



**TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

G.E. : Dott.ssa Anna CASTELLINO

Procedura Esecutiva n° R.G.E. 869/22

promossa da:

*****Omissis*****

contro:

*****Omissis*****

*****Omissis*****

**CONSULENZA TECNICA
D'UFFICIO**

Scheda riassuntiva degli immobili

Ubicazione	VALGIOIE (TO) – Borgata Chiodrero n. 30
Destinazione	Alloggio – Piano primo (2° f.t.)
Dati catastali	Foglio 6 particella 784 subalterno 7
Valore di mercato	€ 10.000,00

PREMESSO:

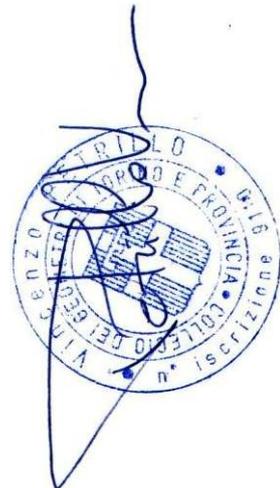
- **che** per la procedura in titolo venne chiamato, in data **20/10/2023**, a far da consulente tecnico d'ufficio dal G.E., **Dott.ssa Anna CASTELLINO**, lo scrivente **geom. Vincenzo PETRILLO** iscritto al Collegio dei Geometri di Torino e Provincia e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice, con studio in Torino - Via Beaumont n°19 - tel. 011.434.55.75.
- **che** la citata procedura esecutiva immobiliare ha per oggetto un immobile ad uso residenziale sito nel Comune di **VALGIOIE (TO)** in **Borgata Chiodrero n.30;**
- **che** il signor G.E. per proseguire l'istruttoria, ha formulato allo scrivente C.T.U. i seguenti quesiti con le relative incombenze:

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;
- 2) indichi i proprietari dei beni alla data della trascrizione del pignoramento, nonché tutti i proprietari nel ventennio anteriore a tale data e il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al suddetto ventennio;
- 3) indichi l'esistenza delle formalità, dei vincoli, degli oneri e dei pesi di cui ai n. 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;
- 4) accerti lo stato di possesso dei beni ai sensi del n. 3 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., indicando anche, se occupati da terzi, la scadenza del titolo e il corrispettivo pattuito e, in ogni caso, le generalità dell'occupante;
- 5) descriva i beni pignorati, anche mediante planimetrie e fotografie, queste ultime da depositare in formato .jpeg;
- 6) 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;



L'alloggio oggetto di pignoramento è posta alle coerenze di: vano scala comune, terrapieno altra proprietà, distacco verso abitazione altra proprietà e vuoto su strada pubblica.

L'alloggio di civile abitazione è in piena proprietà nella quota 1/2 ciascuno dei debitori eseguiti, ha una superficie lorda commerciale pari a circa mq 114,00.

L'immobile è identificato al catasto urbano al Foglio 6 particella 784 subalterno 7, categoria A/3, classe 1, consistenza 4 vani, Rendita € 173,53 (*vedasi allegato n. 01 – visura*).

La planimetria catastale allegata (*vedasi allegato n. 02*) è difforme rispetto a quanto accertato in sede di sopralluogo; l'unità immobiliare è attualmente in fase di ristrutturazione, sono state riscontrate per lo più modifiche di assetto planimetrico interno.

Sarà onere e cura dell'aggiudicatario provvedere alla redazione di una nuova planimetria catastale ad un costo previsto non meno di € 600,00.

Di tale aspetto se ne è tenuto conto nella stima.



QUESITO 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;”:

2.1 – PROPRIETA' ALLA DATA DEL PIGNORAMENTO

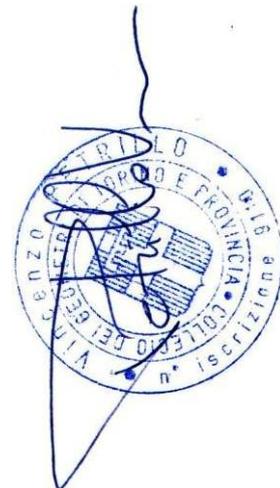
Dall'analisi e dalla verifica dei documenti allegati ai ricorsi per l'istanza di vendita dell'immobile in oggetto, ai sensi dell'art. 567 c.p.c., nonché dalla certificazione notarile e dall'integrazione della documentazione

depositata si è accertato che l'immobile alla data della trascrizione del pignoramento era effettivamente di proprietà piena, per la quota di 1/2 ciascuno, degli esecutati ***Omissis*** e ***Omissis*** in forza dell'atto di acquisto a rogito notaio Marco Cordero di Montezemolo in data 30/07/2008 rep. n.200661 racc. n. 13998 (Trascrizione presso l'Agenzia del Territorio-Servizio pubblicità immobiliare di Susa ai numeri 5257/7390 del 07/08/2008 – Registrazione all'A.d.E di Rivarolo Canavese del 06/08/2008 al n. 1999 serie 1T) contro ***Omissis*** e ***Omissis*** per la quota di 1/2 ciascuno (*vedasi allegato n. 03*).

2.2 – CRONISTORIA VENTENNIO ANTECEDENTE ALLA DATA DELLA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO (09/01/2023)

Nel ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento e, a partire dall'ultimo Titolo di possesso sopra indicato, l'immobile oggetto di perizia pervenne:

- alla sig.ra ***Omissis*** per la quota di piena proprietà di 1/2 per successione testamentaria di ***Omissis*** (padre), deceduto il 27/09/1993 (Dichiarazione di Successione presentata all'Ufficio del Registro di Rivoli il 25/03/1994 al n.32 volume 958, trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio pubblicità immobiliare di Susa il 03/12/2003 al n.8875).
- ai sig.ri ***Omissis*** e ***Omissis*** per la quota di 1/2 di piena proprietà ciascuno per atto di compravendita trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio pubblicità immobiliare di Susa il 15/07/1966 al n.2774.



2.3 – PRIMO TITOLO DI ACQUISTO ANTERIORE AL VENTENNIO

Dalle ricerche eseguite presso la conservatoria dei RR.II. di SUSA si è accertato che nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento immobiliare (09/01/2023) l'immobile era di proprietà per la quota di 1/2 ciascuno di ***Omissis*** e ***Omissis***.

QUESITO 3) indichi l'esistenza delle formalità, dei vincoli, degli oneri e dei pesi di cui ai n. 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;

3.1 – FORMALITA'

Dall'analisi della documentazione ex art. 567 C.P.C. depositata in atti ed allegata alla presente procedura e dal confronto con le verifiche effettuate dallo scrivente presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di SUSA, si sono accertate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- a) Iscrizione n.7391/1244 del 07/08/2008: iscrizione ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo per un importo totale di € 153.000,00 (capitale 102.000,00 - interesse annuo 6,70 % - durata 30 anni) a favore di ***Omissis*** con sede in ***Omissis*** c.f. ***Omissis*** contro ***Omissis*** c.f. ***Omissis*** e ***Omissis*** c.f. ***Omissis*** per l'unità negoziale 1 in Valgioie (TO) Fg. 6 mappale 784 sub 7 – Borgata Chiodrero n.30 (immobile oggetto di pignoramento).



- b) Trascrizione n.6980/5000 del 16/09/2011: nota di trascrizione di pignoramento immobiliare emesso dal Tribunale di Torino in data 27/06/2011 rep. 15817 a favore di ***Omissis***. con sede in ***Omissis*** c.f. ***Omissis*** contro ***Omissis*** c.f. ***Omissis*** e ***Omissis*** c.f. ***Omissis*** per l'unità negoziale 1 in Valgioie (TO) Fg. 6 mappale 784 sub 7 – Borgata Chiodrero n.30 (immobile oggetto di pignoramento).
- c) Trascrizione n.108/89 del 01/09/2023: nota di trascrizione di pignoramento immobiliare emesso dal Tribunale di Torino in data 18/11/2022 rep. 27995/2022 a favore di ***Omissis***. con sede in ***Omissis*** c.f. ***Omissis*** contro ***Omissis*** c.f. ***Omissis*** e ***Omissis*** c.f. ***Omissis*** per l'unità negoziale 1 in Valgioie (TO) Fg. 6 mappale 784 sub 7 – Borgata Chiodrero n.30 (immobile oggetto di pignoramento).

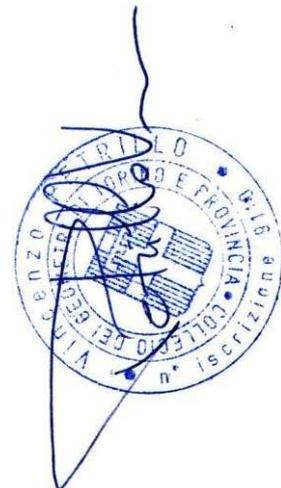
Tali formalità pregiudizievoli verranno cancellate e non saranno opponibili all'acquirente/aggiudicatario.

Le cancellazioni verranno eseguite dalla procedura ma gli oneri e le spese saranno a carico dell'aggiudicatario (*vedasi allegato n. 04*).

4.2 – VINCOLI

Sono da ricomprendersi con le ragioni di proprietà sull'immobile di cui sopra anche tutti i diritti, pertinenze e servitù di comproprietà ad essi spettanti sull'area e su tutte le parti comuni e separatamente alienabili al fabbricato di cui fanno parte.

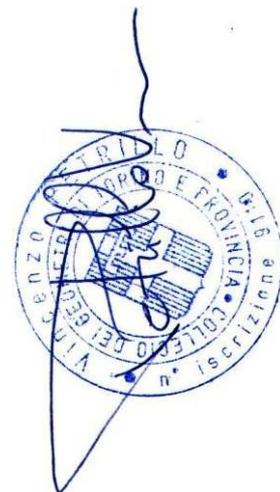
Tenuto conto che l'unità immobiliare oggetto di pignoramento è parte di un più ampio fabbricato costituito da più unità immobiliari, seppur non



viene reperito alcun regolamento di Condominio depositato, le parti comuni andranno regolamentate ai sensi dell'art. 1117 del C.C.

QUESITO 4) *accerti lo stato di possesso dei beni ai sensi del n. 3 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., indicando anche, se occupati da terzi, la scadenza del titolo e il corrispettivo pattuito e, in ogni caso, le generalità dell'occupante;*

A seguito degli accertamenti e del sopralluogo eseguito, si è accertato che l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, e tutto il fabbricato, risulta libero, in ristrutturazione (sospesa dal 2010), in stato di abbandono e inagibile così come da nota del 11/11/2013 prot.02749 trasmessa dal Comune di Valgioie (TO) alla Procura della Repubblica presso il Tribunale di Torino rif. n.3284/2010 R.G. notizie di reato e successive Ordinanze emesse (*vedasi allegato n. 05*).



QUESITO 5) *a descriva i beni pignorati, anche mediante planimetrie e fotografie, queste ultime da depositare in formato .Jpeg;*

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione è ubicata in Valgioie (TO); Comune al disotto dei 1.000 abitanti in Val Sangone, posizionato ad Ovest rispetto al capoluogo piemontese da cui dista circa 40 km. La zona è difficilmente raggiungibile con i mezzi pubblici, gode nelle vicinanze di ampia aree verde e di molteplici attività, anche di beni di prima necessità.

L'alloggio è parte del corpo di fabbrica elevato a tre piani fuori terra oltre a sottotetto, con accesso pedonale dalla pubblica via.

L'edificio si presenta con struttura portante in cemento armato, orizzontamenti in latero-cemento, privo di copertura e muri di tamponamento esterni in blocchi di laterizio.

Lo stabile nel complesso si presenta in pessime condizioni di manutenzione ed esposto alle intemperie dal 2010 (privo di copertura ed infissi); stato di fatto che potrebbe aver pregiudicato la staticità del fabbricato così come comunicato nelle note ed ordinanze emesse dal Comune di Valgioie.

Internamente l'alloggio, risulta allo stato grezzo; privo di pavimentazioni e rivestimenti, infissi interni ed esterni, intonaci ed impianti in generale. (vedasi riprese fotografiche allegato n.06).

QUESITO 6) 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;

Dalle ricerche eseguite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Valgioie (TO) e dall'esame dell'atto di provenienza, si è potuto accertare che per il fabbricato nel quale è ubicato l'immobile pignorato sono stati autorizzati i seguenti provvedimenti edilizio – amministrativi:

- Licenza Edilizia n.101 del 07/11/1967 per ampliamento e sistemazione edificio esistente realizzato ante 1942 (vedasi allegato n.07.1);
- Autorizzazione Edilizia n.1098 del 09/10/1986 per rifacimento intonaco facciata, rivestimento in pietra e sostituzione serramenti



(vedasi allegato n.07.2);

- Autorizzazione Edilizia n.1189 del 22/09/1988 per installazione serramenti su vano scala (vedasi allegato n.07.3);
- Denuncia di Inizio Attività 15/2022 prot.2058 del 08/08/2002 per allacciamento alla fognatura pubblica (vedasi allegato n.07.4);
- Permesso di Costruire in Sanatoria n.05/2003 del 30/07/2003 per conservazione opere edilizie interne ed esterne ed adeguamento servizi igienici (vedasi allegato n.07.5);
- Permesso di Costruire n.24/2008 del 11/08/2008 per ristrutturazione edilizia – recupero ed ampliamento fabbricato di civile abitazione (vedasi allegato n.07.6);
- Richiesta di Voltura P.D.C. 24/2008 da ***Omissis*** a ***Omissis*** (vedasi allegato n.07.7);
- Inizio Lavori PDC 24/2008 (vedasi allegato n.07.8);
- Dimissioni del Direttore Lavori (vedasi allegato n.07.9);
- Ordinanza Comunale n.01/2010 del 12/04/2010 per sospensione immediata dei lavori di cui al PDC 24/2008 a carico dei sigg. ***Omissis*** (vedasi allegato n.07.10);
- Esposto in Procura della sig.ra ***Omissis***A in qualità di comproprietaria di unità immobiliare costituente il fabbricato oggetto di PDC 24/2010 (vedasi allegato n.07.11);
- Ordinanza Comunale n.03/2010 del 28/05/2010 per sospensione immediata dei lavori di cui al PDC 24/2008 ingiunta alla sig.ra ***Omissis*** e comproprietari (vedasi allegato n.07.12);
- Nota prot. 02749 del 11/11/2013, da parte del Comune di Valgioie



(TO) trasmessa alla Procura di Torino, per comunicazione di inagibilità del fabbricato (*vedasi allegato n.07.13*);

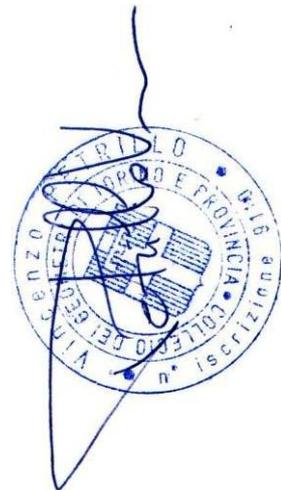
- Ordinanza Comunale n.05/2014 del 13/10/2014 per smantellamento cantiere e messa in sicurezza edificio (*vedasi allegato n.07.14*);
- Ordinanza Comunale n.13/2016 del 05/12/2016 per chiusura temporanea tratto di strada prospiciente l'immobile per smantellamento cantiere da parte di ditta incaricata da privati (rimozione gru e ponteggio pericolante) (*vedasi allegato n.07.15*).

Dall'ispezione dell'archivio edilizio, non è stato possibile individuare ulteriori provvedimenti edilizio-amministrativi riferiti all'immobile oggetto di perizia.

In merito alla regolarità edilizia ed urbanistica, visto la sospensione dei lavori di ristrutturazione, visto lo scadere del P.D.C. 24/2008, verificato lo stato di fatto durante il sopralluogo congiunto con il Sindaco del Comune di Valgioie, si ritiene che l'immobile oggetto di pignoramento non è conforme all'ultimo stato autorizzato.

Alla luce di tutto quanto sopra esposto, occorrerà predisporre le necessarie pratiche edilizie in sanatoria e/o l'adeguamento all'ultimo stato autorizzato, previa verifica delle condizioni di staticità dell'intero fabbricato; le attività da svolgere comporteranno un costo pari a non meno di € 15.000,00.

Nella stima dell'unità immobiliare si è tenuto conto degli oneri e attività relativi a tali aspetti.



QUESITO 7) dica se gli immobili pignorati siano dotati dell'Attestazione di Prestazione Energetica;

Relativamente all'unità immobiliare in esame si è accertato, mediante la consultazione del portale SIPEE (Sistema Informativo Prestazione Energetica Edifici) che non sono stati redatti certificati energetici.

Il costo per la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica è non meno di € 400,00.

QUESITO 8) di verifichi le spese e i procedimenti giudiziari di cui al n. 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.;

8.1 – GESTIONE CONTABILE CONDOMINIALE

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento, seppur facente parte di un più ampio fabbricato composta da più unità immobiliari, non è ad oggi costituito in Condominio.

8.2 – PROCEDIMENTI GIUDIZIARI

Tenuto conto di quanto sopra indicato non si è rilevato alcun procedimento giudiziario relativo alle spese condominiali.

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

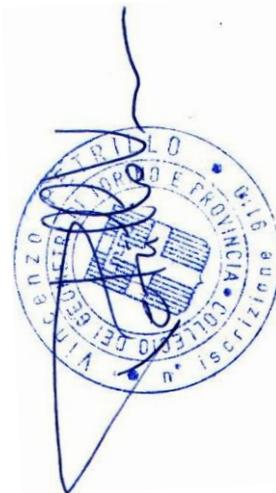
All'immobile oggetto della presente relazione di stima, in considerazione di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche ad esso relative, ivi compreso l'attuale stato di manutenzione e le attività di sanatoria edilizia e/o adeguamento, sulla base della superficie commerciale lorda (desunte



graficamente e così come comunemente intesa nell'ambito della Città di Torino), si attribuisce il seguente valore:

Descrizione	Superficie		€/mq.	Valore stimato (€)
Alloggio P.1°	104 mq circa	x	€ 450,00	€ 51.300,00
Totale valore stimato				€ 51.300,00
Adeguamenti e correzioni della stima				
1. Assenza della garanzia per vizi del bene venduto: nell'ambito della vendita con procedura giudiziaria l'immobile viene trasferito con esclusione di garanzie in merito ad eventuali vizi (attualmente non rilevati e/o non indicati). Al fine però di quantificare la possibile cogenza di tale aspetto, si ritiene in via prudenziale ed equitativa di ridurre il Valore di mercato sopra determinato di una percentuale, per tale tipologia di destinazione, pari al:			10%	€ 5.130,00
2. Oneri di regolarizzazione edilizia / urbanistica: pari agli oneri individuati ai punti 1 / 6 e 7 della presente relazione			25%	€ 12.825,00
3. Stato d'uso e di manutenzione: riscontrato in sopralluogo. Percentuale di degrado considerata dovuta allo stato d'uso/vetustà dei manufatti che costituiscono l'unità immobiliare			45%	€ 23.085,00
4. Stato di possesso: riscontrato in sopralluogo così come evidenziato al punto 3 della presente relazione			0%	€ 0,00
5. Vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo. Non sono stati rilevati vincoli particolari che impediscano la normale destinazione ad uso negozio dell'unità immobiliare			0%	€ 0,00
6. Spese condominiali insolute: così come evidenziato al punto 8.1 della presente relazione				€ 0,00
Totale adeguamenti e correzioni di stima				€ 41.040,00

Totale valore stimato	€ 51.300,00
Totale adeguamenti e correzioni di stima	€ 41.040,00
Valore di mercato dell'immobile oggetto di stima	€ 10.260,00



Valore di mercato arrotondato

€ 10.000,00

Pertanto, per la piena proprietà dell'immobile pignorato, si ritiene congrua l'attribuzione complessiva di un **valore di mercato pari ad € 10.000,00.**

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

Lo scrivente perito, in relazione alle informazioni che ha ottenuto dai documenti agli atti e dai provvedimenti edilizi reperiti, comunica che non sussistono i presupposti di applicabilità dell'art. 1, comma 376,377 e 378 della Legge 178/2020 (legge di bilancio).

Tanto si è esposto in ordine al gradito incarico ricevuto.

Torino, lì 08 marzo 2024.

Il C.T.U.



Allegati:

-  ALL01 - visura storica
-  ALL02 - plan.catasto+E.P.+EDM
-  ALL03 - atto rep.20061-13998 del 30.07.2008
-  ALL04 - conservatoria
-  ALL05 - NOTA PROT.02749 DEL 11.11.2013 - INAGIBILITA'
-  ALL06 - REPORT FOTOGRAFICO
-  ALL07.1
-  ALL07.2 pe 1098 del 09.10.86
-  ALL07.3 pe 1189 del 22.09.88
-  ALL07.4 dia allacciamento fogna
-  ALL07.5 PDC 05.2003
-  ALL07.6 pdc 24.2008
-  ALL07.7 - VOLTURA PDC
-  ALL07.8 - INIZIO LAVORI
-  ALL07.9 6 dimissione D.L.
-  ALL07.10 ORDINANZA 01-2010_SOSPENSIONE LAVORI
-  ALL07.11 ESPOSTO
-  ALL07.12 ORDINANZA 03-2010_SOSPENSIONE PDC
-  ALL07.13 NOTA INAGIBILE
-  ALL07.14 ORDINANZA 05-2013
-  ALL07.15 ORDINANZA 13-2016
-  ALL08 PERIZIA PRIVACY