

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO.

Sezione Esecuzioni Immobiliari - G.E. Dott.ssa Paola DEMARIA.

Procedimento di E.I. N. **692/2022** di R.G.

Promosso: **BANCA D'ALBA CREDITO COOPERATIVO S.C.**

Rappresentata e difesa dall'Avvocato Massimo SCALARI.

Contro: **AAAAAAAAAAAAA.**

RELAZIONE ESTIMATIVA.

In data 15.02.2023, il sottoscritto arch. Raffaele Torchia, libero professionista con studio in Torino, Via Assietta n. 27, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice del Tribunale di Torino veniva nominato nel procedimento in epigrafe ed in data 23.02.2023 accettava l'incarico prestando il giuramento di rito mediante deposito telematico.

L'Ill.mo Sig. Giudice assegnava all'Esperto il seguente quesito:

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

- 1) Identifichi i beni pignorati indicandone ubicazione, tipologia, consistenza, dati catastali e confini e provvedendo altresì a presentare le denunce catastali eventualmente mancanti.
- 2) Indichi i proprietari dei beni alla data della trascrizione del pignoramento, nonché tutti i proprietari nel ventennio anteriore a tale data e il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al suddetto ventennio.

3) Descriva i beni pignorati anche mediante planimetrie e fotografie, queste ultime da

depositare in formato jpeg.

- 4) 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.
- 5) Indichi l'esistenza delle formalità, dei vincoli, degli oneri e dei pesi di cui ai nn. 4, 5 e 8 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., specificando, per quelli che saranno cancellati, se colpiscano solo i beni pignorati o anche altri beni e, quindi, se siano da cancellare totalmente o parzialmente, specifichi che le cancellazioni saranno effettuate a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario, fornisca una quantificazione degli oneri di cancellazione.
- 6) Verifichi le spese e i procedimenti giudiziari di cui al n. 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.
- 7) Indichi le pratiche edilizie relative all'immobile e quale sia la situazione urbanistica dello stesso.
- 8) Verifichi la regolarità edilizia e urbanistica dei beni nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi ai sensi del n. 6 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., fornendo, in caso di opere abusive, le informazioni di cui al n. 7; dica se gli immobili pignorati siano dotati dell'Attestato di Prestazione Energetica.
- 9) Determini il valore di mercato dei beni, specificando le voci di cui all'art. 568, comma 2, c.p.c.
- 10) Dica, infine, se sussistano i presupposti di applicabilità dell'art. 1, commi 376, 377 e 378 della legge 178/2020 (legge di bilancio); in tal caso specifichi i vincoli, i limiti e gli oneri operanti nella fattispecie di edilizia convenzionata o agevolata nel caso concreto (a titolo esemplificativo, ma non esaustivo, eventuali limitazioni alle successive alienazioni, al prezzo di vendita o al canone di locazione, ecc.).

L'Ill.mo Sig. G.E. assegnava all'esperto quale termine per il deposito telematico della relazione sino a trenta giorni prima dell'udienza fissata 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., ovvero il 13.06.23, ore 11.15, aula 65; in seguito posticipata al 15.06, ore 11.30, aula 69.

L'Esperto sceglieva infine di non utilizzare il modello Tribù Office 6 per la stesura della relazione estimativa.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI.

Lo scrivente, nei giorni successivi al giuramento, al fine di acquisire tutta la documentazione e i dati necessari per rispondere compiutamente ai quesiti posti, svolgeva accertamenti presso gli uffici di seguito elencati.

- A) L'Ufficio Anagrafe del Comune di Torino.**
- B) L'Ufficio del Territorio di Torino - Sezioni Catasto Terreni e Fabbricati.**
- C) La Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 1.**
- D) Lo studio del Notaio Giovanna Ioli di Torino.**
- E) Lo studio del Notaio Ettore Morone di Torino.**
- F) Lo studio dell'amministratore condominiale pro-tempore.**
- G) Il Commissariato per la liquidazione usi civici per il Piemonte, Liguria e Valle d'Aosta.**
- H) L'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Torino 1, e**
- I) L'Archivio Edilizio, l'Archivio Storico e l'Ufficio Tecnico della Città di Torino.**

In seguito, in data 28.02.2023 inviava lettere a mezzo posta Ordinaria e Raccomandata a/r al debitore con indicati gli estremi del sopralluogo sulla località (7.03.2023, a partire dalle ore 15.00 circa).

Nei giorni seguenti veniva contattato telefonicamente da soggetto qualificatosi come il debitore, con il quale si concordava di posticipare il sopralluogo al 15.03.2023 in mattinata.

In tale occasione e alla continua alla presenza del soggetto qualificatosi come debitore venivano pertanto svolti tutti i necessari accertamenti metrici, fotografici e tecnici in genere esterni ed interni all'alloggio pignorato. Non risultava invece possibile compiere alcun accertamento nella cantina pertinenziale in quanto il soggetto intervenuto dichiarava di essere sprovvisto delle relative chiavi.

Seguivano approfondite indagini di mercato circa i valori medi di compravendita applicati nella zona di ubicazione per immobili che si possono ritenere simili, fatte tutte le dovute considerazioni e proporzioni del caso.

Pertanto, sulla scorta delle attività sopraccitate, ed in possesso degli elementi utili per rispondere ai quesiti posti dall'III.mo G.E., redige la seguente relazione.

TRATTAZIONE DEL MANDATO.

Al fine di procedere allo svolgimento del mandato, si sono raccolti ed ordinati i documenti di cui in allegato (a cui si rimanda per eventuali precisazioni di dettaglio), sulla base dei quali è stato possibile trattare i quesiti posti e più precisamente:

- 1. Documentazione fotografica aggiornata al 15.03.2023 -**
- 2. Planimetria indicativa dell'alloggio pignorato in scala 1:100 -**
- 3. Visura storica aggiornata ed ultima scheda in atti dell'U.I.U.: Fg. 1302, N. 215, Sub. 5 -**
- 4. Copia atto di donazione a rogito Notaio G. Ioli del 2.02.2004, rep. 48931/17129 -**
- 5. Copia regolamento di condominio vigente reperita presso lo studio notarile E. Morone.**

Quesito 1

Identifichi i beni pignorati indicandone ubicazione, tipologia, consistenza, dati catastali e confini e provvedendo altresì a presentare le denunce catastali eventualmente mancanti.

Nel Comune di Torino, Via Vincenzo Gioberti n. 56 e più precisamente:

- Al piano primo (2° f.t.), **alloggio** composto di ingresso, soggiorno, due camere, di cui una con balcone lato Via Gioberti, cucina, bagno con disimpegno privi di aero-illuminazione naturale, servizio igienico privo di aero-illuminazione naturale, "lavanderia" esterna su ballatoio e porzione di ballatoio in parte "verandato"; il tutto per una superficie commerciale complessiva, computata con rilievo grafico sulla base della planimetria indicativa prodotta all'allegato 2, pari a mq. 102 circa.

Detta unità abitativa risulta identificata con il numero arabo "4" nella pianta del relativo piano unita in calce al regolamento di condominio vigente depositato con atto a rogito Notaio Ettore Morone del 5.11.1979, repertorio 20859/894 (allegato 5), mentre il vano di modeste dimensioni in origine destinato a w.c. esterno ed oggi destinato invece a "lavanderia" risulta identificato con la lettera "X".

Coerenze (desunte dalla sopra descritta pianta unita in calce al regolamento di condominio): alloggio n. 5, Via Vincenzo Gioberti, Condominio di Via Gioberti n. 58,

cortile comune, porzione di ballatoio comune e vano scala, salvo altri.

- Al piano seminterrato, **cantina** identificata con la lettera "r" nella pianta del relativo piano unita in calce al sopra descritto regolamento di condominio vigente.

Coerenze (desunte dalla sopra descritta pianta unita in calce al regolamento di condominio): terrapieno verso altra proprietà, cantina "t", cantina "s", corridoio comune e cantina "q", salvo altri.

Detta unità immobiliare urbana (alloggio con cantina di pertinenza) risulta ad oggi identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Torino al Foglio **1302** - Particella **215** - Subalterno **5** - Via Gioberti Vincenzo n. 56 - piano S1/1 - z.c. 1 - cat. A/4 - cl. 3 - vani 5 - sup. catastale totale mq. 106 - rendita €. 464,81. Intestata in capo a: **AAAAAAAAAAAAA**, nato a Torino il 18.12.1980, C.F.: **AAAAAAAAAAAAA** - Proprietà per 1/1 (allegato 3).

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.

Sulla scorta del Certificato Notarile in atti, a firma del Notaio Stefano Carpentieri di Passirano (BS), aggiornato al 16.01.2023 e degli ulteriori approfondimenti comunque svolti a discrezione dell'esperto estimatore presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 1, si procede di seguito ad indicare il proprietario dell'immobile in trattazione alla data di trascrizione dell'unico pignoramento (**07.11.2022**), nonché tutti i proprietari nel ventennio anteriore a tale data ed il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al suddetto ventennio.

PROPRIETARIO ATTUALE:

- **AAAAAAAAAAAAA**, nato a Torino il 18.12.1980.

Cod. Fisc.: **AAAAAAAAAAAAA**.

Proprietario della Piena Proprietà in forza di atto di donazione a rogito Notaio

Giovanna Ioli di Torino del 2.02.2004, repertorio 48931/17129, registrato alla Torino 3 il 19.02.04 al n. 334 e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 1 il 25.02.04 ai nn. 9391/6050 (allegato 4).

Si trova doveroso segnalare che all'articolo 8 del sopra descritto atto di provenienza, la Dante Causa Sig.ra **BBBBBBBBBBBBBB** ha dichiarato "di non poter sottoscrivere l'atto per non averlo appreso".

Per quanto possa occorrere, nella Certificazione Notarile in atti risulta inoltre segnalato che nella relativa nota di trascrizione del sopra descritto rogito di donazione risulta erroneamente indicato, quale diritto reale trasferito da ciascun dante causa, "1/2 per il diritto di proprietà", anziché "1/1 di nuda proprietà" contro **CCCCCCCCCCCC** ed "1/1 di usufrutto" contro **BBBBBBBBBBBBBB**.

DANTI CAUSA:

- **CCCCCCCCCCCC**, nato a Reggio Calabria (RC) il 21.01.1951.
Cod. Fisc.: **CCCCCCCCCCCCCCCC**, e
- **BBBBBBBBBBBBBBBBBBBB**, nata a Catona (RC) l'8.02.1927.
Cod. Fisc.: **BBBBBBBBBBBBBBBBBB**.

I Sig.ri **CCCCCCCCCCCC**, Cod. Fisc.: **CCCCCCCCCCCCCCCC** (codice fiscale dichiarato in atto), **DDDDDDDDDD**, nato a Bagnara Calabria (RC) l'1.01.1928, Cod. Fisc.: **DDDDDDDDDD** (codice fiscale dichiarato in atto) e **BBBBBBBBBBBBBBBBBBBB**, Cod. Fisc.: **BBBBBBBBBBBBBBBBBB** (codice fiscale dichiarato in atto), hanno acquistato l'unità immobiliare pignorata (alloggio con cantina di pertinenza), rispettivamente, - il Primo per la nuda proprietà ed - i Restanti, coniugi in regime di comunione legale, per l'usufrutto con diritto di accrescimento fra di essi; il tutto in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Emilio Turbil di Torino del 25.02.1982, repertorio 48102/15214, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di To 1 il 19.03.82 ai nn. 7163/5367.

Tale atto costituisce il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al ventennio.

Anche in tal caso, si trova doveroso segnalare che nel sopra descritto atto di provenienza la Dante Causa Sig.ra **BBBBBBBBBBBBBBBBBBBB** ha dichiarato "di non poter sottoscrivere l'atto perché illetterata".

Quesito 3

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

Il bene immobile pignorato (alloggio con cantina di pertinenza) è ubicato nel Quartiere denominato "Crocetta", quest'ultimo a prevalente destinazione residenziale e terziaria, distante km. 3 circa dal concentrico cittadino e dotato di tutti i servizi primari e secondari con collegamenti molteplici verso tutte le direzioni.

Nello specifico, è parte di uno stabile di edilizia medio - signorile, a pianta sostanzialmente angolare, dotato di una manica che si affaccia esclusivamente sul cortile comune interno, mentre la restante manica è edificata in cortina edilizia con facciata principale rivolta alla Via Vincenzo Gioberti.

Detto stabile risulta costruito sul finire del 1800 (presumibilmente in forza del permesso n. 126 del 26.05.1885, quest'ultimo reperito dall'esperto estimatore in archivio storico) e si eleva a cinque piani fuori terra, oltre ai piani seminterrato e sottotetto.

Nel suo insieme, lo stabile presenta in estrema sintesi: - struttura portante verticale presumibilmente in muratura, - solai a volta di laterizio prevalentemente intonacati e tinteggiati nelle parti viste e - tamponamenti perimetrali in muratura di laterizio probabilmente piena.

I balconi lato strada sono dotati di soletta in pietra, modiglioni in cls. armato e parapetti caratterizzati da "balaustrine" sempre in cls. al piano primo (2° f.t.), oppure di soletta in pietra, modiglioni in analogo materiale e parapetti caratterizzati da ringhiere in profilati di ferro battuto verniciati al piano terzo (4° f.t.).

Il tetto è a falde con struttura primaria e secondaria presumibilmente in elementi lignei, manto in tegole piane di laterizio e faldaleria presumibilmente in rame (gronde, discese pluviali e scossaline in genere).

Il prospetto lato Via Vincenzo Gioberti si presenta integralmente intonacato a civile e tinteggiato con zoccolatura in pietra al piede e varie finiture a decoro distribuite ai vari livelli e più precisamente: - bugnato al piano terreno/rialzato (1° f.t.), - lesene laterali in bugnato in corrispondenza dei fili di facciata, - timpani, fregi e cornici decorative sui serramenti esterni e - fasce marcapiano.

La facciata lato cortile comune interno si presenta invece priva di decori, integralmente intonacata a civile e tinteggiata e dotata di balconi - ballatoi accessibili anche dal vano scala centrale.

Per una migliore comprensione di quanto sino ad ora descritto si invita ad osservare le riprese fotografiche identificate con i numeri 1, 2, 3 e 4 all'allegato 1, nelle quali risulta inoltre contornato con tratto rosso continuo l'alloggio in esame (foto 4).

L'accesso allo stabile avviene da un portone ligneo a più battenti (pedonale et carraio) ubicato al civico 56 della Via V. Gioberti (foto 5) che immette in un androne (foto 6 e 7) dal quale è possibile raggiungere: - il cortile comune interno, - le unità immobiliari del piano rialzato ed - il vano scala condominiale.

Detto androne presenta pavimento in lastre di pietra, pareti tinteggiate con zoccolatura bassa a smalto, soffitto tinteggiato e dotato di fregi presumibilmente in stucco, nonché illuminazione da plafoniere installate a parete.

Il cortile comune interno centrale presenta una pavimentazione in acciottolato ed è dotato di quattro posti auto scoperti identificati nel regolamento di condominio con le sigle A1, A2, A3 ed A4 (foto 8).

Nella foto 9 risulta contornato con tratto rosso continuo l'affaccio dell'alloggio in questione verso il sopra citato cortile comune interno centrale, quest'ultimo peraltro a pianta sostanzialmente quadrata.

Il corpo scala, dotato di ascensore centrale il cui impianto originario risale all'anno 1980, presenta rampe in muratura intonacata e tinteggiata nelle parti lasciate a vista, pedate rivestite in pietra, alzate intonacate ed ultimate a smalto, pianerottoli rivestiti in graniglia di marmo posata a disegno, pareti tinteggiate con zoccolatura a smalto e ringhiere in profilati di ferro verniciati con mancorrente ligneo (foto 10). La foto 11 riprende la porta in lamiera per la discesa al piano seminterrato.

Come già riferito nello "svolgimento delle Operazioni Peritali", si ricorda che in occasione del sopralluogo congiunto non è stato possibile visionare la cantina in pertinenza all'alloggio oggetto di trattazione in quanto il soggetto qualificatosi come il debitore era sprovvisto delle chiavi di accesso.

Alla luce di quanto sopra, ci si riserva pertanto in relazione alla consistenza, superficie, stato occupazionale e stato manutentivo di tale locale accessorio indiretto, nonché in relazione alle caratteristiche tecnico - costruttive della stessa e dell'intero piano seminterrato.

L'accesso all'unità abitativa in vertenza avviene da portoncino blindato con pannello di finitura frontale in legno massello (foto 12).

Come già riferito al precedente Quesito 1, l'alloggio si compone di ingresso, soggiorno, due camere, di cui una con balcone lato Via Gioberti, cucina, bagno con disimpegno privi di aero-illuminazione naturale, servizio igienico privo di aero-illuminazione naturale, "lavanderia" esterna con ingresso da ballatoio e porzione di ballatoio in parte "verandato"; il tutto per una superficie commerciale complessiva, computata con rilievo grafico sulla base della planimetria indicativa prodotta all'allegato 2, pari a mq. 102 circa.

Prima di passare ad una sintetica descrizione dell'alloggio pignorato si ritiene utile segnalare che, al 15.03.2023, lo stato manutentivo generale delle parti comuni all'intero Condominio è risultato sostanzialmente discreto; ciò compatibilmente all'epoca costruttiva (fine 1800) e alla tipologia edilizia medio - signorile.

Per quanto concerne alle distribuzioni interne, materiali di finitura, impianti tecnologici e dotazioni dell'alloggio medesimo, si riferisce in estrema sintesi quanto di seguito riportato per punti (foto da 13 a 46, allegato 1):

- **Pavimenti:** in listoni di palchetto ligneo ovunque, fatta eccezione per la cucina, il bagno principale, il bagno di servizio e la lavanderia esterna, ove risulta posata invece una pavimentazione ceramica talvolta in "listoni". La soletta del balcone -ballatoio è infine in pietra lasciata a vista.
- **Rivestimenti interni a parete:** prevalentemente in intonaco a civile tinteggiato o in piastrelle ceramiche sulle pareti perimetrali di entrambi i servizi igienici (principale e di servizio).
- **Soffitti:** voltati, intonacati e tinteggiati con altezze minime di cm. 325 c.a e massime di cm. 375 c.a.
- **Serramenti interni:** mediamente a battente, in legno "laccato", con pannello pieno dotato di modanature.
- **Serramenti esterni:** mediamente in alluminio con doppi vetri protetti da persiane lignee a battente nelle camere lato via e da inferriate verniciate (fisse od apribili) nei locali rivolti al cortile comune interno. Anche la porzione di ballatoio "verandata" presenta serramenti con profilati di alluminio.
- **Impianto elettrico:** sottotraccia con frutti ad incasso; è inoltre presente uno split per il condizionamento sulla parete lato cortile del soggiorno.

- **Impianto di riscaldamento e di produzione dell'acqua sanitaria:** autonomo alimentato da caldaia installata nel locale lavanderia esterno. Nel bagno confinante con la cucina è inoltre presente un boiler elettrico utilizzato, presumibilmente, per la produzione dell'acqua calda sanitaria in detto locale accessorio.

- **Bagno principale:** dotato di lavabo incassato in mobile autonomo, w.c. con cassetta esterna, bidet, vasca lunga, boiler elettrico e ventola installata presumibilmente per l'estrazione forzata.

- **Bagno di servizio:** dotato di lavabo incassato in mobile autonomo, piatto doccia con box e ventola installata presumibilmente per l'estrazione forzata; **lo stesso non è dotato di un secondo w.c.**

Si trova ancora doveroso segnalare che sulla parte alta della parete di separazione tra la cucina ed il bagno principale sono presenti due bocchette di aerazione ed un serramento in alluminio presumibilmente apribile con sistema di apertura a vasistas. Inoltre, anche la cucina è dotata di ventola presumibilmente per l'estrazione forzata.

- **Condizioni interne:** buone al momento del sopralluogo (15.03.2023).

Per una migliore comprensione dello stato dei luoghi sopradescritto si invita a visionare l'intero corpo fotografico prodotto all'allegato 1 e la planimetria indicativa dell'U.I. pignorata prodotta all'allegato 2; quest'ultima riportante l'indicazione dei conii ottici fotografici.

Quesito 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.

Premesso che il sopralluogo in data 15.03.2023 è stato garantito direttamente da soggetto qualificatosi come il debitore. In tale occasione, quest'ultimo, riferiva che l'alloggio in questione era occupato da soggetti terzi (**non presenti al sopralluogo congiunto**), ma che non risultava registrato a riguardo alcun contratto locativo presso l'Agenzia delle Entrate.

In effetti, dai controlli comunque svolti presso l'Agenzia delle Entrate di Torino 1° il 30.03.23 a nome del debitore medesimo e a far data dal 2004 (anno della provenienza in capo all'esecutato), l'A.d.E. ha confermato l'assenza in anagrafe
Via Assietta n. 27, 10128 - Torino - tel. 011.19.71.38.08 - fax 011.19.71.38.34

tributaria di registrazioni relative a contratti locativi e/o di comodato d'uso stipulati in qualità di dante causa dal debitore; l'ispezione è da intendersi aggiornata al 30.03.23.

Considerato che in occasione del sopralluogo non è stato infine possibile visionare il locale cantinato di pertinenza, ci si riserva in relazione al suo stato occupazionale.

Quesito 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.

Premesso che ai nn. **4, 5** ed **8** dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c. viene richiesto di verificare: **"4)** l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, **che resteranno a carico dell'acquirente**, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico - artistico; **5)** l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, **che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente**; **8)** la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli."

Quesito 5 - (risposta al n. 4 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.)

A parte quanto specificatamente riportato nel regolamento condominiale vigente (allegato 5) e negli atti di provenienza meglio descritti al precedente Quesito 2, allo scrivente, non risulta che sul bene esecutato sussistano gravare alla data

odierna ulteriori vincoli, oneri o pesi di qualsivoglia natura che resteranno a carico dell'acquirente.

Disamina regolamento di condominio vigente - (allegato 5).

Dall'esame del Regolamento di Condominio vigente sul compendio residenziale di Via Vincenzo Gioberti n. 56 a Torino, depositato con atto a rogito Notaio Ettore Morone di Torino del 5.11.1979, repertorio 20859/894, registrato a Torino il 22.11.79 al N. 51890 e trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Torino 1 il 22.11.79 ai NN. 30254/24539, reperito dall'esperto estimatore direttamente presso lo studio notarile E. Morone e da intendersi integralmente riportato nella presente relazione, è emerso che lo stesso non prevede specifici vincoli di destinazione, ovvero limitazioni all'utilizzo dell'immobile in esame, fatta eccezione per quanto prescritto all'articolo **3°) - (destinazione delle unità immobiliari)** e più precisamente: **Le singole unità immobiliari costituenti i vari lotti potranno avere la seguente destinazione: - alloggi di civile abitazione; - studi professionali od amministrativi; - negozi per attività commerciali; - laboratori, magazzini, officine. Le aree di proprietà privata, vendibili anche a terzi non condomini, potranno essere adibite a posti auto od altro.**

Si aggiunga che all'articolo **4°) - (vincoli e servitù)** risulta riportato: ... Omissis ...
I servizi igienici disposti come risulta dalle piante dei vari piani vengono assegnati alle unità immobiliari nel modo seguente: ... Omissis ... W.C. "X" in proprietà al lotto 4; ... Omissis ...
... I tratti di balcone verso il cortile prospicienti le singole unità immobiliari sono di proprietà esclusiva delle stesse. Si precisa che detti tratti sono gravati di servitù di passaggio per il tratto strettamente necessario all'accesso delle singole unità immobiliari ed ai servizi igienici.
... Omissis ... **I tratti di balcone assegnati in proprietà potranno essere chiusi con verande.**
... Omissis ...

Quesito 5 - (risposta al n. 5 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.) _____

Sulla scorta del Certificato Notarile sostitutivo in atti, a firma del Notaio Stefano Carpentieri di Passirano (BS) ed aggiornato al 16.01.2023, **nonché delle ulteriori visure di aggiornamento svolte a cura dell'esperto estimatore presso la**

Conservatoria dei Registri Immobiliari di To 1 l'11.04.2023, è emerso che, a detta data, sull'immobile pignorato sussistevano gravare le seguenti formalità pregiudizievoli formalizzate presso l'Ufficio del Territorio di Torino - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 e più precisamente:

1) Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo, a rogito Notaio Barbara D'Alia del 27.10.2014, repertorio 25108/11627, - Iscritta il 31.10.2014 ai NN. 33030/4492, - a Favore della BANCA SELLA S.P.A. - (Cod. Fisc.: 02224410023), per il diritto di proprietà e per la quota di 1/1, - Contro **AAAAAAAAAAAA** - (Cod. Fisc.: **AAAAAAAAAAAA**), per il diritto di proprietà e per la quota di 1/1, - Capitale €. 105.000,00, per - Complessive €. 210.000,00. Formalità da cancellare in toto in quanto colpisce, esclusivamente, l'U.I.U. identificata al C.F. al Foglio 1302, Particella 215, Subalterno 5 per il diritto di proprietà e per la quota di 1/1.

Tale formalità risulta annotata in seguito a margine con annotazione presentata il 4.12.2015 ai NN. 39991/5525 per "surrogazione ai sensi dell'art. 120, quater del D.Lgs. 385/1993", giusto atto a rogito Notaio Paolo Maria Smirne del 23.11.2015, repertorio 2094/1495. Soggetto a Favore: BANCA D'ALBA CREDITO COOPERATIVO S.C. - Cod. Fisc.: 00236570040.

2) Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo, - Iscritta l'11.09.2020 ai NN. 29418/4757, - a Favore della **EEEEEEEEEEEEEEEEEEEEEEEEEEEE** - (Cod. Fisc.: **EEEEEEEEEEEE**), per il diritto di nuda proprietà e per la quota di 1/1 sull'unità negoziale n. 1 e per il diritto di proprietà e per la quota di 1/1 sull'unità negoziale n. 2, - Contro **AAAAAAAAAAAA** - (Cod. Fisc.: **AAAAAAAAAAAA**), per il diritto di nuda proprietà e per la quota di 1/1 sull'unità negoziale n. 1 e per il diritto di proprietà e per la quota di 1/1 sull'unità negoziale n. 2, - Capitale €. 60.876,96, per - Complessive €. 75.000,00. Formalità da cancellare limitatamente all'unità negoziale n. 2 che comprende l'U.I.U. identificata al C.F. al Foglio 1302, Particella 215, Subalterno 5 per il diritto di proprietà e per la quota di 1/1.

3) Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo, - Iscritta il 4.08.2021 ai NN. 35887/5965, - a Favore di **FFFFFFFFFFFFFFFFFFFFFF** - (Cod. Fisc.: **FFFFFFFFFFFFFFFFFFFFFF**), per il diritto di proprietà e per la quota di 1/1 sull'unità negoziale n. 1 e per il diritto di usufrutto e per la quota di 1/1 sull'unità negoziale n. 2, - Contro **AAAAAAAAAAAA** - (Cod. Fisc.: **AAAAAAAAAAAA**), per il diritto di proprietà e per la quota di 1/1 sull'unità negoziale n. 1 e

per il diritto di usufrutto e per la quota di 1/1 sull'unità negoziale n. 2, - Capitale €.
15.513,13, per - Complessive €. 19.000,00. Formalità da cancellare limitatamente all'unità
negoziale n. 1 che comprende l'U.I.U. identificata al C.F. al Foglio 1302, Particella 215,
Subalterno 5 per il diritto di proprietà e per la quota di 1/1.

- 4) Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo, - Iscritta il 22.10.2021 ai NN.
45323/7534, - a Favore della BANCA D'ALBA CREDITO COOPERATIVO SC - (Cod. Fisc.:
00236570040), per il diritto di proprietà e per la quota di 1/1 sull'unità negoziale n. 1 e per
il diritto di nuda proprietà e per la quota di 1/1 sull'unità negoziale n. 2, - Contro **AAAAA**
- (Cod. Fisc.: **AAAAAAAAAAAAAAAAAAAA**), per il diritto di proprietà e per la quota di 1/1
sull'unità negoziale n. 1 e per il diritto di nuda proprietà e per la quota di 1/1 sull'unità
negoziale n. 2, - Capitale €. 60.285,56, per - Complessive €. 130.000,00. Formalità da
cancellare limitatamente all'unità negoziale n. 1 che comprende l'U.I.U. identificata al
C.F. al Foglio 1302, Particella 215, Subalterno 5 per il diritto di proprietà e per la quota di
1/1.
- 5) Verbale di pignoramento immobili, - Trascritto il 7.11.2022 ai NN. 47472/35480, - a Favore
della BANCA D'ALBA CREDITO COOPERATIVO SC - (Cod. Fisc.: 00236570040), per il diritto
di proprietà e per la quota di 1/1 sull'unità negoziale n. 1, - Contro **AAAAAAAAA** - (Cod.
Fisc.: **AAAAAAAAAAAAAAAAAAAA**), per il diritto di proprietà e per la quota di 1/1 sull'unità
negoziale n. 1. Formalità da cancellare in toto in quanto colpisce, esclusivamente, l'U.I.U.
identificata al C.F. al Foglio 1302, Particella 215, Subalterno 5 per il diritto di proprietà e
per la quota di 1/1.

Premesso che la cancellazione delle sopra descritte formalità avverrà a cura della
procedura esecutiva ma con oneri a carico dell'aggiudicatario, per quanto concerne alla
quantificazione degli oneri di cancellazione, da informazioni assunte personalmente alla
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 1 si riferisce in estrema sintesi che:

- I costi vivi per la cancellazione della formalità di cui al punto **1)** ammontano ad €. 35,00
per tassa ipotecaria e la cancellazione comprenderà anche l'annotazione a margine.
- I costi vivi per la cancellazione delle formalità di cui ai punti **2), 3) e 4)** ammontano ad
€. 35,00 per tassa ipotecaria, €. 59,00 per bollo, oltre ad un importo pari allo 0,50 % del
minor valore tra il totale di iscrizione per ciascuna ipoteca giudiziale ed il prezzo di
aggiudicazione per l'imposta ipotecaria.

- I costi vivi per la cancellazione della restante formalità di cui al punto **5)** ammontano infine a complessivi €. 294,00, di cui €. 35,00 per tassa ipotecaria, €. 59,00 per bollo ed €. 200,00 per imposta ipotecaria fissa.

Quesito 5 - (risposta al n. 8 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.)

Sulla scorta di quanto potuto accertare presso i Pubblici Uffici competenti in materia parrebbe che il Lotto di terreno (oggi mappale n. 215 del foglio 1302 e già mappale n. 192 del foglio 181) sul quale insiste l'intero stabile al civico 56 di Via V. Gioberti e di cui è parte il bene in trattazione non sia gravato da Censo o Livello. Acquisiti gli elementi necessari presso l'Archivio di Stato e l'Ufficio Territoriale di Torino - Sezione Catasto Terreni ed esaminato in epoca successiva il fascicolo conservato presso il Commissariato per la liquidazione degli usi civici per il Piemonte, Liguria e Valle d'Aosta e dedicato alla Città di Torino, parrebbe nuovamente che il terreno sul quale insiste lo stabile in esame non sia gravato da Uso Civico.

Quesito 6

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

Premesso che il quesito, in ottemperanza al n. 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., chiede di acquisire "l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato".

In risposta a quanto richiesto e sulla base delle informazioni fornite a mezzo e - mail il 24.04.2023 dall'amministratore condominiale pro-tempore in relazione all'unità immobiliare pignorata si riferisce brevemente quanto segue:

- a) **Secondo il preventivo per l'anno di gestione ordinaria 2023**, le spese a carico dell'alloggio n. 4 al piano primo (2° f.t.) sono pari ad €. 418,81 (per le spese di

proprietà), €. 306,60 (per le spese relative agli inquilini), €. 117,30 (spese ascensore) ed €. 137,50 (spese acqua), il tutto per un totale di €. 980,21.

- b) **L'amministrazione condominiale pro-tempore non ha segnalato infine debiti condominiali di qualsivoglia natura non pagati**, fatta eccezione per il mancato pagamento della prima rata relativa alla sopra descritta gestione, pari ad €. 312,03 e scaduta il 16.03.2023.

Infine, sulla **sola** base delle ispezioni di aggiornamento svolte in data **11.04.2023** presso la Conservatoria dei RR.II. di Torino 1 a nome del debitore e sempre in relazione all'U.I.U. pignorata in trattazione, a parte le formalità pregiudizievoli trattate al Quesito 5, non risultano pendenti sul bene in esame ulteriori procedimenti giudiziari debitamente formalizzati.

Quesiti 7 e 8

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

Fermo restando che, trattandosi di alloggio con cantina di pertinenza entrostanti a fabbricato di civile abitazione, l'esperto estimatore, ai fini della presente, non ha ritenuto necessario acquisire il relativo Certificato di Destinazione Urbanistica del mappale costituente di fatto il sedime e l'area libera del complesso residenziale di cui è parte l'U.I.U. in trattazione.

Si premette che dalle indagini svolte presso l'Archivio Storico della Città è stato reperito il presumibile progetto di originaria edificazione del fabbricato, ma detto elaborato progettuale è privo della rappresentazione grafica del piano primo (piano di ubicazione dell'alloggio in esame) o di piani tipo. Detto progetto è stato approvato con permesso edilizio n. 126 del 26.05.1885.

Si premette altresì che dalle indagini svolte presso l'Archivio Edilizio della Città a

parte del Condominio se richiesto dalla Pubblica Amministrazione, le stesse potrebbero essere sanate mediante il deposito, a cura e spese dell'aggiudicatario, di una S.C.I.A. di Sanatoria ai sensi del D.P.R. n. 380/2001 ed s.m.i. i cui costi, ammontano ad oggi a:

- Non meno di euro 205,00 circa per i diritti di segreteria da versare al deposito,
- Non meno di euro 1.000,00 per la sanzione amministrativa e ad
- Un importo compreso tra euro 2.000,00 ed euro 4.000,00 (oltre gli oneri dovuti per legge) per l'onorario del professionista incaricato di compiere le sopra descritte verifiche e redigere e depositare detta pratica edilizia a valle di riscontri positivi.

Infine, sulla scorta degli accertamenti svolti sul portale S.I.P.E.E. (Sistema Informativo Prestazione Energetica Edifici) si è in grado di riferire che l'U.I.U. pignorata non risulta ad oggi dotata di Attestato di Prestazione Energetica.

Quesito 9

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

La stima del valore totale dell'unità immobiliare di cui si tratta (**alloggio con cantina di pertinenza**) è stata eseguita tenendo conto dell'attuale momento del mercato per beni consimili nella zona di ubicazione, della consistenza e distribuzione interna meglio rappresentate nella planimetria indicativa posta all'allegato 2, dello stato di occupazione precisato al capitolo relativo, delle caratteristiche tecnico - costruttive e manutentive del fabbricato in questione (età, qualità e stato), delle risultanze emerse dagli accertamenti compiuti presso i pubblici uffici, nonché sulla località, e di tutti gli ulteriori elementi descritti nella presente perizia e nei relativi allegati.

Fermo restando quanto sopra ed in ottemperanza a quanto disposto dall'art. 568, comma 2, c.p.c., si ritiene di procedere, in via prudenziale, alla determinazione del più probabile valore attuale di mercato, adottando il metodo di stima sintetico -

comparativo, indicando il valore dell'immobile (**alloggio con cantina di pertinenza**) a misura e non a corpo, ovvero su base unitaria a superficie, e secondo la seguente procedura analitica:

Superficie commerciale dell'alloggio (esplicitata a pagina 4)	= mq. 102 circa.
Valore parametrico (desunto da accurate indagini di mercato)	= €. / mq. 2.600,00.
Valore complessivo (mq. 102 x €. / mq. 2.600,00)	= €. 265.200,00.

ADEGUAMENTI E CORREZIONI ALLA STIMA DEL VALORE COMPLESSIVO.

- 1) Riduzione cautelativa praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene pignorato = 8 %.
- 2) Non si ritiene opportuno applicare riduzioni per lo stato d'uso e di manutenzione accertato il 15.03.2023 in quanto il sovrastimato valore parametrico tiene già conto dello stato conservativo.
- 3) Riduzione per la sanatoria delle irregolarità edilizie accertate = €. 4.200,00 circa.
- 4) Riduzione per lo stato occupazionale rilevato = 5 %.
- 5) Non si ritiene infine opportuno applicare riduzioni per i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili.

CALCOLO ADEGUAMENTI E CORREZIONI ALLA STIMA DEL VALORE.

$(€. 265.200,00 \times (8 \% + 5 \%) + €. 4.200,00) = €. 38.676,00.$

Valore complessivo aggiornato = €. 226.524,00, ovvero €. 265.200,00 - €. 38.676,00.

Ne deriva che il più probabile prezzo da porre a base d'asta arrotondato diviene pari a complessivi: -----

€. 226.500,00 (EURO DUECENTOVENTISEIMILACINQUECENTO / 00).

La presente stima è da intendersi nello stato di fatto e di diritto in cui il bene attualmente si trova, comprensivo di accessori e pertinenze, a corpo e non a misura, come visto e piaciuto, al Lordo dei debiti condominiali meglio computati al Quesito 6, con annessi diritti, azioni, ragioni e servitù attive e passive, fissi ed infissi, annessi e connessi, salvo migliori e più esatti confini e dati catastali, nel pieno rispetto della regolamentazione condominiale vigente e degli atti di provenienza sopraccitati per ogni altre condizioni, clausole, pesi ed oneri, che qui si intendono integralmente trascritti e riportati.

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); 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.).

Letti i commi 376, 377 e 378 dell'articolo 1 della Legge N. 178 del 30.12.2020 e considerato che il bene pignorato non è stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata ed agevolata, l'esperto ritiene che non sussistano i relativi presupposti di applicabilità.

Quanto sopra, ad evasione del gradito incarico conferitomi.

Torino, lì 4 maggio 2023.

In fede

Architetto Raffaele Torchia

In allegato:

1. Documentazione fotografica aggiornata al 15.03.2023 -
2. Planimetria indicativa dell'alloggio pignorato in scala 1:100 -
3. Visura storica aggiornata ed ultima scheda in atti dell'U.I.U.: Fg. 1302, N. 215, Sub. 5 -
4. Copia atto di donazione a rogito Notaio G. Ioli del 2.02.2004, rep. 48931/17129 -
5. Copia regolamento di condominio vigente reperita presso lo studio notarile E. Morone.

In calce alla presente:

Lettere a mezzo posta ordinaria e raccomandata a/r inviate al debitore per la comunicazione del sopralluogo.

Rapporti di trasmissione via Pec della relazione estimativa alle parti procedente e debitrice.