

**TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**Giudice Dott.ssa Paola DEMARIA**

**RELAZIONE ESTIMATIVA DI  
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**PROCEDURA ESECUTIVA n. 155/2023 R.G.**

PROMOSSA DA:

*CREDITORE PROCEDENTE*

*(assistito dagli Avvocati Marco Tancredi e Giuliana Dal Pan)*

CONTRO:

*DEBITRICE ESECUTATA*

**Consulente Tecnico d'Ufficio - Arch. Maurizio ORAZI**

**Prossima udienza: 15.11.2023 - ore 11:30 aula 69**

## SCHEMA RIASSUNTIVA DELLA RELAZIONE

### IMMOBILE OGGETTO DELLA PRESENTE

Nello stabile sito in Torino (TO), Via Pesaro n. 29 angolo Via Francesco Cigna n. 39, con accesso da entrambi i civici:

- a) al piano terreno (1° f.t.), unità immobiliare ad uso commerciale costituita da tre locali, doppi servizi ed accessori, oltre a soppalco ad uso sgombero accessibile tramite scala interna;
- b) al piano ammezzato (tra i piani terreno e primo), due vani ad uso sgombero collegati all'unità di cui al punto a) tramite scala interna;
- c) al piano interrato, tre cantine contigue, collegate all'unità di cui al punto a) tramite scala interna.

Al Catasto Fabbricati del Comune di Torino Foglio 1182, particella 134, sub. 40.

### DEBITRICE ESECUTATA

, nata a Torino (TO) il 22.12.1961, c.f.

### FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

1) Nota di iscrizione rg./rp. 35257/9045 del 30.06.2007

titolo: IPOTECA VOLONTARIA

favore:

sede Cuneo (CN), c.f.

contro:

, nata a Torino (TO) il 22.12.1961

c.f.

iscrizione: € 300.000,00 (trecentomila/00).

2) Nota di trascrizione rg./rp. 10509/8036 del 14.03.2023

titolo: VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI

favore:

- sede Torino (TO),

c.f.

contro:

, nata a Torino (TO) il 22.12.1961

c.f.

### STATO DI POSSESSO

Si rimanda alle pagg. 12 e 13

### VALORE DI MERCATO

€ 146.000,00 (centoquarantaseimila/00)

### ASPETTI PROBLEMATICI

Nulla di ostativo alla vendita

Con provvedimento del 30.06.2023 l'Ill.mo Giudice Dott.ssa Paola DEMARIA nominava esperto il sottoscritto Arch. Maurizio ORAZI, noto all'Ufficio, per le operazioni di descrizione e stima degli immobili pignorati assegnandogli i quesiti per punti infra richiamati ed invitandolo a prestare il giuramento telematico, adempimento compiuto in data 03.07.2023.

Nel decreto di nomina, l'Ill.mo Giudice assegnava all'esperto termine per il deposito telematico della relazione sino a trenta giorni prima dell'udienza fissata per la comparizione delle parti e dei creditori iscritti non intervenuti (15.11.2023, ore 11:30, aula 69), formulando i seguenti quesiti con le relative incombenze:

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

- 1) identifichi i beni pignorati indicandone ubicazione, tipologia, consistenza, dati catastali e confini e provvedendo altresì a presentare le denunce catastali eventualmente mancanti;*
- 2) indichi i proprietari dei beni alla data della trascrizione del pignoramento, nonché tutti i proprietari nel ventennio anteriore a tale data e il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al suddetto ventennio;*
- 3) descriva i beni pignorati anche mediante planimetrie e fotografie, queste ultime da depositare in formato .jpeg;*
- 4) accerti lo stato di possesso dei beni ai sensi dell'art. 173 bis co. 1 n. 3 disp. att. c.p.c., indicando, se occupati da terzi, la scadenza del titolo e il corrispettivo pattuito e, in ogni caso, le generalità dell'occupante;*

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

### **ATTIVITA' PERITALI**

Al fine di adempiere al mandato ricevuto lo scrivente ha provveduto ad eseguire le seguenti attività peritali:

- sopralluogo presso l'immobile in questione ed esecuzione dei necessari rilievi strumentali e fotografici;
- reperimento copia titoli di provenienza e autorizzazioni amministrative;
- accertamenti presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio Pubblicità Immobiliare di Torino 1;
- accertamenti presso l'Ufficio del Territorio di Torino - Sezione Catasto Fabbricati con richiesta certificati catastali riferiti all'attualità;
- accertamenti edilizi, sanitari ed urbanistici presso il Comune di Torino per controllo dati amministrativi;
- indagini e analisi di mercato e delle specifiche caratteristiche posizionali intrinseche ed estrinseche;
- determinazione di valore.

Le evidenze risultanti dalle suddette operazioni (vedasi allegati) costituiscono parte integrante ed inscindibile della presente relazione di stima.

In possesso degli elementi utili per adempiere all'incarico conferito, elabora e redige la seguente relazione di perizia immobiliare.

## INDICE

<b>QUESITO 1)</b>		
Identificazione dei beni - coerenze - dati catastali	pag.	7
<b>QUESITO 2)</b>		
Titolarità e provenienza	pag.	8
<b>QUESITO 3)</b>		
Descrizione	pag.	8
<b>QUESITO 4)</b>		
Stato di possesso	pag.	12
<b>QUESITO 5)</b>		
Formalità pregiudizievoli	pag.	13
Diritti reali a favore di terzi, gravami da censo, livello o uso civico	pag.	14
<b>QUESITO 6)</b>		
Gestione contabile condominiale	pag.	15
Procedimenti giudiziari	pag.	16
<b>QUESITO 7)</b>		
Pratiche edilizie	pag.	16
Situazione urbanistica	pag.	17
<b>QUESITO 8)</b>		
Regolarità edilizia ed urbanistica	pag.	18
Attestato di Prestazione Energetica	pag.	19
<b>QUESITO 9)</b>		
Valore di mercato	pag.	19
<b>QUESITO 10)</b>		
Applicabilità Legge 178/2020	pag.	22

**QUESITO 1)**

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

Nello stabile sito in Torino (TO), Via Pesaro n. 29 angolo Via Francesco Cigna n. 39, con accesso da entrambi i civici:

- a) al piano terreno (1° f.t.), unità immobiliare ad uso commerciale costituita da tre locali, doppi servizi ed accessori, oltre a soppalco ad uso sgombero accessibile tramite scala interna, distinta nella pianta del relativo piano allegata al regolamento di condominio di cui infra con la sigla “A/0”;
- b) al piano ammezzato (tra i piani terreno e primo), due vani ad uso sgombero collegati all’unità di cui al punto a) tramite scala interna, distinti nella pianta del relativo piano allegata al regolamento di condominio di cui infra con la sigla “A/a”;
- c) al piano interrato, tre cantine contigue, collegate all’unità di cui al punto a) tramite scala interna, distinte nella pianta del relativo piano allegata al regolamento di condominio di cui infra con i numeri 7 (sette), 8 (otto), 9 (nove).

Alle generali coerenze:

- locali di cui ai punti a) et b) in corpo unico: Via Francesco Cigna, Via Pesaro, cortile (a), androne della scala, unità “B/0”, salvo altre;
- locali di cui al punto c) in corpo unico: sottosuolo di Via Francesco Cigna, sottosuolo di Via Pesaro, cantine “6b” et “6a”, corridoio comune, cantina 10, salvo altre.

Detto immobile risulta attualmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Torino al Foglio **1182**, particella **134**, sub. **40** - Via Cigna Francesco n. 39 - P. S1-T-1 - cat.

C/1 - cl. 6 - superficie catastale mq. 156 - r.c. € 3.173,11, intestato

nata a Torino (TO) il 22.12.1961, c.f. (allegato 1).

**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.*

Alla data di trascrizione del pignoramento (14.03.2023), l'immobile in oggetto risultava per la piena proprietà in capo a , nata a Torino (TO) il 22.12.1961, c.f. , in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Maurizio Podio di Torino del 19.04.2004 rep. 129908/40458, trascritto a Torino 1 il 17.05.2004 ai nn. 23971/15222 (allegato 2), con il quale acquisiva la quota di 1/2 da , nata a Torino (TO) il 24.04.1970, c.f. .

\_\_\_\_\_oo00oo\_\_\_\_\_

Precedentemente e , sopra generalizzate, risultavano proprietarie per la quota di 1/2 ciascuna in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Maria Pia Ansalone di Torino del 09.05.2000 rep. 1828/813, trascritto a Torino 1 il 11.05.2000 ai nn. 16498/9802 (allegato 3).

**QUESITO 3)**

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

Trattasi di fabbricato residenziale d'epoca edificato nei primi anni del secolo scorso, elevato a cinque piani fuori terra, oltre interrato, con accessi dal civico 29 della Via Pesaro, nonché dal civico 39 della Via Francesco Cigna, che presenta sinteticamente le seguenti caratteristiche (allegato 4, foto 1 ÷ 5): struttura portante in muratura; tetto a

falde con manto di copertura in tegole; tamponamenti intonacati e tinteggiati; orizzontamenti in muratura e solette balconi in pietra con ringhiere in ferro; serramenti esterni in legno e/o metallo con interposti vetri semplici e/o doppi protetti da gelosie e/o serrande.

Lo stabile non dispone del servizio di portineria.

Stato manutentivo corrente, compatibilmente con la tipologia economica.

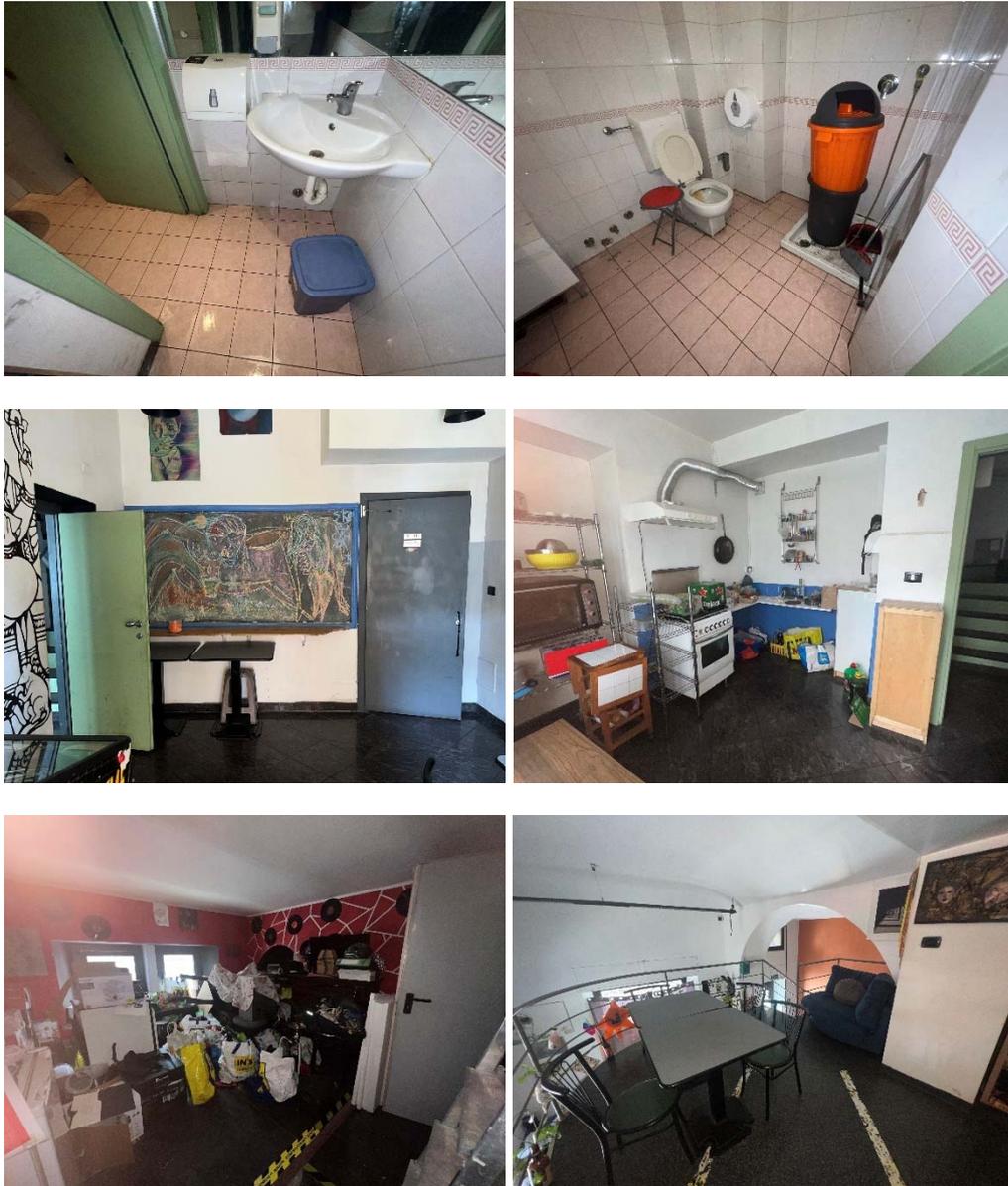


In merito ai materiali di finitura, impianti e dotazioni interne, si riferisce sinteticamente quanto segue (allegato 4, foto 6 ÷ 50): accessi tramite serramenti in metallo con interposti vetri doppi protetti da serrande metalliche; pavimentazioni in monocottura; rivestimenti in ceramica (bagni e pareti attrezzate); intonaci tinteggiati al civile; porte interne in legno a battente singolo; impianto sanitario: bagni dotati di lavabo, wc, doccia; impianto elettrico intubato sottotraccia e/o graffato a muro; impianto di riscaldamento autonomo con corpi radianti e/o ventilconvettori. Impianto di condizionamento presente con centrale frigorifera ma non funzionante.

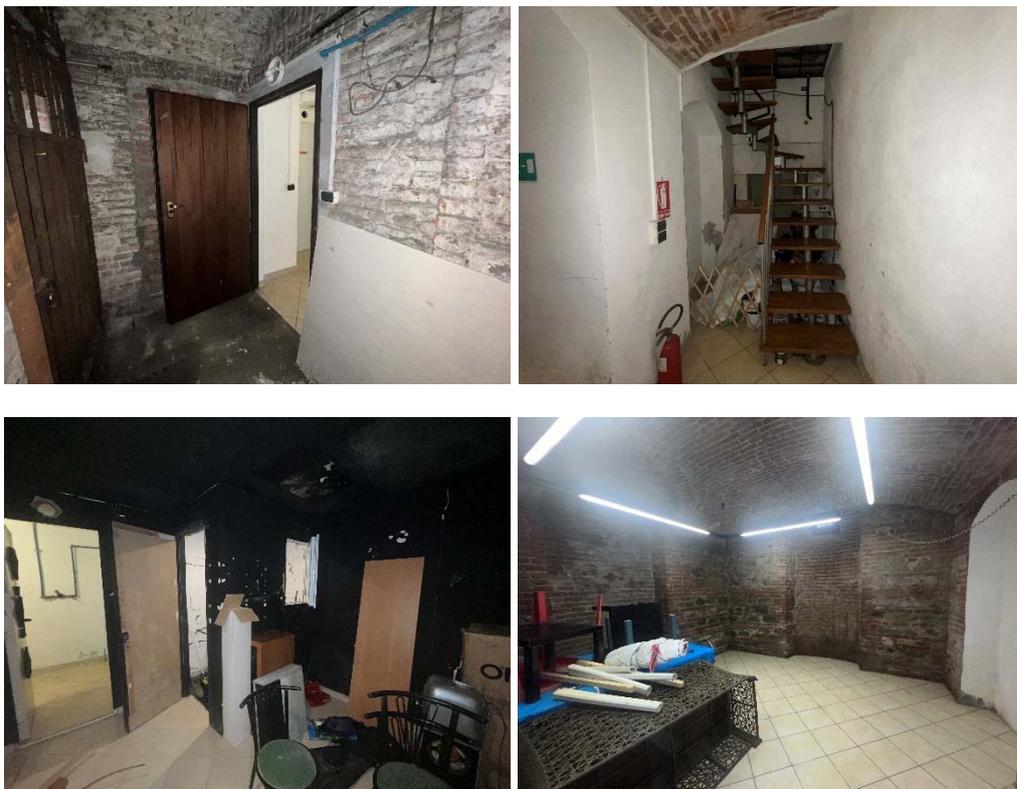
Si rileva la presenza di arredi e strutture infisse funzionali all'attività attualmente svolta dall'occupante quale circolo culturale ricreativo denominato “ ”.

Condizioni manutentive correnti, tenuto conto del fatto che non sono state effettuate recentemente opere di adeguamento tecnologico funzionale.





Le pertinenziali cantine risultano poste in diretta comunicazione con la soprastante unità in questione tramite scala e botola con pannello idraulico meccanizzato non funzionante (allegato 4, foto 49, 67, 68), e presentano in sintesi (allegato 4, foto 54 ÷ 68): accesso da porta blindata; pareti intonacate e tinteggiate al civile ovvero al grezzo con mattoni a vista, pavimentazione in monocottura; impianto elettrico; assenza di ulteriori impianti. Condizioni manutentive correnti.



La zona di ubicazione è semicentrale rispetto al concentrico cittadino, nel quartiere denominato “Aurora”, nei pressi del Corso Ciriè, con molteplici collegamenti verso tutte le direzioni.

#### **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.*

Dagli accertamenti esperiti presso l’Agenzia delle Entrate a nome della debitrice, nonché da quanto accertato nel corso del sopralluogo sulla località, l’immobile oggetto della presente risulta occupato da “ \_\_\_\_\_ ”, con sede legale in Collegno (TO), p.i. \_\_\_\_\_, legalmente rappresentata da \_\_\_\_\_, nato a Venaria Reale (TO) il 17.03.1986, c.f. \_\_\_\_\_, in forza di contratto di locazione

registrato a Ciriè il 21.02.2017 al n. 644 - serie 3T. Durata del contratto dal 01.03.2017 al 28.02.2023. Canone annuo € 10.800,00 (diecimilaottocento/00) da pagarsi in rate mensili anticipate di € 900,00, oltre ad acconto spese per complessivi mensili € 80,00. Si precisa che, come da comunicazione dell'Agazia delle Entrate, detto contratto risulta "scaduto il 28.02.2023 e non prorogato ai fini fiscali dalle parti".

Si rimanda all'allegato 5.

#### **QUESITO 5)**

*Indichi l'esistenza delle formalità, dei vincoli, degli oneri e dei pesi di cui ai nn. 4, 5 e 8 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., specificando, per quelli che saranno cancellati, se colpiscano solo i beni pignorati o anche altri beni e, quindi, se siano da cancellare totalmente o parzialmente, specifichi che le cancellazioni saranno effettuate a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario, fornisca una quantificazione degli oneri di cancellazione.*

#### **FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI**

Alla data del 05.09.2023 gravavano presso l'Agazia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Torino - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1, le seguenti formalità pregiudizievoli (allegato 6):

1) Nota di iscrizione rg./rp. 35257/9045 del 30.06.2007

titolo: IPOTECA VOLONTARIA

favore:

sede Cuneo (CN), c.f.

contro: , nata a Torino (TO) il 22.12.1961

c.f.

iscrizione: € 300.000,00 (trecentomila/00).

2) Nota di trascrizione rg./rp. 10509/8036 del 14.03.2023

titolo: VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI

favore: - sede Torino (TO),

c.f.

contro: , nata a Torino (TO) il 22.12.1961

c.f.

*Le suddette formalità colpiscono l'immobile oggetto della presente identificato con i precedenti dati catastali (Foglio 173, particella 127, subb. 32 e 6, anziché Foglio 1182, particella 134, sub. 40).*

\_\_\_\_\_oo00oo\_\_\_\_\_

Si precisa che le suddette formalità dovranno essere cancellate dalla procedura, limitatamente all'immobile oggetto di trasferimento, con oneri a carico dell'aggiudicatario, con la precisazione che:

- circa la nota di cui al punto 1), il costo di cancellazione è fisso pari ad € 35,00;
- circa la nota di cui al punto 2), il costo di cancellazione è fisso pari ad € 294,00.

Il costo complessivo per le cancellazioni è quindi pari ad € 329,00.

**DIRITTI REALI A FAVORE DI TERZI, VINCOLI, ONERI,**

**REGOLAMENTI, GRAVAMI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO**

Fermo restando quanto indicato negli atti di provenienza, che devono qui intendersi integralmente trascritti, sull'immobile non risultano gravare diritti reali a favore di terzi, vincoli e oneri, ad eccezione del regolamento di condominio depositato con atto a rogito Notaio Franco Mazzarino di Torino del 21.09.1979 rep. 20420/7832, registrato a Torino il 10.10.1979 al n. 44287, trascritto a Torino 1 il 11.10.1979 ai nn. 26005/21242 (allegato 7).

Dalla disamina di detto elaborato non sono previsti specifici vincoli in merito

all'utilizzazione del bene oggetto della presente.

Per completezza si precisa che a pag. 5 di detta regolamentazione è previsto l'uso esclusivo di gabinetto nel cortile riservato ai soli proprietari dei locali del piano terreno, ma che tale diritto è venuto meno a seguito della realizzazione di gabinetto interno esclusivo alla proprietà esecutata.

\_\_\_\_\_oo00oo\_\_\_\_\_

Circa i gravami da censo, livello o uso civico - sulla scorta degli elementi acquisiti presso l'Archivio di Stato e l'Ufficio Territoriale di Torino - Sezione Catasto Terreni, esaminata in epoca successiva la "Relazione sulle ricerche per la destinazione dei beni del Comune di Torino (applicazione legge sugli usi civici)" presso il Commissariato per la liquidazione degli usi civici per il Piemonte, Liguria e Valle d'Aosta e della visura del sito della Regione Piemonte - l'immobile esecutato **non** è gravato da censo, livello o uso civico.

**QUESITO 6)**

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

**GESTIONE CONTABILE CONDOMINIALE**

A seguito di specifica richiesta, l'amministratore di condominio con comunicazione del 17.07.2023 dichiarava che, relativamente all'unità immobiliare pignorata, risultava la seguente situazione (allegato 8):

Spese condominiali anno 2021	€	1.661,00
Spese condominiali anno 2022	€	<u>4.245,83</u>
Totale	€	<b>5.906,83</b>

In considerazione delle tempistiche di trasferimento e delle disposizioni di attuazione del Codice Civile, chiunque intenda partecipare alla vendita, nella sua immediatezza, dovrà in ogni caso preliminarmente verificare la situazione debitoria sia attuale che pregressa, fermo restando che anche le eventuali pendenze che verranno computate dall'amministratore successivamente alla data suddetta resteranno a esclusivo carico dell'acquirente.

### **PROCEDIMENTI GIUDIZIARI**

Dalle informazioni assunte presso lo sportello del Ruolo Generale Contenziosi del Tribunale di Torino e dalle ispezioni ipotecarie eseguite a nome della debitrice, oltre il presente procedimento di esecuzione immobiliare risulta sussistere presso il Tribunale di Torino quanto prodotto nell'allegato 9.

#### **QUESITO 7)**

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

### **PRATICHE EDILIZIE**

Fermo restando che la costruzione dello stabile ricomprendente l'immobile in questione è stata iniziata in data anteriore al 01.09.1967, dagli accertamenti esperiti presso l'Archivio Edilizio del Comune di Torino risulta agli atti quanto segue:

- a) art. 26 L. 47/85 prot. 2000/9/6649 del 03.05.2000 per " *fusione di due unità immobiliari destinate a negozio senza esecuzione di opere*";
- b) Denuncia di Inizio Attività prot. 2000/9/8762 del 07.06.2000 per " *realizzazione di soppalco ad uso deposito e wc*";
- c) art. 26 L. 47/85 prot. 2000/9/13907 del 14.09.2000 per " *sostituzione di scala a chiocciola con scala a rampe e costruzione di WC*";

- d) pratica edilizia prot. 2000/1/15799 del 23.10.2000 per “*sostituzione serrande e serramenti esterni*”;
- e) art. 26 L. 47/85 prot. 2000/9/17321 del 22.11.2000 per “ *fusione di due unità immobiliari ad uso commerciale mediante demolizione di passata, piccole opere interne con sostituzione di scala a chiocciola con una a rampe, realizzazione di wc*”;
- f) Denuncia di Inizio Attività prot. 2000/9/17682 del 30.11.2000 per “*variante in corso d’opera D.I.A. prot. 2000-9-8762 del 07.06.2000 per aumento del soppalco di mq. 2,53*”;
- g) Concessione Edilizia n. 566/2002 del 18.06.2002 (prot. 2000/1/17952 del 07.12.2000) per “*ristrutturazione interna di locali commerciali con soppalchi e sostituzione serramenti esterni*”. Si precisa che detta pratica integra e sostituisce le precedenti pratiche edilizie di cui ai punti a), b), c), d), e), f);
- h) Conservazione Opere ai sensi dell’art. 37 comma 4 D.P.R. 380/2001 prot. 2006/1/16078 del 29.11.2006 per “*modifiche interne/esterne con cambio d’uso*” e relativa presa d’atto del 13.06.2007;
- i) Cambio di Destinazione d’Uso senza opere prot. 2014/20/15177 del 19.09.2014 da ufficio a commerciale.

Per una migliore comprensione si rimanda all’allegato 10.

\_\_\_\_\_oo00oo\_\_\_\_\_

Si precisa inoltre che risulta sussistere pratica di conservazione opere prot. 2006/4/4218 del 31.03.2006 in corso di istruttoria presso l’Ufficio Vigilanza Edilizia del Comune di Torino (allegato 11), in ogni caso come da referto in atti da intendersi superata dalla pratica edilizia di cui al suddetto punto h).

### **SITUAZIONE URBANISTICA**

Fermo restando che, in considerazione della tipologia del bene si è ritenuto di non

richiedere Certificato di Destinazione Urbanistica, dagli accertamenti compiuti presso il Geoportale del Comune di Torino, l'immobile in oggetto risulta ricadere in area di piano Residenza R3 e zona di piano Zona Urbana Consolidata Residenziale Mista 1.35. Inoltre che stabile di cui è parte risulta sottoposto a vincolo di facciata per interesse storico.

\_\_\_\_\_oo00oo\_\_\_\_\_

Si precisa che tali prescrizioni urbanistiche devono intendersi indicative in quanto tratte da portale telematico del Comune di Torino, che non costituisce formale dichiarazione.

**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.*

**REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA**

Dal raffronto tra quanto amministrativamente assentito, con lo stato dei luoghi risultante al momento del sopralluogo, sono state accertate le seguenti difformità:

- a) modeste modifiche distributive interne sia nel locale commerciale che nelle pertinenziali cantine, nonché nella destinazione del locale wc prospettante il cortile;
- b) demolizione di porzione di solaio e realizzazione di scala di collegamento alle pertinenziali cantine del piano interrato (allegato 4, foto 49, 56, 67, 68).

Dette difformità possono essere sanate mediante la presentazione di istanza di sanatoria ai sensi del D.P.R. n. 380/2001 fermo restando che, per quanto attiene al punto b), trattandosi di modifica a porzione condominiale nonché struttura portante, dovrà inoltre essere ottenuto assenso condominiale e redatta idonea pratica strutturale.

L'importo di spesa, ricomprensente onorario professionale, oneri e sanzione comunale, può determinarsi in via del tutto indicativa e non vincolante, in complessivi € 4.000,00 circa.

Si precisa inoltre che dovrà essere presentata pratica di variazione catastale per esatta rappresentazione grafica dei luoghi, il cui importo di spesa, ricomprensente onorario professionale e diritti catastali, può determinarsi in via del tutto indicativa e non vincolante, in complessivi € 800,00 circa.

#### **ESISTENZA DELLA DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ**

Dagli accertamenti edilizi sopra compiuti, l'immobile in oggetto non risulta dotato della Dichiarazione di Agibilità.

#### **ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA**

Dagli accertamenti esperiti presso il Sistema Informativo per la Prestazione Energetica degli Edifici (SIPEE) della Regione Piemonte, l'immobile oggetto della presente risulta dotato di Attestato di Prestazione Energetica n. 2014 201710 0078 con scadenza il 17.09.2024 a firma del tecnico Daniele Antonio Chiabrando, riportante la classe energetica "D" (allegato 12).

#### **QUESITO 9)**

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

Tenuto conto del contenuto della presente relazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della consistenza superficiale del bene da ritenersi indicativa e non vincolante, così determinata graficamente sulla scorta degli elaborati grafici prodotti e dei coefficienti correttivi adottati in sede di trattativa commerciale

Tipologia	Superficie lorda (mq.)	Coeff. correttivo	Superficie commerciale (mq.)
Locale commerciale	138,00	1,00	138,00
Soppalco	25,00	0,15	3,75
Cantine	60,00	0,25	15,00
Totale superficie commerciale (mq.)			156,75
Totale superficie commerciale arrotondata (mq.)			<b>156,00</b>

del corrente stato occupazionale, dell'andamento del mercato immobiliare, delle indagini condotte per beni assimilabili riscontrabili nella zona di riferimento, delle caratteristiche tecnico-costruttive e manutentive (vetustà, qualità e stato), delle risultanze emerse dagli accertamenti eseguiti presso i pubblici uffici e sulla località, si ritiene di procedere alla determinazione del più probabile valore attuale di mercato del bene esecutato, in via prudenziale, adottando un criterio di stima sintetico-comparativo, calcolandone il valore di mercato come segue

<b>VALORE DI LIBERO MERCATO</b>			
Descrizione	Superficie	€/mq.	Valore libero mercato (€)
Locale commerciale e pertinenze	156,00	1.100,00	171.600,00
Totale valore di libero mercato			<b>171.600,00</b>

<b>REVISIONI DI STIMA AL VALORE DI LIBERO MERCATO</b>
---

	Revisione	Importo (€)
Esclusione della garanzia per qualsivoglia vizio	-3,00%	- 5.148,00
Stato di occupazione	-5,00%	- 8.580,00
Stato d'uso e manutenzione accertato in sede di sopralluogo	--	-
Livello piano / accesso	--	-

Spese condominiali insolute	--	-	5.906,83
Spese di regolarizzazione edilizia e catastale	--	-	4.800,00
Spese di cancellazione formalità pregiudizievoli	--	-	329,00
Totale revisioni di stima			- 24.763,83

**VALORE AI FINI DELLA PRESENTE PROCEDURA ESECUTIVA**

171.600,00	- 24.763,83	<b>€ 146.836,17</b>
------------	-------------	---------------------

che si ritiene di determinare con arrotondamento in complessivi

**€ 146.000,00** (centoquarantantaseimila/00).

Il valore sopraindicato deve intendersi nello stato di fatto e di diritto in cui il bene attualmente si trova, comprensivo di accessori e pertinenze, a corpo e non a misura, come visto e piaciuto con annessi diritti, azioni, ragioni, vincoli e servitù attive e passive, fissi ed infissi, annessi e connessi, salvo migliori e più esatti confini e dati catastali, fermo restando che chiunque intenda partecipare alla vendita giudiziaria, dovrà preventivamente verificare a propria cura e spese lo stato dei luoghi, la situazione tecnico-giuridico amministrativa e debitoria condominiale senza poter vantare, a seguito di un eventuale trasferimento, qualsivoglia diritto o rivalsa nei confronti della procedura e dei suoi professionisti.

**QUESITO 10)**

*Dica, infine, se sussistano i presupposti di applicabilità dell'art. 1 commi 376, 377 e 378 della Legge 178/2020 (legge di bilancio); in tal caso specifichi i vincoli, i limiti e gli oneri operanti nella fattispecie di edilizia convenzionata o agevolata nel caso concreto (a titolo esemplificativo, ma non esaustivo, eventuali limitazioni alle successive alienazioni, al prezzo di vendita o al canone di locazione ecc.).*

In considerazione della tipologia del bene, non sussistono i presupposti di applicabilità dell'art. 1 commi 376, 377 e 378 della Legge 178/2020.

\*\*\*\*\*

Tanto si è ritenuto esporre all'Ill.mo Giudice in ordine al gradito incarico ricevuto.

Torino, li 08.09.2023

L'ESPERTO

Dott. Arch. Maurizio ORAZI

## ALLEGATI

- 1) Documentazione catastale.
- 2) Rogito Notaio Maurizio Podio del 19.04.2004 rep. 129908/40458.
- 3) Rogito Notaio Maria Pia Ansalone del 09.05.2000 rep. 1828/813.
- 4) Documentazione fotografica.
- 5) Comunicazione Agenzia delle Entrate e contratto di locazione.
- 6) Ispezione ipotecaria e formalità pregiudizievoli gravanti.
- 7) Regolamento di condominio.
- 8) Spese condominiali insolute.
- 9) Verifica sussistenza procedimenti giudiziari.
- 10) Pratiche edilizie agli atti.
- 11) Pratica edilizia in corso di istruttoria presso l'Ufficio Vigilanza Edilizia.
- 12) Attestato di Prestazione Energetica.