

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Procedimento R.G.E. 296/2023
Creditore procedente: **DOVALUE S.p.A.**
rappresentato e difeso dall'avv. Roberta Frojo (foro di Biella)
Debitore esecutato: **AAAAAA Saaaaaaa**
Giudice dell'esecuzione: dr.ssa Nicoletta ALOJ

* * *

RELAZIONE DI PERIZIA ESTIMATIVA IMMOBILIARE

Casa unifamiliare in

Villar Focchiardo (TO), Borgata Piancopero Superiore n. 1, piano 7°

* * *

1. SCHEDA RIASSUNTIVA	3
2. IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO	4
2.1. Descrizione sintetica, ubicazione, tipologia, consistenza	4
2.2. Dati catastali	4
2.3. Coerenze	4
3. PROPRIETÀ, ATTI DI PROVENIENZA	4
3.1. Proprietari alla data di trascrizione del pignoramento	4
3.2. Atti di provenienza e ricostruzione storica dei trasferimenti di proprietà	5
4. FORMALITÀ, DIRITTI REALI A FAVORE DI TERZI, VINCOLI, ONERI, REGOLAMENTO DI CONDOMINIO, DOCUMENTAZIONE ART. 567 C.P.C.	6
4.1. Formalità e diritti reali a favore di terzi	6
4.2. Vincoli e servitù gravanti sull'immobile	7
4.3. Censo, livello, uso civico	7
4.4. Dati risultanti dalla documentazione di cui all'art. 567 comma 2 c.p.c.	8
4.5. Opponibilità all'acquirente di diritti reali, vincoli ed oneri. Cancellazione formalità	8
5. STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE	8
6. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE	8
6.1. Descrizione generale dell'edificio	8
6.2. Descrizione dell'unità immobiliare	9
7. SITUAZIONE EDILIZIA	11
7.1. Permessi edilizi	11
7.2. Certificato di agibilità	11

1. SCHEDA RIASSUNTIVA

Nel presente capitolo lo scrivente espone una sintetica scheda riassuntiva delle caratteristiche dell'immobile pignorato desunte dalle informazioni esposte nei capitoli successivi:

• bene pignorato:	casa unifamiliare, libera su tre lati, a due piani fuori terra collegati tra loro sia da scala interna che da scala esterna, con il piano inferiore seminterrato verso monte, composta da soggiorno, cucina, bagno a cantina al piano terreno (1° p.f.t.), due camere, bagno e antibagno al piano primo (2° p.f.t.), con area esterna di pertinenza di superficie di 32 m ² circa sulla quale insiste una piccola costruzione ad uso sgombero, il tutto come meglio identificato nell'atto di provenienza a rogito del notaio Sergio Sindona di Rivoli (TO) in data 15.05.2008, repertorio n. 69066/21679, registrato a Rivoli il 28.05.2008 al n. 3007;
• diritto:	quota intera della piena proprietà;
• indirizzo:	Villar Focchiardo (TO), Borgata Piancopero Superiore n. 1;
• dati catastali:	N.C.E.U. di Torino foglio 16, particella 397 graffata con part. 420;
• proprietà:	AAAAAA Saaaaaaa, nata ad _____ ; -----
• formalità pregiudizievoli:	- iscrizione 4861/809 del 03.06.2008, - trascrizione 4010/3290 del 18.05.2023, presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Torino - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Susa;
• stato di occupazione:	libero; all'atto del sopralluogo l'immobile è risultato vuoto, da tempo non utilizzato e nella disponibilità del debitore esecutato
• valore di mercato:	74.000,00 € .

* * *
* * *
* * *
* * *
* * *
* * *

2. IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

2.1. Descrizione sintetica, ubicazione, tipologia, consistenza

L'oggetto del procedimento esecutivo e della presente relazione è costituito da:

- piena proprietà di casa unifamiliare sita in Villar Focchiardo (TO), Borgata Piancopero Superiore n. 1, libera su tre lati, a due piani fuori terra collegati tra loro sia da scala interna che da scala esterna, con il piano inferiore seminterrato verso monte, composta da soggiorno, cucina, bagno a cantina al piano terreno (1° p.f.t.), due camere, bagno e antibagno al piano primo (2° p.f.t.), con area esterna di pertinenza di superficie di 32 m² circa sulla quale insiste una piccola costruzione ad uso sgombero, il tutto come meglio identificato nell'atto di provenienza a rogito del notaio Sergio Sindona di Rivoli (TO) in data 15.05.2008, repertorio n. 69066/21679, registrato a Rivoli il 28.05.2008 al n. 3007.

2.2. Dati catastali

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione risulta così censita:

- N.C.E.U. del Comune di Villar Focchiardo
foglio 16 particella 397 graffata con part. 420 subalterno --
categ. A/3 classe 1 zona censuaria -- consistenza 5,0 vani rendita 271,14 €
Borgata Piancopero Inferiore n. 1 (*sic! Nota del perito*) piano T-1
superficie catastale: 142 m² (totale escluse aree scoperte: 142 m²)

L'intestazione catastale è:

- AAAAAA Saaaaaaa, 1 , proprietà per l'intero;

Lo scrivente, inoltre, segnala quanto segue:

- l'identificativo catastale di cui sopra deriva dal precedente, identico, a seguito di variazione del 07.08.1987 n. 1135/1987 in atti dal 07.06.1999, eseguita per variazione degli spazi;
- l'identificativo catastale di cui sopra deriva dal precedente, identico, a seguito di pratica del 10.04.1984 n. 25.1/1984 in atti dal 07.06.1999, eseguita per costituzione.

2.3. Coerenze

Le coerenze dell'unità immobiliare in oggetto, come desunte dall'atto di provenienza e dalla documentazione catastale, sono le seguenti: Strada Piancopero Superiore, mappali 125, 122, 124 e 350 del foglio 16.

* * *

3. PROPRIETÀ, ATTI DI PROVENIENZA

3.1. Proprietari alla data di trascrizione del pignoramento

Alla data di trascrizione del pignoramento immobiliare, nonché alla data della presente relazione, l'immobile pignorato era totalmente di proprietà del seguente soggetto (debitore esecutato):

- AAAAAA Saaaaaaa, nata ad [redacted] (TO) il 03.03.1951, proprietaria per l'intero.

3.2. Atti di provenienza e ricostruzione storica dei trasferimenti di proprietà

L'immobile oggetto della presente relazione è pervenuto al debitore esecutato in virtù del titolo descritto nel seguito:

- atto di compravendita
 - titolo: atto a rogito del notaio Sergio Sindona di Rivoli (TO) in data 15.05.2008, repertorio n. 69066/21679, registrato a Rivoli il 28.05.2008 al n. 3007, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Torino - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Susa, in data 03.06.2008 ai nn. 4860/3444;
 - favore: AAAAAA Saaaaaaa, proprietaria per l'intero;
 - contro: BBBBB Bbbb, nata a Sinnai (CA) il 20.02.1955, proprietaria per l'intero;
 - oggetto: quota intera della piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto di perizia.

Nell'arco del ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento di cui alla presente procedura l'immobile argomento della presente relazione non è stato oggetto di ulteriore titoli ed è stato di proprietà dei soggetti sopra indicati.

Lo scrivente segnala inoltre il seguente titolo, avente per argomento l'immobile oggetto della presente relazione, risalente ad epoca anteriore al ventennio precedente la trascrizione del pignoramento di cui alla presente procedura:

- atto di convenzione matrimoniale di scelta del regime di separazione dei beni e contestuale divisione
 - titolo: atto a rogito del notaio Mario Travostino di Torino (TO) in data 21.05.2004, repertorio n. 178034, registrato a Torino il 01.06.2004 al n. 910, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Torino - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Susa, in data 14.06.2004 ai nn. 5914/4487;
 - favore: BBBBB Bbbb, nata a Sinnai (CA) il 20.02.1955, per l'intero;
 - contro: - BBBBB Bbbb, nata a Sinnai (CA) il 20.02.1955, per la quota di ½ in regime di comunione dei beni;
- CCCCCCCC Ccccccc, nato a Barletta (BA) il 04.07.1951, per la quota di ½ in regime di comunione dei beni;
 - oggetto: quota intera della piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto di perizia oltre ad altro immobile escluso dalla presente relazione.

- atto di compravendita

- titolo: atto a rogito del notaio Giovanni Battista Picco di Torino (TO) in data 15.10.1983, repertorio n. 83910, registrato a Torino il 04.11.1983 al n. 44170, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Torino - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Susa, in data 12.11.1983 ai nn. 5088/4231;
- favore: - BBBBBB Bbbb, nata a Sinnai (CA) il 20.02.1955, per la quota di ½ in regime di comunione dei beni;
- CCCCCCCC Ccccccc, nato a Barletta (BA) il 04.07.1951, per la quota di ½ in regime di comunione dei beni;
- contro: - DDDDDDDD Ddddddd, nato a Villarfocchiardo il 31.05.1948, per la quota di ½;
- EEEEEEEE Eeeee, nato a Villarfocchiardo il 09.01.1943, per la quota di ½;
- oggetto: quota intera della piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto di perizia oltre ad altro immobile escluso dalla presente relazione.

Si veda il certificato notarile ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c. rilasciato dal notaio Niccolò Tiecco di Perugia in data 22.05.2023, allegato in atti, nonché le risultanze delle visure immobiliari sommarie eseguite dallo scrivente ed allegate alla presente relazione (ved. all. 4) oltre alla copia dell'atto di provenienza al debitore esecutato (ved. all. 5).

* * *

4. FORMALITÀ, DIRITTI REALI A FAVORE DI TERZI, VINCOLI, ONERI, REGOLAMENTO DI CONDOMINIO, DOCUMENTAZIONE ART. 567 C.P.C.

4.1. Formalità e diritti reali a favore di terzi

Alla data di effettuazione delle visure ipotecarie, lo stato delle **iscrizioni** riportava i seguenti diritti reali (ipoteche) a favore di terzi gravanti sull'immobile in oggetto:

- ipoteca volontaria

- titolo: atto a rogito del notaio Sergio Sindona di Rivoli (TO) in data 15.05.2008, repertorio n. 69067/21680, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Torino - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Susa, in data 03.06.2008 ai nn. 4861/809;
- favore: UNICREDIT BANCA PER LA CASA S.p.A., con sede in Milano (MI);
- contro: AAAAAA Saaaaaaa, proprietaria per l'intero;
- entità: iscritta a garanzia della somma di 94.000,00 €, per complessivi 141.000,00 €, durata 30 anni;

- oggetto: quota intera della piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto di perizia.

Alla data di effettuazione delle visure ipotecarie lo stato delle **trascrizioni** riportava i seguenti diritti reali (pignoramenti) a favore di terzi gravanti sugli immobili in oggetto:

- pignoramento immobiliare

- titolo: verbale di pignoramento di immobili emesso dall'Ufficiale Giudiziario di Torino il 02.04.2023, repertorio n. 6344/2023, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Torino – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Susa, in data 18.05.2023 ai nn. 4010/3290;
- favore: OLYMPIA SPV S.r.l., Con sede in Conegliano (TV);
- contro: AAAAAA Saaaaaaa, proprietaria per l'intero;
- entità: trascritto in virtù di precetto relativo alla somma di 91.714,42 €;
- oggetto: quota intera della piena proprietà dell'immobile oggetto di perizia.

Si veda il certificato notarile ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c. rilasciato dal notaio Niccolò Tiecco di Perugia in data 22.05.2023, allegato in atti, nonché le risultanze delle visure immobiliari sommarie eseguite dallo scrivente ed allegate alla presente relazione (ved. all. 4).

4.2. Vincoli e servitù gravanti sull'immobile

Alla data di effettuazione delle visure ipotecarie da parte dello scrivente, l'immobile in oggetto non risultava gravato da vincoli, servitù od ulteriori oneri a favore di terzi, oltre a quanto già illustrato nel precedente paragrafo 4.1.

Peraltro, a seguito di accesso delle ricerche presso l'Archivio Edilizio dell'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Villar Focchiardo, è emersa l'esistenza della “*Ordinanza contingibile ed urgente n.ro 1/2015*” emanata dal Sindaco in data 09.01.2014 a seguito di parziale crollo dell'edificio confinante e all'esito della relazione d'intervento del personale tecnico comunale per la presenza di una lesione alla volta e la pavimento della stanza al piano primo dell'immobile periziando, adiacente all'edificio parzialmente crollato. Detta ordinanza prescrive al debitore esecutato “*di non utilizzare i vani siti al piano terra e primo del fabbricato di sua proprietà confinanti con il fabbricato di proprietà della sig.ra Fffffff Fffff Fffffff, situati sul lato est dell'immobile distinto in mappa al F.16 particella 420, fintantoché non verranno ripristinate le condizioni di sicurezza, le quali dovranno essere preventivamente accertate da tecnico abilitato*”.

4.3. Censo, livello, uso civico

Alla data della presente relazione l'immobile in oggetto non risultava gravato da censo, livello od uso civico.

4.4. Dati risultanti dalla documentazione di cui all'art. 567 comma 2 c.p.c.

Lo scrivente ha preso visione della certificazione notarile ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c. rilasciato dal notaio rilasciato dal notaio Niccolò Tiecco di Perugia in data 22.05.2023, allegato in atti. Sulla base delle ricerche e delle visure effettuate dal sottoscritto estimatore, i dati in essa indicati contengono la seguente imprecisione:

- l'indirizzo dell'immobile (pag. 1 della certificazione) è erroneamente indicato come “*Borgata Piancopero Inferiore n. 1*” in luogo del corretto “*Borgata Piancopero Superiore n. 1*”.

4.5. Opponibilità all'acquirente di diritti reali, vincoli ed oneri. Cancellazione formalità

Tutti i sopra descritti diritti reali a favore di terzi, formalità, vincoli ed oneri saranno cancellati e non risulteranno opponibili all'acquirente. In particolare, le ipoteche ed il pignoramento colpiscono solo i bene oggetto della presente relazione e, quindi, saranno **cancellati totalmente**.

L'ordinanza di natura edilizia di cui al precedente paragrafo 4.2., invece, risulterà opponibile all'acquirente.

* * *

5. STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

Alla data del sopralluogo effettuato dallo scrivente l'immobile è risultato libero e non utilizzato, nella disponibilità del debitore esecutato.

* * *

6. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'oggetto della presente relazione è costituito da:

- casa unifamiliare sita in Villar Focchiardo (TO), Borgata Piancopero Superiore n. 1, libera su tre lati, a due piani fuori terra collegati tra loro sia da scala interna che da scala esterna, con il piano inferiore seminterrato verso monte, composta da soggiorno, cucina, bagno a cantina al piano terreno (1° p.f.t.), due camere, bagno e antibagno al piano primo (2° p.f.t.), con area esterna di pertinenza di superficie di 32 m² circa sulla quale insiste una piccola costruzione ad uso sgombero, il tutto come meglio identificato nell'atto di provenienza a rogito del notaio Sergio Sindona di Rivoli (TO) in data 15.05.2008, repertorio n. 69066/21679, registrato a Rivoli il 28.05.2008 al n. 3007.

6.1. Descrizione generale dell'edificio

L'edificio oggetto di perizia è collocato nella porzione sud del territorio comunale, in zona esterna al centro abitato, in area collinare boscosa ed è parte di un piccolo raggruppamento di case accessibile tramite una strada non asfaltata. Il fabbricato ha le seguenti caratteristiche:

- caratteristiche generali: casa unifamiliare libera su tre lati, a due piani fuori terra di cui quello

inferiore contro terra verso monte; tutti i piani sono a destinazione d'uso residenziale; davanti al fabbricato è presente una piccola area scoperta di pertinenza della superficie di 32 m² circa con entrostante un piccolo fabbricato ad uso sgombero;

- struttura: struttura in elevazione in muratura di pietra, orizzontamenti a piano terra a volte in laterizio, in parte intonacate e tinteggiate e in parte in laterizio a vista; orizzontamenti a piano primo in parte a solaio piano in legno con rinforzo realizzato con profilati scatolati in acciaio e in parte a volte in laterizio; tamponamenti perimetrali in muratura di pietra, manto di copertura in tegole di laterizio su struttura in legno a doppia falda;
- facciate: finite con intonaco rustico; i balconi hanno soletta in latero-cemento e balaustra in acciaio verniciato con motivo a fasce orizzontali; i serramenti esterni sono in legno con vetro camera, in parte con scuri interni ad anta in legno e in parte con antoni in legno esterni;
- ingresso e scala interna: l'ingresso avviene al piano terra tramite un portoncino in legno con inferriata esterna e al piano primo tramite un portoncino in legno con inferriata esterna a cui si accede per mezzo di una corta scala pavimentata in pietra di luserna chiusa da un cancelletto pedonale metallico; la comunicazione interna tra i due piani avviene per mezzo di una scala a chiocciola realizzata con gradini metallici fissati tra una colonnina centrale in tubo di acciaio e le pareti perimetrali del vano;
- impianti: il fabbricato è dotato di impianto elettrico e di adduzione acqua potabile; è dotato di impianto di riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria alimentato con caldaia a pellet e collegato a collettori solari termici posizionati sulla copertura che risulterebbero essere stati danneggiati da una gelata; i terminali di erogazione sono costituiti da radiatori a piastra in acciaio verniciato; inoltre all'interno della piccola costruzione ad uso sgombero risulta presente una caldaia murale, di dubbia funzionalità, presumibilmente alimentata a gpl e utilizzata anch'essa per la produzione di acqua calda sanitaria;
- condizioni generali: il fabbricato nel suo complesso si presenta in buono stato di conservazione in relazione all'epoca e alla tipologia di costruzione.

6.2. Descrizione dell'unità immobiliare

La casa è composta da soggiorno, cucina, bagno a cantina al piano terreno (1° p.f.t.), due camere, bagno e antibagno al piano primo (2° p.f.t.); presenta le seguenti caratteristiche:

- cucina: pavimento in piastrelle di gres porcellanato 25x25 cm; le pareti sono rivestite con piastrelle di ceramica 20x20 cm; il soffitto è intonacato e tinteggiato;
- soggiorno: pavimento in piastrelle di gres porcellanato 30x30 cm, pareti intonacate e tinteggiate; soffitto a volta in laterizi a vista;
- bagno a piano terra: pavimento in piastrelle di ceramica 20x20 cm; pareti rivestite con pia-

strelle di ceramica 20x15 cm; il soffitto è intonacato e tinteggiato; è dotato di lavabo, vaso, e attacco lavatrice;

- cantina: pavimento in piastrelle di gres porcellanato 20x10 cm, pareti intonacate e tinteggiate; soffitto a volta intonacato e tinteggiato;
- camera da letto: pavimento in piastrelle di gres porcellanato 20x20 cm, pareti intonacate e tinteggiate; soffitto a solaio piano in legno con rinforzo realizzato con profilati scatolati in acciaio;
- camera da letto: pavimento in piastrelle di gres porcellanato 20x20 cm, pareti intonacate e tinteggiate; soffitto a volta intonacato e tinteggiato;
- bagno a piano primo: pavimento in piastrelle di gres porcellanato 30x30 cm; pareti rivestite con piastrelle di ceramica 30x20 cm; soffitto a volta intonacato e tinteggiato; è dotato di lavabo, vaso, bidet e vasca da bagno;
- antibagno a piano primo: pavimento in piastrelle di gres porcellanato 30x30 cm; pareti intonacate e tinteggiate; soffitto a volta intonacato e tinteggiato;
- porte interne: in legno tamburato con specchiatura in parte in vetro stampato e in parte cieca;
- serramenti esterni: in legno con vetro camera, in parte con scuri interni ad anta in legno e in parte con antoni in legno esterni;
- impianti: per gli impianti presenti, di esecuzione non recente, lo scrivente non ha reperito dichiarazioni di conformità ex art. 7 D.M. 37/08 o documenti equivalenti;
- condizioni generali: l'edificio si presenta, in generale, in discreto stato di conservazione e manutenzione, da tempo abbandonato, caratterizzato da materiali di discreta qualità e di posa non recente;

La superficie commerciale dell'immobile, desunta dalle planimetrie reperite previa verifica sommaria delle misure, è di 72,10 m² circa al piano terra, di 69,70 m² circa al piano primo, quella dei balconi è di 12,60 m² circa; la superficie dell'area esterna di pertinenza è di 32,00 m² circa. L'altezza del piano primo è di 2,10 m circa quella del piano terra è di 2,30 m a centro volta e di 1,73 m circa all'imposta.

Lo scrivente ricorda il contenuto della "Ordinanza contingibile ed urgente n.ro 1/2015" emanata dal Sindaco in data 09.01.2014 di cui al precedente paragrafo 4.2. della presente relazione

Per una miglior descrizione dell'unità immobiliare in oggetto si faccia riferimento ai seguenti allegati alla presente relazione:

- planimetria catastale dell'unità immobiliare (ved. all. 1 e 2);
- planimetrie illustrative redatte dallo scrivente (ved. all. 2);
- documentazione fotografica (ved. all. 6).

* * *

7. SITUAZIONE EDILIZIA

7.1. Permessi edilizi

Lo scrivente ha effettuato ricerche presso l'Archivio Edilizio dell'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Villar Focchiardo. Dalle risultanze delle ricerche eseguite è emersa l'esistenza in archivio delle seguenti pratiche edilizie relative al fabbricato oggetto di perizia, pratiche di cui lo scrivente ha preso visione:

- pratica edilizia n. 2586 del 10.09.1984 relativa a “*sistemazione e trasformazione di fabbricati rurali*” in virtù della quale è stata rilasciata la concessione edilizia n. 628 in data 02.11.1984;
- pratica edilizia n. 2730 del 09.09.1987 in variante alla concessione edilizia n. 628 del 02.11.1984 relativa a “*recupero funzionale di fabbricato*” in virtù della quale è stata rilasciata l'autorizzazione in variante per opere in corso in data 14.10.1987.

Si veda la documentazione allegata alla presente relazione (ved. all. 3).

7.2. Certificato di agibilità

A seguito delle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Villar Focchiardo e dall'esame dei relativi registri d'archivio, per il fabbricato di cui è parte l'immobile in oggetto risulta rilasciata l'autorizzazione all'abitabilità in data 30.03.1990.

Lo scrivente ricorda il contenuto della “*Ordinanza contingibile ed urgente n.ro 1/2015*” emanata dal Sindaco in data 09.01.2014 di cui al precedente paragrafo 4.2. della presente relazione

Si veda la documentazione allegata alla presente relazione (ved. all. 3).

7.3. Regolarità edilizia

Dal confronto dello stato dei luoghi, come rilevati in occasione del sopralluogo effettuato, con i documenti reperiti nel corso delle ricerche effettuate presso l'Archivio Edilizio del Comune di Villar Focchiardo e in particolare con quanto contenuto nelle pratiche sopra indicate, l'immobile risulta presentare le seguenti difformità:

- A) è stato realizzato un tramezzo al piano terra di suddivisione tra la cantina e il nuovo bagno realizzato;
- B) è stata realizzata l'apertura di una porta per l'accesso al nuovo bagno al piano terra;
- C) è stato realizzato il locale bagno al piano terra senza idoneo antibagno.

Alla luce delle informazioni reperite è parere del sottoscritto esperto incaricato che:

- per la difformità descritta al precedente punto A) e B) **possa essere prevista la regolarizzazione** mediante presentazione di pratica edilizia di “*comunicazione inizio lavori asseverata in sanatoria*” (CILA in sanatoria) ai sensi del comma 5 dell'art. 6 bis del D.P.R.

06.06.2001 n. 380 con il pagamento a titolo di oblazione di una somma che, a giudizio del sottoscritto estimatore, nel caso specifico, sarebbe, con tutta probabilità, determinata in 1.000,00 €, oltre ad eventuali diritti di segreteria applicati dagli uffici comunali ed agli onorari professionali per la presentazione delle pratiche edilizie nonché per la variazione catastale finale; il tutto per un importo complessivo indicativamente stimato in 3.500,00 € circa, peraltro determinabile con precisione solo a seguito di presentazione di detta pratica;

- per la difformità descritta al precedente punto C) **possa essere prevista la regolarizzazione** trasformando, contestualmente alla presentazione della pratica in sanatoria di cui al punto precedente, il bagno in lavanderia con rimozione del vaso wc e chiusura del relativo scarico.

7.4. Commerciabilità dei beni

Alla luce di quanto esposto nei precedenti paragrafi è parere dello scrivente che, in punto edilizio, **non sussistano condizioni ostative alla commerciabilità del bene** costituente l'immobile oggetto della presente relazione.

7.5. Situazione urbanistica

Dall'esame della documentazione costituente il Piano Regolatore Generale Comunale, ed in particolare dai relativi estratti di mappa, risulta che il fabbricato periziando rientra in zona identificata come in "Nuclei agricoli" con sigla "Na17" di cui all'art. 22/2 delle Norme di Attuazione del PRGC.

È da ritenere che, nel caso specifico, gli eventuali interventi di modifica all'immobile in oggetto siano costituiti da manutenzione ordinaria e/o straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e demolizione. La destinazione d'uso residenziale è conforme. È inoltre ammesso un ampliamento *in tantum* del 20% fino a un massimo di 100 m³ secondo condizione specifiche.

L'area, inoltre, risulta ricadere in "Classe III non differenziata" di pericolosità geomorfologica.

Si veda la documentazione allegata alla presente relazione (ved. all. 3).

7.6. Certificazione energetica

Con riferimento alla legge Regione Piemonte 28 maggio 2007 n.13 "Disposizioni in materia di rendimento energetico nell'edilizia" ed alla Deliberazione della Giunta Regionale 04 agosto 2009 n. 43-11965 "Disposizioni attuative in materia di certificazione energetica degli edifici ai sensi dell'articolo 21, comma 1, lettere d), e) ed f)", entrata in vigore a fare data dal 1° ottobre 2009, nonché al D.L. 63/2013 convertito dalla legge 90/2013, al D.P.R. 75/2013 ed alla D.G.R. 04 febbraio 2014 n. 17-7073 "Adeguamento in materia di certificazione energetica alle disposizioni di cui al decreto legge 63/2013 convertito dalla legge 90/2013 e al d.p.r. 75/2013. Modifica della D.G.R. 4 agosto 2009 n. 43-11965 e s.m.i.", lo scrivente estimatore segnala che, sulla base

delle informazioni acquisite presso il debitore esecutato nonché presso il SIPEE della Regione Piemonte, alla data di effettuazione del sopralluogo l'immobile di cui alla presente relazione era privo di attestato di certificazione energetica.

* * *

8. SPESE CONDOMINIALI E PROCEDIMENTI GIUDIZIARI

Con riferimento al punto n. 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c. lo scrivente, sulla base delle informazioni acquisite, illustra quanto segue.

8.1. Spese condominiali

Gli immobili in oggetto non sono parte di edificio dotato di parti in condominio e quindi non sono presenti spese condominiali fisse, deliberate o scadute di alcun tipo.

8.2. Procedimenti giudiziari

Sulla base delle informazioni reperite, alla data della presente relazione non risultano procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato oltre a quello di cui alla presente relazione.

* * *

9. VALORE DELL'IMMOBILE, PREZZO BASE PER LA VENDITA

9.1. Valutazione dell'immobile

Per i criteri adottati per la stima lo scrivente rinvia alla lettura del successivo paragrafo 10.2. della presente relazione.

La valutazione sotto esposta deve intendersi nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile attualmente si trova, comprensivo di accessori e pertinenze, come visto e piaciuto, 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, facendosi espresso riferimento agli atti di provenienza nonché alle regolamentazioni citate, che si intendono qui integralmente richiamate, per ogni altra condizione, clausola, peso ed onere.

La stima è stata effettuata sotto l'ipotesi di immobile libero.

Sulla base di quanto esposto ne risulta quanto segue.

$$S_{C,tot} = \sum_i (S_{C,i} \times c_{d,i})$$

dove $S_{C,i}$ indica la superficie commerciale di ciascuna parte dell'unità immobiliare e delle relative pertinenze e $c_{d,i}$ indica il coefficiente di differenziazione delle singole pertinenze.

Da cui, per arrotondamento

$$S_{C,tot} = 72,10 \text{ m}^2 \times 1,00 + 69,72 \text{ m}^2 \times 1,00 + 12,60 \text{ m}^2 \times 0,25 + 32,00 \text{ m}^2 \times 0,10 = 151,65 \text{ m}^2.$$

Ai fini della stima in esame, in accordo con il comma 2 dell'art. 568 c.p.c., lo scrivente esplicita quanto segue:

- valore unitario assunto per la stima del bene, determinato in relazione alla zona, alla tipologia d'immobile, all'età, allo stato d'uso e manutenzione $V_U = 550,00 \text{ €/m}^2$;
- coefficiente correttivo di piano: $C_P = 1,00$ (casa unifamiliare);
- coefficiente correttivo per lo stato possesso: $C_{SP} = 1,00$ (libero);
- coefficiente correttivo per assenza di garanzia da vizi del bene venduto (assunto pari ad un decremento del 5%): $C_G = 0,95$;
- adeguamento per irregolarità edilizie ed urbanistiche: $A_{EU} = 3.500,00 \text{ €}$;
- adeguamento per spese condominiali insolite (nei due anni precedenti la data della presente relazione): $A_{SC} = \text{zero}/00 \text{ €}$ (non vi è condominio);
- adeguamento per oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento (cancellazioni di ipoteche e pignoramenti) ipotizzati in via preliminare cautelativa dallo scrivente alla data della presente relazione, da determinare all'atto dell'aggiudicazione (compreso l'onorario professionale per la cancellazione delle formalità stimato in 512,00 €): $A_{OG} = 900,00 \text{ €}$.

Ne consegue, per arrotondamento:

$$V = S_{C,tot} \times V_U \times C_P \times C_{SP} \times C_G - (A_{EU} + A_{SC} + A_{OG}) = 74.837,00 \text{ €} .$$

Pertanto, con valutazione comunque a corpo e non a misura, il valore dell'unità immobiliare oggetto della presente relazione, tenuto conto delle considerazioni sopra esposto ed arrotondato secondo gli usi, viene stimato complessivamente in **74.000,00 €**.

Il sottoscritto esperto incaricato segnala che l'aggiudicatario sarà inoltre tenuto al pagamento di ulteriori oneri, non determinabili dallo scrivente, quali gli oneri fiscali conseguenti alla vendita (bolli, tasse e imposte ipotecarie e catastali, voltura catastale ed imposta di registro per il decreto di trasferimento, secondo aliquota applicabile al momento dell'aggiudicazione anche in relazione allo stato dell'aggiudicatario stesso) nonché della parcella del delegato alla vendita, oneri che, peraltro, non incidono sul valore sopra stimato.

* * *

10. INFORMAZIONI ACCESSORIE

Le informazioni contenute nel presente capitolo ancorché non fondamentali per l'espletamento dell'incarico ricevuto, sono accessorie e complementari a quanto illustrato nei precedenti capitoli al fine di meglio descrivere ed illustrare l'attività svolta.

10.1. Quesito peritale

L'ill.ma Sig.ra Giudice dell'Esecuzione ha affidato allo scrivente dr. ing. Diego Paltanin, con studio in Collegno (TO), via Torquato Tasso n. 22, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Torino al n. 6204K ed all'Albo dei Consulenti del Giudice del Tribunale di Torino, l'incarico di stimare il più probabile valore in libero commercio dell'immobile oggetto del procedi-

mento esecutivo, assegnandogli 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. e svolte ulteriori ricerche solo nel caso in cui gli elementi da essi forniti siano incompleti, con espressa autorizzazione ad acquisire, anche presso pubblici uffici, tutti i documenti necessari al riguardo:

- 1. identifichi i beni pignorati, indicandone ubicazione, tipologia, consistenza, dati catastali e confini, provvedendo altresì a presentare le denunce catastali eventualmente mancanti;*
- 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. indichi – sulla base di quanto accertato dal custode contestualmente nominato - 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.)”.

10.2. Criteri di stima

Lo scrivente è pervenuto alla seguente valutazione del più probabile valore attuale dei beni di cui alla presente perizia secondo ispirazione ad un criterio di stima analitico per valori unitari medi per immobili quali quello in oggetto.

Al fine di determinare il valore unitario da applicare, lo scrivente ha tenuto in considerazione numerosi fattori caratterizzanti le unità immobiliari in oggetto tra cui ad esempio:

- la collocazione in zona collinare, in area a destinazione rurale;
- l'appetibilità commerciale e la disponibilità di analoghi immobili nella zona in oggetto;
- la distribuzione dell'unità immobiliare;
- la presumibile età dell'immobile;
- lo stato di conservazione e manutenzione dell'unità ed il livello qualitativo delle finiture;
- lo stato di conservazione e manutenzione dell'edificio nel suo complesso;
- la taglia dell'unità immobiliare;
- la regolarità edilizia dell'unità immobiliare;
- la situazione urbanistica dell'area;
- le dotazioni impiantistiche dell'alloggio e dell'edificio nel suo complesso.

Alla luce degli elementi sopra esposti, delle informazioni acquisite dal mercato e da pubblicazioni specializzate (tra le altre “*Come si stima il valore degli immobili*” - Marina Tamborrino – Edizioni Il Sole 24 Ore, , il “*Codice delle valutazioni immobiliari*” – Edizioni Tecnoborsa – 4^A edizione, l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, borsini immobiliari di operatori economici vari, ecc.) nonché dell'esperienza personale, lo scrivente è pervenuto alla valutazione del più probabile valore attuale dei beni di cui alla presente perizia, in ragione della superficie commerciale, adottando in via prudenziale un criterio di stima sintetico-comparativo a corpo comunque supportato da considerazioni effettuate su base unitaria.

Nell'ottica suddetta lo scrivente precisa che al fine della determinazione della superficie commerciale, in accordo con gli usi correnti nonché con la normativa tecnica vigente, sono considerate comprese:

- la superficie utile netta (costituita dalla somma delle superfici calpestabili),
- le superfici in pianta dei muri interni (compresi pilastri portanti e vani tecnici),
- le superfici in pianta dei muri perimetrali esterni computati per l'interno spessore,
- le superfici in pianta dei muri confinanti con altre proprietà o con spazi comuni e/o condominiali computati per metà dello spessore,

- le superfici virtuali delle pertinenze calcolate come prodotto della superficie reale di ciascuna pertinenza per il corrispondente coefficiente di differenziazione (secondo letteratura, consuetudini, ecc.) finalizzato a correttamente valorizzare la pertinenza in relazione all'unità principale.

La stima, inoltre, è stata effettuata in ipotesi di immobile libero.

La valutazione deve intendersi nello stato di fatto e di diritto in cui ogni immobile attualmente si trova, comprensivo di accessori e pertinenze, come visto e piaciuto, 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, facendosi espresso riferimento agli atti di provenienza nonché alle regolamentazioni citate, che si intendono qui integralmente richiamate, per ogni altra condizione, clausola, peso ed onere. Inoltre, la valutazione deve intendersi, comunque, a corpo e non a misura.

10.3. Ulteriori informazioni accessorie

A seguito di comunicazione del sopralluogo inviata dal Custode al debitore esecutato lo scrivente ha altresì depositato detta comunicazione a mezzo PCT presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Torino.

Il giorno 06.11.2023, alla data e all'ora fissate lo scrivente, congiuntamente al Custode, ha eseguito un tentativo di sopralluogo senza poter accedere all'immobile per assenza del debitore. Successivamente, il giorno 16.11.2023, alla data e all'ora fissate lo scrivente, sempre congiuntamente al Custode, ha quindi effettuato il sopralluogo presso l'immobile in oggetto alla presenza di un incaricato del debitore.

Detto sopralluogo è stato integrato dalle informazioni provenienti dal mercato e dall'esame dei documenti pubblicamente custoditi, ove reperiti, nonché dei documenti allegati al fascicolo del procedimento. A tale fine lo scrivente ha eseguito accertamenti presso l'Archivio Edilizio dell'Ufficio Tecnico Comunale, presso l'Agenzia delle Entrate di Torino, Servizio di Pubblicità Immobiliare e Ufficio del Catasto.

Lo scrivente ha inoltre acquisito copia dell'atto di provenienza presso l'Archivio Notarile di Torino.

Sulla base delle risultanze delle operazioni eseguite il sottoscritto estimatore ha redatto le risposte al quesito peritale esposte nei precedenti capitoli.

* * *

11. ELENCO ALLEGATI

In allegato alla presente relazione sono prodotti i seguenti documenti i quali ne costituiscono parte integrante ed alla cui lettura lo scrivente rinvia anche in assenza di specifico riferimento agli

allegati stessi:

1. documentazione catastale:
 - estratto di mappa N.C.T.
 - n. 1 planimetria catastale dell'immobile
 - visure catastali attuali e storiche;
2. planimetrie illustrative:
 - estratto cartografico con l'indicazione della collocazione dell'immobile
 - planimetria catastale
 - planimetria illustrativa dello stato di fatto dell'immobile
 - planimetria illustrativa dell'immobile con indicazione delle difformità rilevate;
3. documentazione edilizia e urbanistica:
 - estratti di mappa P.R.G.C. e delle Norme di Attuazione
 - estratto delle copie delle pratiche edilizie reperite
 - copia dell'autorizzazione all'abitabilità
 - copia dell'ordinanza n. 1/2015 emessa dal Comune di Villar Focchiardo;
4. documentazione reperita presso l'Agenzia del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare:
 - visure sommarie aggiornate;
5. copia atto di provenienza;
6. documentazione fotografica.

* * *

In fede,

l'esperto incaricato
ing. Diego Paltanin

Collegno, li 09.01.2024