

# TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. Dott.ssa Ester MARONGIU

## CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

### ALLEGATO 19 - RELAZIONE SENZA NOMI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare N° 90/2023 R.G.E.

PROMOSSO DA:

<b>AAAA</b> (assistita Avv. AAAA AAAA)	<b>CREDITORE PROCEDENTE</b>
-------------------------------------------	---------------------------------

CONTRO:

<b>BBBB BBBB</b>	<b>DEBITORE ESECUTATO</b>
------------------	-------------------------------

C.T.U.

<b>Architetto Giovanni CINQUE</b>
-----------------------------------



<b>IMMOBILI</b>	<b>N. 2 UNITA' ABITATIVE, N. 2 UNITA' AUTORIMESSA E N. 3 UNITA' DEPOSITO IN LOMBRIASCO (TO), VIA ORTENSIA N. 1</b>
-----------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. N° 90/2023



## INDICE

PREMESSE .....	5
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> .....	6
1.1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI E DATI CATASTALI .....	6
QUESITO 2) <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> .....	10
2.1) PROPRIETA’ .....	10
2.2) QUADRO SINOTTICO DELLA PROVENIENZA NEL VENTENNIO E PRIMO TITOLO DI ACQUISTO PER ATTO TRA VIVI ANTERIORE AL VENTENNIO .....	10
QUESITO 3) <i>“DESCRIVA I BENI PIGNORATI ANCHE MEDIANTE PLANIMETRIE E FOTOGRAFIE, QUESTE ULTIME DA DEPOSITARE IN FORMATO .JPEG”</i> .....	14
3.1) DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI .....	14
QUESITO 4) <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> .....	25
4.1) OCCUPAZIONE .....	25
QUESITO 5) <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> .....	26
5.1) FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI .....	26
5.2) DIRITTI REALI A FAVORE DI TERZI .....	28
5.3) VINCOLI E ONERI URBANISTICI .....	28
5.4) VINCOLI DI NATURA CONDOMINIALE .....	28
5.5) CENSO, LIVELLO E USO CIVICO .....	29
QUESITO 6) <i>“VERIFICHI LE SPESE E I PROCEDIMENTI GIUDIZIARI DI CUI AL N. 9 DELL’ART. 173 BIS DISP. ATT. C.P.C.”</i> .....	30
6.1) SPESE CONDOMINIALI E PROCEDIMENTI GIUDIZIARI .....	30
QUESITO 7) <i>“INDICHI LE PRATICHE EDILIZIE RELATIVE ALL'IMMOBILE E QUALE SIA LA SITUAZIONE URBANISTICA DELLO STESSO”</i> .....	31
7.1) PRATICHE EDILIZIE .....	31
7.2) SITUAZIONE URBANISTICA .....	32



**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” .....33**

- 8.1) REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA..... 33
- 8.2) ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA ..... 35

**QUESITO 9) “DETERMINI IL VALORE DI MERCATO DEI BENI, SPECIFICANDO LE VOCI DI CUI ALL'ART. 568, COMMA 2, C.P.C.” .....35**

- 9.1) SUPERFICIE COMMERCIALE ..... 35
- 9.2) VALUTAZIONE/STIMA..... 35
- 9.3) CORREZIONE DI STIMA..... 37

**QUESITO 10) “DICA, INFINE, SE SUSSISTANO I PRESUPPOSTI DI APPLICABILITÀ DELL'ART. 1, COMMI 376, 377 E 378 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.)” .....39**

- 10.1) PRESUPPOSTI DI APPLICABILITA' ART. 1, C. 376, 377, 378 L. 178/2020 ..... 39

**ELENCO ALLEGATI.....39**

.....

### PROSPETTO RIEPILOGATIVO

Es. Imm. - R.G.E. n. 90/2023	G.E.: Dott.ssa Ester MARONGIU
Diritto reale e quota pignorata:	PIENAPROPRIETA' Quota 1000/1000
Indirizzo:	Comune di Lombriasco (TO) – Via Ortensia n. 1
Tipologia e consistenza:	Unità Abitativa A: Alloggio al piano secondo (3° f.t.), composto da ingresso, soggiorno, cucinotto, due camere, ripostiglio e bagno. Unità Abitativa B: Alloggio al piano terreno (1° f.t.), composto da ingresso, soggiorno, cucina, camera, ripostiglio e bagno. Unità Autorimessa C: Locale box autorimessa al piano terreno (1° f.t.), in basso fabbricato. Unità Autorimessa D: Locale box autorimessa al piano terreno (1° f.t.), in basso fabbricato. Unità Deposito E: Locale deposito/sgombero al piano terzo sottotetto Unità Deposito F: Locale deposito/cantina al piano terreno (1° f.t.) in basso fabbricato. Unità Deposito G: Locale deposito/cantina al piano terreno (1° f.t.) in basso fabbricato.



**“STUDIO TECNICO 5G” – Arch. Giovanni CINQUE**

Identificativo a Catasto Fabbricati:	<p>Foglio 1 Particella 579 Subalterno 15 [unità abitativa A]                  Foglio 1 Particella 579 Subalterno 31 [unità abitativa B]                  Foglio 1 Particella 579 Subalterno 22 [unità autorimessa C]                  Foglio 1 Particella 579 Subalterno 30 [unità autorimessa D]                  Foglio 1 Particella 579 Subalterno 35 [unità deposito E]                  Foglio 1 Particella 579 Subalterno 20 [unità deposito F]                  Foglio 1 Particella 579 Subalterno 23 [unità deposito G]</p>																											
Titolo di provenienza:	<p>- atto di donazione di nuda proprietà rogito Notaio Bruno GALLEANO del 09/05/1980 rep. n. 30673/7392, trascritto il 03/06/1980 ai nn. 3653/3120 e successivo ricongiungimento di usufrutto;                  - atto di permuta e divisione rogito Notaio Gianangelo ROCCA del 22/12/2000 rep. n. 89560, trascritto il 29/12/2000 ai nn. 9069/6727.</p>																											
Formalità da cancellare:																												
ISCRIZIONI:	<u>IPOTECA GIUDIZIALE</u> N° 3306/455 del 15/04/2022 a favore AAAA e contro BBBB BBBB																											
TRASCRIZIONI:	<u>PIGNORAMENTO</u> N° 1078/886 del 07/02/2023 a favore AAAAe contro BBBB BBBB																											
Stato di occupazione:	<p>Unità Abitativa A – Sub. 15: locata a terzi                  Unità Abitativa B – Sub. 31: locata a terzi                  Unità Autorimessa C – Sub. 22: locata a terzi                  Unità Autorimessa D – Sub. 30: locata a terzi                  Unità Deposito E – Sub. 35: non sono risultati contratti/comodati                  Unità Deposito F – Sub. 20: occupata da terzi senza specifica                  Unità Deposito G – Sub. 23: occupata da terzi senza specifica</p>																											
Valore di mercato stimato:	<table> <tr> <td><u>LOTTO 1:</u></td> <td>Unità Abitativa A – Sub. 15:</td> <td>67.200,00 €</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Unità Autorimessa D – Sub. 30:</td> <td>10.000,00 €</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Unità Deposito F – Sub. 20:</td> <td>1.400,00 €</td> </tr> <tr> <td></td> <td><b>TOTALE LOTTO 1:</b></td> <td><b>78.600,00 €</b></td> </tr> <tr> <td><u>LOTTO 2:</u></td> <td>Unità Abitativa B – Sub. 31:</td> <td>61.600,00 €</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Unità Autorimessa C – Sub. 22:</td> <td>6.500,00 €</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Unità Deposito E – Sub. 35:</td> <td>8.800,00 €</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Unità Deposito G – Sub. 23:</td> <td>1.000,00 €</td> </tr> <tr> <td></td> <td><b>TOTALE LOTTO 2:</b></td> <td><b>77.900,00 €</b></td> </tr> </table>	<u>LOTTO 1:</u>	Unità Abitativa A – Sub. 15:	67.200,00 €		Unità Autorimessa D – Sub. 30:	10.000,00 €		Unità Deposito F – Sub. 20:	1.400,00 €		<b>TOTALE LOTTO 1:</b>	<b>78.600,00 €</b>	<u>LOTTO 2:</u>	Unità Abitativa B – Sub. 31:	61.600,00 €		Unità Autorimessa C – Sub. 22:	6.500,00 €		Unità Deposito E – Sub. 35:	8.800,00 €		Unità Deposito G – Sub. 23:	1.000,00 €		<b>TOTALE LOTTO 2:</b>	<b>77.900,00 €</b>
<u>LOTTO 1:</u>	Unità Abitativa A – Sub. 15:	67.200,00 €																										
	Unità Autorimessa D – Sub. 30:	10.000,00 €																										
	Unità Deposito F – Sub. 20:	1.400,00 €																										
	<b>TOTALE LOTTO 1:</b>	<b>78.600,00 €</b>																										
<u>LOTTO 2:</u>	Unità Abitativa B – Sub. 31:	61.600,00 €																										
	Unità Autorimessa C – Sub. 22:	6.500,00 €																										
	Unità Deposito E – Sub. 35:	8.800,00 €																										
	Unità Deposito G – Sub. 23:	1.000,00 €																										
	<b>TOTALE LOTTO 2:</b>	<b>77.900,00 €</b>																										
Valore con adeguamenti e correzioni di stima:	<table> <tr> <td><u>LOTTO 1:</u></td> <td>Unità Abitativa A – Sub. 15</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Unità Autorimessa D – Sub. 30</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Unità Deposito F – Sub. 20</td> </tr> <tr> <td></td> <td><b>TOTALE LOTTO 1:</b></td> </tr> <tr> <td></td> <td><b>66.000,00 €</b></td> </tr> </table>	<u>LOTTO 1:</u>	Unità Abitativa A – Sub. 15		Unità Autorimessa D – Sub. 30		Unità Deposito F – Sub. 20		<b>TOTALE LOTTO 1:</b>		<b>66.000,00 €</b>																	
<u>LOTTO 1:</u>	Unità Abitativa A – Sub. 15																											
	Unità Autorimessa D – Sub. 30																											
	Unità Deposito F – Sub. 20																											
	<b>TOTALE LOTTO 1:</b>																											
	<b>66.000,00 €</b>																											



## “STUDIO TECNICO 5G” – Arch. Giovanni CINQUE

	<p><u>LOTTO 2:</u>      Unità Abitativa B – Sub. 31 Unità Autorimessa C – Sub. 22 Unità Deposito E – Sub. 35 Unità Deposito G – Sub. 23</p> <p><b>TOTALE LOTTO 2:</b>                      <b>66.000,00 €</b></p>
--	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

-----

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 Ester MARONGIU** con ordinanza del 20 aprile 2023, nominava esperto lo scrivente e formulava il quesito sotto riportato, invitandolo a prestare tempestivamente il giuramento in via telematica;

- che il giorno 26 aprile 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 Ester MARONGIU 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 20/09/2023 ore 11,30, 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 Pinerolo, ricerche e controlli presso l'Archivio Edilizio del Comune di Lombriasco (TO), 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 delle seguenti unità immobiliari facenti parte del compendio sito nel Comune di Lombriasco (TO), avente accesso pedonale dalla Via Ortensia civico numero 1 e accesso carraio dalla Via San Giovanni Bosco civico numero 6, costituito da un fabbricato di civile abitazione elevato a tre piani fuori terra, oltre sottotetto e da un basso fabbricato elevato ad un piano fuori terra, insistenti sul terreno distinto in mappa al Catasto Terreni al Fg. 1 Part. 579, quale Ente Urbano della superficie catastale di 7 are e 60 ca (760 mq) e più precisamente:

**1.1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI E DATI CATASTALI**

nel fabbricato di civile abitazione:

**A) UNITA' ABITATIVA**

✓ **al piano secondo (terzo fuori terra):** alloggio composto di ingresso, soggiorno, cucinotto, due camere, ripostiglio e bagno, quale risulta distinto con il numero 4 (quattro) nella planimetria allegata sotto la lettera “A” all’atto rogito Notaio Bruno GALLEANO del 09/05/1980 rep. n. 30673/7392, coerenti: cortile comune a tre lati, alloggio n. 3 del piano, pianerottolo e vano scala.

Detta unità risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Lombriasco (TO), come segue:

✓ **Fg. 1 Part. 579 Sub. 15 [ex sub. 6], VIA ORTENSIA N. 1, piano 2, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 4,5 vani, Superficie Catastale 82 m<sup>2</sup> (Tot. escluse aree scoperte 80 m<sup>2</sup>), Rendita Euro 371,85;**

dati derivanti da:

- “*Variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie*”;
- “*VARIAZIONE del 29/11/2000 Pratica n. 1060977 in atti dal 29/11/2000VAR. DEL CLASS. PROT. 1002705/00 (n. 40047.1/2000)*”;
- “*VARIAZIONE del 07/11/2000 Pratica n. 1002705 in atti dal 07/11/2000 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI-ABITAZIONE-MAGAZZINO PER IL SUB. 16 (n. 36596.1/2000)*”.

L’intestazione catastale della unità immobiliare risulta la seguente:

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



**B) UNITA' ABITATIVA**

- ✓ **al piano terreno (primo fuori terra):** alloggio composto di ingresso, soggiorno, cucina, camera, ripostiglio e bagno, coerenti: cortile comune a tre lati, ingresso comune, vano scala e locale caldaia.

Detta unità risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Lombriasco (TO), come segue:

- ✓ **Fg. 1 Part. 579 Sub. 31 [ex Subb. 2-12-16-18], VIA ORTENSIA N. 1, piano T, Categoria A/3, Classe 1, Consistenza 3,5 vani, Superficie Catastale 69 m<sup>2</sup> (Tot. escluse aree scoperte 68 m<sup>2</sup>), Rendita Euro 155,45;**

dati derivanti da:

- *“Variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie”;*
- *“VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/03/2002 Pratica n. 173708 in atti dal 08/03/2002 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 7571.1/2002)”;*
- *“VARIAZIONE del 08/03/2001 Pratica n. 145490 in atti dal 08/03/2001 FUSIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE-AUTORIMESSA E MAGAZZINO-ABITAZION (n. 4519.1/2001)”.*

L'intestazione catastale della unità immobiliare risulta la seguente:

- **BBBB BBBB** nato a **BBBB (BB)** il **BB/BB/BBBB – BBBBBBBBBBBBBBBBBB** -  
*Proprietà 1/1 bene personale.*

nel basso fabbricato sul cortile:

**C) UNITA' AUTORIMESSA**

- ✓ **al piano terreno (primo fuori terra):** locale autorimessa, coerenti: autorimessa n. 2, Via Ortensia, locale cantina, disimpegno e cortile comune.

Detta unità risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Lombriasco (TO), come segue:

- ✓ **Fg. 1 Part. 579 Sub. 22 [ex sub. 10], VIA ORTENSIA N. 1, piano T, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 11 m<sup>2</sup>, Superficie Catastale 14 m<sup>2</sup>, Rendita Euro 44,88;**

dati derivanti da:

- *“Variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie”;*
- *“VARIAZIONE del 29/11/2000 Pratica n. 1060849 in atti dal 29/11/2000 VAR. DEL CLASS. PROT. 1002776/00 (n. 40039.1/2000)”;*
- *“VARIAZIONE del 07/11/2000 Pratica n. 1002776 in atti dal 07/11/2000 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 36600.1/2000)”.*



L'intestazione catastale della unità immobiliare risulta la seguente:

- **BBBB BBBB** nato a **BBBB (BB)** il **BB/BB/BBBB – BBBBBBBBBBBBBBBBBB** -  
Proprietà 1/1 bene personale.

**D) UNITA' AUTORIMESSA**

- ✓ **al piano terreno (primo fuori terra):** locale autorimessa, coerenti: Via San Giovanni Bosco, cortile comune a due lati e altro locale autorimessa.

Detta unità risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Lombriasco (TO), come segue:

- ✓ **Fg. 1 Part. 579 Sub. 30, VIA ORTENSIA N. 1, piano T, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 18 m<sup>2</sup>, Superficie Catastale 20 m<sup>2</sup>, Rendita Euro 62,28;**

dati derivanti da:

- "Variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie";
- "VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 24/01/2002 Pratica n. 51071 in atti dal 24/01/2002 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 2323.1/2002)";
- "UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE del 05/12/2000 Pratica n. 1077027 in atti dal 05/12/2000 UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE (n. 9775.1/2000)".

L'intestazione catastale della unità immobiliare risulta la seguente:

- **BBBB BBBB** nato a **BBBB (BB)** il **BB/BB/BBBB – BBBBBBBBBBBBBBBBBB** -  
Proprietà 1/1 bene personale.

nel fabbricato di civile abitazione:

**E) UNITA' DEPOSITO**

- ✓ **al piano terzo sottotetto (quarto fuori terra):** locale ad uso soffitta, coerenti: cortile comune a tre lati, locale ad uso soffitta n. 1, pianerottolo e vano scala.

Detta unità risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Lombriasco (TO), come segue:

- ✓ **Fg. 1 Part. 579 Sub. 35 [ex Sub. 17 – già Sub. 7], VIA ORTENSIA N. 1, piano 3, Categoria C/2, Classe U, Consistenza 71 m<sup>2</sup>, Superficie Catastale 19 m<sup>2</sup>, Rendita Euro 113,67;**

dati derivanti da:

- "VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 13/09/2021 Pratica n. TO0171633 in atti dal 13/09/2021 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 63812.1/2021)";
- "VARIAZIONE del 22/10/2020 Pratica n. TO0169099 in atti dal 23/10/2020 DIVISIONE E CAMBIO DEST USO (n. 68182.1/2020)";
- "Variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie";





- *"VARIAZIONE del 29/11/2000 Pratica n. 1060765 in atti dal 29/11/2000 VAR. DEL CLASS. PROT. 1002738/00 (n. 40033.1/2000)";*
- *"VARIAZIONE del 07/11/2000 Pratica n. 1002738 in atti dal 07/11/2000 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI-ABITAZIONE-MAGAZZINO PER IL SUB. 18 (n. 36599.1/2000)".*

L'intestazione catastale della unità immobiliare risulta la seguente:

- **BBBB BBBB** nato a BBBB (BB) il BB/BB/BBBB – BBBBBBBBBBBBBBBBBBBB -  
*Proprietà 1/1 bene personale.*

nel basso fabbricato sul cortile:

#### **F) UNITA' DEPOSITO**

- ✓ **al piano terreno (primo fuori terra):** locale cantina, coerenti: altra cantina, Via Ortensia, autorimessa n. 2 e cortile comune.

Detta unità risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Lombriasco (TO),  
come segue:

- ✓ **Fg. 1 Part. 579 Sub. 20 [ex Sub. 8], VIA ORTENSIA N. 1, piano T, Categoria C/2, Classe U, Consistenza 5 m<sup>2</sup>, Superficie Catastale 7 m<sup>2</sup>, Rendita Euro 8,01;**  
dati derivanti da:

- *"Variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie";*
- *"VARIAZIONE del 24/01/2002 Pratica n. 51071 in atti dal 24/01/2002 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 2323.1/2002)";*
- *"VARIAZIONE del 05/12/2000 Pratica n. 1076823 in atti dal 05/12/2000 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI-AMPLIAMENTO-TETTOIA-MAGAZZINO PER I SUB. 19 E 20 (n. 40597.1/2000)".*

L'intestazione catastale della unità immobiliare risulta la seguente:

- **BBBB BBBB** nato a BBBB (BB) il BB/BB/BBBB – BBBBBBBBBBBBBBBBBBBB -  
*Proprietà 1/1 bene personale.*

#### **G) UNITA' DEPOSITO**

- ✓ **al piano terreno (primo fuori terra):** locale cantina, coerenti: autorimessa n. 1, Via Ortensia, altra cantina e disimpegno.

Detta unità risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Lombriasco (TO),  
come segue:

- ✓ **Fg. 1 Part. 579 Sub. 23, VIA ORTENSIA N. 1, piano T, Categoria C/2, Classe U, Consistenza 5 m<sup>2</sup>, Superficie Catastale 5 m<sup>2</sup>, Rendita Euro 8,01;**  
dati derivanti da:

- *"Variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie";*



- "VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 24/01/2002 Pratica n. 51071 in atti dal 24/01/2002 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 2323.1/2002)";
- "UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE del 05/12/2000 Pratica n. 1077027 in atti dal 05/12/2000 UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE (n. 9775.1/2000)".

L'intestazione catastale della unità immobiliare risulta la seguente:

- **BBBB BBBB** nato a **BBBB (BB)** il **BB/BB/BBBB** – **BBBBBBBBBBBBBBBBBB** - Proprietà 1/1 bene personale.

Il trasferimento avverrà a corpo e le unità immobiliari saranno trasferite nel loro stato attuale di fatto di diritto, con tutti i diritti, usi, passaggi, servitù attive e passive inerenti, fissi ed infissi, attinenze, dipendenze e pertinenze, con le proporzionali quote di comproprietà spettanti sugli enti a norma di legge o per altro titolo comuni, indivisibili e separatamente inalienabili

**NOTA:** Si segnala che le unità sub. 22 (autorimessa sopra denominata con la lettera "C") e sub. 30 (autorimessa sopra denominata con la lettera "D"), sono censite con accesso dalla Via Ortensia n. 1, ma in realtà l'accesso carraio al lotto insiste sulla Via San Giovanni Bosco n. 6.

-----

**QUESITO 2)“indichi i proprietari dei beni alla data della trascrizione del pignoramento, nonché tutti i proprietari nel ventennio anteriore a tale data e il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al suddetto ventennio”**

### **2.1) PROPRIETA'**

L'atto di pignoramento relativo alla presente procedura esecutiva è stato trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Pinerolo in data 07/02/2023. In detta data gli immobili in oggetto risultavano in piena proprietà per la quota di 1/1 del sig. **BBBB BBBB** nato a **BBBB (BB)** il **BB/BB/BBBB** – **BBBBBBBBBBBBBBBBBB**.

### **2.2) QUADRO SINOTTICO DELLA PROVENIENZA NEL VENTENNIO E PRIMO TITOLO DI ACQUISTO PER ATTO TRA VIVI ANTERIORE AL VENTENNIO**

Gli immobili in oggetto risultano in piena proprietà per la quota di 1/1 del sig. **BBBB BBBB**, sopra generalizzato, pervenutigli come segue:

- con atto di donazione a rogito Notaio Bruno GALLEANO del 09/05/1980 rep. 30673/7392 (quale primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al ventennio), il sig. **CCCC CCCC** nato a **CCCC (CC)** il **CC/CC/CCCC** donava ai propri figli quanto segue:



- al sig. **BBBB BBBB**, sopra generalizzato:
  - la piena proprietà per la quota di 1/1 degli immobili censiti al Fg. 1 N. 579 Sub. 2 e Sub. 7;
  - la nuda proprietà per la quota di 1/1 degli immobili censiti al Fg. 1 N. 579 Sub. 6 e Sub. 10 – con riserva del diritto di usufrutto in capo al donante sig. **CCCC CCCC**, congiuntamente alla moglie sig.ra **DDDD DDDD in DDDD** nata a **DDDD (DD)** il **DD/DD/DDDD** accettante, con reciproco diritto di accrescimento nel superstite;
  - la piena proprietà per la quota di 1/2 unitamente al fratello **EEEE EEEE** degli immobili censiti al Fg. 1 N. 579 Sub. 3 e Sub. 8, nonché le parti comuni della casa stessa e cioè: l'ingresso, l'impianto di riscaldamento con il relativo locale, i disimpegni e il vano scala, oltre al terreno in cui insiste il fabbricato;
- al sig. **EEEE EEEE** nato a **EEEE (EE)** il **EE/EE/EEEE**, C.F. **EEEEEEEEEEEEEEEE**:
  - la piena proprietà per la quota di 1/1 degli immobili censiti al Fg. 1 N. 579 Sub. 5 e Sub. 1;
  - la nuda proprietà per la quota di 1/1 degli immobili censiti al Fg. 1 N. 579 Sub. 4 e Sub. 9– con riserva del diritto di usufrutto in capo al donante sig. **CCCC CCCC**, congiuntamente alla moglie sig.ra **DDDD DDDD**, sopra generalizzata, accettante, con reciproco diritto di accrescimento nel superstite;
  - la piena proprietà per la quota di 1/2 unitamente al fratello **BBBB BBBB** degli immobili censiti al Fg. 1 N. 579 Sub. 3 e Sub. 8, nonché le parti comuni della casa stessa e cioè: l'ingresso, l'impianto di riscaldamento con il relativo locale, i disimpegni e il vano scala, oltre al terreno in cui insiste il fabbricato.

Il suddetto atto è stato trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Pinerolo in data 03/06/1980 ai nn. 3653/3120 per quanto alla donazione in capo al figlio **BBBB BBBB** ed ai nn. 3654/3121 per quanto alla donazione in capo al figlio **EEEE EEEE**.

A seguito del decesso dei genitori sig.ri **CCCC CCCC** (11/06/2010) e **DDDD DDDD**, il diritto di usufrutto venne riunito alla nuda proprietà degli immobili in capo al sig. **BBBB BBBB** che divenne così, pieno proprietario delle unità Subb. 6-10, così come venne riunito alla nuda proprietà degli immobili in capo al sig. **EEEE EEEE** che divenne così, pieno proprietario delle unità Subb. 4-9.



A seguito di "VARIAZIONE del 07/11/2000 Pratica n. 1002705 in atti dal 07/11/2000 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI-ABITAZIONE-MAGAZZINO PER IL SUB. 16 (n. 36596.1/2000)", il Sub. 6 venne soppresso generando l'attuale Sub. 15 (unità abitativa A) e Sub. 16, successivamente soppresso unitamente ai Subb. 2-12-18 generando l'attuale Sub. 31 (unità abitativa B).

A seguito di "VARIAZIONE del 07/11/2000 Pratica n. 1002776 in atti dal 07/11/2000 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 36600.1/2000)", il Sub. 10 venne soppresso generando l'attuale Sub. 22 (unità autorimessa C).

A seguito di "VARIAZIONE del 08/03/2001 Pratica n. 145490 in atti dal 08/03/2001 FUSIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE-AUTORIMESSA E MAGAZZINO-ABITAZIONE (n. 4519.1/2001)", il Sub. 2 venne soppresso unitamente ai Subb. 12-16-18 generando l'attuale Sub. 31 (unità abitativa B).

A seguito di "VARIAZIONE del 07/11/2000 Pratica n. 1002738 in atti dal 07/11/2000 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI-ABITAZIONE-MAGAZZINO PER IL SUB. 18 (n. 36599.1/2000)" il Sub. 7 venne soppresso generando il Sub. 17 e Sub. 18, entrambi successivamente soppressi, il primo con "VARIAZIONE del 22/10/2020 Pratica n. TO0169099 in atti dal 23/10/2020 DIVISIONE E CAMBIO DEST USO (n. 68182.1/2020)", generando l'attuale Sub. 35 (unità deposito E) ed il secondo, unitamente ai Subb. 2-12-16 con "VARIAZIONE del 08/03/2001 Pratica n. 145490 in atti dal 08/03/2001 FUSIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE-AUTORIMESSA E MAGAZZINO-ABITAZIONE (n. 4519.1/2001)", generando l'attuale Sub. 31 (unità abitativa B).

**NOTA:** Si segnala un'incongruenza di rappresentazione planimetrica derivante dal fatto che la porzione di Sub. 7 divenuta Sub. 18, in realtà non corrisponde ad essa, ma al Sub. 14 che risulta generato dalla soppressione del Sub. 5, il quale, però, rappresenta a sua volta un'altra porzione al Sub. 12 che risulta generato dalla soppressione del Sub. 4, il quale rappresenta la corretta porzione di Sub. 18. Nel merito preme evidenziare che negli anni sono intervenute diverse modifiche alle unità immobiliari componenti l'intero edificio, come alle evidenze delle pratiche edilizie.

- con atto di permuta a rogito Notaio Gianangelo ROCCA del 22/12/2000 rep. 89560, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Pinerolo in data



29/12/2000 ai nn. 9068/6726, i sig.ri **BBBB BBBB**, sopra generalizzato e **EEEE EEEE**, sopra generalizzato, addivenivano alla permuta di immobili in loro proprietà e più precisamente la quota di 1/2 in piena proprietà dell’immobile censito al Fg. 1 N. 579 Sub. 3 venne trasferita dal sig. **BBBB BBBB** al sig. **EEEE EEEE**, mentre la quota di 1/1 in nuda proprietà dell’immobile censito al Fg. 1 N. 579 Sub. 12 venne trasferita dal sig. **EEEE EEEE** al sig. **BBBB BBBB**.

A seguito di *“VARIAZIONE del 08/03/2001 Pratica n. 145490 in atti dal 08/03/2001 FUSIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE-AUTORIMESSA E MAGAZZINO-ABITAZION (n. 4519.1/2001)”*, il Sub. 12 venne soppresso unitamente ai Subb. 2-16-18 generando l’attuale Sub. 31 (unità abitativa B). Si rimanda alla **“NOTA”** sopra indicata.

- con atto di divisione a rogito Notaio Gianangelo ROCCA del 22/12/2000 rep. 89560, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Pinerolo in data 29/12/2000 ai nn. 9069/6727, i sig.ri **BBBB BBBB** e **EEEE EEEE**, sopra generalizzati, addivenivano alla divisione di immobili in loro proprietà e più precisamente, al sig. **BBBB BBBB** venne assegnata la quota di 1/1 in piena proprietà degli immobili censiti al Fg. 1 N. 579 Sub. 20 (ex Sub. 8), Sub. 23 (unità deposito G), Sub. 25, Sub. 27, Sub. 30 (unità autorimessa D).

I Subb. 23-30 vennero costituiti su terreno originariamente in comproprietà in forza del suddetto atto a rogito Notaio GALLEANO, a seguito di *“UNITA’ AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE del 05/12/2000 Pratica n. 1077027 in atti dal 05/12/2000 UNITA’ AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE (n. 9775.1/2000)”*.

Il fabbricato di civile abitazione e una porzione di basso fabbricato (originariamente composto da due autorimesse e una tettoia) vennero edificati tra il 1965 ed il 1970 da parte del sig. **CCCC CCCC**, sopra generalizzato, su terreno già in sua proprietà, mentre la restante porzione di basso fabbricato venne edificata nel 1981 da parte dei sig.ri **BBBB BBBB** e **EEEE EEEE** sul terreno originariamente in comproprietà in forza del suddetto atto a rogito Notaio GALLEANO, sopra indicato. Si precisa che ulteriori variazioni sono intervenute alle unità immobiliari, come alle evidenze delle pratiche edilizie rinvenute e più avanti riportate.

.....

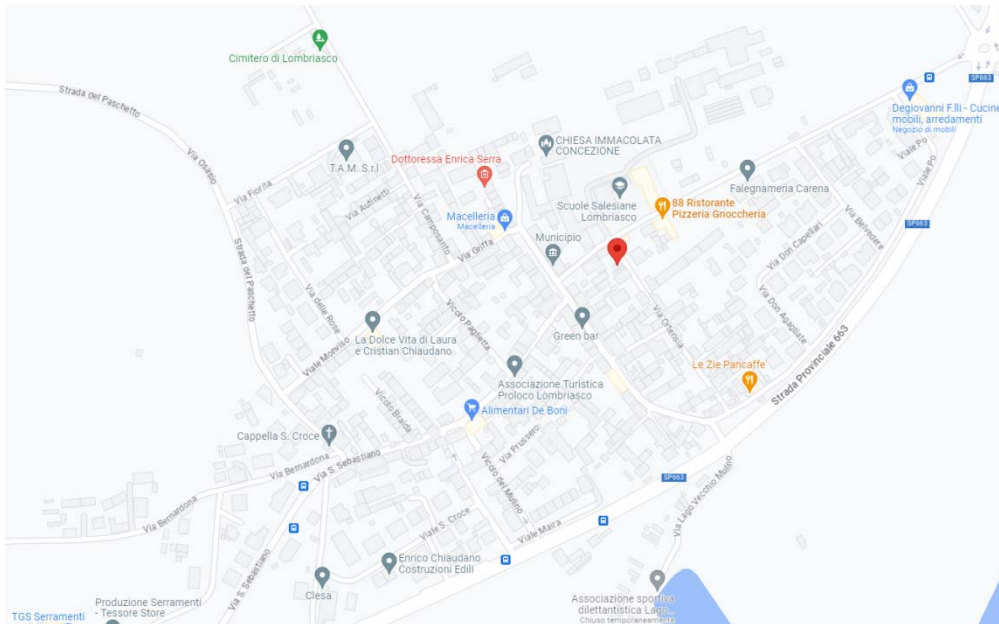


**QUESITO 3) "descriva i beni pignorati anche mediante planimetrie e fotografie, queste ultime da depositare in formato .jpeg"**

### **3.1) DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI**

Le unità immobiliari di cui trattasi sono ubicate in Comune di Lombriasco (TO), nei pressi del centro storico.

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



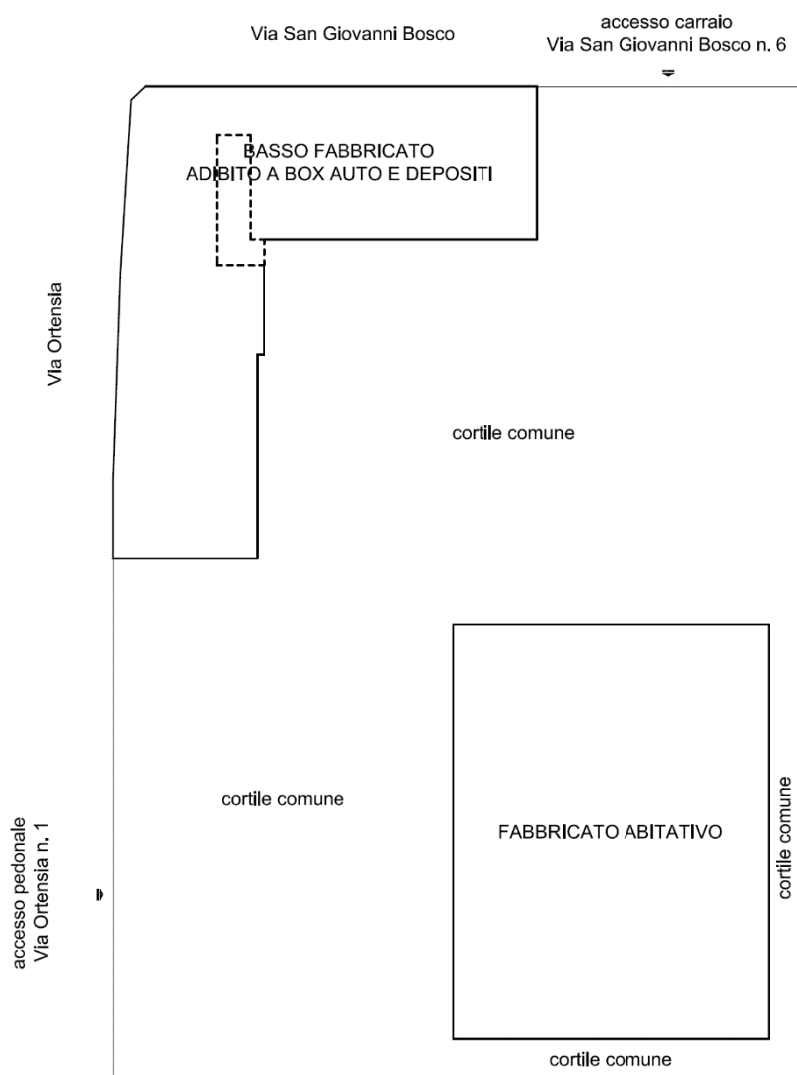
L'edificio in cui insistono le unità immobiliari in oggetto, di edificazione avvenuta negli anni Sessanta, risulta elevato a tre piani fuori terra, oltre sottotetto, con struttura in cemento armato, esternamente in parte intonacata e tinteggiata, in parte rivestita in klinker ed in parte rivestita in lastre di pietra.

L'accesso pedonale avviene dalla Via Ortensia n. 1 mediante un portoncino in ferro verniciato, mentre l'accesso carraio avviene dalla Via San Giovanni Bosco n. 6 mediante un portone carraio in metallo e ferro verniciato.

Il cortile risulta pavimentato in parte in lastricato di pietra ed in parte in battuto di cemento.



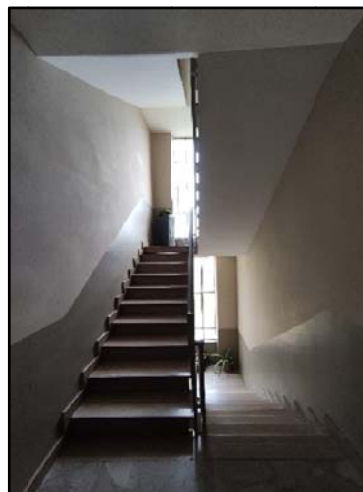
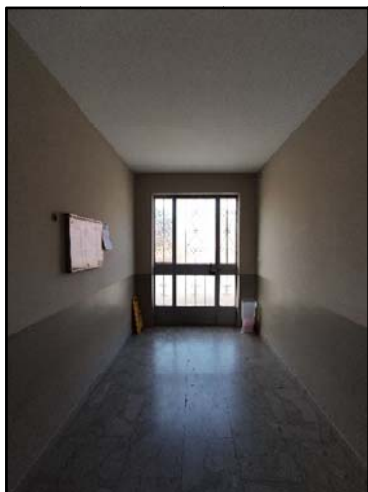




L'accesso al fabbricato abitativo avviene mediante un portoncino in metallo verniciato e vetri stampati.

L'androne di ingresso presenta pavimentazione in piastrelle di marmo segato e pareti intonacate e tinteggiate.

Il vano scala, privo di impianto ascensore, presenta rivestimento dei gradini in lastre di marmo e pareti intonacate e tinteggiate.

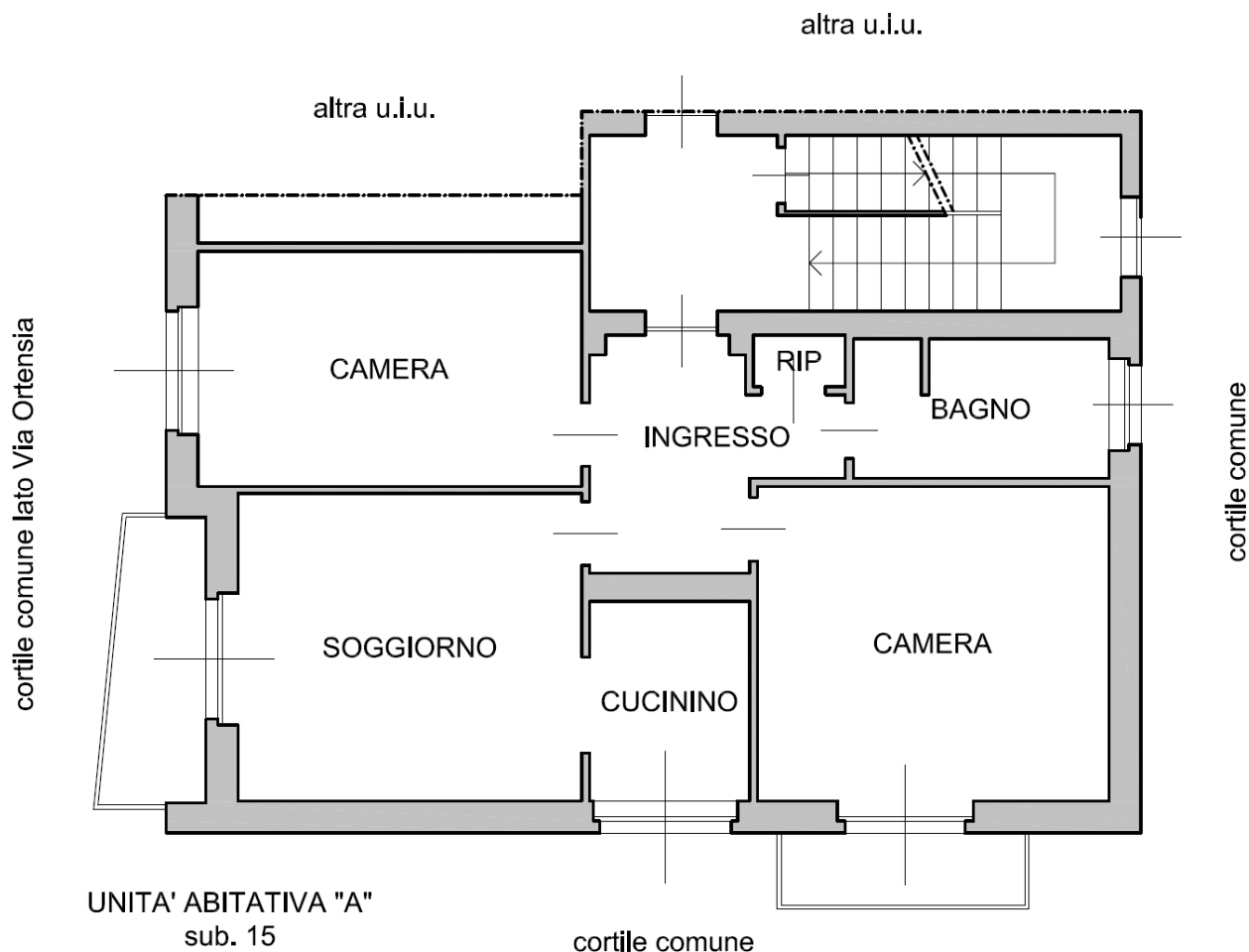




Le unità insistenti nel fabbricato sono ubicate ai piani terreno (1° f.t.), secondo (3° f.t.) e sottotetto.

**A) UNITA' ABITATIVA - Fg. 1 Part. 579 Sub. 15**

L'unità immobiliare in oggetto, sita al piano secondo (3° f.t.), si compone di ingresso, tinello con cucinino, due camere, bagno e ripostiglio, oltre a due balconi ed ha accesso dal pianerottolo mediante un portoncino blindato.



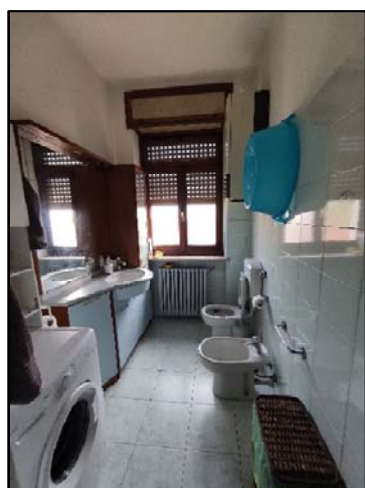
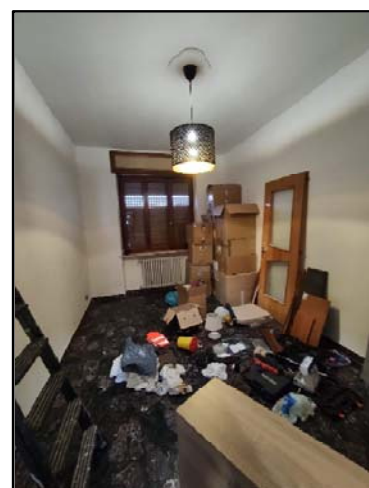
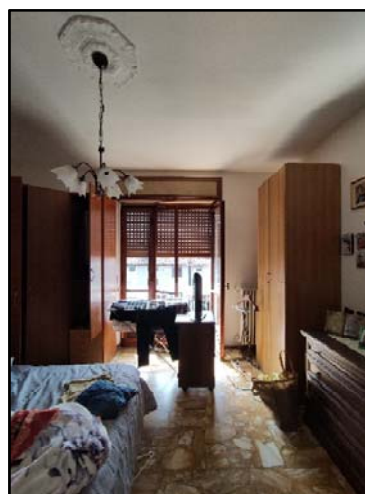
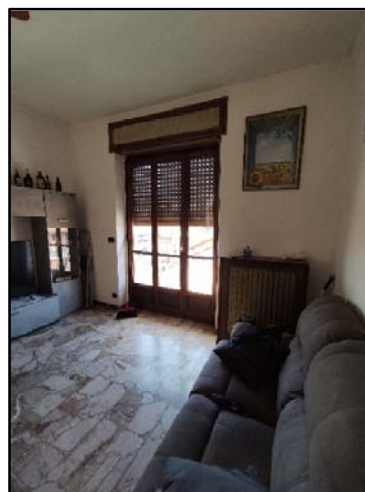
La pavimentazione interna è in piastrelle di marmo segato, ad eccezione del bagno in cui risulta in piastrelle ceramiche.

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

Il bagno è dotato di lavabo, box doccia, vaso wc, bidet e attacchi per la lavatrice.

Le porte interne sono in legno e vetri stampati e i serramenti esterni sono in legno e vetri semplici, dotati di avvolgibili in pvc.





L'unità in oggetto è dotata di impianto di riscaldamento e produzione dell'acqua calda sanitaria autonomi ed avviene mediante una caldaia a gas installata nel bagno; gli elementi radianti sono in ghisa. L'impianto elettrico è per lo più sottotraccia.

Da informazioni fornite dal debitore, si segnala che il contatore elettrico dell'unità risulta collegato ed abbinato alle unità deposito "F" (Sub. 20) e autorimessa "D" (Sub. 30).

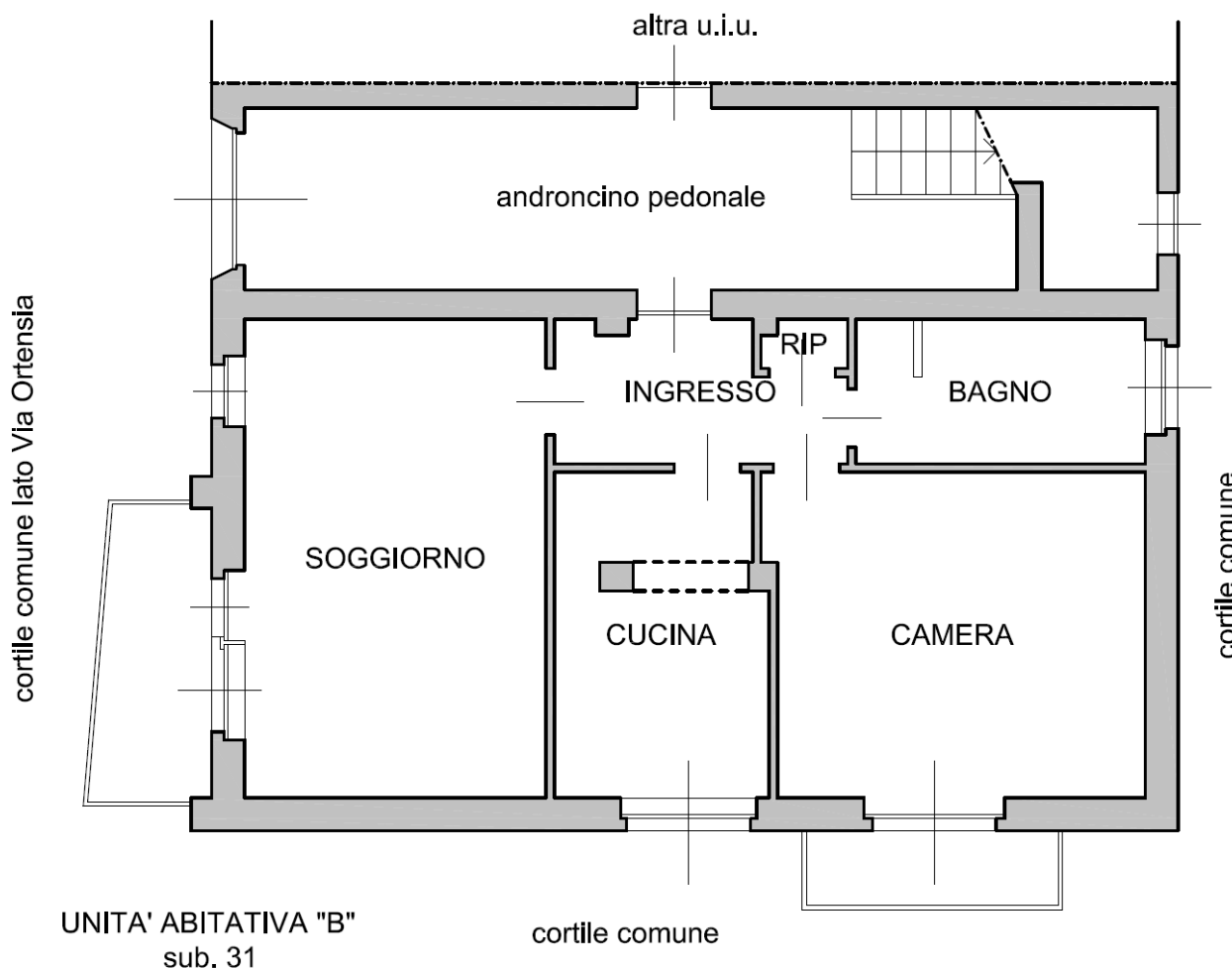


Gli impianti dell'unità immobiliare pignorata verranno trasferiti nello stato di fatto in cui si trovano, senza garanzia alcuna da parte della procedura esecutiva.

Lo stato manutentivo dell'unità immobiliare in oggetto è discreto, in quanto per lo più risalente allo stato originario.

**B) UNITA' ABITATIVA - Fg. 1 Part. 579 Sub. 31**

L'unità immobiliare in oggetto, sita al piano terreno (1° f.t.), si compone di ingresso, soggiorno, cucina, camera, bagno e ripostiglio, oltre a due balconi ed ha accesso dal pianerottolo mediante un portoncino blindato.

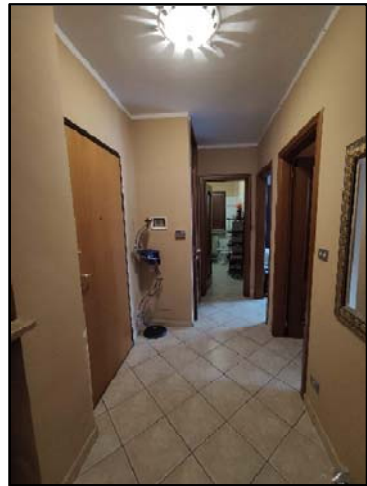
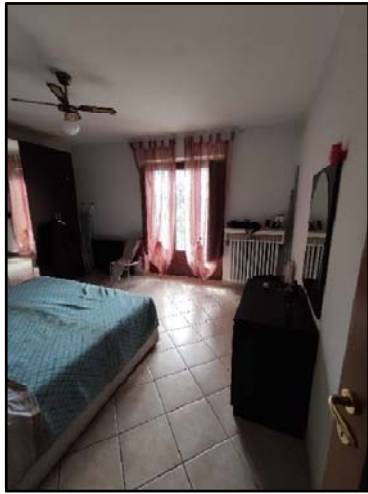
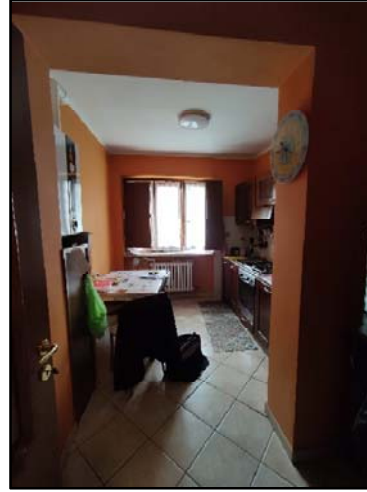


La pavimentazione interna è in piastrelle ceramiche e le pareti risultano intonacate e tinteggiate, ad eccezione delle pareti del bagno e sul retro dell'angolo cottura, le quali risultano parzialmente rivestite in piastrelle ceramiche.

Il bagno è dotato di lavabo, vasca da bagno, vaso wc, bidet e attacchi per la lavatrice.

Le porte interne sono in legno e vetri e i serramenti esterni sono in legno e vetri doppi, dotati di scuri interni in legno ed alcuni di grate di protezione in ferro.





L'unità in oggetto è dotata di impianto di riscaldamento e produzione dell'acqua calda sanitaria autonomi ed avviene mediante una caldaia a gas installata nella cucina; gli elementi radianti sono in ghisa. L'impianto elettrico è per lo più sottotraccia.

Da informazioni fornite dal debitore, si segnala che il contatore elettrico dell'unità risulta collegato ed abbinato alle unità deposito "G" (Sub. 23) e autorimessa "C" (Sub. 22).

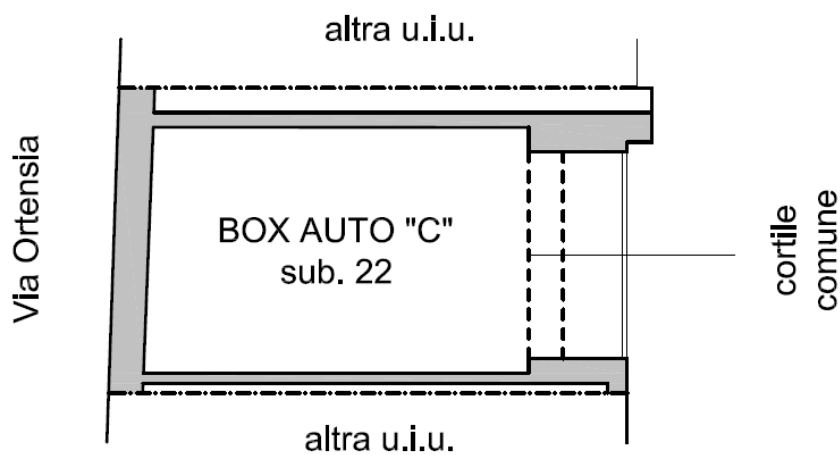


Gli impianti dell'unità immobiliare pignorata verranno trasferiti nello stato di fatto in cui si trovano, senza garanzia alcuna da parte della procedura esecutiva.

Lo stato manutentivo dell'unità immobiliare in oggetto è buono, ad eccezione di alcuni tratti di parete perimetrale che presentano segni e macchie di umidità.

**C) UNITA' AUTORIMESSA - Fg. 1 Part. 579 Sub. 22**

L'unità immobiliare in oggetto, sita nel basso fabbricato sul cortile, ha accesso mediante un portone a due ante in ferro verniciato e vetri. L'interno si presenta con pavimentazione in battuto di cemento e pareti intonacate e tinteggiate. L'unità è dotata di impianto di illuminazione che, da informazioni fornite dal debitore, risulta collegato ed abbinato al contatore elettrico dell'unità abitativa “B” (Sub. 31).

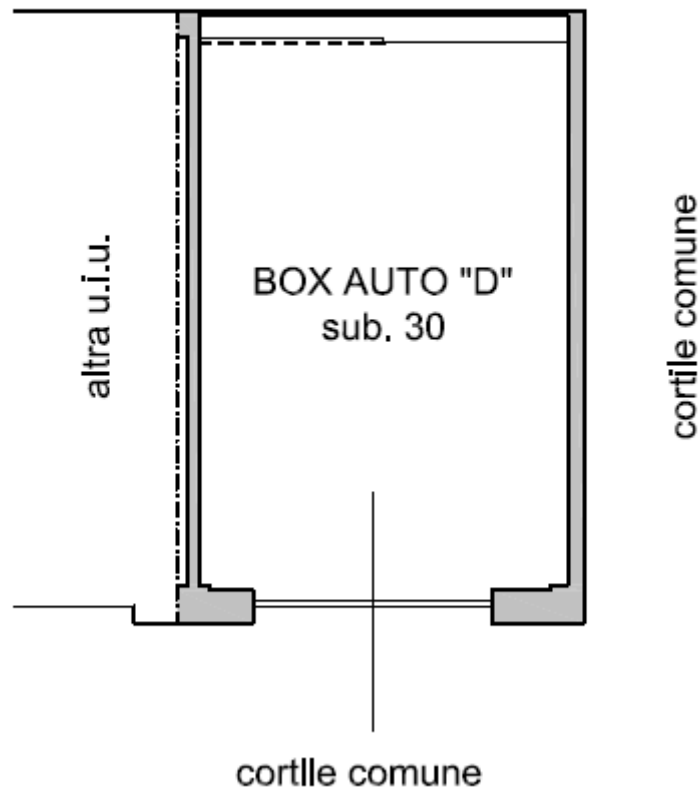


**D) UNITA' AUTORIMESSA - Fg. 1 Part. 579 Sub. 30**

L'unità immobiliare in oggetto, sita nel basso fabbricato sul cortile, ha accesso mediante un portone basculante in lamiera. L'interno si presenta con pavimentazione in battuto di cemento e pareti intonacate e tinteggiate. L'unità è dotata di impianto di illuminazione che, da informazioni fornite dal debitore, risulta collegato ed abbinato al contatore elettrico dell'unità abitativa “A” (Sub. 15).



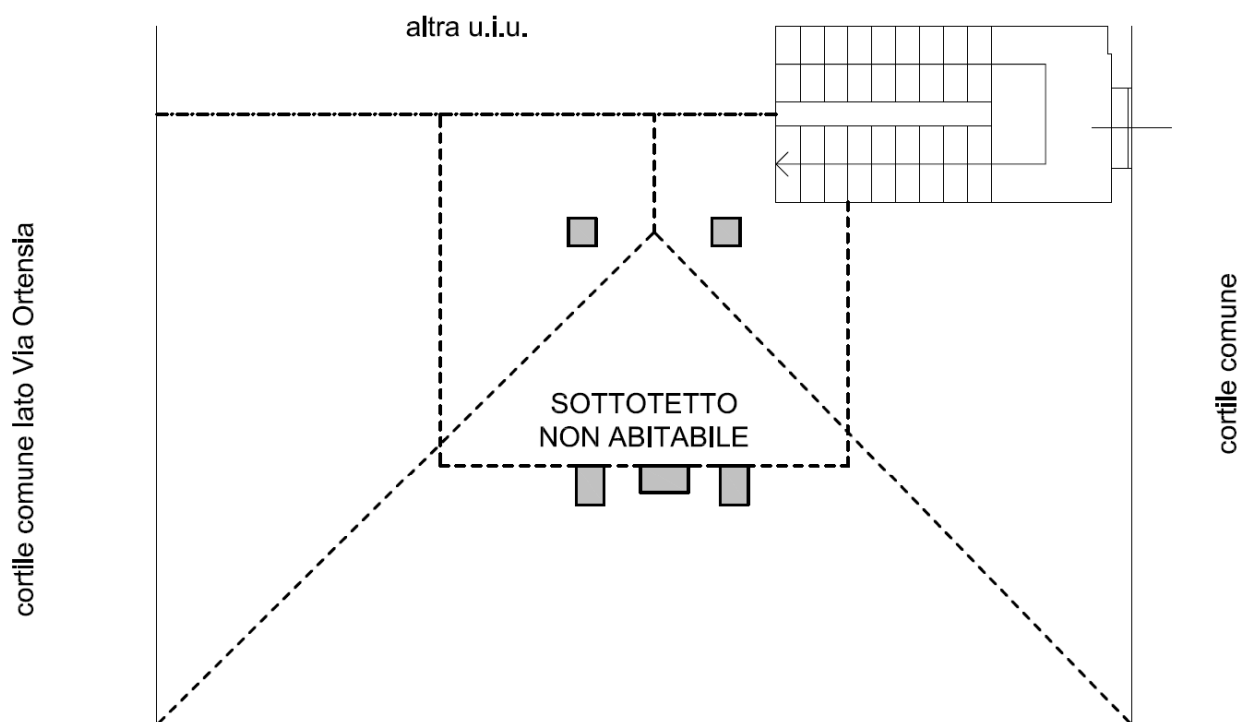
Via San Giovanni Bosco



**E) UNITA' DEPOSITO - Fg. 1 Part. 579 Sub. 35**

L'unità immobiliare in oggetto, sita al piano sottotetto (4° f.t.), ha accesso diretto dal vano scala condominiale che nel tratto tra il secondo piano ed il sottotetto si presenta al rustico e risulta chiuso da una porta in legno. Il piano sottotetto è, infatti, tutto aperto ed unito senza delimitazioni fisiche, ma l'unità in oggetto insiste su una sola porzione. Lo stato interno è al rustico con il tetto a vista.





UNITA' DEPOSITO "E"  
sub. 35

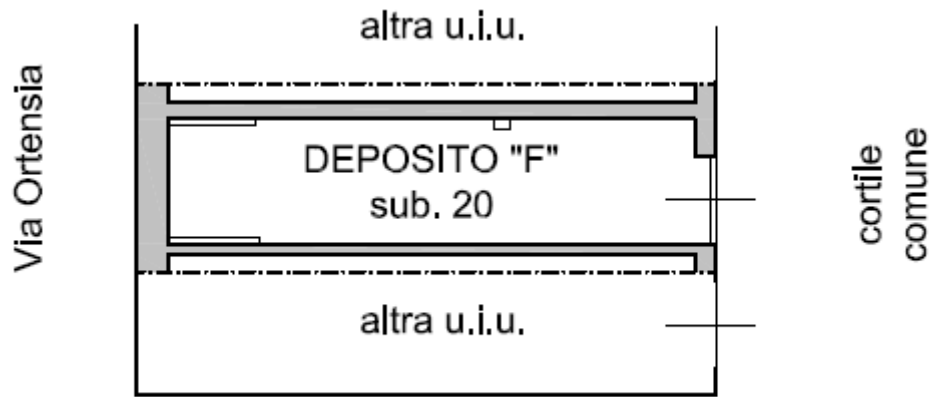
cortile comune



**F) UNITA' DEPOSITO - Fg. 1 Part. 579 Sub. 20**

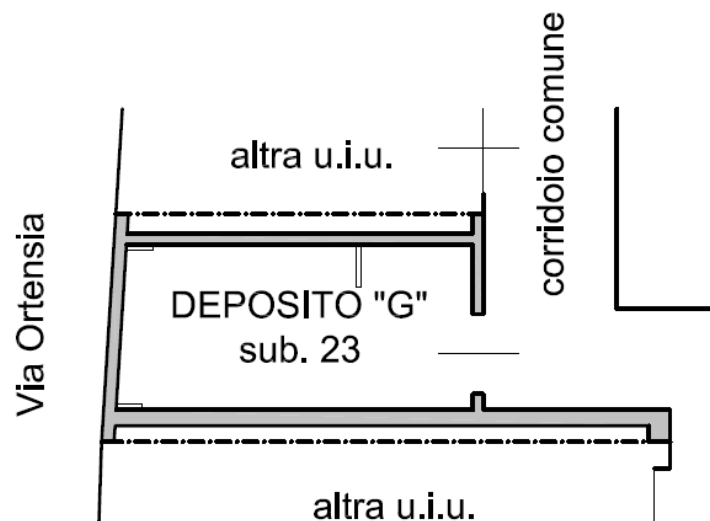
L'unità immobiliare in oggetto, sita nel basso fabbricato sul cortile, ha accesso mediante un portoncino in lamiera. L'interno si presenta con pavimentazione in parte in battuto di cemento ed in parte in tessere di grès. Le pareti risultano in parte intonacate e tinteggiate ed in parte solo intonacate. L'unità è dotata di impianto di illuminazione che, da informazioni fornite dal debitore, risulta collegato ed abbinato al contatore elettrico dell'unità abitativa "A" (Sub. 15).



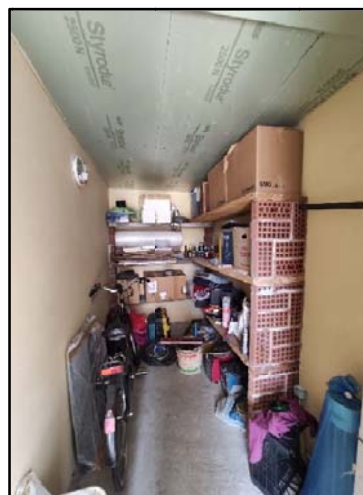


**G) UNITA' DEPOSITO - Fg. 1 Part. 579 Sub. 23**

L'unità immobiliare in oggetto, sita nel basso fabbricato sul cortile, ha accesso mediante un portoncino in lamiera. L'interno si presenta con pavimentazione in battuto di cemento e le pareti risultano intonacate e tinteggiate. L'unità è dotata di impianto di illuminazione che, da informazioni fornite dal debitore, risulta collegato ed abbinato al contatore elettrico dell'unità abitativa "B" (Sub. 31).







**QUESITO 4) “accerti lo stato di possesso dei beni ai sensi dell’art. 173 bis co. 1 n. 3 disp. att. c.p.c., indicando, se occupati da terzi, la scadenza del titolo e il corrispettivo pattuito e, in ogni caso, le generalità dell’occupante”**

#### **4.1) OCCUPAZIONE**

In data 11 maggio 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 eseguito, dal Certificato di Residenza rilasciato dall’Ufficio Anagrafe del Comune di Lombriasco (TO), nonché presso la Cancelleria dell’Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Torino, fissando il sopralluogo per il giorno 24 maggio 2023 alle ore 10,00 circa, successivamente rinviato al 07/06/2023.

In tale occasione presenziava il sig. **FFFF FFFF** (figlio del sig. **BBBB BBBB**), che consentiva l’accesso a tutti gli immobili e dichiarava che l’unità abitativa “A” risultava occupata da terzi e locata unitamente all’unità deposito “F” e all’unità autorimessa “D”, mentre l’unità abitativa “B” risultava occupata da terzi e locata unitamente all’unità deposito “G” e all’unità autorimessa “C”; altresì, riferiva che l’unità deposito “E” era a disposizione della proprietà, non occupata da terzi e non locata.

Dalle visure effettuate all’Agenzia delle Entrate sono risultati i seguenti contratti di locazione in essere relativamente ad alcune unità immobiliari oggetto del presente procedimento esecutivo, dai quali si desumono gli occupanti delle unità, in particolare:

- contratto di locazione ad uso abitativo, stipulato in data 29/06/2022 tra i sig.ri **BBBB BBBB** nato a **BBBB (BB)** il **BB/BB/BBBB**, C.F. **BBBBBBBBBBBBBBBB** e **GGGG GGGG** nato a **GGGG** il **GG/GG/GGGG**, C.F. **GGGGGGGGGGGGGGGG**, registrato



all’Agenzia delle Entrate di Moncalieri in data 28/07/2022 al n. 3731 – serie 3T, avente durata dal 01/07/2022 al 30/06/2026, per il canone annuo di € 4.200,00, relativamente agli immobili censiti al Fg. 1 N. 579 Sub. 15 (unità abitativa “A”) e Fg. 1 N. 579 Sub. 30 (unità autorimessa “D”).

NOTA: Si fa presente che nel contratto di locazione risultano indicati i riferimenti catastali solo dei succitati immobili (unità abitativa ed unità autorimessa) e non risultano indicati i riferimenti catastali della cantina Sub. 20 (unità deposito “F”) che risulta solamente indicata come compresa nella locazione.

- contratto di locazione ad uso abitativo, stipulato in data 04/12/2021 tra i sig.ri **BBBB BBBB** nato a BBBB (BB) il BB/BB/BBBB, C.F. BBBBBBBBBBBBBBBBBB e **HHHH HHHH** nato a HHHH (HH) il HH/HH/HHHH, C.F. HHHHHHHHHHHHHHHH, registrato all’Agenzia delle Entrate di Moncalieri in data 04/12/2021 al n. 6499 – serie 3T, avente durata dal 01/01/2022 al 31/12/2025, per il canone annuo di € 4.200,00, relativamente agli immobili censiti al Fg. 1 N. 579 Sub. 31 (unità abitativa “B”) e Fg. 1 N. 579 Sub. 22 (unità autorimessa “C”).

NOTA: Si fa presente che nel contratto di locazione risultano indicati i riferimenti catastali solo dei succitati immobili (unità abitativa ed unità autorimessa) e non risultano indicati i riferimenti catastali della cantina Sub. 23 (unità deposito “G”) che risulta solamente indicata come compresa nella locazione.

Considerato quanto sopra, le unità deposito “F” (Sub. 20), “G” (Sub. 23) ed “E” (Sub. 35) non risulterebbero locate a terzi.

-----

**QUESITO 5) “indichi l’esistenza delle formalità, dei vincoli, degli oneri e dei pesi di cui ai nn. 4, 5 e 8 dell’art. 173 bis disp. att. c.p.c., specificando, per quelli che saranno cancellati, se 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”**

#### **5.1) FORMALITA’ PREGIUDIZIEVOLI**

A seguito delle ispezioni ipotecarie effettuate presso l’Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Torino Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pinerolo, con aggiornamento al 19/07/2023, sulle unità immobiliari oggetto del presente procedimento esecutivo site in Lombriasco (TO), Via Ortensia n. 1, censite al Catasto Fabbricati al Fg. 1 Part. 579 Subb. 15-31-22-30-35-20-23, risultano sussistere le seguenti formalità pregiudizievoli:



- ✓ **ipoteca giudiziale iscritta in data 15/04/2022 al numero di R.G. 3306 ed al numero di R.P. 455**, per mezzo di atto giudiziario emesso dal Tribunale di Torino in data 25/03/2022 rep. n. 2293, derivante da decreto ingiuntivo, per la somma capitale di € 70.275,18 ed a garanzia della somma totale iscritta ad ipoteca di € 110.000,00,

**a favore di:**

**AAAA** con sede in AAAA (AA), C.F. AAAAAAAAAAAA,

**contro:**

**BBBB BBBB** nato a BBBB (BB) il BB/BB/BBBB, C.F. BBBBBBBBBBBBBBBBBB,

**e altri soggetti,**

gravante sugli immobili oggetto della presente procedura esecutiva ed altresì, su altri immobili non in oggetto.

Detta formalità dovrà essere cancellata limitatamente alle unità immobiliari oggetto della presente procedura esecutiva.

- ✓ **verbale di pignoramento immobili trascritto in data 07/02/2023 al numero di R.G. 1073 ed al numero di R.P. 886**, per mezzo di atto giudiziario emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Torino in data 18/01/2023 rep. 1222,

**a favore di:**

**AAAA** con sede in AAAA (AA), C.F. AAAAAAAAAAAA,

**contro:**

**BBBB BBBB** nato a BBBB (BB) il BB/BB/BBBB, C.F. BBBBBBBBBBBBBBBBBB,

gravante sugli immobili 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 € 938,00 (€ 294,00 per il pignoramento ed € 644,00 per l'ipoteca giudiziale, calcolata tenendo conto dell'imposta ipotecaria allo 0,50% sul totale per cui venne iscritta l'ipoteca originaria, fatta salva l'eventuale applicazione del minor valore in funzione del valore degli immobili liberati in sede di vendita giudiziaria), salvo eventuali variazioni che potrà accertare il Servizio di Pubblicità Immobiliare in sede di inserimento degli annotamenti per la restrizione dei beni ai fini della cancellazione delle formalità.



**5.2) DIRITTI REALI A FAVORE DI TERZI**

Dalle visure effettuate presso la Conservatoria dei RR.II. di Pinerolo 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 negli atti di provenienza sopra indicati al relativo paragrafo, nonché in ogni altro atto precedente ivi richiamato, titoli da intendersi come integralmente riportati e trascritti.

**5.3) 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 insistono gli immobili in oggetto, si riferisce quanto segue:

Lo stabile di Via Ortensia n. 1, in cui insistono le unità immobiliari in oggetto, risulta ricadere secondo le prescrizioni del Piano Regolatore Generale Comunale di Lombriasco, in “Aree di più antico impianto – Al” – rif. Art. 22 N.T.A..

Inoltre, secondo la “Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell’idoneità all’utilizzazione urbanistica” risulta ricadere in “Classe IIb2”, quali porzioni di territorio edificate nelle quali le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da imporre interventi di riassetto territoriale di carattere pubblico a tutela del patrimonio urbanistico esistente. In assenza di tali interventi saranno consentite esclusivamente trasformazioni che non incrementino il carico antropico esistente – rif. Art. 39 c.7 N.T.A..

**5.4) VINCOLI DI NATURA CONDOMINIALE**

In occasione del sopralluogo effettuato in data 07/06/2023, lo scrivente non ha riscontrato dati pubblicati relativi all’Amministratore di Condominio ed il sig. FFFF FFFF (figlio del sig. BBBB BBBB) riferiva che lo stabile era amministrato dal Geom. IIII IIII, di cui forniva i recapiti.

Il Geom. IIII IIII, contattato dallo scrivente, trasmetteva copia del Regolamento di Condominio “La Stazione”, allegato sotto la lettera “A” all’atto di deposito a rogito Notaio Gaetano LA PLACA del 15/12/2009 rep. 322/213 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Pinerolo in data 16/12/2009 ai nn. 10074/7146.

Relativamente agli eventuali vincoli di destinazione ovvero limitazioni all’utilizzo dell’immobile pignorato, senza nulla togliere all’interesse del medesimo, in quanto allegato alla presente, si riporta quanto segue:

*“Descrizione: ... omissis ... Nell’area scoperta di pertinenza si trovano due posti auto*



*scoperti di esclusivo utilizzo dei subalterni 21 e 22. ... omissis ... A seguito di lavori non ultimati alla data di divisione fra i Proprietari, sono stati realizzati degli spazi su proprietà comune, ma di uso esclusivo, consistenti in un balcone di pertinenza del subalterno 31 e i due posti auto di pertinenza dei subalterni 21 e 22. ART. 1 Uso dei locali e cessazione del contratto. I locali debbono essere utilizzati direttamente dai Proprietari o da coloro che possono vantare un legittimo titolo quale diritto di usufrutto o abitazione ... o in forza di Contratto quale comodato o contratto di locazione ..., in tal caso debbono essere esclusivamente destinati all'uso risultante dal Contratto. ... omissis ... ART. 6 Divieti. È vietato esercitare nell'appartamento industrie, commerci, arti e mestieri, senza la preventiva approvazione dell'Amministratore o dell'Assemblea condominiale. In caso di contratti di locazione o comodato tali attività dovranno essere espressamente previste dal contratto. ... omissis ...”.*

Dalla tabella millesimale trasmessa dall'Amministratore di Condominio Geom. IIII IIII, si evince quanto segue:

- |                                 |             |
|---------------------------------|-------------|
| A) UNITÀ ABITATIVA – Sub. 15:   | 178,76/1000 |
| B) UNITÀ ABITATIVA – Sub. 31:   | 122,12/1000 |
| C) UNITÀ AUTORIMESSA – Sub. 22: | 9,73/1000   |
| D) UNITÀ AUTORIMESSA – Sub. 30: | 15,93/1000  |
| E) UNITÀ DEPOSITO – Sub. 35:    | 33,63/1000  |
| F) UNITÀ DEPOSITO – Sub. 20:    | 4,42/1000   |
| G) UNITÀ DEPOSITO – Sub. 23:    | 4,42/1000   |

### **5.5) 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 le unità immobiliari in oggetto od il fondo sul quale sorge il fabbricato ove insistono dette 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 gli immobili non siano gravati da usi civici.

Le unità immobiliari, oggetto della presente procedura esecutiva, risulterebbero pertanto libere da tali pesi ed in piena proprietà del sig. BBBB BBBB, sopra



generalizzato, in forza dei titoli di provenienza sopra indicati al relativo paragrafo.

.....

**QUESITO 6) “verifichi le spese e i procedimenti giudiziari di cui al n. 9 dell’art. 173 bis disp. att. c.p.c.”**

**6.1) 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 in occasione del sopralluogo effettuato in data 07/06/2023, lo scrivente non ha riscontrato dati pubblicati relativi all’Amministratore di Condominio ed il sig. FFFF FFFF (figlio del sig. BBBB BBBB) riferiva che lo stabile era amministrato dal Geom. IIII IIII, di cui forniva i recapiti. Il Geom. IIII IIII, contattato dallo scrivente, comunicava che in data 27/01/2021 si era sospeso per mancanza delle condizioni necessarie per operare come amministratore in attesa che venisse nominato il nuovo legale rappresentante e che non essendo intervenuta alcuna nomina, alcuni proprietari hanno agito di persona nel pagare alcune bollette operando per garantire il minimo servizio indispensabile per la vita condominiale e per il funzionamento delle utenze. Successivamente, l’Amm.re di Condominio Geom. IIII IIII, venuto a conoscenza dell’instaurazione della presente procedura ed essendo formalmente ancora attiva l’amministrazione in quanto non era intercorsa alcuna nuova nomina, provvedeva a convocare l’assemblea in data 31/07/2023 per la contabilizzazione delle spese dal 01/01/2022 al 31/07/2023 e trasmetteva allo scrivente verbale assemblea ordinaria 2021, verbale assemblea ordinaria 2022-2023, rendiconto ordinario 2021, rendiconto e riparto ordinario 2022-2023.

L’Amm.re di Condominio Geom. IIII IIII faceva, altresì, presente delle anomalie circa la locazione delle cantine (unità deposito F-G) non formalmente indicate nei contratti di locazione, ma annesse nell’uso ed abbinamento ai locali già locati, come esposto anche dallo scrivente al Quesito 4. Infine comunicava che l’importo delle spese ordinarie delle unità oggetto di esecuzione, comprensive degli accessori e del consumo di acqua, varia mediamente da € 350,00 ad € 400,00 annui e che nel



condominio non sussistono liti in corso, né delibere in atto per lavori straordinari, né bonus in corso di qualsiasi natura.

Senza nulla togliere all’interezza e completezza della documentazione trasmessa dall’Amm.re di Condominio Geom. IIII IIII che viene allegata alla presente, lo scrivente riporta qui di seguito il riassunto delle spese condominiali relative agli immobili oggetto di esecuzione indicate nel documento di riepilogo del 31/07/2023, raggruppando gli immobili come segue:

**LOTTO 1:**

- A) UNITÀ ABITATIVA – SUB. 15
- D) UNITÀ AUTORIMESSA – SUB. 30
- F) UNITÀ DEPOSITO – SUB. 20

***debito residuo pari ad € 176,19***

**LOTTO 2**

- B) UNITÀ ABITATIVA – SUB. 31
- C) UNITÀ AUTORIMESSA – SUB. 22
- E) UNITÀ DEPOSITO – SUB. 35
- G) UNITÀ DEPOSITO – SUB. 23

***debito residuo pari ad € 127,41***

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate presso la Conservatoria dei RR. II. di Pinerolo 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 27/04/2023, è emersa l’esistenza dei seguenti procedimenti:

- R.G. 22274/2019 Sez. VIII – G.I. FANINI – allo stato estinto;
- R.G. 3556/2022 – Sez. II – G.I. NOSENGO – allo stato accolto;

per i quali non sono state fornite informazioni nel merito in relazione agli immobili oggetto di pignoramento.

-----

**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 Lombriasco



(TO), è possibile riferire quanto segue:

- la costruzione del fabbricato abitativo ove insistono le unità abitative “A” (Sub. 31) e “B” (Sub. 15), oltre all’unità deposito “E” (Sub. 35), è avvenuta in data anteriore al 1° settembre 1967, in forza dei seguenti titoli abilitativi, quali:
  - Licenza Edilizia n. 35 del 17/01/1965;
  - Autorizzazione di Abitabilità rilasciata in data 29/10/1966;
- la costruzione del basso fabbricato ove insistono le unità deposito “F” (Sub. 20) e “G” (Sub. 23), oltre alle unità box autorimessa “C” (Sub. 22) e “D” (Sub. 30), è avvenuta per mezzo di diversi titoli abilitativi, quali:
  - Licenza Edilizia n. 75 del 30/01/1968, relativamente alla costruzione di una veranda scoperta, ove attualmente insiste l’unità deposito “F”;
  - Licenza Edilizia n. 121 del 30/12/1970, relativamente alla costruzione di un basso fabbricato, ove attualmente insiste l’unità box auto “C”;
  - Richiesta di Autorizzazione Edilizia n. 281 del 10/05/1976, relativamente alla costruzione di una tettoia in legno, ove attualmente insiste l’unità box auto “D” – cui non è stato dato seguito o rilasciato titolo;
  - Concessione Edilizia n. 519 del 22/11/1981, relativamente alla costruzione di un basso fabbricato uso tettoia, ove attualmente insistono l’unità box auto “D” e l’unità deposito “G”.

Successivamente, per entrambi i fabbricati, sono stati rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

- Concessione Edilizia n. 15 del 31/07/1999, relativamente alla formazione di autorimesse e sistemazione interna dei locali del fabbricato di civile abitazione;
- Concessione Edilizia n. 9 del 17/03/2001, per opere in variante alla C.E. n. 15/99 e trasformazione della esistente tettoia in cantine con relativa regolarizzazione delle murature e delle aperture.

## **7.2) SITUAZIONE URBANISTICA**

In merito alla situazione urbanistica si richiama quanto sopra indicato al paragrafo 5.3 della presente relazione, rimandando per quanto concerne alla regolarità al paragrafo successivo.

Il terreno pertinenziale al fabbricato in cui insistono gli immobili in oggetto, risulta di estensione inferiore a mq. 5.000 e data la natura dei beni immobili 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 quanto emerso dall'accesso agli atti, lo scrivente ha riscontrato alcune difformità edilizie e più precisamente:

#### UNITÀ ABITATIVA “A” (SUB. 15):

- chiusura vano ripostiglio con murature e porta;
- realizzazione tramezzo interno al bagno;
- spostamento porta di accesso alla camera lato Via Ortensia;
- lieve spostamento di alcuni tramezzi interni;
- rimozione porta e demolizione parziale tramezzo tra soggiorno e cucinino;
- differente dimensionamento di alcune aperture esterne;

#### UNITÀ ABITATIVA “B” (SUB. 31):

- chiusura vano ripostiglio con murature e porta;
- realizzazione muretto basso interno al bagno;
- lieve spostamento della porta di accesso all'unità;
- differente spessore muratura tra unità e vano scala;
- differente dimensionamento dell'apertura esterna singola del soggiorno;
- differente dimensionamento della larghezza della cucina in luogo di un presunto errore di rappresentazione grafica;
- realizzazione di n.2 aree chiuse ad uso esclusivo tipo balcone sull'area esterna comune presumibilmente prive di opere strutturali;

#### UNITÀ AUTORIMESSA “C” (SUB. 22):

- minore dimensionamento portone d'accesso;
- diversa conformazione del locale e delle strutture, con maggior dimensionamento;

#### UNITÀ AUTORIMESSA “D” (SUB. 30):

- minore dimensionamento portone d'accesso;

#### UNITÀ DEPOSITO “E” (SUB. 35):

- non risultano rappresentazioni planimetriche del piano sottotetto (si segnala la presenza della rappresentazione della scala di accesso nella sezione);

#### UNITÀ DEPOSITO “F” (SUB. 20):



- maggior dimensionamento del locale;

UNITÀ DEPOSITO “G” (SUB. 23):

- lieve spostamento della porta di accesso al locale.

Si fa presente che non sono state reperite le Licenze di Abitabilità/Agibilità degli immobili in oggetto, ad eccezione dell’autorizzazione di Abitabilità rilasciata in data 29/10/1966 riferibile all’unità abitativa “A” (Sub. 15).

Ai fini della regolarizzazione, occorrerà interessare il condominio per la sanatoria degli elementi condizionanti le parti comuni condominiali, che dovrà essere approvata in sede di assemblea condominiale, quali le modifiche esterne sulle unità A-B-C-D-G, il maggior dimensionamento delle unità C-F (qualora possibile, alternativamente occorrerà ripristinare lo stato preesistente) e le aree esterne balconate sul suolo comune dell’unità B, verificando contestualmente se le stesse interessino anche altre unità,(qualora potrebbe essere opportuno/valutabile procedere con una sanatoria condominiale unica da presentarsi a cura dell’Amministratore pro tempore su incarico delle proprietà).

Inoltre, qualora non contemplate nella succitata pratica, potrà occorre regolarizzare le differenze interne, procedendo con una sanatoria delle unità A-B a mezzo pratiche CILA.

La regolarizzazione edilizia comporterà l'aggiornamento delle planimetrie catastali, mediante pratiche di variazione DoCFa.

Tenuto conto di tutto quanto sopra esposto,lo scrivente ritiene quantificare prudenzialmente i costi per la regolarizzazione, stimando un importo forfettario di circa € 5.000,00 per ciascun lotto immobiliare, così come identificati nel successivo quesito 9, da applicarsi in detrazione al valore complessivo del lotto, 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 A sia dotata dell'Attestato di Prestazione Energetica n. 2017-108466-0006, con scadenza al 03/04/2027, mentre l'unità abitativa B sia dotata dell'Attestato di Prestazione Energetica n. 2017-108466-0041, con scadenza al 06/11/2027. Per quanto riguarda le unità C-D-E-F-G, trattandosi di locali autorimessa o deposito, questi, per loro destinazione d'uso, non rientrano nel campo di applicazione.

.....

**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 dei balconi (solo per gli alloggi).

Pertanto le superfici commerciali delle unità immobiliari oggetto della presente procedura esecutiva, data dalla somma delle superfici, come sopra indicate, opportunamente ragguagliate, risultano le seguenti:

- A) UNITÀ ABITATIVA – Sub. 15: ~84 mq
- B) UNITÀ ABITATIVA – Sub. 31: ~77 mq
- C) UNITÀ AUTORIMESSA – Sub. 22: ~ 13 mq
- D) UNITÀ AUTORIMESSA – Sub. 30: ~ 20 mq
- E) UNITÀ DEPOSITO – Sub. 35: ~ 88 mq
- F) UNITÀ DEPOSITO – Sub. 20: ~7 mq
- G) UNITÀ DEPOSITO – Sub. 23: ~5 mq

### **9.2) VALUTAZIONE/STIMA**

Il sottoscritto al fine di determinare il più probabile valore di mercato per gli immobili 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



## “STUDIO TECNICO 5G” – Arch. Giovanni CINQUE

dalle ricerche di mercato effettuate nella zona su immobili simili a quelli in oggetto, si riporta quanto desunto:

<b>INDAGINE</b> <i>(per abitazioni di tipo economico / 2° fascia)</i>	<b>MINIMO</b>	<b>MASSIMO</b>
OMI(Agenzia delle Entrate)	510,00 €/mq	770,00 €/mq
Borsino Immobiliare	498,00 €/mq	697,00 €/mq
MERCATO	800,00 €/mq	1.200,00 €/mq
<b>INDAGINE</b> <i>(per box autorimesse)</i>	<b>MINIMO</b>	<b>MASSIMO</b>
OMI(Agenzia delle Entrate)	460,00 €/mq	690,00 €/mq
Borsino Immobiliare	555,00 €/mq	636,00 €/mq
MERCATO	-	-
<b>INDAGINE</b> <i>(per depositi / magazzini)</i>	<b>MINIMO</b>	<b>MASSIMO</b>
OMI(Agenzia delle Entrate)	-	-
Borsino Immobiliare	283,00 €/mq	411,00 €/mq
MERCATO	-	-

Inoltre, si è proceduto ad analizzare le compravendite di immobili simili, avvenute nell'intero territorio comunale degli immobili in oggetto, pubblicate sul portale dell'Agenzia delle Entrate - *OMI Consultazione valori immobiliari dichiarati*, con riferimento ai più recenti mesi di pubblicazione (gennaio 2023–marzo 2023), dalle quali non sono risultati atti di vendita.

In considerazione di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche relative agli immobili in oggetto, tra cui: superficie, destinazione, ubicazione, piano, vetustà, esposizione, prospicienza, stato delle parti comuni, 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 dei beni oggetto della presente procedura esecutiva, quali due unità abitative, due unità autorimessa e tre unità deposito site nel compendio immobiliare ubicato nel Comune di Lombriasco (TO), Via Ortensia n. 1, come segue:

- A) UNITÀ ABITATIVA – SUB. 15:      mq 84 X €/mq 800,00 = **67.200,00 €**
- B) UNITÀ ABITATIVA – SUB. 31:      mq 77 X €/mq 800,00 = **61.600,00 €**
- C) UNITÀ AUTORIMESSA – SUB. 22:      mq 13 X €/mq 500,00 = **6.500,00 €**
- D) UNITÀ AUTORIMESSA – SUB. 30:      mq 20 X €/mq 500,00 = **10.000,00 €**
- E) UNITÀ DEPOSITO – SUB. 35:      mq 88 X €/mq 100,00 = **8.800,00 €**
- F) UNITÀ DEPOSITO – SUB. 20:      mq 7 X €/mq 200,00 = **1.400,00 €**
- G) UNITÀ DEPOSITO – SUB. 23:      mq 5 X €/mq 200,00 = **1.000,00 €**

---

**TOTALE COMPLESSIVO:** **156.500,00 €**

(Euro Centocinquantaseimila cinquecento/00)



Ai fini della presente relazione, tenuto conto dell’abbinamento degli immobili per quanto concerne la locazione, altresì considerata l’attribuzione della medesima linea elettrica, si propone la formazione dei seguenti lotti di vendita, come segue:

**LOTTO 1**

A) UNITÀ ABITATIVA – SUB. 15:	67.200,00 €
D) UNITÀ AUTORIMESSA – SUB. 30:	10.000,00 €
F) UNITÀ DEPOSITO – SUB. 20:	1.400,00 €

---

**TOTALE COMPLESSIVO LOTTO 1: 78.600,00 €**

(Euro Settantottomila seicento/00)

**LOTTO 2**

B) UNITÀ ABITATIVA – SUB. 31:	61.600,00 €
C) UNITÀ AUTORIMESSA – SUB. 22:	6.500,00 €
E) UNITÀ DEPOSITO – SUB. 35:	8.800,00 €
G) UNITÀ DEPOSITO – SUB. 23:	1.000,00 €

---

**TOTALE COMPLESSIVO LOTTO 2: 77.900,00 €**

(Euro Settantasettemila novecento/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 dei beni venduti, 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 € 5.000,00 per ciascun lotto;
- ✓ Stato di manutenzione e d’uso: gli immobili in oggetto si presentano in discrete - buone condizioni manutentive di cui si è già tenuto conto nell’attribuzione dei valori unitari, pertanto si ritiene non applicare correzioni di stima specifiche;
- ✓ Stato di possesso: le unità immobiliari “A” (Sub. 15), “B” (Sub. 31), “C” (Sub. 22) e “D”(Sub. 30) risultano occupate da terzi in forza di contratti di locazione registrati in date anteriori al pignoramento, per cui si ritiene applicare una decurtazione del 10% ai valori sopra stimati. Per quanto riguarda le unità immobiliari “F” (Sub. 20) e “G” (Sub. 23) queste risultano occupate da terzi soggetti medesimi locatari dei suddetti contratti di locazione, ma per le stesse non risulta l’indicazione della locazione nei contratti, pertanto, si ritiene non



applicare correzioni di stima specifiche, così come per l’unità immobiliare “E” (Sub. 35), per la quale non sono risultati contratti di locazione/comodati;

- ✓ Vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo: gli immobili non risultano gravati da vincoli e/o oneri, per cui lo scrivente ritiene non applicare correzioni di stima.

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

**LOTTO 1**

C) UNITÀ ABITATIVA – SUB. 15:	67.200,00 € (-10% = -€ 6.720,00)
E) UNITÀ AUTORIMESSA – SUB. 30:	10.000,00 € (-10% = -€ 1.000,00)
H) UNITÀ DEPOSITO – SUB. 20:	1.400,00 €

**ONERI DI REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA: -5.000,00 € (A DETRARRE)**

---

**TOTALE COMPLESSIVO LOTTO 1: 65.880,00 €**

arrotondabili in **€ 66.000,00**

(Euro Sessantaseimila/00)

**LOTTO 2**

D) UNITÀ ABITATIVA – SUB. 31:	61.600,00 € (-10% = -€ 6.160,00)
D) UNITÀ AUTORIMESSA – SUB. 22:	6.500,00 € (-10% = -€ 650,00)
F) UNITÀ DEPOSITO – SUB. 35:	8.800,00 €
I) UNITÀ DEPOSITO – SUB. 23:	1.000,00 €

**ONERI DI REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA: - 5.000,00 € (A DETRARRE)**

---

**TOTALE COMPLESSIVO LOTTO 2: 66.090,00 €**

arrotondabili in **€ 66.000,00**

(Euro Sessantaseimila/00)

Per quanto alle spese condominiali insolute, lo scrivente precisa che gli importi a debito risultano di bassa entità (€ 176,19 per il Lotto 1 ed € 127,41 per il Lotto 2) e pertanto, lascia ogni decisione in merito all’Ill.mo G.E. sul valore da porre in fase di vendita.

.....



**QUESITO 10) “dica, infine, se sussistano i presupposti di applicabilità dell'art. 1, commi 376, 377 e 378 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.)”**

**10.1) PRESUPPOSTI DI APPLICABILITA' ART. 1, C. 376, 377, 378 L. 178/2020**

Da quanto potuto esaminare dallo scrivente, sulla base dei documenti allegati agli atti e/o reperiti in corso di indagini peritali, si ritiene che per la procedura esecutiva in oggetto, non vi siano i presupposti di applicabilità dell'art. 1 commi 376, 377 e 378 della Legge n. 178/2020.

.....

**ELENCO ALLEGATI**

- ALLEGATO 1. planimetria generale;
- ALLEGATO 2. planimetria LOTTO 1 stato attuale;
- ALLEGATO 3. planimetria LOTTO 2 stato attuale;
- ALLEGATO 4. documentazione fotografica LOTTO 1 (pdf e jpeg);
- ALLEGATO 5. documentazione fotografica LOTTO 2 (pdf e jpeg);
- ALLEGATO 6. visure storiche e planimetrie catastali LOTTO 1;
- ALLEGATO 7. visure storiche e planimetrie catastali LOTTO 2;
- ALLEGATO 8. visura storica ed estratto di mappa al C.T.;
- ALLEGATO 9. contratto di locazione LOTTO 1;
- ALLEGATO 10. contratto di locazione LOTTO 2;
- ALLEGATO 11. titoli di provenienza;
- ALLEGATO 12. ispezioni ipotecarie;
- ALLEGATO 13. copia del regolamento di condominio;
- ALLEGATO 14. documentazione pervenuta dall'Amministratore di Condominio;
- ALLEGATO 15. pratiche edilizie;
- ALLEGATO 16. Attestato di Prestazione Energetica unità abitativa LOTTO 1;
- ALLEGATO 17. Attestato di Prestazione Energetica unità abitativa LOTTO 2;
- ALLEGATO 18. certificato di residenza dell'esecutato;
- ALLEGATO 19. relazione senza nomi.

Tanto si è esposto in ordine al gradito incarico ricevuto.

Torino, lì 18 agosto 2023

Il C.T.U.

Arch. Giovanni CINQUE

