensa. La cantina dispone di porta in alluminio con serratura ed è pavimentata in piastrelle di gres; le pareti sono in parte in mattoni a vista ed in parte intonacate; a soffitto sono presenti tubature e cavi passanti.

Il posto auto è identificato in loco con la sigla "44a" e delimitato con vernice sul pavimento di battuto di cemento (seppur quasi totalmente sbiadita). Il secondo piano interrato



dispone di due rampe di cui una adibita all'entrata e l'altra all'uscita.

I comparti di fabbricato presentano un piano seminterrato (rispetto al livello stradale) porticato con unità commerciali ed accessi alle scale condominiali, un secondo piano interrato adibito a posti auto privati ed aree comuni e di manovra ed ad unità abitative ai piani superiori.

Le pareti esterne sono rifinite in intonaco tinteggiato con porticato in cemento armato a vista. Molte sono le finiture in legno (serramenti e

ante, balconi, pareti interne). I camminamenti esterni sono in lastre di pietra di Luserna. La scala dispone di impianto citofonico.

A completamento della suddetta descrizione si rimanda alla visione delle planimetrie catastali delle unità immobiliari pignorate desunte in copia **(Allegato 1a-1b)** dell'elaborato planimetrico catastale del comprensorio **(Allegato 2)**, della rappresentazione grafica dello stato dei luoghi dell'alloggio **(Allegato 3)** e delle **fotografie in .jpeg dalla n. 01 alla n. 24** riprese in occasione del sopralluogo.

Il Comune di Sestriere è parte del comprensorio sciistico internazionale della **"Vialattea"** che ospita ed ha ospitato innumerevoli eventi internazionali (Gare di Coppa del Mondo, Campionati Mondiali di Sci Alpino, Olimpiadi invernali di Torino 2006); si estende su una superficie di circa 26 kmq ad una latitudine che varia dai 1540 m s.l.m. ad un'altitudine massima di 3280 m. s.l.m.. Il Comune dista 32 Km da Briancon (Francia), 46 Km da Susa e 55 km da Pinerolo. E' suddiviso nella Frazioni di Sestriere Colle, Champlas du Col, Champlas Janvier e Borgata Sestriere.

E' proprio nella Borgata Sestriere, a circa km. 2,5 dal centro del Comune di Sestriere, che si colloca il complesso residenziale "Valleverde". Di immediata vicinanza risultano le piste da sci.

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 occupate ed utilizzate come

abitazione di villeggiatura dalla stessa eseguita Sig.ra aaaa aaaaa
AAAAA e dal proprio nucleo familiare.

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;

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 da quelli indicati a seguire, sui regolamenti di Condominio e di Rapporti.

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

ISCRIZIONI

1) Formalità n. 2236 di R.G. e n. 301 di R.P. in data 22.03.2022 di iscrizione d'ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo emessa dal Tribunale di Ivrea (TO) in data 04.02.2022 Rep. n. 2416

a favore **BBBB BB BBBBB BBBBBBBB BB BBB, BBBB, BBBBB B BBB BBB B.B.** con sede in Alba (CN) –
P.IVA BBBBBBBBBB

contro **AAAAA aaaa aaaaa** nata a Casale Monferrato (AL) il

16.06.1940 – C.F. AAA AAA AAAAA AAAA A

a garanzia della somma complessiva di € 300.000,00.

Unità negoziale n. 1:

Immobile n. 1

Comune di Sestriere (TO) – Foglio 7 particella 143 sub. 271

Immobile n. 2

Comune di Sestriere (TO) – Foglio 7 particella 143 sub. 327

(dovrà disporsi la cancellazione totale della formalità)

TRASCRIZIONI

- 1) Formalità n. 8306 di R.G. e n. 6643 di R.P. in data 11.10.2022 di trascrizione di atto di pignoramento immobiliare eseguito dall'Ufficiale Giudiziario in data 28.07.2022 Rep. n. 19438/2022

a favore **BBBB BB BBBBB BBBB BBBB BB BBB, BBBB, BBBB B BBB BBB B.B.** con sede in Alba (CN) –
P.IVA BBBB BBBB

contro **AAAA aaaa aaaa** nata a Casale Monferrato (AL) il
16.06.1940 – C.F. AAA AAA AAAAA AAAA A

Unità negoziale n. 1:

Immobile n. 1

Comune di Sestriere (TO) – Foglio 7 particella 143 sub. 271

Immobile n. 2

Comune di Sestriere (TO) – Foglio 7 particella 143 sub. 327

(dovrà disporsi la cancellazione totale della formalità)

Si è eseguito l'aggiornamento delle formalità alla data del
16.01.2023.

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.

Il complesso residenziale **“Valleverde”** dispone di diversi regolamenti di condominio ciascuno relativo ad un comparto (porzione di fabbricato) oltre ad un regolamento di rapporti.

Il Regolamento di Rapporti tra proprietà confinanti e costituzione di consorzio, che rappresenta l'“allegato A” dell'atto depositato (con le planimetrie “allegato B”) a rogito Notaio Giorgio Gardini in data 14.07.1976 Rep. n. 42791/9312 registrato presso l'Ufficio del Registro di Torino in data 27.07.1976 al n. 26311 e trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Susa in data 03.08.1976 ai n.ri 4137/3499 è stato acquisito in copia dall'Amministratore del Condominio **(Allegato 7)**.

Lo stesso Regolamento di Rapporti attiene la regolamentazione dei rapporti tra le proprietà aventi causa con effetti anche sui successori ed aventi causa a qualsiasi titolo. In particolare con riferimento al:

“d) COMPARTO D

Misurante una superficie catastale di circa mq. 1155 resterà distinto in catasto con i numeri 199-350-352-353-362-364 del foglio 7.

Nell'allegata planimetria appare contornato in tinta verde.

Il COMPARTO D è destinato a contenere un fabbricato ad uso civile abitazione, con negozi e servizi, e parte di un vasto locale interrato ad uso autorimesse private, eretto – tale fabbricato – per cinque piani fuori terra per una cubatura complessiva – ai fini edilizio/amministrativi – di mc. 5300 circa.

e) COMPARTO E

Comprende tutte le restanti aree di attuale proprietà della SLALOM S.p.A. racchiuse entro il tracciato della nuova strada nonché – ora per allora – la porzione di sedime della vecchia strada comunale che in planimetria appare tinteggiata in rosa (338), misura una superficie

complessiva di mq. 2727 e resterà distinto in catasto con i numeri 197 – 198 – 277 – 278 – 310 – 325 – 327 – 329 – 351 – 355 – 356 - 357 – 358 – 365 – 338 del foglio 7.

Il COMPARTO E è destinato a contenere un fabbricato ad uso civile abitazione, con parte di un vasto locale interrato ad uso autorimessa privata e con altro vasto locale interrato ad uso autorimessa privata e ad officina per riparazione di automezzi, eretto – tale fabbricato – per cinque piani fuori terra per una cubatura complessiva ai fini edilizio-amministrativi – di mc. 3950 circa.

*Nella allegata planimetria appare contornato in tinta arancione.”
...omissis.....*

“Art. 3) – Ciascuno dei sei COMPARTI suddescritti costituisce entità economica a se stante, vincolata agli altri comparti dai soli rapporti e servitù indicati nel prosieguo di questo documento.

*Per effetto del frazionamento di cui al presente Capo, ciascun proprietario di unità immobiliari facenti parte del fabbricato entrostante ad un COMPARTO acquisterà pro quota – a titolo di comproprietà condominiale – solo ed esclusivamente l’area relativa al comparto di cui trattasi, essendo esclusa qualsiasi estensione del suo diritto sulle aree che compongono gli altri comparti. Acquisterà altresì – sempre pro quota – la comproprietà dei bani che, come infra specificato, sono di proprietà comune tra i menzionati sei comparti.”
....omissis.....*

Per i comparti “D” ed “E” (comprendenti le porzioni immobiliari pignorate) risultano i seguenti:

- Atto di deposito di planimetrie e tabelle per il **comparto “D”** depositato con rogito Notaio Giorgio Gardini in data 01.06.1977 Rep. n. 44734/9906 registrato all’Ufficio del Registro di Torino il 13.06.1977 al n. 22191 e trascritto al Servizio di Pubblicità Immobiliare di Susa in data 28.06.1977 ai nn. 3110/2659 è stato acquisito in copia conforme (**Allegato 8**) presso l’Archivio Notarile. Con detto rogito sono state depositate le planimetrie del comparto “D” e le tabelle millesimali.
- Atto di deposito di regolamentazione integrativa di rapporti condominiali, di planimetrie e di tabelle millesimali per il **comparto “E”** depositato con atto a rogito Notaio Giorgio Gardini in data 22.02.1979 Rep. n. 48327/11140 registrato a Torino il 01.03.1979 al n. 11695 e trascritto al Servizio di Pubblicità Immobiliare di Susa in data 17.03.1979 ai nn. 1600/1398 è stato acquisito in copia conforme (**Allegato 9**) presso l’Archivio Notarile. Con detto rogito sono state depositate le planimetrie del comparto “E”, l’integrazione di rapporti condominiali e le tabelle millesimali.

Per quanto ulteriormente occorrente si rimanda alla lettura degli allegati regolamento di rapporti ed atti (**Allegati 7-8-9**), che si intendono qui integralmente richiamati.

I controlli eseguiti presso l’Ufficio Usi Civici della Regione Piemonte, non hanno fatto emergere l’esistenza di usi civici sulle particelle catastali in cui sono comprese le porzioni immobiliari pignorate.

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

La gestione dell'amministrazione dello stabile è affidata allo **CCCC
CCCCCC C CCCCC C.C.C. CC CCCC CCCC C C.** (Via ***** n. ** –
***** (**) Tel. ***/**.*** – e mail: *****@*****.**) .

In data 12.01.2023 lo scrivente inviava comunicazione con e-mail all'Amministratore chiedendo informazioni e documentazione.

L'Amministratore con risposta del 13.01.2023 inviava allo scrivente via e-mail copia del Regolamento di Rapporti e riparti consuntivi gestione 2021 e preventivi gestione 2022 (la gestione 2022 a consuntivo verrà elaborata nel marzo 2023), oltre al prospetto relativo alla ripartizione per i lavori rientranti nel superbonus 110%.

L'amministratore in merito, precisava che il condominio, nelle assemblee straordinarie del 12.10.2022-24.11.2022 e 15.12.2022 ha deliberato di procedere ad incaricare impresa edile per l'esecuzione di lavori in regime di superbonus 110% (rifacimento della copertura e del cappotto etc.).

Al fine di indicare le "spese fisse" di gestione delle due unità immobiliari, si sono presi in esame i riparti a preventivo della gestione 2022:

ALLOGGIO N. 21:

- spese generali	= € 125,66
- spese conduzione	= € 249,70
- spese cancell. pro capite	= € 0,00
- spese acqua	= € 29,58
- spese riscaldamento	= € 1.302,01
- spese ascensore	= € 52,80
<u>- spese differenziate</u>	<u>= € 124,80</u>
Importo Totale	= € 1.884,55

POSTO AUTO SIGLA 44A:

- spese generali	= €	15,00
- spese conduzione	= €	29,81
- spese differenziate	= €	110,39
<u>- spese cancell. pro capite</u>	<u>= €</u>	<u>0,00</u>
Importo totale	= €	155,20

Con riferimento agli interventi rientranti nel superbonus 110% la quota a carico dell'alloggio n. 21, che dovrà essere pagata, è indicata in **€ 3.470,44**.

La proprietà ha regolarmente pagato quanto di sua competenza alle richieste prefissate dall'Amministratore.

E' opportuno precisare comunque che, ai sensi dell'art. 63 comma IV delle disposizioni di attuazione del codice civile *"chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidamente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente"*. Per anno in corso è da intendersi l'anno di gestione condominiale in cui viene trascritto il decreto di trasferimento.

Per quanto a conoscenza dell'Amministratore, non risultano ulteriori procedimenti giudiziari relativi alle porzioni immobiliari pignorate.

7. *Indichi le pratiche edilizie relative all'immobile e quale sia la situazione urbanistica dello stesso;*

Per l'edificazione del complesso residenziale "Valleverde", l'Ufficio Tecnico del Comune di Sestriere ha trasmesso allo scrivente via e-mail il carteggio relativo alle pratiche edilizie in atti. In particolare, il complesso risulta essere stato edificato in forza di:

- **Licenza Edilizia n. 7/bis/71 in data 15.06.1973;**

- **Nulla Osta del Sindaco in data 04.07.1975 (*Allegato 10*).**
- **Concessione di Edificazione di eseguire i lavori del 13.05.1977 per ottava variante in corso d'opera del complesso "Valleverde" fabbricati "D" ed "E" (*Allegato 11*);**
- **Dichiarazione di Abitabilità n. 7/Bis/71 e succ. varianti – CASA "D" del 05.01.1978 (*Allegato 12*);**
- **Dichiarazione di Abitabilità n. 7/Bis/71 e succ. varianti – CASA "E" del 22.10.1979 (*Allegato 13*).**

Si evidenzia che parti comuni dei comparti sono stati oggetto di condono edilizio ai sensi della Legge n. 47/1985 per difformità attinenti parti comuni interne del fabbricato.

In particolare, per i comparti "D" ed "E" risultano:

- **Permesso di Costruire in Sanatoria n. 09/2012 del 17.09.2012;**
- **Permesso di Costruire in Sanatoria n. 10/2012 del 17.09.2012.**

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

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;*

Come riferito dall'Ufficio Tecnico, gli unici elaborati grafici in atti, relativi alle porzioni immobiliari in oggetto, sono le planimetrie catastali allegate alle Dichiarazioni di Abitabilità, a cui occorre far

riferimento per la verifica della regolarità edilizia.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e tali planimetrie, non si sono evidenziate situazioni di irregolarità edilizia.

Dai controlli eseguiti presso il SIPEE, è risultato che l'alloggio non dispone del Certificato di Prestazione Energetica (A.P.E. o A.C.E.).

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 immobiliari in **Comune di Sestriere (TO) – Borgata Sestriere – Via del Colle n.c. 60 all'interno dei comparti "D" ed "E"**

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 "DISTO™D5".

Dettaglio superfici misurate	Superfici commerciali
<p>1) <u>Alloggio monolocale al piano secondo (3° f.t.) con accessori</u> <u>Alloggio monolocale:</u> <i>superficie principale misurata = mq. 27,34</i> <i>superficie commerciale indice 1 =</i></p>	<p><i>mq. 27,34</i></p>
<p><u>balcone:</u> <i>superficie misurata = mq. 3,62</i> <i>superficie commerciale indice 0,50 =</i></p>	<p><i>mq. 1,81</i></p>
<p><u>ripostiglio/deposito sci</u> <i>superficie misurata = mq. 0,67</i> <i>superficie commerciale indice 0,50 =</i></p>	<p><i>mq. 0,34</i></p>
<p><u>locale cantina:</u> <i>superficie principale misurata mq. 6,09</i> <i>superficie commerciale indice 0,50 =</i></p>	<p><i>mq. 3,05</i></p>
<p>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE =</p>	<p><i>mq. 32,54</i></p>
<p>2) <u>Posto auto coperto piano secondo interrato</u> <u>Posto auto:</u> <i>superficie principale catastale = mq. 12,00</i> <i>superficie commerciale indice 1 =</i></p>	<p><i>mq. 12,00</i></p> <p><i>mq. 12,00</i></p>

VALUTAZIONE IMMOBILIARE

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

1) Alloggio monolocale al piano secondo (3° F.T.) con accessori.

SUPERFICIE COMMERCIALE	VALORE UNITARIO MEDIO A MQ.
mq. 32,54	€ 2.500,00

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DI STIMA:	COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE
Assenza di garanzia vizi occulti	0,95
Coefficiente livello piano edificio con ascensore	1,00
Età/qualità/stato di manutenzione	0,70
Stato di possesso	1,00

Valore unitario a mq. adeguato dei coefficienti:
 € 2.500,00x0,95x1,00x0,70x1,00 = € 1.662,50

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

Valore di mercato:

(€ 1.662,50 x mq. 32,54) = **€ 54.000,00** in arrotondamento

Alla data del 13.01.2023 la proprietà risultava in regola con i pagamenti relativi alle gestioni ordinarie e di riscaldamento. Si evidenzia che per l'alloggio, dovrà ancora essere pagato l'importo pari ad **€ 3.470,44** relativo alla pratica di superbonus 110%.

E' consigliabile che il soggetto interessato ad acquistare la proprietà dell'unità immobiliare pignorata, verifichi preliminarmente lo stato del debito in prossimità dell'asta, al fine di essere edotto sulle reali spese a proprio carico in caso di aggiudicazione ed al momento del trasferimento.

2) Posto auto coperto al piano secondo interrato

SUPERFICIE COMMERCIALE	VALORE UNITARIO MEDIO A MQ.
mq. 12,00	€ 1.250,00

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DI STIMA:	COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE
Assenza di garanzia vizi occulti	0,95
Coefficiente difficoltà parcheggio pubblico	1,00
Età/qualità/stato di manutenzione	0,70
Stato di possesso	1,00

Valore unitario a mq. adeguato dei coefficienti:

€ 1.250,00x0,95x1,00x0,70x1,00 = € 831,25

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

Valore di mercato:

(€ 831,25 x mq. 12,00) = **€ 10.000,00** in arrotondamento

Alla data del 13.01.2023 la proprietà risultava in regola con i pagamenti relativi alle gestioni ordinarie. E' consigliabile che il soggetto interessato ad acquistare la proprietà dell'unità immobiliare

pignorata, verifichi preliminarmente lo stato del debito in prossimità dell'asta, al fine di essere edotto sulle reali 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 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.);

Per le unità immobiliari in oggetto non sussistono i presupposti di applicabilità dell'art. 1, commi 376, 377 e 378 legge 178/2020 (legge di bilancio).

CONCLUSIONI

Il sottoscritto ringrazia per la fiducia accordata e rassegna la presente relazione di perizia, rendendosi disponibile per ogni eventuale chiarimento e approfondimento.

Torino, 25.01.2023

L'esperto
(Ivano Bonanno)

Allegati:

- 1a) Copia scheda planimetrica Catasto Fabbricati – alloggio
- 1b) Copia scheda planimetria Catasto Fabbricati – posto auto
- 2) Elaborato planimetrico con sub assegnati complesso residenziale

- 3) Rappresentazione grafica dell'alloggio
- 4a) Visura storica a Catasto Fabbricati – alloggio
- 4b) Visura storica a Catasto Fabbricati – posto auto
- 5) Copia atto di provenienza all'esecutata
- 6) Schede ispezioni Servizio di Pubblicità Immobiliare di Susa
- 7) Copia Regolamento di Rapporti Not. Gardini del 14.07.1976
- 8) Copia Regolamento comparto "D" Not. Gardini del 01.06.1977
- 9) Copia Regolamento comparto "E" Not. Gardini del 22.02.1979
- 10) Copia Nulla Osta del 04.07.1975;
- 11) Copia Concessione di Edificazione del 13.07.1977;
- 12) Dichiarazione di Abitabilità - casa "D" del 05.01.1978;
- 13) Dichiarazione di Abitabilità – casa "E" del 22.10.1979
- 14) Certificato di residenza della debitrice

Fotografie in .jpeg dalla n. 01 alla n. 24