
TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

G.E. : Dott.ssa Rossella D'ADDATO

Procedimento Esecutivo R.G. n° **158/2021**

Creditore procedente:

(Avv. Filippo VALLOSIO – Via Passalacqua 14 – Torino)

Debitrice eseguita :

Data nomina: 26/10/2022
Giuramento: 04/11/2022
Udienza di rinvio : 15/02/2021

Immobile in Carignano (TO) Frazione Tetti Peretti 41

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

1. Sommario

1.	Sommario	2
2.	QUADRO RIASSUNTIVO	3
3.	PREMESSA.....	4
4.	OGGETTO.....	4
5.	QUESITO	4
6.	TRATTAZIONI PRELIMINARI	6
7.	IDENTIFICAZIONE IMMOBILI.....	6
8.	OCCUPAZIONE IMMOBILI	13
9.	FORMALITA' – DIRITTI - VINCOLI	14
a.	formalità (iscrizioni e trascrizioni)	14
b.	Diritti reali, vincoli e oneri	15
c.	Limitazioni e vincoli edilizi	16
a.	Limitazioni del regolamento condominiale	16
10.	SPESE CONDOMINIALI E PROCEDIMENTI GIUDIZIARI	16
a.	Spese condominiali.....	16
b.	Procedimenti giudiziari.....	16
11.	PROPRIETA' IMMOBILE.....	16
b.	Proprietà degli immobili alla data della trascrizione del pignoramento.....	16
12.	REGOLARITA' EDILIZIA	17
b.	Licenze edilizie, abitabilità	17
c.	Regolarità edilizia.....	18
13.	ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA	19
14.	VALORE IMMOBILI.....	20
a.	Determinazione del valore di mercato dell'immobile pignorato.....	20
15.	DESCRIZIONE IMMOBILI	23
16.	DISPOSIZIONI RICEVUTE	29



2. QUADRO RIASSUNTIVO

Trascrizione del Pignoramento	Torino2 – nota del 01/04/2021 n.ri 13762/10158
-------------------------------	--

QUOTA COLPITA – UBICAZIONE – DESTINAZIONE –DATI CATASTALI

Quota Colpita	Piena proprietà per l'intero
Ubicazione	Carignano – Frazione Tetti Peretti n.41
Destinazione	Porzione di fabbricato con bassi fabbricati e cortile comune
Dati Catastali	Foglio 21 n. 174 subb.7, 9, 11, 12, 14. Con precisazione che il pignoramento riferisce, erroneamente , al subalterno 6 (soppresso in data 29/12/2010 ed originante il sub. 14) ed al sub. 8 (soppresso ed originante i subb. 10,11,12).

VALORE DI MERCATO	€ 228.000,00
VALORE A BASE D'ASTA	€ 228.000,00

SINTESI ACCERTAMENTI

Corrispondenza quota colpita/quota posseduta	Non risulta trascritta né accettata la successione in morte di Nardini Vittoria a favore dell'esecutata
Comproprietari non eseguiti	Non sussistono comproprietari non eseguiti
Documentazione ex art.567 c.p.c.	CONFORME
Continuità delle trascrizioni ex art. 2650 C.c.	NON SUSSISTE: non risulta né trascritta né accettata la successione in morte di Nardini Vittoria a favore dell'esecutata.
Sussistenza di diritti reali, vincoli ed oneri	NON SUSSISTONO DIRITTI REALI E/O VINCOLI
Sussistenza iscrizioni e trascrizioni	Le formalità potranno essere cancellate in esito alla procedura
Stato di occupazione	L'immobile è libero

NOTE DEL C.T.U.

Si rilevano difformità interne (tramezzi demoliti e chiusura/apertura di porte, oltre a cambio di destinazione d'uso al piano terreno (ufficio-vano d'abitazione); ampliamento non assentito di basso fabbricato.

3. PREMESSA

Lo scrivente geom. Domenico VALLINO, con Studio in Torino Via Grassi n.9, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Torino al n° 6226, nonché all'albo dei Consulenti Tecnici del Giudice presso il Tribunale Ordinario di Torino al n° 2302 (ambito civile) e n°102 (ambito penale), fu nominato C.T.U. per la procedura in epigrafe dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Rossella D'ADDATO in data 26/10/2022; in data 04/11/2022 prestò il giuramento di rito ed accettò l'incarico.

In evasione del mandato conferito, il sottoscritto si pregia di riferire quanto in appresso, a compimento delle risultanze emerse dall'analisi degli atti, dall'esito dei sopralluoghi in loco e dagli accessi presso i Pubblici Uffici.

4. OGGETTO

La procedura in oggetto, rubricata al R.G.E. al n° 158/2021, ha origine da pignoramento immobiliare del 09/02/2021 trascritto presso l'Agenzia del Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare – Torino 2 il 01/04/2021 ai numeri 13762/10158, avente ad oggetto la piena proprietà di un compendio immobiliare costituito da due unità abitative, laboratorio/uffici e due depositi, oltre a comproprietà del cortile antistante, in Carignano (TO) Frazione Tetti Peretti n.41 censito al Catasto Fabbricati, al Foglio 21 particella 174 subalterni 7, 9, 11, 12, 14.

5. QUESITO

Con Ordinanza del 26/10/2022, l'Ill.mo Sig. Giudice dell' Esecuzione Dott.ssa Rossella D'ADDATO, affidò al sottoscritto l'incarico di rispondere con relazione al 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:

- A. *Identifichi i beni pignorati indicandone ubicazione, tipologia, consistenza, dati catastali e confini e provvedendo altresì a presentare le denunce catastali eventualmente mancanti.*
- B. *Fornisca una sommaria descrizione dei beni.*

- C. *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;*
- D. *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 colpiscono 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;*
- E. *Verifichi le spese ed i procedimenti giudiziari di cui al n.9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.;*
- F. *Indichi i proprietari degli immobili alla data della trascrizione del pignoramento, nonché tutti i proprietari nel ventennio anteriore a tale data ed il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al suddetto ventennio.*
- G. *Indichi le pratiche edilizie relative all'immobile e quale sia la situazione urbanistica dello stesso;*
- H. *Verifichi la regolarità edilizia e urbanistica dei beni 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;*
- I. *Dica se gli immobili siano dotati dell' Attestato di Prestazione Energetica;*
- J. *Determini il valore di mercato dei beni, specificando le voci di cui all'art. 568, comma 2, c.p.c.*
- K. *Descriva i beni pignorati anche mediante planimetrie e fotografie, queste ultime da depositare in formato .jpeg;*

6. TRATTAZIONI PRELIMINARI

Per l'espletamento del mandato conferito, il sottoscritto, ha compiuto le seguenti operazioni:

- Istanza presso l'Ufficio Ruolo Generale del Tribunale di Torino di dichiarazione attestante l'eventuale esistenza di procedimenti giudiziari a carico dell'esecutato.
- Accesso presso l'Agenzia del Territorio di Torino per reperimento visure e copia planimetrie catastali aggiornate.
- Sopralluogo presso l'immobile staggito in Carignano Frazione Tetti Peretti n.41, , effettuando i consueti rilievi metrici e fotografici.
- Ricerche e visure presso la Conservatoria dei RR.II. di Torino;
- Ricerche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Carignano per il reperimento e la consultazione dei titoli edilizi.

7. IDENTIFICAZIONE IMMOBILI

"...Identifichi gli immobili pignorati, indicandone ubicazione, tipologia, consistenza, dati catastali e confini, provvedendo altresì a presentare le denunce catastali eventualmente mancanti;... Fornisca una sommaria descrizione dei beni...."

Forma oggetto di procedura esecutiva, secondo gli atti consultati, un compendio immobiliare a destinazione residenziale costituito da due unità abitative, un alboratorio/uffici e due depositi oltre a ragioni di comproprietà del cortile antistante in Carignano (TO) Frazione Tetti Peretti, con accesso carraio e pedonale (in comune ad altra unità) al civico numero 41 così sinteticamente descrivibile:

Nel Comune di Carignano (TO) Frazione Tetti Peretti n.41, con accesso dalla pubblica Via tramite cancello carraio, compendio immobiliare costituito dalla porzione a levante del fabbricato principale elevato a due piani fuori terra oltre sottotetto (organizzata in due unità abitative e laboratorio), da due bassi fabbricati ad unico piano fuori terra e da ragioni di comproprietà sul cortile comune ad alla proprietà finitima:

- 1. Al piano terreno del fabbricato principale, con accesso dal cortile comune, laboratorio in unico vano, deposito a tergo e centrale termica comune ad altra unità, con porticato verso cortile. Alle coerenze di cortile comune, mappali 601, 176 et 394 del Foglio 21, unità abitativa di cui al punto seguente.***

L' unità sudescritta risulta censita a Catasto Fabbricati, censuario di Carignano, Foglio 21, particella 174 sub.7; Piano T, Categoria C/3, classe 2, mq 118, R.C. € 225,49.

- 2. Al piano terreno del fabbricato principale, con accesso dal cortile comune, alloggio composto di ingresso, camera, cucina, disimpegno, bagno ed ulteriore camera (ex uffici), con porticato verso cortile. Alle coerenze di cortile comune, sub. 7 a due lati, mappale 394 del Foglio 21, proprietà Vanetti Fiorenza.**

Le unità sudescritte risultano censite a Catasto Fabbricati, censuario di Carignano, Foglio 21, particella 174 subalterni:

- *7; Piano T, Categoria C/3, classe 2, mq 118, R.C. € 225,49*
- *11; Piano T, Categoria A/2, classe 1, vani 3, R.C. € 232,41.*

- 3. Al Piano Primo e sottotetto, con accesso dalla scala esterna comune ad altra proprietà, alloggio composto di ingresso, disimpegno, cucina, soggiorno, camera da letto e bagno, oltre a terrazzo parzialmente coperto da struttura lignea, al piano primo; al piano sottotetto (per l'intero sviluppo dello stesso e quindi sovrastante in parte ad altra proprietà), cinque vani non abitabili, disimpegno e due bagni; i due piani risultano funzionalmente collegati da scaletta a chiocciola interna. Alle coerenze di aria su cortile comune, mappali 601, 176 et 394 del Foglio 21, aria su via pubblica.**

L' unità sudescritta risulta censita a Catasto Fabbricati, censuario di Carignano, Foglio 21, particella 174 sub.9; Piano 1, Categoria A/3, classe 2, vani 6,5, R.C. € 386,05.

- 4. Al Piano Terreno, basso fabbricato nel cortile, costituito da unico vano destinato a deposito con bagno con accessi pedonali e carrai dall'antistante cortile comune. Alle coerenze di cortile comune, vano in comune ad altra proprietà (locale caldaia), via pubblica a due lati.**

L' unità sudescritta risulta censita a Catasto Fabbricati, censuario di Carignano, Foglio 21, particella 174 sub.14; Piano T, Categoria C/2, classe U, mq 35, R.C. € 66,88.

- 5. Al Piano Terreno, basso fabbricato nel cortile, costituito da vano destinato a deposito con ulteriore piccolo vano contiguo a tergo, con accessi pedonali e carrai dall'antistante cortile comune. Alle coerenze di cortile comune a due lati mappale 601 del Foglio 23, via pubblica.**

L' unità sudescritta risulta censita a Catasto Fabbricati, censuario di Carignano, Foglio 21, particella 174 sub.12; Piano T, Categoria C/2, classe U, mq 15, R.C. € 28,66.

Le unità immobiliari di cui sopra, risultano ancora intestate alla Signora
, giacché non ancora formalizzata la relativa successione.

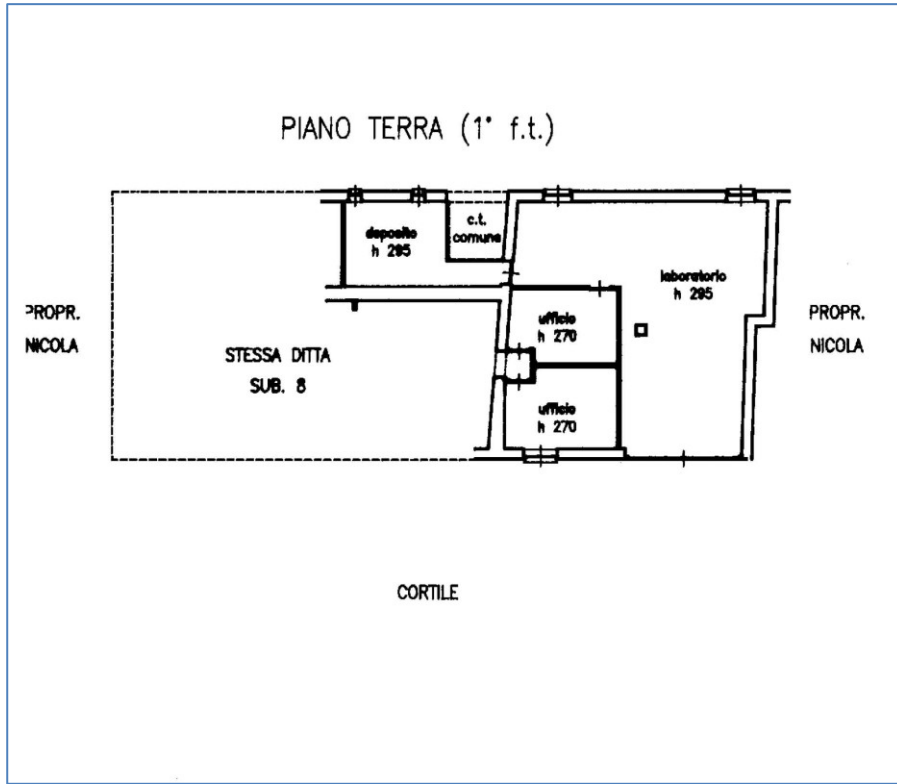
in ordine alla reale consistenza degli immobili come sopra descritti, lo scrivente segnala che le planimetrie catastale attualmente in atti, **NON rappresentano correttamente gli immobili in oggetto, essendo intervenute variazioni non registrate.**

ELABORATO PLANIMETRICO IN ATTI

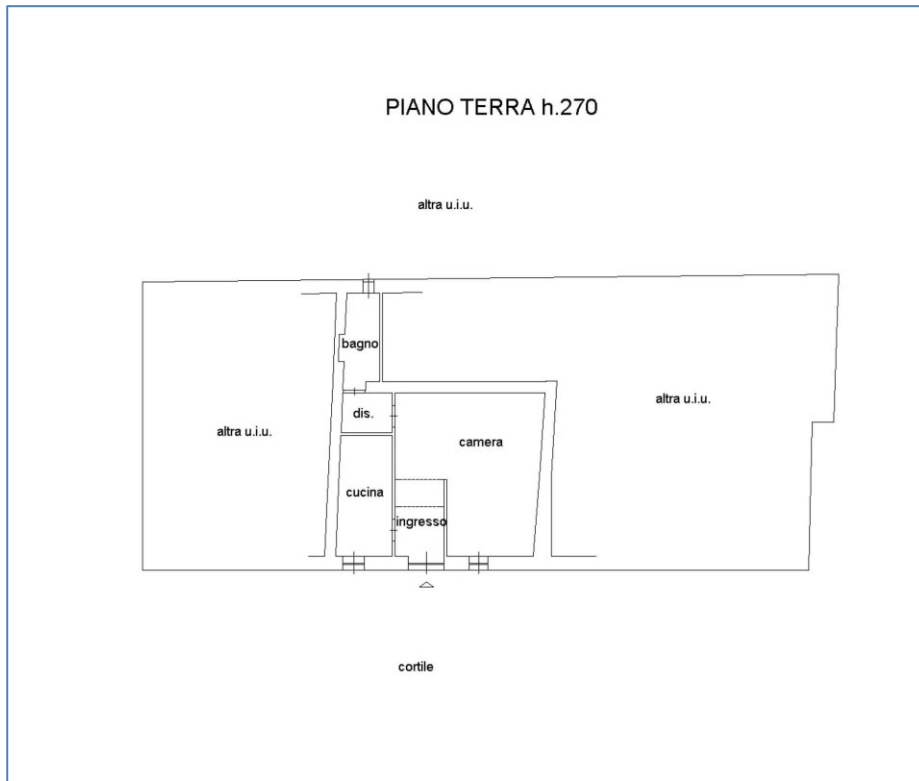


la planimetria in atti

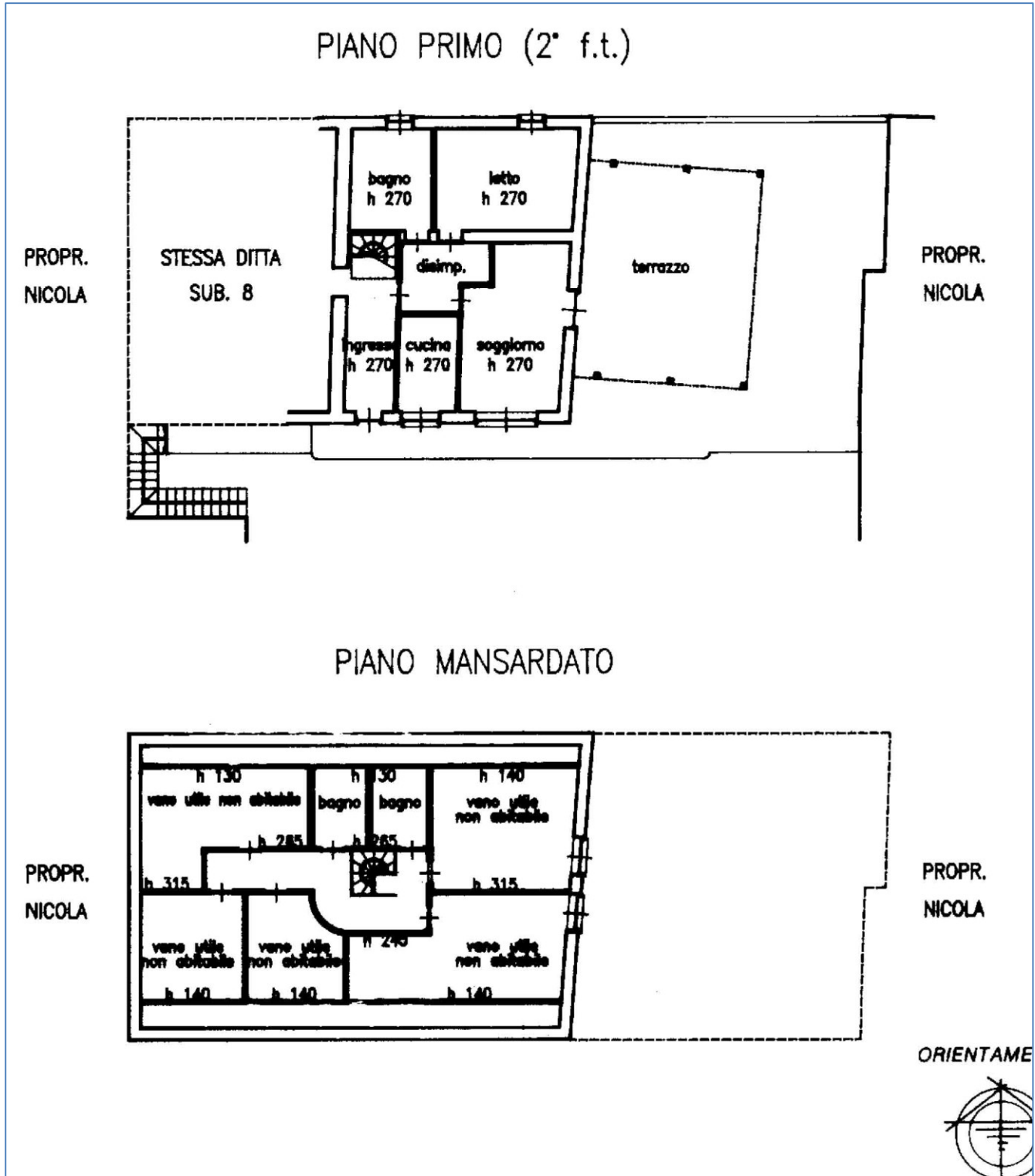
Unità di cui al punto 1) – sub. 7 (al netto dei due uffici, ora unico vano accorpato al sub.11)



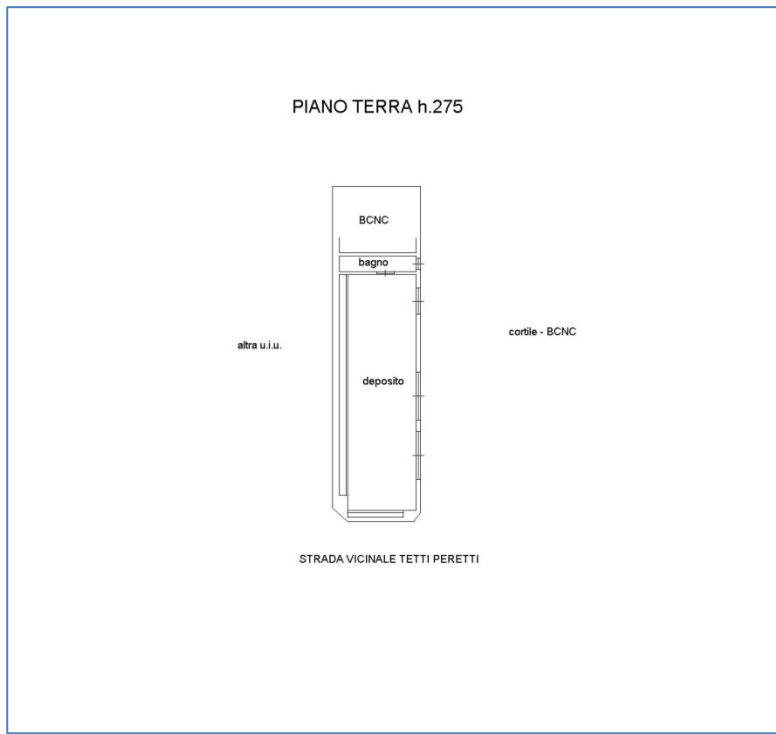
Unità di cui al punto 2) – sub. 11 (con ulteriore vano corrispondente ai due uffici del sub.7))



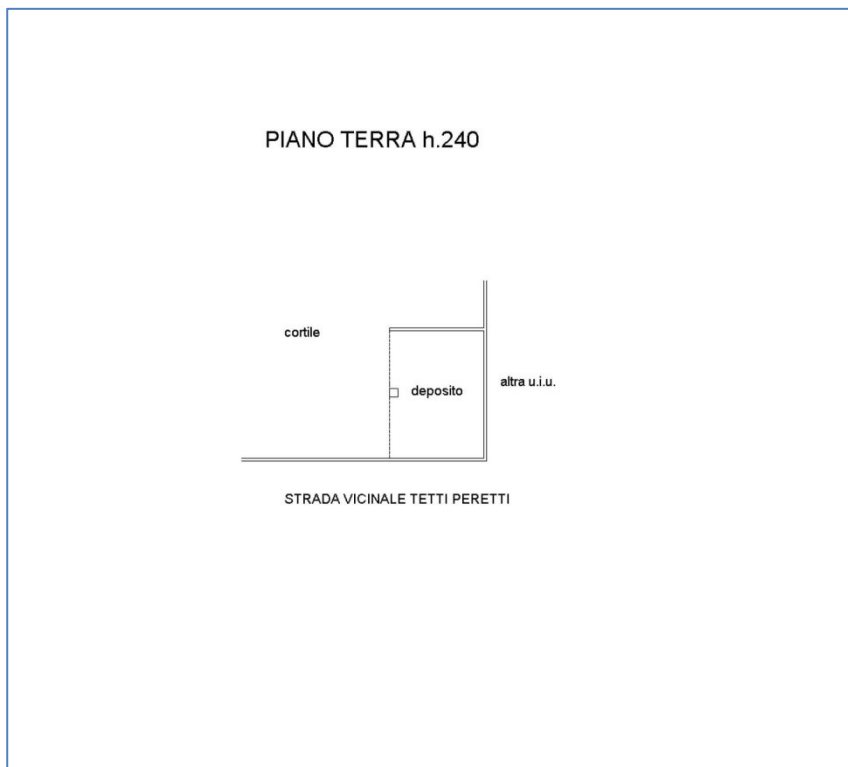
Unità di cui al punto 3) – sub. 9



Unità di cui al punto 4) – sub. 14



Unità di cui al punto 5) – sub. 12



In punto della attuale situazione catastale si precisa quanto segue:

- a) L'attuale subalterno 14 è stato originato dalla soppressione del precedente sub. 6 (indicato in pignoramento).
- b) Gli attuali subalterni 11 et 12 (alloggio e laboratorio al piano terreno) sono stati originati dalla soppressione del sub. 8 (indicato in pignoramento); la medesima soppressione ha altresì generato il sub. 10 (alloggio al piano terreno e primo, ceduto a terzi).
- c) Dalla osservazione dell'elaborato planimetrico si desume che il cortile, ed il piccolo locale tecnico a tergo del laboratorio al piano terreno, indicato con il sub. 5 sono comuni a tutte le unità (Beni Comuni non censibili).
- d) Stesso dicasi per la centrale termica, indicata con il sub. 13, posta in aderenza al deposito di cui al sub.14.
- e) Il ballatoio ed il terrazzo al piano primo, in ragione della rappresentazione grafica dell'elaborato planimetrico in atti, parrebbe essere comune; su questo punto occorre precisare che detta individuazione non corrisponde a quanto descritto nell'atto di vendita del sub.10 e relativa planimetria allegata, ove il terrazzo è indicato come "altra U.I.". Osservando infine la planimetria del sub.9, oggetto di pignoramento, appare evidente che il terrazzo sia annesso alla stessa u.i. Pertanto, si ritiene che il terrazzo sia da considerarsi pertinente in via esclusiva al sub. 9.
- f) I due locali denominati "Ufficio" del sub. 7, sono, allo stato, unico vano (con partiture interne demolite) ed accorpato all'adiacente sub. 11.
- g) Infine il locale deposito di cui al sub. 12 presenta dimensione maggiore rispetto a quella riportata in mappa e planimetria lungo il muro di confine verso la Via pubblica.

8. OCCUPAZIONE IMMOBILI

***"...Accerti lo stato di occupazione dei beni ai sensi del n.3 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.,
indicando anche, se occupati da terzi, la scadenza del titolo e il corrispettivo pattuito.....".***

Al momento del sopralluogo, i locali in oggetto risultavano occupati dall'esecutata, quindi liberi.

9. FORMALITA' – DIRITTI - VINCOLI

“...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 colpiscono solo i beni pignorati o anche altri beni e, quindi, se siano da cancellare totalmente o parzialmente...”

a. formalità (iscrizioni e trascrizioni)

Le verifiche operate presso la Conservatoria dei RR.II. di Torino2, hanno riscontrato le seguenti formalità pregiudizievoli:

- ✓ **Formalità n. 24695 gen. / 4979 part. del 17/06/2010**
 - Tipo di nota: iscrizione ipoteca volontaria.
 - Titolo: Atto Notaio Carlo Alberto Marcoz del 08/06/2010 repertorio n. 952/656.
 - Importo Capitale: € 188.050,23;
 - Importo Totale: € 376.100,00;
 - Durata: anni 20;
 - Favore: .
 - Contro: soggetto esecutato in qualità
di debitrice non datrice di ipoteca, in
qualità di terzo datore di ipoteca, per la piena proprietà.
 - Bene e quota colpita: immobile oggetto della presente, in Carignano, Frazione Tetti Peretti n.41, censito a Catasto Fabbricati Foglio 21 n. 174 subalterni 6 (ora 14),7, 8 (ora 10,11,12) et 9 per l'intero.
 - Detta nota fu annotata “per restrizione beni” in data 10/01/2011 nn. 79/654 con la quale fu liberato il subalterno 10, ceduto a terzi.

- ✓ **Formalità n. 13762 gen. / 10158 part. del 01/04/2021**
 - Tipo di nota: trascrizione atto giudiziario.
 - Titolo: Atto esecutivo (pignoramento immobili) Tribunale di Torino del 09/02/2021 rep. 1630.
 - Favore: .

- Contro: soggetto esecutato Sig.ra _____ per la piena proprietà.
- Bene e quota colpita: immobile oggetto della presente, in Carignano, Frazione Tetti Peretti n.41, censito a Catasto Fabbricati Foglio 21 n. 174 subalterni 6 (ora 14),7, 8 (ora 10,11,12) et 9 per l'intero.

N.B. il pignoramento indica la piena proprietà in capo alla Signora _____ (erede legittima della di lei madre _____); a tal riguardo si osserva che non risultano trascrizioni di successioni e/o accettazioni dell'eredità in favore dell'esecutata.

Parte del sub. 8 (pignorato per l'intero) ha originato il subalterno 10, ceduto a terzi con atto notaio Maroz del 23/12/2010, anteriore alla data del pignoramento; con lo stesso atto si disponeva la liberazione da ipoteca del sub.10. Ne consegue che l'attuale pignoramento indicando l'intero sub. 8, la cui soppressione ha generato i subalterni 10,11 et 12, colpisce anche il bene sub.10, libero da ipoteca.

Sugli immobili oggetto di procedimento, non esistono altre formalità di pregiudizio; le formalità sopra elencate colpiscono esclusivamente i beni staggiti e quindi, saranno da cancellarsi, in esito alla procedura.

Il costo presunto delle cancellazioni è:

Pignoramento (cancellazione totale)

Imposta ipotecaria = Euro 200,00 x 1 = Euro 200,00

Imposta di bollo = Euro 59,00 x 1 = Euro 59,00

Tassa ipotecaria = Euro 35,00 x 1 = Euro 35,00

Ipotecche volontarie

Imposta di bollo = Euro 59,00 x 1 = Euro 59,00

Tassa ipotecaria = Euro 35,00 x 1 = Euro 35,00

Per un totale stimato di € **388,00** oltre onorari ed accessori.

b. Diritti reali, vincoli e oneri

Dalle verifiche eseguite presso gli Uffici Competenti non emergono diritti reali, vincoli ed oneri, che possano limitare la trasferibilità e/o la normale fruizione agli scopi destinati della unità in oggetto. Si osserva come il locale caldaia posto a tergo dell'alloggio al piano terreno e contiguo

al locale laboratorio, sia comune anche al sub. 10 di altra proprietà. Ne consegue che, a parere del sottoscritto, il locale deposito (sub.7) è gravato di servitù pedonale per l'accesso ed il recesso a detto locale (vedasi planimetrie catastali ed elaborato planimetrico).

c. Limitazioni e vincoli edilizi

Dalle verifiche eseguite presso gli Uffici Competenti emerge che il basso fabbricato nel cortile pertinenziale (ex tettoia) è soggetto a vincolo edilizio di cui all'atto rogito Notaio Levati del 05/06/1980 repertorio 1683/830 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino2 in data 26/06/1980 ai numeri 16812/13538, che si allega.

a. Limitazioni del regolamento condominiale

Le unità immobiliari in oggetto non sono parte di un condominio.

10.SPESE CONDOMINIALI E PROCEDIMENTI GIUDIZIARI

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

a. Spese condominiali.

L'edificio non è oggetto di amministrazione condominiale.

b. Procedimenti giudiziari.

Le ricerche compiute presso l'Ufficio Ruolo Generale del Tribunale di Torino hanno evidenziato altri procedimenti giudiziari che coinvolgono l'esecutata, come da nota pervenuta via mail dall'Ufficio Ruolo Generale del Tribunale di Torino.

11.PROPRIETA' IMMOBILE

"...Indichi i proprietari degli immobili alla data della trascrizione del pignoramento, nonché tutti i proprietari nel ventennio anteriore a tale data ed il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al suddetto ventennio....."

b. Proprietà degli immobili alla data della trascrizione del pignoramento.

Le verifiche operate presso la Competente RR.II., hanno prodotto che, alla data del 09/02/2021 (data di trascrizione del pignoramento), l'immobile in Carignano, Frazione Tetti Peretti 41, era, in piena proprietà alla Signora

, in qualità di erede legittima della Signora

. Si segnala che non è stata presentata e trascritta alcuna denuncia di successione e che l'eredità non risulta accettata od oggetto di rinuncia.

Alla Signora , la proprietà dell'immobile in oggetto pervenne in forza di atto di compravendita rogito Notaio Giorgio Perotti del 20/02/1978, repertorio 106387, registrato a Torino e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino in data 23/02/1978 ai nn. 4546/3993.

In virtù di detto atto la Signora , acquistava la piena proprietà degli'immobili in oggetto dal Signor .

A quest'ultimo, i beni pervennero in forza di atto di divisione rogito Notaio Quaglino Rinaudo del 22/09/1977, registrato a Moncalieri il 10/10/1977 al n. 4328.

12.REGOLARITA' EDILIZIA

"...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"

Licenze edilizie, abitabilità

Le ricerche condotte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Carignano, hanno evidenziato che l'edificazione del fabbricato di in oggetto è risalente in epoca anteriore il 01/09/1967.

Sono stati rilasciati i seguenti titoli edilizi:

- Concessione edilizia n. 53 del 02/05/1980.
- Concessione edilizia n. 41 del 12/03/1982.
- Concessione edilizia n. 150 del 19/11/1982.
- Autorizzazione edilizia n. 71 del 09/06/1992.
- Autorizzazione edilizia n. 164 del 17/12/1992.
- Concessione Edilizia in sanatoria n.351 del 24/07/1994.
- Concessione Edilizia in sanatoria n.350 del 24/07/1994.
- Concessione Edilizia in sanatoria n.352 del 24/07/1994.
- D.I.A. del 14/12/2010.

Regolarità edilizia

Le unità immobiliari in oggetto, ad eccezione del sub. 14 (basso fabbricato in cortile), NON paiono conformi sotto il profilo edilizio/urbanistico; e precisamente:

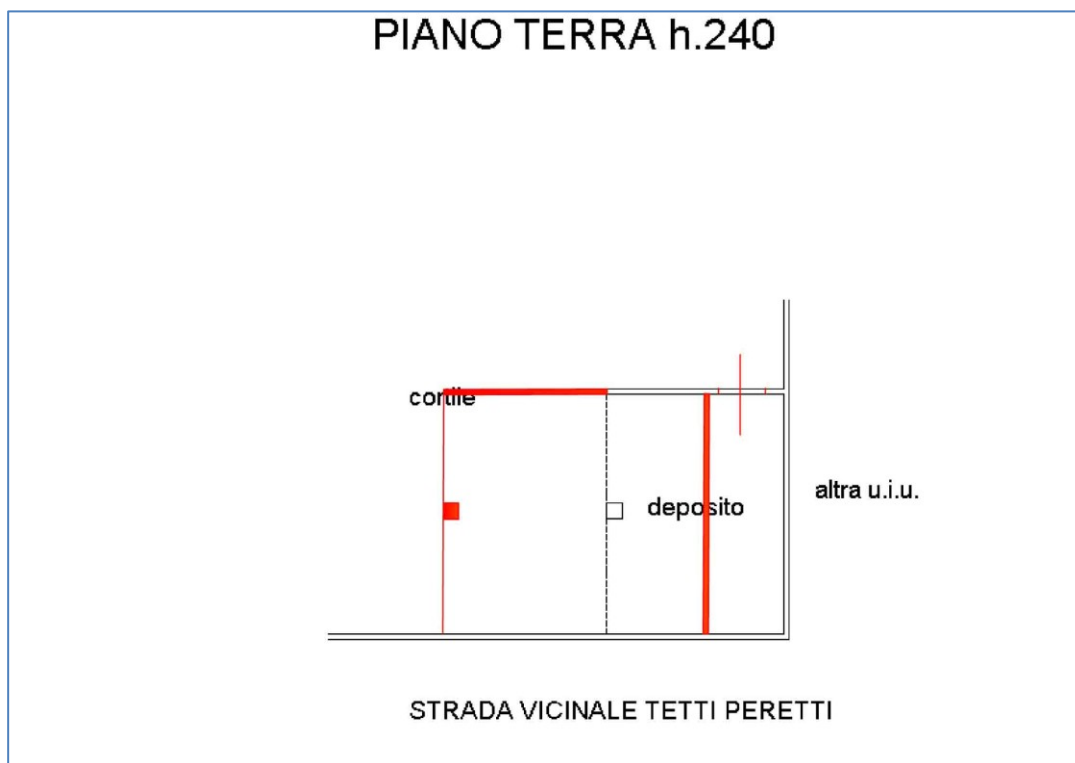
- a. Piano terreno fabbricato principale – parte del sub. 7 è funzionalmente accorpato all'alloggio contiguo (sub. 11); i due locali indicati come "ufficio" sono, allo stato un unico locale comunicante con l'adiacente alloggio, con demolizione delle partiture interne.
- b. Piano Primo fabbricato principale – la scaletta a chiocciola di collegamento con il sottotetto, nonché tutti i vani non abitabili ed i due bagni al piano mansardato non risultano assentiti - anche nell' ultima DIA (14/12/2010) depositata non appare indicata la scaletta ed i vani al piano soprastante.
- c. Il basso fabbricato nel cortile (sub. 12), licenziato come "pollaio", rileva dimensione planimetrica maggiore rispetto a quella licenziata e riportata sulle planimetrie catastali, e precisamente lunghezza utile maggiore lungo il muro di confine verso la via pubblica.

Le irregolarità di cui ai punti a) et b) potranno essere sanate con CILA in sanatoria da presentarsi presso il Comune di Carignano, con precisazione che i vani oggi presenti al piano mansardato (e correttamente rappresentati nella planimetria catastale) non potranno essere destinati a vani d'abitazione, giacché carenti in ordine alle altezze utili interne; conseguentemente alla sanatoria si dovrà procedere all'aggiornamento delle planimetrie catastali . Il tutto ad un costo presunto di € 5.000,00 (sanzioni, oneri professionali e diritti compresi).

Quanto alla irregolarità di cui al punto c), questa non risulta essere sanabile. Si dovrà quindi procedere alla messa in pristino mediante la demolizione della porzione in esubero del basso fabbricato previa comunicazione al Comune, ad un costo presunto di € 9.000,00 (sanzioni, oneri professionali e spese di ripristino comprese).

In ultimo si osservano piccoli manufatti nel cortile (barbecue e piccolo ricovero attrezzi), che, essendo di natura transitoria e di limitate dimensioni, non rilevano ai fini edilizi/catastali.

PLANIMETRIA ESPLICATIVA



13. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

“...Dica se gli immobili pignorati siano dotati dell’ Attestato di Prestazione Energetica...”

Gli immobili in oggetto sono sprovvisti di Attestato di Prestazione Energetica.

14. VALORE IMMOBILI

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

d. Determinazione del valore di mercato dell’immobile pignorato.

La valutazione degli immobili in oggetto, avviene mediante il cd. “metodo del confronto di mercato”; il procedimento consiste quindi nell’attribuire il più probabile valore di mercato, attraverso la comparazione del bene in oggetto con altri beni immobili, oggetto di recenti contrattazioni, ad esso simili per ubicazione, caratteristiche, ecc.

Lo scrivente ha quindi proceduto in tal senso con apposite ricerche di mercato oltre alla consultazione dei dati risultanti da listini e quotazioni immobiliari normalmente pubblicati dagli organismi competenti, riassunti, per meri scopi informativi, nella tabella che segue:

VALORI DI MERCATO RILEVATI	Valore
Valore minimo OMI (1° semestre 2021)	€ 600,00
Valore massimo OMI (1° semestre 2021)	€ 900,00
Valore medio di mercato unitario al m²	€ 750,00

Le ricerche di mercato condotte nella zona hanno confermato valori generalmente ricadenti negli intervalli sopra-indicati, con oscillazioni anche importanti dovute essenzialmente al tipo di fabbricato, allo stato di conservazione, all’epoca di costruzione; l’unità in oggetto si attesta intorno ai valori medi praticati.

Il valore così ottenuto è stato successivamente rettificato in ragione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell’immobile esaminato (vetustà, ubicazione, stato manutentivo, ecc).

Le superfici di riferimento risultano dai rilievi metrici effettuati in loco. La superficie assunta come parametro di raffronto è la cd “ *superficie commerciale vendibile*”, così come definita dal Codice Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa, e quindi la somma delle superfici ponderate.

Laboratorio sub. 7 parte)

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
superficie utile laboratorio e deposito	80,00	100%	80,00

Alloggio al piano terreno – sub. 11

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
superficie utile abitabile	74,36	100%	74,36
muri pertinenti	13,00	100%	13,00
Superficie commerciale totale, m²			87,36

Alloggio al piano primo – sub. 9

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
superficie utile abitabile	73,00	100%	73,00
muri pertinenti	13,00	100%	13,00
Veranda	43,80	50%	21,90
terrazzo e balcone scoperti	80,50	30%	24,15
Mansarde non abitabili	115,00	35%	40,25
Superficie commerciale totale, m²			172,30

Deposito al Piano terreno – sub. 14

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
superficie utile deposito e piccolo servizio	35,00	100%	35,00

Deposito al Piano terreno – sub. 12

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
superficie utile deposito e piccolo servizio	15,00	100%	15,00

VALUTAZIONE DEL COMPENDIO

N.	descrizione	F.	n.	sub.	superficie	unitario	valore
1	laboratorio e dep. Al P.T.	21	174	7	80,00	280,00	22.400,00
2	alloggio al P.T.	21	174	11	87,36	690,00	60.278,40
3	alloggio al P.1	21	174	9	172,30	750,00	129.225,00
4	deposito al P.T.	21	174	14	35,00	350,00	12.250,00
5	deposito (ex pollaio)	21	174	12	15,00	280,00	4.200,00
	totale						228.353,40

Per tutto quanto sopra esposto, in risposta al quesito, **il più probabile valore di mercato in libera contrattazione dell' immobile in oggetto è determinato in € 228.000,00;**

i valori espressi comprendono il minor valore per la servitù sul laboratorio al p.t. nonché le quote di proprietà sulle parti comuni (cortile, locali tecnici ecc) così come individuati catastalmente.

PIANO DI VENDITA

Al fine di agevolare la collocazione degli immobili in oggetto, si ritiene che possano essere formati 4 lotti:

lotto 1 – Laboratorio con deposito ed alloggio al piano terreno (subb. 7 et 11 – punti 1) et 2) della descrizione) - **valore € 83.000,00;**

lotto 2 –alloggio al piano primo con terrazzo e soprastante sottotetto (subb. 9 – punto 3) della descrizione) - **valore € 129.000,00;**

lotto 3 –deposito nel cortile al piano terreno (sub. 14 – punto 4) della descrizione) -
valore € 12.000,00;

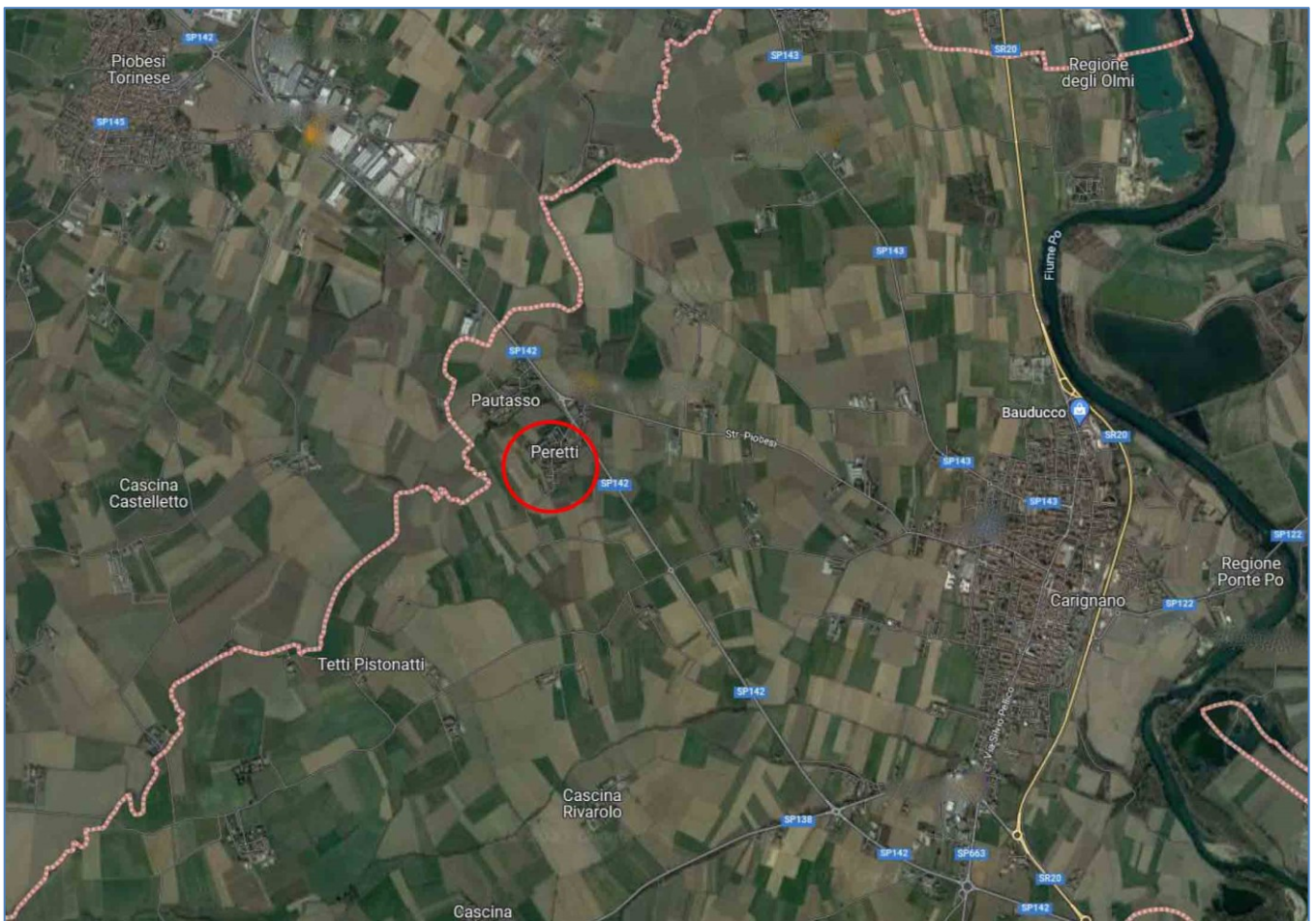
lotto 4 –deposito nel cortile al piano terreno – ex pollaio (sub. 12 – punto 5) della descrizione)
valore € 4.000,00;

15.DESCRIZIONE IMMOBILI

“.....Descriva tali beni, anche mediante planimetrie e fotografie....”.

E' oggetto della presente Consulenza, secondo gli atti consultati, un compendio immobiliare ad uso residenziale con ex laboratorio e bassi fabbricati con cortile comune, in Comune di Carignano, Frazione Tetti Peretti n° 41, ricadente in zona periferica del Comune.

Carignano è un comune della città metropolitana di Torino di circa 9.000 abitanti, posto a Sud rispetto a Torino da cui dista km. 20.



Il compendio immobiliare in oggetto è costituito da edificio principale a prevalente destinazione residenziale elevato a due piani fuori terra oltre a sottotetto e da bassi fabbricati uso deposito, entrostanti a cortile pertinenziale comune a tutte le unità costituenti il compendio. Rileva accesso generale mediante cancello metallico dalla adiacente Via pubblica che immette nel cortile pertinenziale.



Il fabbricato è di antica costruzione; rileva quindi materiali e tipologie costruttive propri dell'epoca (muratura portante, orizzontamenti in legno; copertura a capanna a due falde con tegole, facciate semplicemente intonacate); il fabbricato fu oggetto di interventi di ristrutturazione a partire dagli anni '80; attualmente il compendio si presenta in ordinarie condizioni manutentive.

Le principali finiture dell'unità sono così esponibili:

- Pavimenti: prevalenza di piastrelle di gres ceramicato.
- Le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati; le pareti dei bagni e delle cucine risultano rivestite in piastrelle di ceramica.
- Impianto elettrico di tipo sottotraccia, con quadretti alloggio e salvavita; accessori ed apparecchi di tipo comune.
- Impianto di riscaldamento a circolazione d'acqua con caldaia comune ad altra proprietà.
- Infissi esterni di legno con vetro doppio.

- I servizi igienici risultano normalmente attrezzati con lavabo, bidet, tazza w.c., doccia/vasca, attacco lavatrice; gli accessori e le rubinetterie sono normalmente funzionanti, di tipo medio.

Degli impianti esistenti non è stato possibile reperire le relative certificazioni d'installazione.







E così sinteticamente descrivibile:

Nel Comune di Carignano (TO) Frazione Tetti Peretti n.41, con accesso dalla pubblica Via tramite cancello carraio, compendio immobiliare costituito dalla porzione a levante del fabbricato principale elevato a due piani fuori terra oltre sottotetto (organizzata in due unità abitative e laboratorio), da due bassi fabbricati ad unico piano fuori terra e da ragioni di comproprietà sul cortile comune ad alla proprietà finitima:

1. Al piano terreno del fabbricato principale, con accesso dal cortile comune, laboratorio in unico vano, deposito a tergo e centrale termica comune ad altra unità, con porticato verso cortile. Alle coerenze di cortile comune, mappali 601, 176 et 394 del Foglio 21, unità abitativa di cui al punto seguente.

L' unità sudescritta risulta censita a Catasto Fabbricati, censuario di Carignano, Foglio 21, particella 174 sub.7; Piano T, Categoria C/3, classe 2, mq 118, R.C. € 225,49.

2. Al piano terreno del fabbricato principale, con accesso dal cortile comune, alloggio composto di ingresso, camera, cucina, disimpegno, bagno ed ulteriore camera (ex uffici), con porticato

verso cortile. Alle coerenze di cortile comune, sub. 7 a due lati, mappale 394 del Foglio 21, proprietà Vanetti Fiorenza.

Le unità sudescritte risultano censite a Catasto Fabbricati, censuario di Carignano, Foglio 21, particella 174 subalterni:

- *7; Piano T, Categoria C/3, classe 2, mq 118, R.C. € 225,49*
- *11; Piano T, Categoria A/2, classe 1, vani 3, R.C. € 232,41.*

3. Al Piano Primo e sottotetto, con accesso dalla scala esterna comune ad altra proprietà, alloggio composto di ingresso, disimpegno, cucina, soggiorno, camera da letto e bagno, oltre a terrazzo parzialmente coperto da struttura lignea, al piano primo; al piano sottotetto (per l'intero sviluppo dello stesso e quindi sovrastante in parte ad altra proprietà), cinque vani non abitabili, disimpegno e due bagni; i due piani risultano funzionalmente collegati da scaletta a chiocciola interna. Alle coerenze di aria su cortile comune, mappali 601, 176 et 394 del Foglio 21, aria su via pubblica.

L' unità sudescritta risulta censita a Catasto Fabbricati, censuario di Carignano, Foglio 21, particella 174 sub.9; Piano 1, Categoria A/3, classe 2, vani 6,5, R.C. € 386,05.

4. Al Piano Terreno, basso fabbricato nel cortile, costituito da unico vano destinato a deposito con bagno con accessi pedonali e carrai dall'antistante cortile comune. Alle coerenze di cortile comune, vano in comune ad altra proprietà (locale caldaia), via pubblica a due lati.

L' unità sudescritta risulta censita a Catasto Fabbricati, censuario di Carignano, Foglio 21, particella 174 sub.14; Piano T, Categoria C/2, classe U, mq 35, R.C. € 66,88.

5. Al Piano Terreno, basso fabbricato nel cortile, costituito da vano destinato a deposito con ulteriore piccolo vano contiguo a tergo, con accessi pedonali e carrai dall'antistante cortile comune. Alle coerenze di cortile comune a due lati mappale 601 del Foglio 23, via pubblica.

L' unità sudescritta risulta censita a Catasto Fabbricati, censuario di Carignano, Foglio 21, particella 174 sub.12; Piano T, Categoria C/2, classe U, mq 15, R.C. € 28,66.

16.DISPOSIZIONI RICEVUTE

Il sottoscritto ha:

- provveduto a comunicare le date dei sopralluoghi al debitore (con deposito presso la cancelleria del G.E.) a mezzo di raccomandata a.r. che si allega.
- ha inviato copia della presente a mezzo posta elettronica ai creditori ed all'esecutato.

Quanto sopra lo scrivente può riferire in evasione al gradito incarico ricevuto.

Torino, 04 febbraio 2023

Il C.T.U.

(Geom. Domenico VALLINO)

Si allegano:

- Documentazione fotografica;
- Copia visure catastali;
- Copia planimetrie catastali ;
- Copia atto di provenienza e copia atti cronistoria;
- Copia trascrizioni e iscrizioni formalità;
- Copia titoli edilizi;
- Nota del Ruolo generale;
- Verbale di sopralluogo
- Richiesta di liquidazione C.T.U.

La presente è depositata presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari in modalità telematica, unitamente a tutti gli allegati, oltre a copia senza nominativi.