

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. Dott.ssa Jolanda NOLI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ALLEGATO 11 - RELAZIONE SENZA NOMI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare N° 864/2022 R.G.E.

PROMOSSO DA:

AAAA (assistita Avv. AAAA AAAA)	CREDITORE PROCEDENTE
---	---------------------------------

CONTRO:

BBBB BBBB	DEBITORE ESECUATO
------------------	------------------------------

C.T.U.

Architetto Giovanni CINQUE



IMMOBILE	Unità Abitativa in fabbricato semindipendente sito in Val della Torre (TO). Via Bussoneis n. 34
-----------------	--



INDICE

PREMESSE	4
QUESITO 1) <i>“IDENTIFICHI I BENI PIGNORATI INDICANDONE UBICAZIONE, TIPOLOGIA, CONSISTENZA, DATI CATASTALI E CONFINI E PROVVEDENDO ALTRESÌ A PRESENTARE LE DENUNCE CATASTALI EVENTUALMENTE MANCANTI”</i>	5
1.1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI	5
1.2) DATI CATASTALI	6
QUESITO 2) <i>“FORNISCA UNA SOMMARIA DESCRIZIONE DEI BENI”</i>	7
QUESITO 3) <i>“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”</i>	7
3.1) OCCUPAZIONE.....	7
QUESITO 4) <i>“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”</i>	8
4.1) FORMALITA’ PREGIUDIZIEVOLI.....	8
4.2) DIRITTI REALI A FAVORE DI TERZI	9
4.3) VINCOLI E ONERI URBANISTICI	10
4.4) VINCOLI DI NATURA CONDOMINIALE	10
4.5) CENSO, LIVELLO E USO CIVICO	10
QUESITO 5) <i>“VERIFICHI LE SPESE E I PROCEDIMENTI GIUDIZIARI DI CUI AL N. 9 DELL’ART. 173 BIS DISP. ATT. C.P.C.”</i>	11
5.1) SPESE CONDOMINIALI E PROCEDIMENTI GIUDIZIARI	11
QUESITO 6) <i>“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 SUDETTO VENTENNIO”</i>	11
6.1) PROPRIETA’	11
6.2) QUADRO SINOTTICO DELLA PROVENIENZA NEL VENTENNIO.....	12
6.3) PRIMO TITOLO DI ACQUISTO PER ATTO TRA VIVI ANTERIORE AL VENTENNIO	12
QUESITO 7) <i>“INDICHI LE PRATICHE EDILIZIE RELATIVE ALL'IMMOBILE E QUALE SIA LA SITUAZIONE URBANISTICA DELLO STESSO”</i>	12
7.1) PRATICHE EDILIZIE.....	12



7.2) SITUAZIONE URBANISTICA 13

QUESITO 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”13

8.1) REGOLARITA’ EDILIZIA ED URBANISTICA..... 13

8.2) ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA 15

QUESITO 9) “DETERMINI IL VALORE DI MERCATO DEI BENI, SPECIFICANDO LE VOCI DI CUI ALL’ART. 568, COMMA 2, C.P.C.”16

9.1) SUPERFICIE COMMERCIALE 16

9.2) VALUTAZIONE/STIMA..... 16

9.3) CORREZIONE DI STIMA..... 17

QUESITO 10) “DESCRIVA I BENI PIGNORATI ANCHE MEDIANTE PLANIMETRIE E FOTOGRAFIE, QUESTE ULTIME DA DEPOSITARE IN FORMATO .JPEG”18

10.1) DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI..... 18

ELENCO ALLEGATI.....23

PROSPETTO RIEPILOGATIVO

Es. Imm. - R.G.E. n. 864/2022	G.E.: Dott.ssa Jolanda NOLI
Diritto reale e quota pignorata:	PIENA PROPRIETA’ Quota 1000/1000
Indirizzo:	Comune di Val della Torre (TO), Via Bussoneis n. 34
Tipologia e consistenza:	Alloggio composto al piano terreno di soggiorno con locale adibito a cucina e lavanderia/wc in corpo adiacente separato, con area esterna in parte scoperta ed in parte porticata ed al piano primo (collegamento sia internamente che esternamente) di due camerette, disimpegno, bagno e area esterna.
Identificativo a Catasto Fabbricati:	Foglio 5 Particella 230 Subalterno 1
Titolo di provenienza:	Atto di compravendita a rogito Notaio Roberto MARTINO del 11/07/2005 rep. 21478/12591, trascritto a TO2 in data 21/07/2005 ai nn. 36088/22877
Formalità da cancellare:	



ISCRIZIONI:	N° 36089/7834 del 21/07/2005 – IPOTECA VOLONTARIA , a favore CCCC e contro BBBB BBBB
TRASCRIZIONI:	N° 728/528 del 10/01/2023 – PIGNORAMENTO IMMOBILIARE , a favore AAAA e contro BBBB BBBB
Stato di occupazione:	Occupato da terzi
Valore di mercato stimato:	66.000,00 €
Valore con adeguamenti e correzioni di stima:	42.700,00 €

.....

Il sottoscritto **Arch. Giovanni CINQUE**, con studio in TORINO - Via Tripoli n. 71/8, iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori di Torino al n. 8347 e altresì iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice presso il Tribunale Ordinario di Torino, redige la presente perizia.

.....

PREMESSE

- che l'illustrissimo **G.E. Dr.ssa Jolanda NOLI** con ordinanza del 3 novembre 2023, nominava esperto lo scrivente e formulava il quesito sotto riportato, invitandolo a prestare tempestivamente il giuramento in via telematica;
 - che il giorno 6 novembre 2023, mediante deposito al PCT, lo scrivente dichiarava di accettare l'incarico conferitogli e prestava il giuramento di rito;
 - l'illustrissimo G.E. Dr.ssa Jolanda NOLI disponeva che l'esperto nominato provvedesse, terminata la relazione, a depositarla telematicamente e ad inviarne copia ai creditori precedenti e intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata al 21/03/2024 ore 10,00, per la comparizione delle parti e dei creditori iscritti non intervenuti, nonché per la comparizione del debitore e del custode.
-

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

L'esperto, previo accertamenti, verifiche, esame degli atti e dei documenti, sopralluogo ed indagini, quali verifiche presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Torino – Sezione Territorio – Servizi Catastali e Servizio Pubblicità



Immobiliare Circostrizione di Torino 2, ricerche e controlli presso l'Archivio Edilizio del Comune di Val della Torre, nonché presso il Commissariato Regionale per gli Usi Civici, è ora in grado di procedere all'espletamento dell'incarico ricevuto.

.....

TRATTAZIONE DEL MANDATO

Lo scrivente procederà di seguito alla relativa trattazione avendo cura di suddividerla in più distinti capitoli particolari secondo i vari quesiti proposti.

.....

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

Oggetto della presente relazione è la piena proprietà dell'immobile sito in Comune di Val della Torre (TO) – Borgata Lucco, Via Bussoneis n. 34 e più precisamente appezzamento di terreno della superficie catastale, tra area coperta e scoperta, di metri quadrati 276 (duecentosettantasei) censito al Catasto Terreni (giusta modello 3SPC registrato in data 3 giugno 2005, numero 215052, protocollo numero TO0215052) con il Foglio 5 m.n. 230 (già mappali numeri 230 et 235), con entrostante porzione di fabbricato semindipendente elevato a due piani fuori terra, tra di loro collegati sia da scaletta esterna che interna, il tutto posto in un sol corpo fra le coerenze dei mappali numeri 556, 560, 573, 231, 234 et 238 tutti dello stesso Foglio 5 del Catasto Terreni e Via Bussoneis e più precisamente:

1.1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI

- ✓ al piano terreno (primo fuori terra) soggiorno, locale adibito a cucina e locale lavanderia / wc in corpo adiacente e separato, con area esterna in parte scoperta ed in parte porticata;
- ✓ al piano primo (secondo fuori terra) due camere, bagno e disimpegno, con area esterna scoperta;

il tutto quale meglio risulta raffigurato nelle planimetrie rappresentanti lo stato dei luoghi ed allegate alla presente relazione, in quanto l'attuale rappresentazione al catasto fabbricati non risulta conforme a quanto descritto e colorato in giallo nell'estratto di mappa allegato sotto le lettere "A", "B" et "C" all'atto rogito Notaio Roberto MARTINO del 11/07/2005 rep. 21478/12591.



Il trasferimento avverrà a corpo, nello stato di diritto e di fatto in cui l’immobile si trova, con tutti i diritti, ragioni, azioni, accessioni, pertinenze e servitù attive e passive inerenti.

1.2) DATI CATASTALI

Detta unità risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Val della Torre (TO) come segue:

- ✓ **Fig. 5 Part. 230 Sub. 1**, VIA BUSSONEIS N. 34, piano T-1, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 5 vani, Superficie Catastale 128 m² (Tot. escluse aree scoperte 108 m²), Rendita Euro 253,06;

dati derivanti da:

- “Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie”;
- “VARIAZIONE del 17/06/2005 Pratica n. TO0262221 in atti dal 17/06/2005 AMPLIAMENTO-RISTRUTTURAZIONE (n. 73851.1/2005)”;
- “VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario”;
- “CLASSAMENTO AUTOMATICO del 26/06/1986 in atti dal 12/09/1990 (n. 909/13/1986)”.

L’ intestazione catastale dell’ unità immobiliare risulta la seguente:

- ✓ **BBBB BBBB** nato a BBBB (BB) il BB/BB/BBBB – BBBB BBBB BBBB BBBB - Proprietà 1/1.

Il fabbricato in cui insiste l’ unità immobiliare in oggetto risulta insistere sulla particella di terreno censita al Catasto Terreni del Comune di Val della Torre (TO) al **Fig. 5 Part. 230**, quale Ente Urbano della superficie catastale di 2 are e 76 ca (276 mq), a seguito di “Variazione del 03/06/2005 Pratica n. TO0215052 in atti dal 03/06/2005 (n. 215052.1/2005)” e di “TIPO MAPPALE del 16/02/1998 in atti dal 25/06/1999 (n. 8522.504/1986)” per variazione da “Fabbricato Rurale” a “Ente Urbano” e soppressione e fusione della particella n. 235 alla particella n. 230.

N.B.: Come sopra detto, la planimetria catastale dell’ unità in oggetto non rappresenta correttamente lo stato dei luoghi, sia in ordine alla distribuzione dei locali e loro destinazione d’ uso, sia in ordine alla conformazione e sagoma del fabbricato, sia in ordine alla consistenza. Si rimanda al paragrafo della regolarità edilizia per quanto concerne le modalità e i costi di regolarizzazione.

.....



QUESITO 2) “fornisca una sommaria descrizione dei beni”

2.1) DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE PIGNORATO

L'unità in oggetto fa parte di un fabbricato edificato controterra ed elevato a due piani fuori terra, oltre sottotetto e parzialmente seminterrato, la cui costruzione risale presumibilmente al fine Ottocento.

L'unità immobiliare in oggetto, della superficie commerciale di circa 110 mq (di cui si esporrà meglio in seguito), si compone di soggiorno e altro locale adibito a cucina sul retro al piano terreno, oltre a bagno, due camere e disimpegno al piano primo, il tutto collegato internamente mediante scala interna a chiocciola, nonché esternamente mediante scala in muratura. Completano il compendio un locale lavanderia/wc esterno e aree esterne esclusive poste sul fronte, sul retro e lateralmente al fabbricato in differenti livelli.

L'immobile è rappresentato nella planimetria (Allegato 1) e nella documentazione fotografica (Allegato 2) e meglio descritto nella risposta al quesito n. 10 più avanti riportata.

Si rimanda al paragrafo della regolarità edilizia per quanto concerne la consistenza e destinazione d'uso dell'immobile di cui trattasi.

.....

QUESITO 3) “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”

3.1) OCCUPAZIONE

In data 24 novembre 2023 sono state trasmesse dallo scrivente sia a mezzo raccomandata A/R e sia per posta ordinaria le comunicazioni della data fissata per effettuare il sopralluogo presso l'indirizzo risultante residenza del soggetto esecutato, dal Certificato di Residenza rilasciato dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Guardavalle (CZ), nonché presso la Cancelleria dell'Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Torino, fissando il sopralluogo per il giorno 11 dicembre 2023 alle ore 10,30 circa.

In tale occasione nessuno presenziava e lo scrivente provvedeva a lasciare avviso per essere ricontattato.



A seguito dei contatti telefonici intercorsi gli occupanti dell’immobile, veniva concordemente fissato sopralluogo per il giorno 18/12/2023 alle ore 10,00.

In occasione del sopralluogo effettuato, presenziavano i sig.ri DDDD DDDD e EEEE EEEE, che consentivano l’accesso all’unità e dichiaravano di occuparla in forza di contratto di locazione.

Dalle visure effettuate all’Agenzia delle Entrate è emerso un contratto di locazione di immobile ad uso abitativo registrato all’Ufficio Territoriale di Rivoli in data 10/11/2016 al n. 7489 serie 3T, stipulato in data 22/10/2016 tra le parti BBBB BBBB (locatore) e DDDD DDDD e EEEE EEEE (locatari), per la durata di anni 4, a partire dal 01/11/2016 al 30/10/2020, rinnovato per egual periodo, salvo disdetta, al canone annuo di € 4.560,00.

L’Agenzia delle Entrate ha comunicato che il contratto si è concluso il 31/10/2020 e non esistono pagamenti di proroga/rinnovo/risoluzione.

Attualmente, l’immobile in oggetto è ancora occupato dai locatari:

- **EEEE EEEE** nato a EEEE (EE) il EE/EE/EEEE, C.F. EEEEEEEEEEEEEEEE;
- **DDDD DDDD** nata a DDDD (DD) il DD/DD/DDDD, C.F. DDDDDDDDDDDDDDDDD.

.....

QUESITO 4) “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”

4.1) FORMALITA’ PREGIUDIZIEVOLI

A seguito delle ispezioni ipotecarie effettuate presso l’Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Torino Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2, con aggiornamento al 08/11/2023, sull’unità immobiliare oggetto del presente procedimento esecutivo sita in Val della Torre (TO), Via Bussoneis n. 34, censita al Catasto Fabbricati al Fg. 5 Part. 230 Sub. 1, risultano sussistere le seguenti formalità pregiudizievoli:

- ✓ **ipoteca volontaria iscritta in data 21/07/2005 al numero di R.G. 36089 ed al numero di R.P. 7834**, per mezzo di atto a rogito Notaio Roberto MARTINO del



11/07/2005 rep. n. 21479/12592, derivante da concessione a garanzia di mutuo, per la somma capitale di € 105.000,00 ed a garanzia della somma totale iscritta ad ipoteca di € 210.000,00,

a favore di:

CCCC con sede in CCCC, C.F. CCCCCCCCCC,

contro:

BBBB BBBB nato a BBBB il BB/BB/BBBB, C.F. BBBBBBBBBBBBBBBB,

gravante sull'immobile in allora censito al Fg. 5 N. 230 Sub. 1 oggetto della presente procedura esecutiva.

Detta formalità dovrà essere cancellata totalmente in quanto colpisce la sola unità oggetto della presente procedura esecutiva.

- ✓ **verbale di pignoramento immobili trascritto in data 10/01/2023 al numero di R.G. 728 ed al numero di R.P. 528**, per mezzo di atto giudiziario emesso dall'UNEP CORTE D'APPELLO DI CATANZARO in data 27/12/2022 rep. 7648,

a favore di:

AAAA con sede in AAAA (AA), C.F. AAAAAAAAAA,

contro:

BBBB BBBB nato a BBBB il BB/BB/BBBB, C.F. BBBBBBBBBBBBBBBB,

gravante sull'immobile in allora censito al Fg. 5 N. 230 Sub. 1 oggetto della presente procedura esecutiva.

Detta formalità dovrà essere cancellata totalmente in quanto colpisce la sola unità oggetto della presente procedura esecutiva.

Si fa presente che le cancellazioni saranno effettuate a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario, i cui oneri sono stimabili in circa € 329,00.

4.2) DIRITTI REALI A FAVORE DI TERZI

Dalle visure effettuate presso la Conservatoria dei RR.II. di Torino 1 non sono risultate trascrizioni di costituzioni di diritti reali a favore di terzi, ad eccezione delle formalità pregiudizievoli sopra indicate.

Si fa presente che il trasferimento del bene oggetto del presente procedimento esecutivo, seguirà tutti i patti e le condizioni indicati nell'atto di compravendita a rogito Notaio Roberto MARTINO del 11/07/2005 rep. 21478/12591 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Torino 2 in data 21/07/2005 ai nn. 36088/22877, nonché



quelli/e indicate in ogni altro atto precedente ivi richiamato, titoli da intendersi come integralmente riportati e trascritti.

4.3) VINCOLI E ONERI URBANISTICI

In merito ai vincoli e/o oneri di carattere storico-artistico, paesaggistico, idrogeologico o derivanti da contratti incidenti sulla potenzialità edificatoria del fondo sul quale insiste l'immobile in oggetto, si riferisce quanto segue:

Lo stabile di Via Bussoneis n. 34, in cui insiste l'unità immobiliare in oggetto, risulta ricadere secondo le prescrizioni del Piano Regolatore Generale Comunale del Comune di Val della Torre (TO), in Zona RT4 – Aree residenziali di antico insediamento (Art. 54 N.T.A.), nonché sottoposta al vincolo idrogeologico di cui al R.D. n. 3267/23, al R.D. n. 215/33 e alla L.R. 45/89.

Inoltre risulta ricadere secondo la “Carta di sintesi della pericolosità geologica e dell’idoneità all’utilizzo urbanistica” in Classe IIb – settori caratterizzati da condizioni di moderata pericolosità geologica.

4.4) VINCOLI DI NATURA CONDOMINIALE

L'immobile in oggetto, non risulta dotato di regolamenti e/o patti condominiali particolari, per le cui norme si rimanda a quanto previsto dal codice civile ed ai rapporti di cui alle pattuizioni indicate negli atti succitati.

4.5) CENSO, LIVELLO E USO CIVICO

Ai sensi del punto 8 dell’art. 173 bis disp. att. c.p.c., lo scrivente riferisce che nelle trascrizioni del ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento e fino all’atto tra vivi anteriore al suddetto ventennio non sono risultati indicati gravami relativi a censi e livelli per quanto riguarda l'unità immobiliare in oggetto od il fondo sul quale sorge il fabbricato ove insiste detta unità.

In merito agli usi civici, dai registri consultati lo scrivente non ha reperito informazioni per accertare quanto previsto dall’art. 173 bis disp. att. c.p.c., in quanto la documentazione consultabile presente negli archivi risulta obsoleta e non aggiornata all’attualità e si presume pertanto, data la mancanza di segnalazione nel merito negli atti notarili consultati, che l'immobile non sia gravato da uso civico.

L’unità immobiliare, oggetto della presente procedura esecutiva, risulterebbe pertanto libera da tali pesi ed in piena proprietà del sig. BBBB BBBB, sopra generalizzato, in forza dell’atto di compravendita a rogito Notaio Roberto MARTINO



del 11/07/2005 rep. 21478/12591 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Torino 2 in data 21/07/2005 ai nn. 36088/22877.

.....

QUESITO 5) “verifichi le spese e i procedimenti giudiziari di cui al n. 9 dell’art. 173 bis disp. att. c.p.c.”

5.1) SPESE CONDOMINIALI E PROCEDIMENTI GIUDIZIARI

Ai sensi del punto 9 dell’art. 173 bis disp. att. c.p.c. che indica *“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”*, lo scrivente riferisce che l’immobile in oggetto, pur costituendo una porzione di fabbricato composto da più unità immobiliari, non risulta essere costituito in condominio e non vi è un amministratore. In occasione del sopralluogo eseguito, i locatari comunicavano allo scrivente che non vi sono e non risultano in essere spese di carattere comune ed altresì, che la gestione delle utenze avviene in maniera autonoma (riscaldamento e acqua calda sanitaria circa € 1.200,00/annui e acqua a consumo con contatore).

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate presso la Conservatoria dei RR. II. di Torino 2 non sono risultate trascrizioni di domande giudiziali sull’immobile in oggetto.

Dalla richiesta di ricerca dei procedimenti giudiziari trasmessa allo sportello del Ruolo Generale Contenziosi del Tribunale di Torino, a nome dell’esecutato sig. BBBB BBBB, sopra generalizzato, alla data del 09/11/2023, è stato comunicato che non risultano procedure.

.....

QUESITO 6) “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”

6.1) PROPRIETA’

L’atto di pignoramento relativo alla presente procedura esecutiva è stato trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Torino 2 in data 10/01/2023. In detta data



l'immobile in oggetto risultava in piena proprietà per la quota di 1/1 del sig. **BBBB BBBB** nato a **BBBB** il **BB/BB/BBBB**, C.F. **BBBBBBBBBBBBBBBBBB**.

6.2) QUADRO SINOTTICO DELLA PROVENIENZA NEL VENTENNIO

L'immobile in oggetto risulta in piena proprietà per la quota di 1/1 del sig. **BBBB BBBB**, sopra generalizzato, per acquisto fattone in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Roberto MARTINO del 11/07/2005 rep. 21478/12591 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Torino 2 in data 21/07/2005 ai nn. 36088/22877, dal sig. **FFFF FFFF** nato a **FFFF** il **FF/FF/FFFF**, C.F. **FFFFFFFFFFFFFFFF**.

Al sig. **FFFF FFFF**, sopra generalizzato, la piena proprietà dell'immobile in oggetto pervenne in forza di atto tra vivi anteriore al ventennio qui sotto riportato.

6.3) PRIMO TITOLO DI ACQUISTO PER ATTO TRA VIVI ANTERIORE AL VENTENNIO

Il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al ventennio risulta l'atto di donazione a rogito Notaio Sebastiano DELL'ARTE del 01/02/1995 rep. 169769/20998, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Torino 2 in data 14/02/1995 ai nn. 4694/3538, mediante il quale i sig.ri **GGGG GGGG** nato a **GGGG** (**GG**), il **GG/GG/GGGG**, C.F. **GGGGGGGGGGGGGGGG** e **HHHH HHHH** nata a **HHHH** il **HH/HH/HHHH**, C.F. **HHHHHHHHHHHHHHHH**, donavano al sig. **FFFF FFFF**, sopra generalizzato, l'immobile in oggetto.

.....

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

7.1) PRATICHE EDILIZIE

Dall'accesso agli atti effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Val della Torre (TO), non è stato possibile risalire al titolo abilitativo che ha legittimato la costruzione dell'immobile in oggetto. Dalle caratteristiche costruttive è possibile presumere che l'edificazione sia avvenuta in data anteriore al 1° settembre 1967, nonché anteriormente al 1942 e meglio in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio.

Successivamente, sono emerse le seguenti pratiche edilizie:

- concessione edilizia n. 211/78 del 14/02/1979, con correlata Denuncia al Genio



Civile n. 2040 del 27/06/1979;

- concessione edilizia n. 201/79 del 11/12/1979;
- condono edilizio n. 185 di cui alla domanda prot. 1282 del 25/03/1986 – conclusosi con concessione edilizia in sanatoria n. 185 del 28/04/1989;
- condono edilizio n. 1184 di cui alla domanda prot. n. 9347 del 10/12/2004 – per la quale non risulta ancora rilasciato il relativo provvedimento, poiché il Comune di Val della Torre ha trasmesso comunicazione prot. n. 4951 del 01/10/2020 sia al sig. FFFF FFFF, sia al sig. BBBB BBBB, sollecitando la trasmissione della documentazione integrativa di cui alla richiesta prot. n. 8261 del 08/10/2005 (elaborati grafici, congruaggio oblazione di € 2.984,00, oltre interessi legali a partire dal 10/12/2004, computo metrico estimativo e titolo di proprietà), ancora senza esito.

7.2) SITUAZIONE URBANISTICA

In merito alla situazione urbanistica si richiama quanto sopra indicato al paragrafo 4.3 della presente relazione, rimandando per quanto concerne alla regolarità al paragrafo successivo.

Il terreno pertinenziale al fabbricato in cui insiste l'immobile in oggetto, risulta di estensione inferiore a mq. 5.000 e data la natura del bene immobile oggetto della presente procedura esecutiva, non si è proceduto ad acquisire il C.D.U..

.....

QUESITO 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”

8.1) REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi e lo stato legittimo dell'immobile, risultano sussistere diverse difformità edilizie e più precisamente:

- mancata definizione delle opere oggetto di condono edilizio n. 1184 (di cui si segnala l'esistenza di sola mera elencazione, in quanto privo di elaborati progettuali);
ed oltre alle suddette opere:
- demolizione di locale esterno adibito a wc/ripostiglio;



- modifiche distributive interne al piano primo (ampliamento della camera mediante accorpamento di porzione di disimpegno, unione in unico locale bagno mediante demolizione tramezzatura tra bagno e ripostiglio e chiusura porta ripostiglio);
- formazione di una fossa di dubbia natura all'interno del locale cantina attualmente adibito a uso cucina;
- installazione di corpo scala in legno oggetto di condono edilizio n. 1184;
- demolizione tramezzatura interna alla cantina con contestuale demolizione di parziale muratura perimetrale e ampliamento locale cantina attualmente adibito a uso cucina.

Per quanto all'ultimo punto, si segnala che nel condono edilizio n. 1184 risulta indicato tra le opere, la *“formazione di intercapedine e muri di sostegno dietro fabbricato, con parziale sbancamento”*, per la quale non si è riscontrata l'esistenza in loco e presumibilmente potrebbe essere riconducibile all'area accorpata al locale cantina attualmente adibito a uso cucina. Su tal punto, ci si riserva, in quanto la pratica è priva di elaborati progettuali ed ancora in fase di definizione.

Si fa presente, altresì, che le altezze interne non risultano coerenti con quanto rappresentato negli elaborati progettuali, in quanto nella C.E. n. 211/78 sono risultati due elaborati progettuali differenti tra loro, con particolare riferimento alla rappresentazione inerente alla realizzazione del solaio tra il piano primo ed il sottotetto del vano posto verso la strada. Sarà cura dell'aggiudicatario o avente causa, pertanto, verificare in concerto con l'Ufficio Tecnico Comunale, la legittimità o meno di tale opera.

Si precisa, inoltre, che non risultano rilasciate Licenze di Abitabilità per l'immobile in oggetto.

Ai fini della regolarizzazione, occorrerà dapprima procedere alla definizione del condono edilizio n. 1184 e, contestualmente, verificare eventuali casi rientranti nelle tolleranze edilizie, tra cui la legittimità o meno del solaio tra il piano primo ed il sottotetto del vano posto verso la strada, di cui alla C.E. n. 211/78.

Per quanto concerne le modifiche della camera al piano primo, queste non potranno essere regolarizzate poiché non rispettano i parametri igienico-sanitari.

Per quanto concerne il locale cantina adibito a uso cucina, non risulta possibile ottenere la sanatoria, in quanto il locale risulta privo di aperture verso l'esterno, con



altezza inferiore ai minimi previsti dalle normative igienico-sanitarie ed inoltre, occorrerà chiarire se l’ampliamento esistente coincide con lo sbancamento e la formazione dell’intercapedine citati nel condono edilizio n. 1184.

A tal proposito si segnala comunque la necessità di verificare le opere strutturali realizzate, nonché la formazione della fossa nel medesimo locale e la formazione di un buco sul solaio del piano primo (realizzazione scala interna come sopra indicato). Per quanto concerne le restanti opere, queste potranno essere conservate, previa regolarizzazione dei punti sopra esposti, anche tenuto conto delle eventuali, se necessarie, opere di ripristino e/o adeguamento.

Tenuto conto che le attività di sanatoria e regolarizzazione risultano diverse e molteplici, oltre che in parte già avviate con la definizione del condono succitato ancora in corso; lo scrivente ritiene quantificare prudenzialmente i costi per la regolarizzazione in circa € 20.000,00, da applicarsi in detrazione al valore dell’immobile, tenuto conto dell’assenza della garanzia per vizi del bene oggetto della presente procedura esecutiva che sarà trasferito.

Tale decurtazione deve ritenersi non vincolante per lo scrivente e con tutte le riserve del caso, in quanto indicata in via prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali.

In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili variazioni e che è stato esposto in ragione delle normative vigenti attualmente.

Resta perciò inteso, che sarà a totale ed esclusiva cura e spese dell’aggiudicatario, adempiere a qualsiasi onere che verrà eventualmente posto a carico degli immobili pignorati da parte dei competenti uffici pubblici.

8.2) ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Da una ricerca effettuata presso il SIPEE (Sistema Informativo Prestazione Energetica Edifici), è risultato che l’unità abitativa in oggetto sia dotata dell’Attestato di Prestazione Energetica n. 2013-207228-0310 che attualmente risulta, però, scaduto.

.....



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

9.1) SUPERFICIE COMMERCIALE

Sulla base dei rilievi effettuati in loco e della documentazione catastale e progettuale acquisita, lo scrivente ha calcolato la superficie convenzionale dei beni oggetto di esecuzione tenendo in considerazione quelle che di regola sono le modalità di valutazione applicate nel settore immobiliare, qui di seguito descritte:

Superficie commerciale = Superficie coperta interna calpestabile + murature interne + murature perimetrali (cm 50 max. di spessore) + 50% delle pareti in comune + 1/3 del balcone + 2/5 dell'area porticata + 1/4 dei locali accessori + 1/10 dell'area esterna, escludendo la superficie in ampliamento del piano terreno.

Pertanto la superficie commerciale dell'unità immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva, data dalla somma delle superfici, come sopra indicate, opportunamente ragguagliate, è di circa 110 mq.

9.2) VALUTAZIONE/STIMA

Il sottoscritto al fine di determinare il più probabile valore di mercato per l'immobile in oggetto utilizzerà il metodo della stima comparativa per confronto di mercato. A seguito delle indagini effettuate per verificare le quotazioni dei vari borsini immobiliari del territorio quali: OMI-Agenzia delle Entrate, etc., nonché dalle ricerche di mercato effettuate nella zona su immobili simili a quello in oggetto, si riporta quanto desunto:

INDAGINE	MINIMO	MASSIMO
OMI (Agenzia delle Entrate)	620,00 €/mq	930,00 €/mq
Borsino Immobiliare	657,00 €/mq	901,00 €/mq
MERCATO	500,00 €/mq	890,00 €/mq

Inoltre, si è proceduto ad analizzare le compravendite di immobili simili per taglio dimensionale, avvenute nella medesima zona di ubicazione dell'immobile in oggetto, pubblicate sul portale dell'Agenzia delle Entrate - *OMI Consultazione valori immobiliari dichiarati*, con riferimento ai più recenti mesi di pubblicazione, dalle quali non sono emersi risultati.

In considerazione di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche relative all'immobile in oggetto, tra cui: superficie, destinazione, ubicazione, piano, vetustà, esposizione, prospicienza, dotazioni d'impianti (per quanto è stato possibile



prenderne visione), nonché considerato quanto sopra detto e quanto in accessorio possa esistere, lo scrivente stima il valore del bene oggetto della presente procedura esecutiva, quale alloggio su due livelli (piano terreno e primo collegati sia internamente che esternamente), avente annessa area esterna, ubicato nel Comune di Val della Torre (TO), Via Bussoneis n. 34, come segue:

$\text{mq } 110 \times \text{€}/\text{mq } 600,00 = \mathbf{66.000,00 \text{ €}}$

(Euro Sessantaseimila/00)

9.3) CORREZIONE DI STIMA

Tenuto conto di quanto sopra esposto, lo scrivente procede quindi agli adeguamenti ed alle correzioni di stima del valore di mercato relative all'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, come segue:

- ✓ Oneri di regolarizzazione (urbanistica e catastale): lo scrivente richiama quanto sopra argomentato e riepilogato al quesito “8.1” per cui si ritiene applicare la decurtazione di € 20.000,00;
- ✓ Stato di manutenzione e d'uso: l'immobile in oggetto si presenta in scarse condizioni manutentive di cui si è già tenuto conto nell'attribuzione del valore unitario, pertanto si ritiene non applicare correzioni di stima specifiche;
- ✓ Stato di possesso: l'unità immobiliare in oggetto risulta occupata da terzi in forza di contratto di locazione registrato in data anteriore al pignoramento, per il quale l'Agenzia delle Entrate ha comunicato essersi concluso il 31/10/2020 e che non esistono pagamenti di proroga/rinnovo/risoluzione. In considerazione di quanto sopra, lo scrivente ritiene applicare una correzione di stima, decurtando il 5% del valore sopra stimato ($\text{€ } 66.000,00 \times 0,05 = \text{€ } 3.300,00$);
- ✓ Vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo: l'immobile non risulterebbe essere gravato da vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo e pertanto si ritiene non applicare correzioni di stima specifiche;
- ✓ Spese condominiali insolute: l'immobile non risulta essere parte di condominio e non risulterebbero insoluti, pertanto si ritiene non applicare correzioni di stima specifiche.

Il sottoscritto, definite le correzioni di stima sopra indicate, procede alla determinazione del valore corretto come segue:

$66.000,00 \text{ €} - 23.300,00 \text{ €} = \mathbf{42.700,00 \text{ €}}$



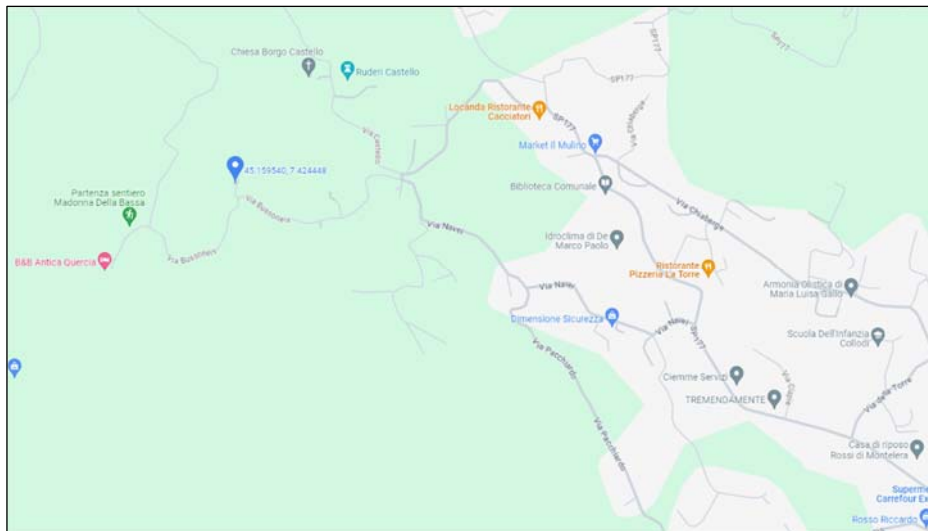
(Euro Quarantaduemila settecento/00)

QUESITO 10) “descriva i beni pignorati anche mediante planimetrie e fotografie, queste ultime da depositare in formato .jpeg”

10.1) DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI

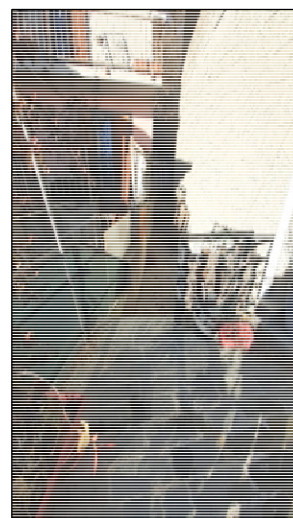
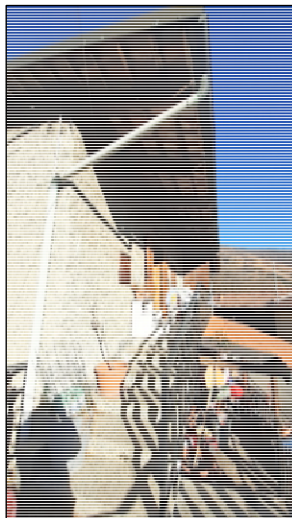
L'unità immobiliare di cui trattasi è ubicata in zona esterna in posizione Nord-Ovest rispetto al centro abitato del Comune di Val della Torre (TO).

La zona è scarsamente dotata di servizi urbani di comunicazione e di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



L'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto, è stato edificato in epoca antica e presumibilmente nel fine Ottocento. In particolare risulta elevato a due piani fuori terra, oltre sottotetto, parzialmente seminterrato, con struttura portante in muratura, esternamente intonacata e tetto in legno con manto di copertura in tegole di laterizio.







L'accesso pedonale indipendente avviene mediante un portoncino in ferro verniciato, direttamente sull'area esterna esclusiva lastricata, parzialmente coperta da un portico in legno con tegole in laterizio.

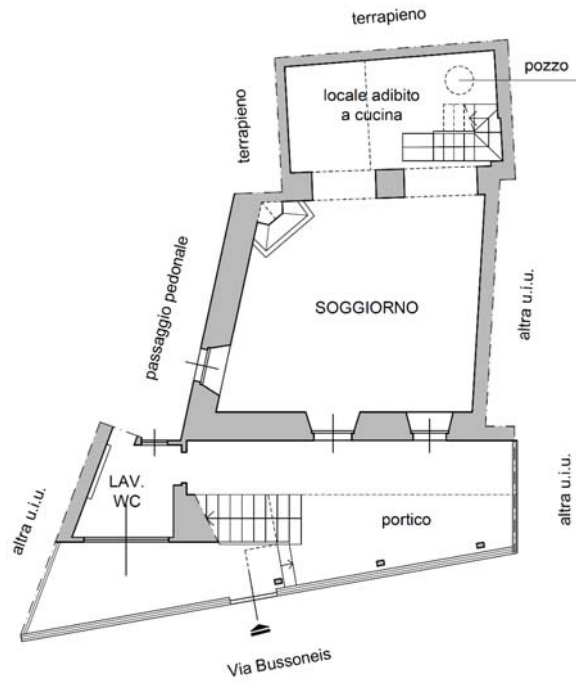
Dall'area esterna è possibile accedere sia al piano terreno del fabbricato che si compone di un locale soggiorno e di un secondo locale sul retro adibito a cucina, sia al locale lavanderia/wc esterno posto sotto l'area esterna terrazzata rialzata del piano primo che si raggiunge mediante una scala esterna in muratura.

Dall'area esterna terrazzata lastricata è possibile accedere sia al balcone fronte strada ove affacciano le due camere del piano primo, nonché, percorrendo un corridoio esterno lastricato, il retro del fabbricato, ove è presente un'altra area esterna esclusiva e l'accesso al piano primo del fabbricato stesso che si compone di disimpegno, bagno e le due camere su citate.

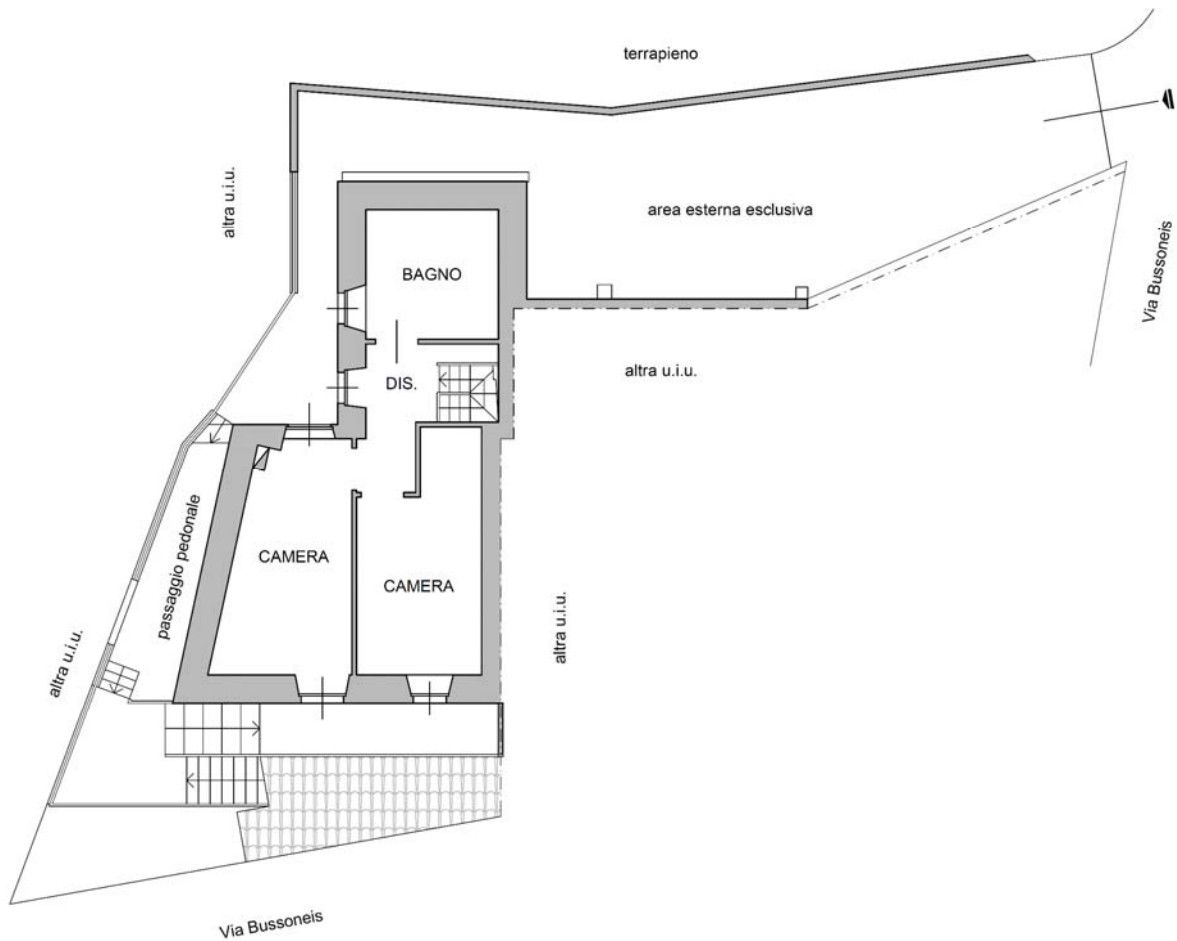
L'area esterna sul retro è accessibile anche mediante accesso carraio, direttamente dalla strada.

I due piani del fabbricato sono, altresì, collegati internamente mediante un corpo scala in legno a chiocciola.





Pianta piano terra (1° f.t.)



Pianta piano primo (2° f.t.)



La pavimentazione risulta in piastrelle ceramiche nei locali del piano terreno e nel bagno ed in laminato nei locali del piano primo.

Le pareti risultano intonacate e tinteggiate, ad eccezione per le pareti sul retro dell'angolo cottura e del bagno, che risultano parzialmente rivestite in piastrelle ceramiche.

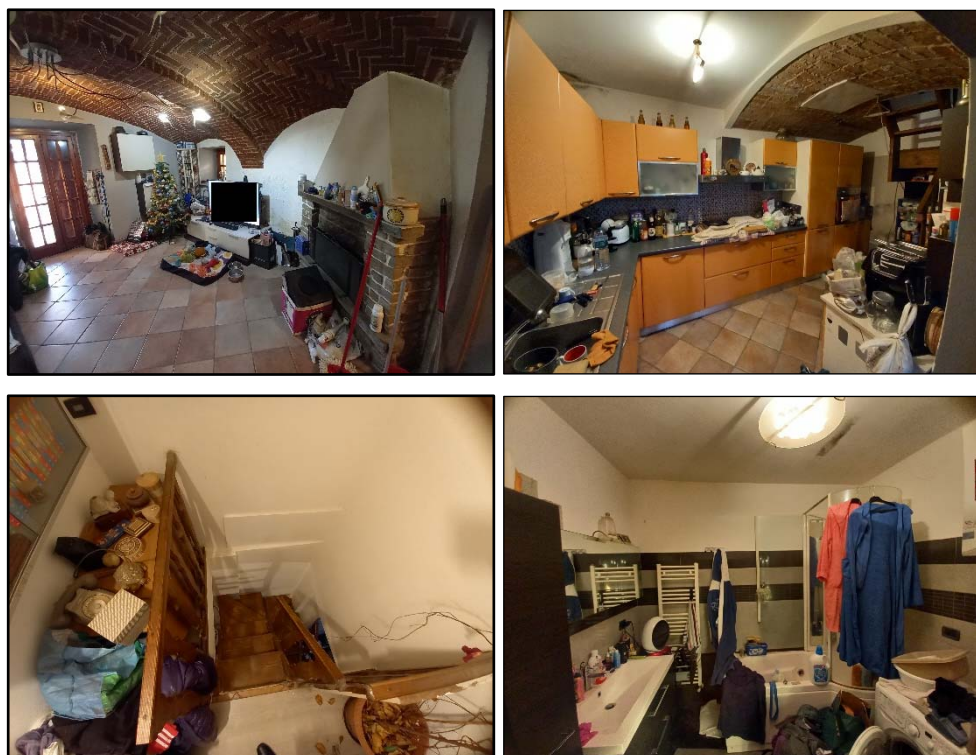
I soffitti risultano in parte piani, intonacati e tinteggiati ed in parte a volta con mattoni a vista.

Il bagno risulta dotato di lavabo, vasca, bidet, vaso wc ed attacchi per la lavatrice.

La porta di accesso al bagno è in legno tamburato, mentre per le camere non vi sono porte.

Per quanto concerne il locale lavanderia/wc esterno non è stato possibile verificare le dotazioni impiantistiche, in quanto il locale risultava inutilizzato ed inaccessibile in sede di sopralluogo.

I serramenti esterni sono in legno e vetri, dotati di gelosie esterne in legno.





L'impianto di riscaldamento e di produzione dell'acqua calda sanitaria è autonomo ed avviene mediante una caldaia a gpl installata nel bagno al piano primo, la quale risulta collegata ad un serbatoio posto sull'area esterna esclusiva nel retro del fabbricato. Gli elementi radianti sono in alluminio (nel bagno è presente anche un termoarredo e nel soggiorno vi è un camino).

L'impianto elettrico è in parte sottotraccia ed in parte esterno.

Si fa presente che nel locale sul retro adibito a cucina posto al piano terreno, è presente un pozzo con pompa di risalita, di cui non è stato possibile prendere visione in sede di sopralluogo.

Gli impianti dell'unità immobiliare pignorata verranno trasferiti nello stato di fatto in cui si trovano, senza garanzia alcuna da parte della procedura esecutiva.

Lo stato manutentivo dell'unità immobiliare in oggetto e del fabbricato in cui insiste è discreto poiché ha subito interventi manutentivi recenti (ultimo decennio), ma risulta mal tenuto.

.....

ELENCO ALLEGATI

- ALLEGATO 1. planimetria stato attuale;
- ALLEGATO 2. documentazione fotografica pdf e jpeg;
- ALLEGATO 3. visura storica e planimetria catastale del Fg. 5 N. 230 Sub. 1;
- ALLEGATO 4. visura storica ed estratto di mappa al C.T. del Fg. 5 N. 230;
- ALLEGATO 5. titolo di provenienza;
- ALLEGATO 6. ispezioni ipotecarie;
- ALLEGATO 7. pratiche edilizie;



ALLEGATO 8. contratto di locazione e comunicazione Agenzia delle Entrate;

ALLEGATO 9. procedimenti giudiziari;

ALLEGATO 10. certificato di residenza dell'esecutato;

ALLEGATO 11. relazione senza nomi.

Tanto si è esposto in ordine al gradito incarico ricevuto.

Torino, lì 16 febbraio 2024

Il C.T.U.

Arch. Giovanni CINQUE

