

TRIBUNALE ORDINARIO TORINO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Procedura Esecutiva

R. G. E. n° 287/2020

G. E.: dr. Francesco MORONI

Promossa da:

contro

*Studio Tecnico Incaricato:
perito Pasquale Buonaguro*

**Iscritto Albo Consulenti Tecnici
Tribunale di Torino**



Via Bescheis Borello, 18/20, Torre Pellice (TO)

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

10125 - Torino

Via Berthollet, 30

Tel.: 011658898-3381406080

e-mail:

studiobuonaguro@studiobuonaguro.it

PEC

pasquale.buonaguro@pec.eppi.it

Prossima udienza il 14/04/2021 - ore 10:20

Studio Tecnico Buonaguro
perito Pasquale Buonaguro
Consulente Tecnico del Giudice
Certificatore Energetico

PROSPETTO SINTETICO RIEPILOGATIVO

Procedura Esecutiva R.G.E. n. 287/2020

G.E.: dr. Francesco MORONI

• **SOGGETTO PROCEDENTE:**

• **SOGGETTO ESECUTATO:**

- **QUOTA DI PROPRIETA':** *proprietà per la quota di 1/1*
- **UBICAZIONE IMMOBILE:** *Via B. Borello 18/20 Torre Pellice (TO)*

• **IDENTIFICATIVO CATASTALE:**

1. *foglio 13, particella 569, catg. A/4, consistenza 5 vani, piano T-1;*
2. *foglio 13, particella 614, catg. A/4, consistenza 3 vani, piano T-1;*
3. *foglio 13, particella 111, catg. fabbricato diruto, consistenza 3,66;*
4. *foglio 13, particella 113, catg. terreno, consistenza 19,69;*
5. *foglio 13, particella 453, catg. terreno, consistenza 11,00;*
6. *foglio 13, particella 473, catg. terreno, consistenza 4,20;*
7. *foglio 13, particella 475, catg. terreno, consistenza 2,89;*
8. *foglio 13, particella 530, catg. terreno, consistenza 2,03;*
9. *foglio 13, particella 531, catg. terreno, consistenza 2,58;*
10. *foglio 13, particella 532, catg. terreno, consistenza 00,50*

• **CONSISTENZA IMMOBILE:**

1° fabbricato



Pagina 1 di 29

contro
n° 287/20 R.G.E.

Studio Tecnico Buonaguro

*perito Pasquale Buonaguro
Consulente Tecnico del Giudice
Certificatore Energetico*

- *piano terreno (1° f.t.) parzialmente seminterrato: cantina, locale sgombero e una camera;*
- *piano primo (2 f.t.): bagno in disuso, cucina e due camere;*
- *tratti di terreno, formanti un sol corpo, della superficie catastale complessiva di mq 3.778;*
- *tratti di terreno, formanti un sol corpo, della superficie catastale complessiva di mq 877;*

2° fabbricato

- *piano terreno (1 f.t.): cucina, corridoio, una camera e veranda;*
- *piano seminterrato: un locale cantina*

- **DIFFORMITA' EDILIZIE:** *riscontrate difformità edilizie*
- **SUPERFICIE COMMERCIALE:** *circa 139,00 mq;*
- **SUPERFICIE TERRENI:** *circa 4.655,00 mq;*
- **CONDIZIONI INTERNE:** *discrete*
- **STATO DI OCCUPAZIONE:** *in uso all'esecutato*
- **ASCENSORE:** *n.p.*
- **PORTINERIA:** *n.p.*
- **PREZZO BASE PER LA VENDITA:** *€. 48.000,00*



Studio Tecnico Buonaguro

perito Pasquale Buonaguro
Consulente Tecnico del Giudice
Certificatore Energetico

**TRASCRIZIONI CONTRO ED ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI CHE SARANNO
CANCELLATE A CURA DELLA PROCEDURA con ONERI A CARICO
DELL'AGGIUDICATARIO**

- 1. Ipoteca Giudiziaria nn. 7210/957 del 09.09.2019 a favore di**
- 2. Pignoramento immobili nn. 3147/2447 del 25.05.2020 a favore di**

Il sopralluogo all'immobile è stato effettuato *senza l'ausilio* dell'accesso forzoso.



Pagina 3 di 29

**contro
n° 287/20 R.G.E.**

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura Esecutiva R.G.E. n. 287/2020

Beni in Torre Pellice (TO), Via Bescheis Borello 18/20

TRATTAZIONE E RISPOSTA AI QUESITI

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

QUESITO 1: *identifichi i beni pignorati, indicando ubicazione, tipologia, consistenza, dati catastali e confini e provvedendo altresì a presentare le necessarie denunce catastali eventualmente mancanti;*

1.1 IDENTIFICAZIONE IMMOBILI OGGETTO DI PROCEDURA

La procedura esecutiva in titolo ha per oggetto il seguente immobile:

Immobile in Torre Pellice – Via B. Borello 18

la proprietà per la quota di 1/1 di locali ad uso **ABITAZIONE** di seguito descritti:

“A”

a. fabbricato di civile abitazione di vecchia costruzione, elevato a due piani fuori terra, comunicanti con scala esterna edificato su terreno censito al C.T. al foglio 13, particella 569, E.U, con una consistenza di 2,57, costituente sedime di fabbricato stesso e cortile pertinenziale; alle coerenze generali: foglio 13, mappale 614 oggetto della seconda vendita e 113 per i restanti lati e precisamente così composto:

- piano terreno (1 f.t.) parzialmente seminterrato: cantina, locale sgombero e una camera;
- piano primo (2 f.t.): bagno in disuso, cucina e due camere;

coerenze: cortile pertinenziale per tre lati e mappale 113 del foglio 13



b. tratti di terreno, formanti un sol corpo, della superficie catastale complessiva di mq 3.778, censiti al C.T. al foglio 13, particella 113, 453, 473, 475;

coerenze: foglio 13, mappale 614 (oggetto della seconda vendita), 110, 115, 114, 119, 120, 159 e 176 di proprietà di terzi ed il mappale 569 di cui alla lettera **a**;

c. tratti di terreno, formanti un sol corpo, della superficie catastale complessiva di mq 877: censiti al C.T. al foglio 13, particella 111, fabbricato diruto, consistenza 3,66, particelle 530, 531 e 532;

coerenze: fogli 13, mappale 614 (oggetto della seconda vendita), 176, 456 e 110 tutti di proprietà di terzi;

”B”

fabbricato di civile abitazione di vecchia costruzione, elevato ad un piano fuori terra, oltre piano seminterrato edificato su terreno censito al C.T. al foglio 13, particella 614, costituente sedime di fabbricato stesso e cortile pertinenziale; alle coerenze generali: foglio 13, mappale 111 oggetto della prima vendita, 110 di proprietà di terzi e precisamente così composto:

- piano terreno (1 f.t.): cucina, corridoio, una camera e veranda;

- piano seminterrato: un locale cantina;

coerenze: cortile pertinenziale per tre lati e mappale 113 del foglio 13 della prima vendita

Per quanto concerne la prima vendita, “**A**”, si precisa che nella vendita è compresa la fontana d’acqua sorgiva che arriva, con condotta interrata, ad una vasca di raccolta sita nel cortile del fabbricato compravenduto.

1.2 DATI CATASTALI

Gli immobili oggetto della presente relazione risultano così censiti al N.C.E.U. e C.T. del Comune di Torre Pellice come segue:

Immobilie in TORRE PELLICE (TO) – Via Bescheis Borello 18

Identificativi Catastali: **Foglio 13, particella 569 (vedasi allegato visura catastale)**

Dati censuari:



Studio Tecnico Buonaguro

perito Pasquale Buonaguro
Consulente Tecnico del Giudice
Certificatore Energetico

Categoria: A/4

classe: 2

z.c.: -

consistenza: 5 vani

piano: T-1

Rendita Catastale: € 101,87

Identificativi Catastali: Foglio 13, particella 614 (vedasi allegato visura catastale)

Dati censuari:

Categoria: A/4

classe: 2

z.c.: -

consistenza: 3 vani

piano: T-1

Rendita Catastale: € 63,52

Identificativi Catastali: Foglio 13, particella 111 (vedasi allegato visura catastale)

Dati censuari:

Categoria: fabbricato diruto

consistenza: 03,66

Rendita Catastale: € -

Identificativi Catastali: Foglio 13, particella 113 (vedasi allegato visura catastale)

Dati censuari:

terreno: cast frutto

classe: 3

consistenza: 19,69

R.A 1,73

R.D. 0,51

Identificativi Catastali: Foglio 13, particella 453 (vedasi allegato visura catastale)



Studio Tecnico Buonaguro

*perito Pasquale Buonaguro
Consulente Tecnico del Giudice
Certificatore Energetico*

Dati censuari:

terreno: bosco ceduo

classe: 2

consistenza: 11,00

R.A 1,42

R.D. 0,34

Identificativi Catastali: Foglio 13, particella 473 (vedasi allegato visura catastale)

Dati censuari:

terreno: cast frutto

classe: 3

consistenza: 4,20

R.A 0,37

R.D. 0,11

Identificativi Catastali: Foglio 13, particella 475 (vedasi allegato visura catastale)

Dati censuari:

terreno: bosco ceduo

classe: 2

consistenza: 2,89

R.A 0,37

R.D. 0,09

Identificativi Catastali: Foglio 13, particella 530 (vedasi allegato visura catastale)

Dati censuari:

terreno: bosco misto

classe: 2

consistenza: 2,03

R.A 0,07

R.D. 0,02



Studio Tecnico Buonaguro

*perito Pasquale Buonaguro
Consulente Tecnico del Giudice
Certificatore Energetico*

Identificativi Catastali: Foglio 13, particella 531 (vedasi allegato visura catastale)

Dati censuari:

terreno: semin arbor

classe: 3

consistenza: 2,58

R.A 1,20

R.D. 1,20

Identificativi Catastali: Foglio 13, particella 532 (vedasi allegato visura catastale)

Dati censuari:

terreno: semin arbor

classe: 3

consistenza: 00,50

R.A 0,23

R.D. 0,23



QUESITO 2: *fornisca una sommaria descrizione dei beni;*

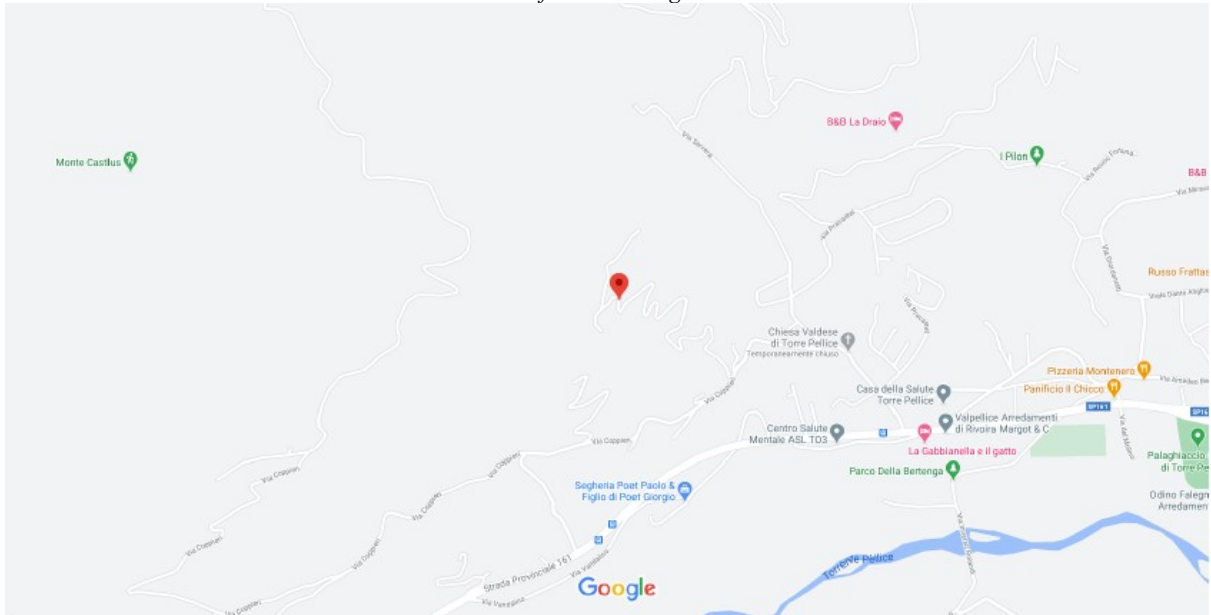
2.1 UBICAZIONE

L'unità oggetto di procedura è posta nella zona periferica collinare della cittadina di Torre Pellice (TO). L'accesso all'immobile è alquanto difficoltoso in considerazione che, parte della strada di accesso, è sterrata. La zona essendo lontana dal centro abitato è sprovvista di una rete di infrastrutture commerciali, di servizi primari e secondari, nelle vicinanze. Risulta collegata alla SP Pinerolo-Torre Pellice, tramite una strada che nel primo tratto si presenta asfaltata, ma nel secondo tratto, quello più ripido, risulta sterrata, di difficile accesso se non con automezzi 4x4.



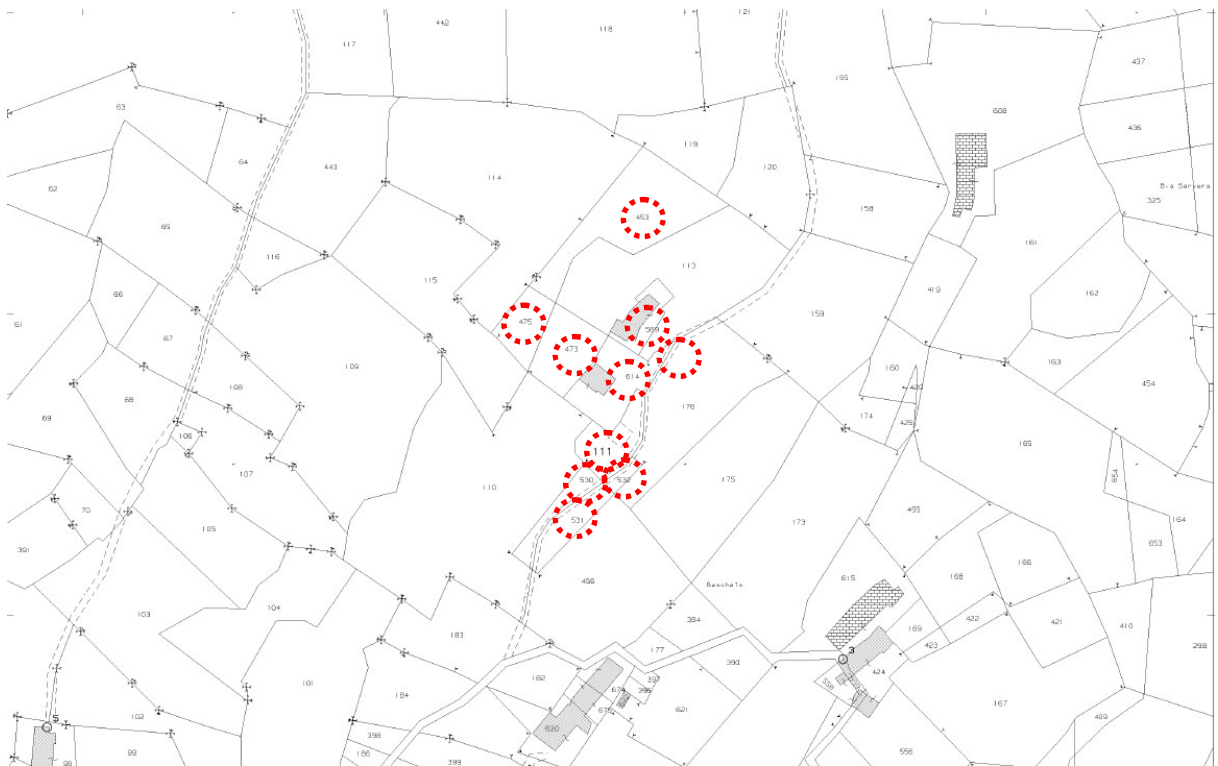
Pagina 8 di 29

**contro
n° 287/20 R.G.E.**



Ubicazione immobile rispetto al centro città ed alle più importanti vie di comunicazione.
(fonte: googlemaps)

Estratto di mappa



2.2 CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE



Trattasi di n. due immobili, limitrofi (particella 614 e 569) e, da lotti di terreni adiacenti, alcuni formanti un sol corpo con una superficie complessiva di 4.655 mq. L'immobile identificato con la particella 614, libero sui quattro lati, in pessime condizioni statiche in parte diroccato, privo di infissi, ed in parte della pavimentazione, elevato ad un piano fuori terra, oltre piano interrato (cantina), al momento del sopralluogo inagibile.

Mentre l'immobile identificato con la particella 569, libero sui quattro lati, della stessa epoca di costruzione e tipologia, elevato a due piani f.t, oltre piano sottotetto, si presenta in discreto stato di conservazione essendo stato nel corso degli ultimi anni, oggetto di manutenzione straordinaria, che ha comportato, un diverso utilizzo degli spazi interni, oltre al rifacimento del tetto, degli impianti, sostituzione degli infissi esterni ed interni, ecc. Il tetto è a due falde con copertura in tegole. Il rivestimento esterno è realizzato con pietre a vista.



QUESITO 3: accerti lo stato di possesso dei beni ai sensi del n. 3 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., indicando anche, se occupati da terzi, la scadenza del titolo e il corrispettivo pattuito e, in ogni caso, le generalità dell'occupante;

3.1 STATO DI POSSESSO

L'immobile al momento del sopralluogo risulta **in uso all'esecutato**.



QUESITO 4: indichi l'esistenza delle formalità, vincoli, degli oneri e dei pesi di cui ai n. 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 su altri beni e, quindi, se siano da cancellare totalmente o parzialmente, specifichi che le cancellazioni saranno effettuate a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario, fornisca una quantificazione degli oneri di cancellazione;

4.1 FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI – IPOTECHE E PIGNORAMENTI

Dall'analisi dei documenti reperiti presso la Conservatoria dei RR. II. di TO1, si provvede di seguito a relazionare i limiti e i vincoli esistenti sugli immobili oggetto di procedura (**vedasi allegato**).



Immobile in Torre Pellice – Via Bescheis Borello 18/20

TRASCRIZIONI CONTRO ED ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI CHE SARANNO CANCELLATE A CURA DELLA PROCEDURA ma CON ONERI A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO

1. Iscrizione nn. 7210/957 del 09.09.2019

Atto Giudiziario Tribunale di Torino del 12.01.2019 rep. 5113

Specie dell'ipoteca: Ipoteca Giudiziale

Capitale: €. 20.470,00

Totale: €. 27.000,00

a favore: per diritto di proprietà per la quota $\frac{1}{1}$;

contro: per diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{1}$;

immobile posto nel Comune di Torre Pellice e così censito al N.C.E.U. e C.T.:

foglio 13, particella 569, catg. A/4, consistenza 5 vani, piano 1-T;

foglio 13, particella 569, catg. Ente Urbano, consistenza 2, 57;

foglio 13, particella 614, catg. A/4, consistenza 3 vani, piano 1-T;

foglio 13, particella 614, catg. Ente Urbano, consistenza 5,28;

foglio 13, particella 111, catg. fabbricato diruto, consistenza 3,66;

foglio 13, particella 113, catg. terreno, consistenza 19,69;

foglio 13, particella 453, catg. terreno, consistenza 11,00;

foglio 13, particella 473, catg. terreno, consistenza 4,20;

foglio 13, particella 475, catg. terreno, consistenza 2,89;

foglio 13, particella 530, catg. terreno, consistenza 2,30;

foglio 13, particella 531, catg. terreno, consistenza 2,58;

foglio 13, particella 532, catg. terreno, consistenza 00,50

2. Trascrizione nn. 3147/2447 del 25.05.2020

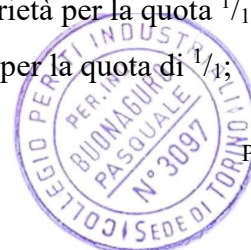
Atto Giudiziario Ufficiale Giudiziario Unep Torino del 02.03.2020 rep.

4614/2020

Descrizione: Verbale di Pignoramento Immobili

a favore: per diritto di proprietà per la quota $\frac{1}{1}$;

contro: per diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{1}$;



Studio Tecnico Buonaguro

*perito Pasquale Buonaguro
Consulente Tecnico del Giudice
Certificatore Energetico*

immobile posto nel Comune di Torre Pellice e così censito al N.C.E.U. e C.T.:
foglio 13, particella 569, catg. A/4, consistenza 5 vani, piano T-1;
foglio 13, particella 614, catg. A/4, consistenza 3 vani, piano T-1; foglio 13,
foglio 13, particella 111, catg. fabbricato diruto, consistenza 3,66;
foglio 13, particella 113, catg. terreno, consistenza 19,69;
foglio 13, particella 453, catg. terreno, consistenza 11,00;
foglio 13, particella 473, catg. terreno, consistenza 4,20;
foglio 13, particella 475, catg. terreno, consistenza 2,89;
foglio 13, particella 530, catg. terreno, consistenza 2,30;
foglio 13, particella 531, catg. terreno, consistenza 2,58;
foglio 13, particella 532, catg. terreno, consistenza 00,50



4.2 LIMITAZIONI DERIVANTI DAL REGOLAMENTO CONDOMINIALE

L'immobile non risulta regolato da Regolamento di Condominio.

4.3 ONERI PER LA CANCELLAZIONE DELLE FORMALITÀ A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO

Gli oneri per la cancellazione del pignoramento è, in misura fissa, di € 294,00. Per l'altra formalità pregiudizievoli i costi per la cancellazione sono composti dall'imposta ipotecaria nella misura dello 0,5% calcolato sul minor valore tra l'ammontare del credito garantito e il prezzo di aggiudicazione degli immobili trasferiti ai sensi della tariffa allegata al DPR 31/10/1990, n. 347; dalla tassa ipotecaria di € 35,00 ai sensi della tabella allegata al DPR 31/10/1990, n. 347 e dal Bollo di € 59,00. Non è, pertanto, conoscibile il valore esatto di cancellazione dell'ipoteca giudiziale anche se, considerato l'importo esiguo del credito garantito rispetto al probabile realizzo derivante dalla cessione del bene, si può ipotizzare un importo per l'imposta ipotecaria pari al minimo di € 200,00, ottenendo € 294,00. Lo scrivente sottolinea come il corretto prezzo di cancellazione sia determinato esclusivamente dalla competente Conservatoria dei Registri Immobiliari e solo dopo che è noto il prezzo di vendita, non pronosticabile in questa prima istanza.



QUESITO 5: verifichi le spese e i procedimenti giudiziari di cui al n. 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.

5.1 IMPORTO ANNUO SPESE DI GESTIONE IMMOBILE

Essendo un immobile a sestante, non facente parte di alcun condominio e, con le utenze autonome, le spese di gestione ordinarie e/o riscaldamento non sono pronosticabili.

5.2 IMPORTO SPESE PROCEDIMENTI GIUDIZIARI

Non sono stati rilevati spese per procedimenti giudiziari, oltre quello attuale e, per il quale non è stato possibile quantificare al momento l'esatto l'importo, in quanto tuttora in corso.



QUESITO 6: indichi i proprietari dei beni alla data della trascrizione del pignoramento, nonché tutti i proprietari nel ventennio anteriore a tale data e il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al suddetto ventennio;

6.1 PROPRIETA' ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO

Alla data di trascrizione dell'atto di pignoramento, avvenuta presso la Conservatoria dei RR. II. di Pinerolo in data 25.05.2020 ai nn. 3147/2447, l'immobile risulta in effetti in piena proprietà al debitore esecutato.

6.2. CRONISTORIA DEL VENTENNIO

Lo scrivente provvede di seguito a relazionare le vicende degli immobili oggetto di procedura nel ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento.

Quadro sinottico della provenienza nel ventennio:

1. *Trascrizione nn. 6185/4767 del 24.07.2019*

Atto Notarile pubblico a Rogito Notaio Basso Letizia del 28.06.2019, rep. 54603/5271

Descrizione: Atto di compravendita

a favore: per diritto di proprietà per la quota di



Studio Tecnico Buonaguro

*perito Pasquale Buonaguro
Consulente Tecnico del Giudice
Certificatore Energetico*

¹/₁;

contro: per diritto di proprietà per la quota di ¹/₁;
immobile posto nel Comune di Torre Pellice e così censito al N.C.E.U. e C.T.:
foglio 13, particella 569, catg. A/4, consistenza 5 vani, piano T-1;
foglio 13, particella 569, catg. Ente Urbano, consistenza 2,57;
foglio 13, particella 111, terreno, consistenza 3,66;
foglio 13, particella 113, catg. terreno, consistenza 19,69;
foglio 13, particella 453, catg. terreno, consistenza 11,00;
foglio 13, particella 473, catg. terreno, consistenza 4,20;
foglio 13, particella 475, catg. terreno, consistenza 2,89;
foglio 13, particella 530, catg. terreno, consistenza 2,30;
foglio 13, particella 531, catg. terreno, consistenza 2,58;
foglio 13, particella 532, catg. terreno, consistenza 00,50

2. ***Trascrizione nn. 6186/4768 del 24.07.2019***

Atto Notarile pubblico a Rogito Notaio Basso Letizia del 28.06.2019, rep.
54603/5271

Descrizione: Atto di compravendita

a favore: per diritto di proprietà per la quota di ¹/₁;

contro: per diritto di proprietà per la quota di ¹/₁;

immobile posto nel Comune di Torre Pellice e così censito al N.C.E.U. e C.T.:
foglio 13, particella 614, catg. A/4, consistenza 3 vani, piano T-1
foglio 13, particella 614, catg. Ente Urbano, consistenza 5,28

6.3 **PRIMO TITOLO DI ACQUISTO ANTERIORE AL VENTENNIO**

Trascrizione nn. 6213/5105 del 15.09.1995

Atto Notarile pubblico a Rogito Notaio Romano Boccasini del 8.09.1995, rep.
336749/4528

Descrizione: Atto di compravendita

a favore: per diritto di proprietà per la quota di ¹/₁;

contro: , per diritto



Studio Tecnico Buonaguro

*perito Pasquale Buonaguro
Consulente Tecnico del Giudice
Certificatore Energetico*

di proprietà per la quota spettante in capo ai singoli soggetti;
immobile posto nel Comune di Torre Pellice e così censito al N.C.E.U. e C.T.:
foglio 13, particella 569, catg. A/4, consistenza 5 vani, piano T-1;
foglio 13, particella 111, terreno, consistenza 3,66;
foglio 13, particella 113, catg. terreno, consistenza 19,69;
foglio 13, particella 453, catg. terreno, consistenza 11,00;
foglio 13, particella 473, catg. terreno, consistenza 4,20;
foglio 13, particella 475, catg. terreno, consistenza 2,89;
foglio 13, particella 530, catg. terreno, consistenza 2,30;
foglio 13, particella 531, catg. terreno, consistenza 2,58;
foglio 13, particella 532, catg. terreno, consistenza 00,50

Trascrizione nn. 6214/5106 del 15.09.1995

Atto Notarile pubblico a Rogito Notaio Romano Boccasini del 8.09.1995, rep.
336749/4528

Descrizione: Atto di compravendita

a favore: per diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{1}$;

contro: , per diritto

di proprietà per la quota spettante in capo ai singoli soggetti;

immobile posto nel Comune di Torre Pellice e così censito al N.C.E.U.:

foglio 13, particella 570, fabbricato rurale, consistenza 5,28

QUESITO 7: indichi le pratiche edilizie relative all'immobile e a quale sia la situazione urbanistica dello stesso;

7.1 ASPETTI EDILIZI E REGOLARITÀ

Da ricerche effettuate presso l'archivio edilizio del Comune di Torre Pellice si è potuto accertare che la costruzione dell'immobile è stata realizzata in data antecedente al 1° settembre 1967. L'unico provvedimento edilizio rinvenuto riguarda l'autorizzazione n. 203 del 29.07.2005 avente ad oggetto il progetto per la realizzazione di allacciamento alla



fognatura municipale.

7.2 LIMITAZIONI DERIVANTI DA VINCOLI EDILIZI E URBANISTICI

Secondo il P.R.G.C. del Comune di Torre Pellice, l'immobile ove è ubicata le perizianda unità, ricade in "Area Agricola" (Aree di tipo E). Il tutto viene meglio descritto nell'allegato (Variante Strutturale al PRCG)

7.3 CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

In base al Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Torre Pellice in data 22.01.2021, i lotti di terreno riportati al foglio 13, mappali, 111, 113, 453, 473, 475, 530, 531 e 532 sono localizzati in "Area con destinazione d'uso agricolo E" e normata dagli art. 8 e 11 delle Norme Tecniche di Attuazione. I terreni riportati alle particelle 111, 113, 453, 473, 475 e 530 ricadono in vincolo idro geologico ai sensi del R.D. 30.12.1923 n 3267 pertanto ogni modifica dell'uso del suolo soggetta alle autorizzazioni di legge. Il tutto viene meglio descritto nell'allegato CDU.



QUESITO 8: verifichi la regolarità edilizia e urbanistica dei beni nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità 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 punto 7; dica se gli immobili pignorati siano dotati dell'Attestato di Prestazione Energetica;

8.1 REGOLARITA' EDILIZIA

Dal sopralluogo, a confronto con la planimetria catastale **sono** emerse le seguenti difformità edilizie:

fabbricato censito alla particella **569**:

risulta eliminata la scala di accesso esterna per il collegamento al piano superiore;

il tetto risulta completamente rifatto;

è stato modificato l'aspetto esterno con la sostituzione di porte finestre e finestre;

le camere poste al piano terra risultano tutte collegate tra di loro;

è stato realizzato un locale ripostiglio tra il locale bagno e altra camera;

nel locale bagno risulta realizzato un vano doccia in muratura;



Studio Tecnico Buonaguro

*perito Pasquale Buonaguro
Consulente Tecnico del Giudice
Certificatore Energetico*

è stata realizzata, nel locale ingresso/cucina, tramite un'apertura nel solaio, una scala interna in legno per il collegamento al piano superiore;

al piano 1 è stato realizzato un corridoio, nella parte posteriore, che mette in contatto due camere;

la terza camera non è accessibile e si presenta in stato di manutenzione, con lavori in corso; manca il balcone al piano 1, le porte/finestre aprono sul vuoto.

fabbricato censito alla particella **614**:

risulta eliminato il locale identificato, sulla planimetria catastale, come cucinino;

8.2 MODALITA' PER SANARE GLI ABUSI

Le irregolarità edilizie rilevate all'interno dei locali potranno esser sanate, fermo restando il parere favorevole del competente Ufficio Tecnico del Comune di Torre Pellice – il cui esito non è preliminarmente pronosticabile dallo scrivente – presentando entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento ai sensi dell'art. 46 comma 5 del D.P.R. n. 380/2001, domanda di sanatoria come previsto dall'art. 37 del precitato decreto. In tal caso si ritiene di poter indicare, in via approssimativa, un importo di spesa per la regolarizzazione edilizia dell'immobile (oblazioni, oneri professionali connessi ed aggiornamento planimetria catastale, ecc.), pari a circa € 10.000,00 oltre eventuali oneri e/o penali che potrebbero essere richiesti dal Comune a seguito di variazioni tariffarie, anche in considerazione del fatto che parte degli importi da pagare è legato alla percentuale da versare al Comune in base agli importi determinati dal contributo di costruzione, non determinabile a priori, anche in considerazione del fatto che risultano ancora dei lavori in corso. Considerando che non si ha certezza circa il periodo di aggiudicazione, si consiglia in ogni caso, di verificare presso gli uffici preposti l'esatto ammontare delle spese da sostenere e le modalità di sanatoria oltre eventuali cambi di normativa in merito che potrebbero mutare nel corso degli anni.

In considerazione di quanto sopra esposto, la cifra indicata è da ritenersi puramente indicativa in quanto non è possibile preliminarmente essere a conoscenza di eventuali oneri e/o penali e/o criticità, che potrebbero essere richiesti dai competenti Uffici del Comune – nel caso di mantenimento degli abusi sopra descritti. Diversamente, sarà necessario ripristinare lo stato dei luoghi riconducendosi alle planimetrie catastali.



8.3 ABITABILITA' DELL'IMMOBILE

L'immobile risulta sprovvisto del certificato di agibilità/abitabilità.

8.4 ATTESTATO ENERGETICO IMMOBILIARE

L'immobile è provvisto dell'Attestato Prestazione Energetico redatto in data 05.04.2019-codi. Ident. A.P.E. 2019 209810 0043 per l'immobile identificato al foglio 13, particella 569, e 2019 209810 0044 per l'immobile identificato al foglio 13, particella 614, certificato da geom. .



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

L'unico strumento metodologico dell'economia applicata alle stime è l'osservazione delle esperienze concrete di mercato. La comparazione tra circostanze storiche già verificatesi e quelle attuali rappresenta la base della metodologia estimativa allo scopo di individuare in che misura gli operatori economici ordinari prevederebbero il dato ipotetico valore e di motivare logicamente il giudizio di stima come probabile conseguenza di cause conosciute offerte dall'esperienza attraverso la comparazione usata come metodo induttivo. Gli elementi che intervengono (e che in quanto tali verranno presi in considerazione) nella determinazione del più probabile valore di mercato dei beni immobili che dovranno essere valutati sono: ubicazione, zona, stato di conservazione dei beni, eventuale divisibilità in più lotti, sussistenza di eventuali vincoli e servitù, loro consistenza, regolarità edilizia, normativa urbanistica, situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Prescindendo dalle superate definizioni di metodi empirici, si può considerare come ottimale il metodo estimativo basato sulla comparazione. Il procedimento che si userà è quello diretto o sintetico; questo procedimento si risolve nella formazione di una scala dei prezzi e nel successivo inserimento del bene da stimare nel gradino di detta scala che presenta con il bene maggiori analogie allo scopo di determinare il valore. Di queste due successive operazioni la prima è essenzialmente obiettiva



Studio Tecnico Buonaguro

*perito Pasquale Buonaguro
Consulente Tecnico del Giudice
Certificatore Energetico*

essendo basata sulla rilevazione di concrete esperienze di mercato mentre la seconda è l'atto di sintesi dell'estimatore. Lo scrivente ha acquisito attraverso indagini emerografiche ed attraverso indagini direttamente esperite nella zona interessata e negli immediati circondari i parametri medi da porre a base del calcolo della stima, fermo restando l'obiettivo di pervenire ad una valutazione a corpo e non a misura dell'intero insediamento. Sulla base delle informazioni assunte in zona e attraverso l'analisi di tutti gli elementi acquisiti e dei fattori incidenti, adottando le stime sintetiche in base alla superficie. Fermo restando quanto sopra indicato, agli immobili oggetto di pignoramento viene attribuito, in via prudenziale, a corpo e per stima sintetica comparativa, il seguente valore di mercato.

Immobile in Torre Pellice Via Bescheis Borello 18/20

L'immobile oggetto della presente relazione di stima, in considerazione di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche ad esso relativo, sulla base delle Superfici Commerciali¹, si attribuiscono i seguenti valori:

<i>Descrizione</i>	<i>Superficie convenzionale mq</i>	<i>Coefficiente %</i>	<i>Superficie Commerciale mq</i>
<u>- abitazione pat.lla. 569</u>	95,00	100	95,00
<u>- terreni</u>	4.655,00	-	-

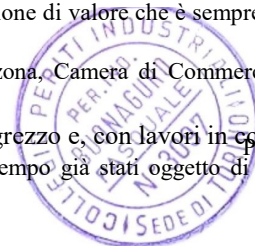
Valutazione² complessiva

valutazione di mercato: mq. 85,00 x 600 €/mq = **€ 51.000,00**
valutazione di mercato: mq. 10,00³ x 100 €/mq = **€ 1.000,00**
valutazione di mercato terreni: mq 4.655,00 x 0,50 = **€ 2.327,00**

¹ La superficie lorda commerciale, calcolata appunto secondo le consuete procedure ed oggetto di inevitabili arrotondamenti, è tuttavia solamente un mero strumento di calcolo per giungere ad una quantificazione di valore che è sempre da intendersi riferita "a corpo", nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova.

² Fonte: indicatori del mercato immobiliare (FIMAI, FIAIP, ecc.), operatori di zona, Camera di Commercio di Torino, Catasto di Torino, Agenzia del Territorio.

³ È la superficie del locale al 1° piano al momento non utilizzato, allo stato grezzo e, con lavori in corso, pertanto si ritiene opportuno valutarlo in modo diverso dagli altri che sono stati nel frattempo già stati oggetto di manutenzione straordinaria.



Studio Tecnico Buonaguro

*perito Pasquale Buonaguro
Consulente Tecnico del Giudice
Certificatore Energetico*

<i>Descrizione</i>	<i>Superficie ⁴convenzionale mq</i>	<i>Coefficiente %</i>	<i>Superficie Commerciale mq</i>
<u>- abitazione part.IIa 614</u>	42,00	100	42,00
<u>- cantina</u>	12,00	20	2,4

Valutazione⁵ complessiva

valutazione di mercato: mq. 44,00 x 100 €/mq = € 4.400,00

Valore di Vendita Giudiziaria

- | | | |
|---|----|-------------------------|
| | €. | 58.727,00 |
| • riduzione per la conformità urbanistica: | €. | 10.000,00 |
| • riduzione per lo stato d'uso e di manutenzione: | €. | 000,00 |
| • riduzione di vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo: | €. | 000,00 |
| • Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | € | <u>48.727,00</u> |

La vendita deve intendersi nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili si trovano, comprensivi di accessori e pertinenze, a corpo e non a misura, (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo), come visti e piaciuti, rimossa ogni eccezione, con annessi diritti, azioni, ragioni e servitù attive e passive, fissi ed infissi, annessi e connessi salvo più esatti confini e dati catastali, delle norme e disposizioni contenute negli atti di provenienza, per ogni altre condizioni, clausole, pesi ed oneri, che si intendono qui integralmente trascritti.

E pertanto con opportuno arrotondamento il più probabile valore di mercato degli immobili sopra descritti, per la quota di piena proprietà, viene determinato in:

€ 48.000,00
(quarantottomila/00)

⁴ Non essendo stato possibile accesso, in parte data la pericolosità dell'immobile, le superfici sono state in parte calcolate dalla planimetria catastale.

⁵ Fonte: indicatori del mercato immobiliare (FIMAI, FIAIP, ecc.), operatori di zona, Camera di Commercio di Torino, Catasto di Torino, Agenzia del Territorio.



QUESITO 10: descriva i beni pignorati, anche mediante planimetrie e fotografie, quest'ultime in formato .jpg;

Gli immobili oggetto di procedura sono costituiti da due manufatti riportati catastalmente al foglio 13, particella 569 e foglio 13, particella 614, oltre a lotti di terreno adiacenti, alcuni formanti un sol corpo, con una superficie complessiva di 4.665 mq.

L'immobile riportato alla particella 569, risulta essere stato oggetto di recente e parziale ristrutturazione che ha riguardato: rifacimento del tetto, modifiche alla facciata con sostituzione di infissi esterni, abolizione della scala esterna e con realizzazione di una scala interna con struttura in legno per collegamento con piano superiore, rifacimento della pavimentazione e rivestimento del locale bagno, nuova realizzazione degli impianti idrici ed elettrici, ecc. Le pareti risultano intonacate e tinteggiate con idropittura. L'altezza media dei locali è di circa 2,50 mt. I locali si presentano in discreto stato manutentivo. (vedasi allegato fotografico). Per quanto concerne in particolare le porte/finestre del primo piano manca completamente, al momento del sopralluogo, il pavimento di calpestio e la ringhiera del balcone, l'affaccio è sul vuoto, come si può vedere dalla foto sottostante.



Studio Tecnico Buonaguro

*perito Pasquale Buonaguro
Consulente Tecnico del Giudice
Certificatore Energetico*

Un locale piano 1°, al momento allo stato grezzo, essendo stata eliminata la scala esterna, non risulta raggiungibile. L'accesso al locale (per il sopralluogo) è avvenuto tramite una scala a compasso.



L'immobile è asservito dei seguenti impianti tecnici:

- Impianto elettrico: realizzato sotto-traccia apparentemente funzionante;
- Impianto idrico: realizzato sotto traccia, apparentemente funzionante;
- Impianto di riscaldamento: autonomo con radiatori a circolazione d'acqua, presumibilmente funzionante;
- Impianto di casa: autonomo, apparentemente funzionante;
- Impianto TV: autonomo, realizzato sotto-traccia apparentemente funzionante;
- Impianto citofonico: n.p.;
- impianto telefonico: n.p.

Degli impianti suddetti, in sede di sopralluogo, non è stata fornita alcuna certificazione di rispondenza e di conformità alla normativa vigente in materia (*DM 37/08 del 22 gennaio 2008 ex legge n. 46/90*). I rilievi metrici effettuati all'interno dei locali corrispondono a quanto indicato sulla planimetria catastale e la superficie totale⁶ dell'unità immobiliare è pari a circa

⁶ Per il calcolo della cosiddetta superficie commerciale si sono utilizzati i consueti parametri che sono anche inclusi nella definizione a livello nazionale dalla norma UNI EN 15733:2011, che sostituisce la UNI 10750:2005 "Servizi-Agenzie Immobiliari- Requisiti del servizio", che stabilisce ed uniforma i requisiti dei servizi offerti alle agenzie immobiliari e che così recita " per il calcolo della superficie commerciale [.....] bisogna considerare a) la somma delle superfici coperte



139,00 mq.

L'immobile riportato alla particella 569, nel suo complesso si presenta in discreto stato manutentivo compatibile con l'epoca di costruzione e la tipologia edilizia, mentre quello riportato alla particella 614 si presenta in scarso stato manutentivo, non agibile e privo di qualsiasi manutenzione ordinaria e straordinaria. **(vedasi allegata documentazione fotografica).**



Immobile di Via Bescheis Borello 18/20 a Torre Pellice (TO)

calpestabili comprensive delle quote occupate dai muri interni e perimetrali ; b) le superfici ponderate ad uso esclusivo delle

terrazze,

balconi, patii e giardini; c) le quote percentuali delle superfici di pertinenza (cantine, posti auto scoperti, e coperti, soffitte, box, ecc.). Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i seguenti criteri:

- 100% delle superfici calpestabili;
- 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
- 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.

Per il calcolo delle superfici scoperte devono essere utilizzati seguenti criteri di ponderazione:

- 25% dei balconi e terrazzi scoperti;
- 35% dei balconi e terrazzi coperti (chiusi su tre lati);
- 60% delle verande [.....] “

Si è fatto altresì riferimento anche all'allegato alla Legge 138/98 “Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale degli immobili a destinazione ordinaria”.



Studio Tecnico Buonaguro

*perito Pasquale Buonaguro
Consulente Tecnico del Giudice
Certificatore Energetico*



strada di accesso all'immobile



strada di accesso immobile



camera p.t.



bagno



cucina/soggiorno



scala di accesso al piano superiore

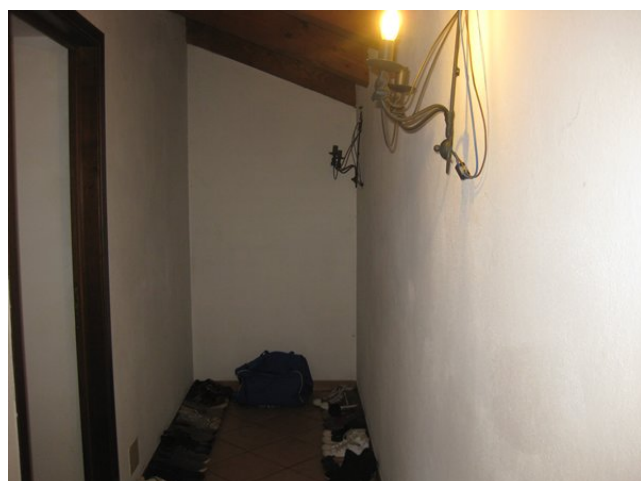


**contro
n° 287/20 R.G.E.**

Studio Tecnico Buonaguro
perito Pasquale Buonaguro
Consulente Tecnico del Giudice
Certificatore Energetico



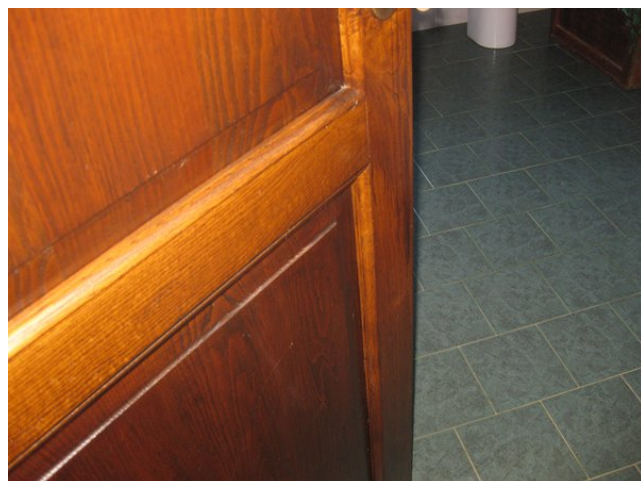
camera piano 1



corridoio



camera da letto



porte interne



infissi esterni



vista esterna immobile f. 13, p.lla, 614

contro
n° 287/20 R.G.E.



Studio Tecnico Buonaguro

*perito Pasquale Buonaguro
Consulente Tecnico del Giudice
Certificatore Energetico*



interno locali



interno locali



interno locali



cantina



terreni



terreni



**contro
n° 287/20 R.G.E.**

Studio Tecnico Buonaguro

perito Pasquale Buonaguro
Consulente Tecnico del Giudice
Certificatore Energetico

10.1 PLANIMETRIA CATASTALE

Data presentazione: 30/12/1983 - Data: 01/12/2020 - n. T3848/3 - Richiedente: BNGPQL52B19F924E

10177

MODULARIO F. fig. rend. 497

23

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)
LIRE 500

Planimetria di u.i.u. in Comune di...TORRE PELLICE... via LOC...BESCHELS... civ.....

114 115 120 453 113 176 475 473 112 111

CORRUE DI TORRE PELLICE
FOGLIO 13 - SCALA 1:1500

PIANO TERRA

PIANO PRIMO

ORIENTAMENTO

SCALA DI : 200

Dichiarazione di N.C. Cc.
Ultima denuncia di variazione

Data presentazione: 30/12/1983 - Data del titolo alla base: 01/12/2020 - n. T3848/3 - Richiedente: BNGPQL52B19F924E
Totale schede: 51 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)
n. 569 sub. data 15.12.83. Firma

RISERVATO ALL'UFFICIO

119525 30 DIC 1983

COLLEGIO PERITI PASQUALE BUONAGURO N° 3097 SEDE DI TORINO

in un 01
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 01/12/2020 - Comune di TORRE PELLICE (L277) - Foglio: 13 - Particella: 569 - Subalterno: 0
VIA BESCHELS BORELLO n. SN piano: T-1;

contro
n° 287/20 R.G.E.

Studio Tecnico Buonaguro

perito Pasquale Buonaguro
Consulente Tecnico del Giudice

Certificatore Energetico

Data presentazione: 30/12/1983 - Data: 01/12/2020 - n. 13848/4 - Richiedente: BNGPQL52B19F924E

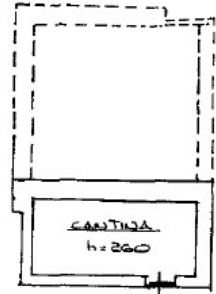
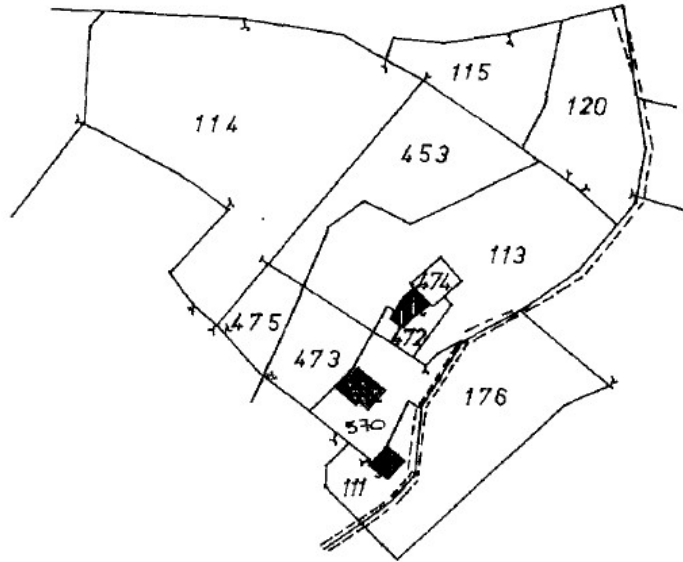
MODULARIO F. 1/19 rev. 007

24

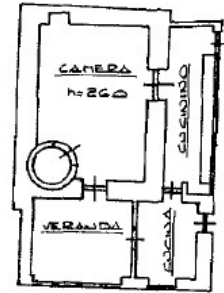
MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)
LIRE 500

Planimetria di u.i.u. in Comune di TORRE PELLICE via LOC. BESCHEIS civ.



PIANO SEMINTERRATO



PIANO TERRENO

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C. Denuncia di variazione

Ultima planimetria in atti

Identificativi catastali

Data presentazione: 30/12/1983 - Data: 01/12/2020 - n. 13848/4 - Richiedente: BNGPQL52B19F924E

Totale superficie: 1505 m² Formato di acquisizione: A4 (210x297) Formato stampa richiesto: A4 (210x297)

Isritto all'albo dei geometri della provincia di Torino

Firma: *[Signature]*

STUDIO TECNICO BUONAGURO PERITI PASQUALE BUONAGURO

RISERVATO ALL'UFFICIO

71952430 DIC 1983



Catasto Fabbri - Situazione al 01/12/2020 - Comune di TORRE PELLICE (L277) - Foglio: 13 - Particella: 614 - Subalterno: 0 >
 VIA BESCHEIS BORELLO n. SN piano: T-1;

contro
n° 287/20 R.G.E.

Il sottoscritto C.T.U. ritiene con la presente Relazione, che si compone di n. 29 pagine dattiloscritte oltre agli allegati, di aver assolto all'incarico ricevuto e rimane a disposizione dell'Ill. Sig. Giudice per qualsiasi chiarimento. Si è provveduto alla composizione della presente relazione di stima con relativi allegati in formato PDF e relazione di stima senza nominativi, per l'Ill. Sig. G.E., il tutto inviato con busta al PCT e inviato copia all'esecutato ed al creditore procedente.

Ciò è quanto in mia fede e con serena coscienza posso rassegnare in espletamento dell'incarico ricevuto.

Torino, 17 febbraio 2021

II CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

perito

Pasquale Buonaguro

Allegati:

- 1) Fotografie illustrative;
- 2) Visura catastale;
- 3) Planimetria catastale;
- 4) Atto di provenienza;
- 5) Visura ipotecaria;
- 6) Documentazione edilizia;
- 7) Certificato Destinazione Urbanistica.

