

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. : Dott.ssa Elisabetta DURETTO

Procedura Esecutiva n° R.G.E. 307/2024

promossa da:

contro:

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

C.T.U.: geom. Pasquale MOLLICA



Studio MOLLICA di Mollica geom. Pasquale

C.F.: MLL PQL 75D01 L219C

P.IVA: 08778200017

Via V.Vela n. 45 10128 Torino

Tel.+39(0)11.517.81.68 – Fax +39(0)11. 56.13.347 e-mail: info@studiogeomollica.it

INDICE

---	Premessa.....	Pag.
1.	1.A. - Individuazione immobili oggetto di procedura.....	Pag.
	1.B. - Indicazione dei dati catastali.....	Pag.
2.	2.A. – Provenienza dei beni.....	Pag.
	2.A - Cronistoria degli immobili.....	Pag.
	2.B. - Proprietà alla data di trascrizione pignoramento....	Pag.
	2.C. - Primo titolo di acquisto anteriore al ventennio.....	Pag.
3.	Descrizione dei beni pignorati.....	Pag.
4.	Stato di occupazione.....	Pag.
5.	5.A. - Diritti reali – trascrizioni e iscrizioni	Pag.
	5.B. – Eventuali altri vincoli, limitazioni del reg. condominio	Pag.
	5.C. – Diritto di proprietà, livello, uso civico ecc... sul bene	Pag.
6.	Spese condominiali e procedimenti giudiziari.....	Pag.
7.	Accertamento precedenti edilizi	Pag.
8.	8.A. - Accertamento regolarità edilizia.....	Pag.
	8.B. - Attestato di prestazione energetica.....	Pag.
9.	Valore di mercato attuale immobili pignorati.....	Pag.
10.	Presupposti applicabilità art. 1 c. 376-377-378 L. 178/2020..	Pag.
---	Conclusioni – Schema riepilogativo.....	Pag.

PREMESSA

- **che** per la procedura in titolo venne chiamato, in data **27.05.2024** (udienza di nomina), a far da consulente tecnico d'ufficio dal G.E., **Dott.ssa Elisabetta DURETTO**, lo scrivente **geom. Pasquale MOLLICA** iscritto al Collegio dei

Geometri di Torino e Provincia e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice, con studio in Torino - Via Vincenzo Vela n° 45 - tel. 011.517.81.68.

- **che** la citata relazione di stima immobiliare ha per oggetto un immobile ubicato nel Comune di **TORINO in Via Malone n. 29 angolo via Monterosa**;
- **che** il signor G.E. per proseguire l'istruttoria, ha formulato allo scrivente C.T.U. 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. indichi, sulla base di quanto accertato dal custode contestualmente nominato, lo stato di possesso dei beni ai sensi dell'art. 173 bis comma 1 n. 3 disp. att. c.p.c. indicando, se occupati da terzi, la scadenza del titolo ed 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 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;

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.);

Accettato l'incarico lo scrivente perito ha eseguito gli opportuni sopralluoghi, accertamenti e visure, ponendosi in grado di relazionare quanto di seguito riportato. La valutazione è stata eseguita in riferimento all'attualità e sulla base del

sopralluogo eseguito in data 07.06.2024.

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

QUESITO 1) - “identifichi i beni pignorati indicandone ubicazione, tipologia, consistenza, dati catastali e confini e provvedendo altresì a presentare le denunce catastali eventualmente mancanti”

1.A – INDIVIDUAZIONE IMMOBILI OGGETTO DI PROCEDURA

La presente procedura ha per oggetto nel Comune di **TORINO**, all'interno dello stabile con accesso dalla **via Malone n. 29**, la piena proprietà sul seguente immobile:

- a) **Al piano terreno (1° p.f.t.): un appartamento** composto da ingresso su soggiorno con angolo cottura, disimpegno, una camera e bagno e precisamente l'immobile identificato con i numeri “**1 e 2**” (ex parte lotto “3”) nella planimetria del relativo piano allegata all'atto di deposito del regolamento di condominio a rogito Notaio Caveglia di Torino in data 6 settembre 1951. L'alloggio è posto alle coerenze di: pianerottolo del vano scala di accesso, vano scala, Via Malone, Via Monterosa e muro perimetrale verso altra proprietà;
- b) **Al piano sotterraneo: un vano uso cantina** di pertinenza dell'alloggio sopra descritto e precisamente la cantina indicata nella planimetria del relativo piano allegata all'atto di deposito del regolamento di condominio come parte del lotto “3” e meglio individuata nella planimetria catastale depositata presso l'Agenzia del Entrate di Torino al Foglio 1149 n. 312 sub. 37. La cantina è posta alle coerenze di: corridoio delle cantine, altra cantina (n. “11”), terrapieno di Via Malone, terrapieno di Via Monterosa ed altra

cantina.

Sono da ricomprendersi con le ragioni di proprietà sull'immobile di cui sopra anche tutti i diritti di comproprietà ad esso spettanti sull'area e su tutte le parti comuni e separatamente inalienabili al fabbricato di cui fa parte quali indicate nel citato regolamento condominiale (vedasi successivo paragrafo 5).

1.B - INDICAZIONE DEI DATI CATASTALI

L'immobile risulta individuato all'Agenzia del Territorio di Torino, Catasto Fabbricati del Comune Censuario di **Torino**, con i seguenti dati censuari:

- **Foglio 1149 n. 312 sub. 37** (già sub. 1) – via Malone n. 29 – Piano T - Zona censuaria 2 - Categoria A/4 di classe 3^a, vani 3 - Rendita Catastale € 247,90 (vedasi allegati n. 3 e 4, visura e planimetria catastale).

Dal raffronto tra la planimetria / visura catastale ed i luoghi si è accertato che il bene pignorato è correttamente individuato ed intestato agli esecutati.

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.A. - PROVENIENZA e CRONISTORIA VENTENNALE DEI BENI

L'immobile di cui sopra è pervenuto **in piena proprietà** agli esecutati sigg. **XXX** e **YYY**, in forza del seguente titolo:

- **Atto di compravendita** a rogito Notaio Marcello REBUFFO del 28.12.2016 rep. 13704/ 10667 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Torino I in data 25.01.2017 Registro Particolare 2130 Registro Generale 2964.

Con il predetto titolo gli esecutati acquistavano la piena proprietà dell'immobile pignorato dalla società "@@@", con sede in _____ - CF _____ (vedasi allegato n. 05 – copia atto di acquisto).

La piena proprietà dell'immobile pignorato pervenne a sua volta alla società "@@@" in forza di decreto di trasferimento Tribunale di Torino del 5.10.2016 rep. 2681/2011 (trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Torino I in data 13.10.2016 Registro generale n. 38589 Registro particolare n. 27446) dai sigg. **§§§**.

Ai sigg. **§§§** la proprietà dell'immobile pignorato è sopraggiunta in forza di atto di acquisto a rogito Notaio Enrico Mambretti del 11.04.2011 rep. 189340/22414 (trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Torino I in data 20.04.2011 Registro generale n. 9702 Registro particolare n. 14459) dalla sig.ra **###**.

A sua volta alla sig.ra **###** la piena proprietà pervenne per acquisto dalla sig.ra **+++** a mezzo di atto a rogito Notaio Enrico Mambretti del 11.11.2010 rep. 188594/21995 (trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Torino I in data 29.11.2010 Registro generale n. 43806 Registro particolare n. 29883).

Alla sig.ra **+++** la piena proprietà pervenne con atto di acquisto a rogito Notaio Gili del 27.04.1959 registrato a Torino il 18.05.1959 al n. 24376 (trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Torino I il 27.05.1959 ai n.ri 15401/12768).

2.B. – PROPRIETÀ ALLA DATA DI TRASCRIZIONE PIGNORAMENTO

Dalle ricerche eseguite dallo scrivente, nonché dall'esame dei certificati prodotti, l'immobile pignorato alla data di trascrizione del pignoramento immobiliare (**02.05.2024**), era effettivamente di proprietà degli esecutati in forza del citato titolo di provenienza indicato nel precedente paragrafo 2.A. riferito ad un trasfe-

rimonto di proprietà eseguito in data 28.12.2016.

2.C – PRIMO TITOLO DI ACQUISTO ANTERIORE AL VENTENNIO

Dalle ricerche eseguite si è accertato che il primo atto di acquisto tra vivi anteriore alla data di trascrizione del pignoramento immobiliare (02.05.2024) è l'atto di acquisto a rogito Notaio Gili del 27.04.1959 registrato a Torino il 18.05.1959 al n. 24376 che testimonia il passaggio di proprietà dell'immobile pignorato in capo alla sig.ra +++.

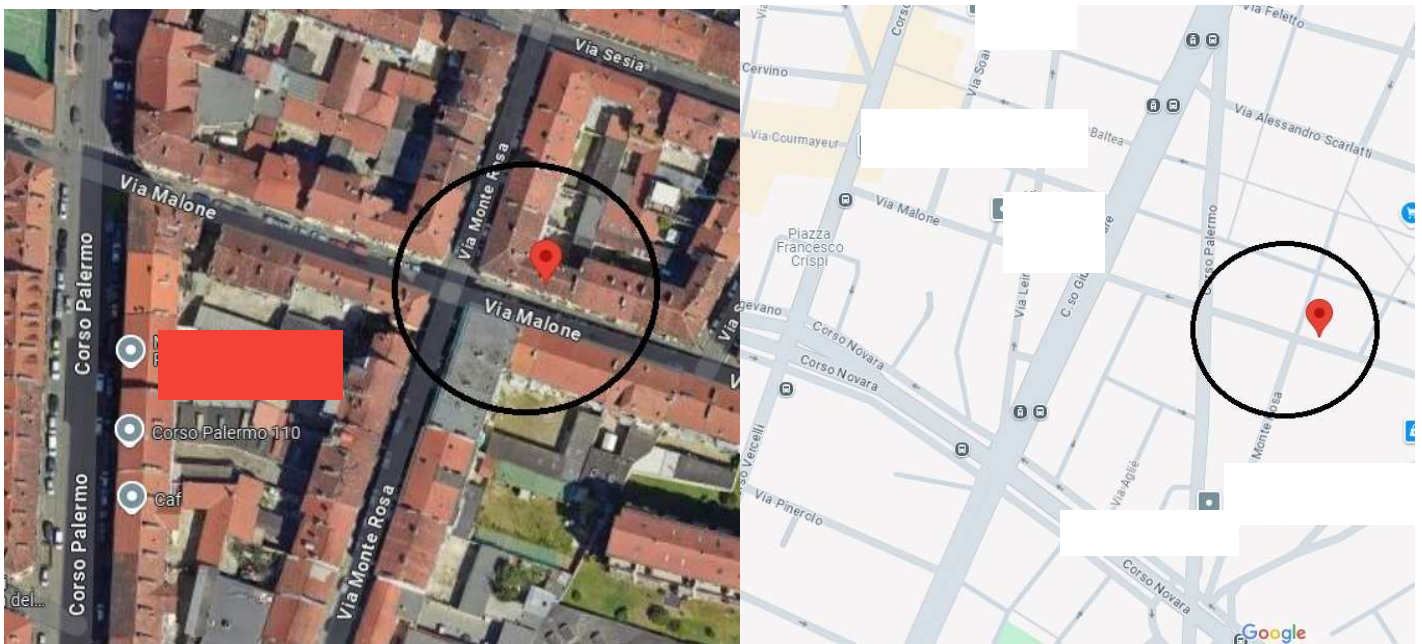
QUESITO 3) - *“descrive i beni pignorati anche mediante planimetrie e fotografie, queste ultime da depositare in formato .jpeg”*

L'immobile pignorato è ubicato in una zona periferica (denominata “Barriera di Milano” – Circoscrizione n. 6) posta a nord del concentrico cittadino del Comune di TORINO.

Nella zona, caratterizzata da insediamenti residenziali, risultano insediati un buon numero di attività commerciali e di servizi pubblici che sono tutti facilmente raggiungibili stante la loro vicinanza.

Le linee di trasporto pubblico, transitanti nelle vie limitrofe a quella ove è situato l'immobile in oggetto, consentono di spostarsi con comodità nell'ambito del territorio cittadino. Negli ultimi decenni la zona è stata oggetto di crescente degrado.

POSIZIONE IMMOBILE PIGNORATO

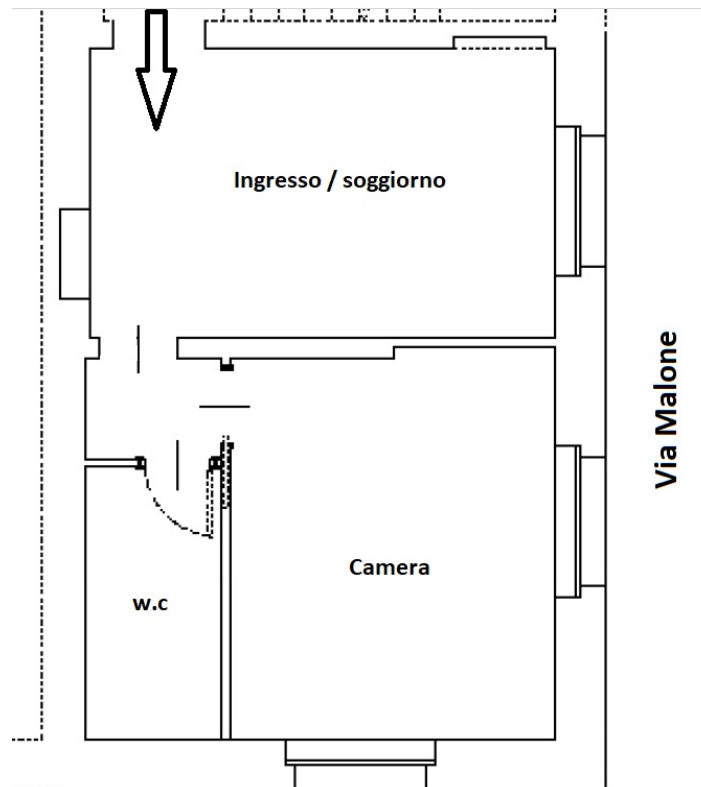


Lo stabile dove è ubicato l'immobile è di vetusta costruzione (oggetto di sovraelevazione verso la fine degli anni '30) ed è elevato a quattro p.f.t. (oltre ad un piano cantinato). È stato realizzato con struttura portante in muratura e rivestimenti esterni in intonaco tinteggiato.

L'appartamento, inizialmente destinato ad uso negozio, è stato oggetto nel 2010 di completa ristrutturazione con pavimentazione in ceramica, porte interne in legno tamburato, infissi esterni in alluminio e porta d'ingresso di tipo blindato. L'alloggio è fornito di doppia esposizione (dalla via Malone e dalla Via Monterossa).

La dotazione d'impianti è la seguente:

- Impianto elettrico: apparentemente funzionante (non si è potuto peraltro verificarne la rispondenza alle vigenti norme in materia di sicurezza).
- Impianto di riscaldamento autonomo a gas con elementi radianti in alluminio.
- Impianto idrico/sanitario: nel bagno risultano installati un lavabo, un w.c., un bidet ed una doccia oltre all'attacco per la lavatrice.



Il tutto in mediocri condizioni di manutenzione così come evidenziato nella documentazione fotografica allegata alla presente perizia.

QUESITO 4) - “indichi, sulla base di quanto accertato dal custode contestualmente nominato, lo stato di possesso dei beni ai sensi dell’art. 173 bis comma 1 n. 3 disp. att. c.p.c indicando, se occupati da terzi, la scadenza del titolo ed il corrispettivo pattuito e, in ogni caso, le generalità dell’occupante”

A seguito degli accertamenti e del sopralluogo esperito con il custode giudiziario è accertato che l’immobile pignorato è risultato occupato dal sig. *** in forza di contratto di locazione con decorrenza 1.07.2020 e scadenza 30.06.2024 rinnovabile tacitamente per ulteriori quattro anni (e pertanto con prossima scadenza al **30.06.2028**).

Il contratto di locazione è stato registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Torino in data 25.07.2020 al n. 010168 – serie 3T e prevede il pagamento di un canone annuo di occupazione pari ad € 4.440,00 (€ 370,00 mensili) oltre ad € 50,00 mensili quale acconto sulle spese accessorie (vedasi allegato n. 6 – copia contratto di locazione).

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”

5.A – FORMALITA', VINCOLI E ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (p.to 5 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.)

Dall'analisi della documentazione ex art. 567 C.P.C. allegata alla presente procedura nonché dalle verifiche eseguite dallo scrivente, sono state accertate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Iscrizione n. 2965/405 del 25.01.2017:** nota di iscrizione di ipoteca volontaria a garanzia di un importo pari ad € 60.000,00 e per un importo erogato pari ad € 40.000,00. L'ipoteca è stata iscritta a mezzo di atto di mutuo a rogito Notaio REBUFFO Marcello rep. 13705/10668 del 28/12/2016 **a favore** della banca “\$\$\$” e **contro** i sigg. **XXX** e **YYY**.

Detta nota colpisce esclusivamente la piena proprietà dell'immobile pignorato oggetto della presente e pertanto dovrà prevedersi, successivamente all'aggiudicazione, la sua cancellazione totale a cura della procedura con oneri di cancellazione a carico dell'aggiudicatario quantificabili in circa € 59,00 per l'imposta di bollo, € 200,00 per l'imposta ipotecaria ed € 35 euro per la tassa ipotecaria. Salvo eventuali variazioni delle aliquote.

- **Trascrizione n. 17513/13841 del 02.05.2024**: nota di trascrizione di atto di pignoramento immobiliare emesso dall'Ufficiale giudiziario di Ivrea in data 02.05.2024 **a favore** del %%% e **contro** i sigg. **XXX** e **YYY**.

Detta nota colpisce esclusivamente la piena proprietà dell'immobile pignorato oggetto della presente e pertanto dovrà prevedersi, successivamente all'aggiudicazione, la sua cancellazione totale a cura della procedura con oneri di cancellazione a carico dell'aggiudicatario quantificabili in circa € 59,00 per l'imposta di bollo, € 200,00 per l'imposta ipotecaria ed € 35 euro per la tassa ipotecaria. Salvo eventuali variazioni delle aliquote.

5.B. – EVENTUALI ALTRE FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico (p.to 4 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.)

Dall'analisi della documentazione ex art. 567 C.P.C. allegata alla presente procedura (relazione notarile) nonché dalle ricerche eseguite dallo scrivente non si sono accertati altri vincoli od oneri, oltre alle formalità - iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli - indicati nel precedente paragrafo 5.A, che possano

pregiudicare la trasferibilità del bene.

Si richiamano tuttavia le disposizioni indicate nel **regolamento di condominio** depositato con atto a rogito Notaio Caveglia di Torino in data 6 settembre 1951. Dal predetto regolamento, che qui si intende integralmente richiamato, si richiamano in particolar modo il seguente articolo: “...*E’ vietato concedere in affitto singole camere vuote o ammobiliate senza la preventiva autorizzazione scritta dell’amministratore...*” (vedasi allegato n. 7 e 8 – copia stralcio regolamento di condominio e planimetrie).

5.C – VERIFICA SE I BENI PIGNORATI SIANO GRAVATI da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli (p.to 8 dell’art. 173 bis disp. att. c.p.c.)

Dalle ricerche eseguite dallo scrivente tramite la consultazione di atti e documenti pubblici, non si è rilevata la presenza di alcun censo, livello o uso civico gravante sull’unità immobiliare pignorata.

Il diritto sul bene del debitore corrisponde alla piena proprietà così come chiaramente indicato nell’atto di provenienza più volte citato.

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

In ottemperanza a quanto previsto al punto 9 dell’art. 173 bis disp. att. c.p.c. lo scrivente ha provveduto ad inviare richiesta scritta all’amministratore del condominio chiedendo notizie 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 e sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

Con comunicazione mail del 25.09.2024 l'amministratore informava lo scrivente che gli importi a debito della proprietà esecutata, relativamente all'immobile pignorato, sono i seguenti:

- Anno contabile 2022/2023: € 2.650,50;
- Anno contabile 2023/2024: € 2.059,21 (preventivo) oltre ad un debito pregresso di € 6.228,80;

Per il recupero di tali importi (oltre ad accessori e spese legali) il Condominio è parte procedente della presente Esecuzione Immobiliare.

QUESITO 7) - "indichi le pratiche edilizie relative all'immobile e quale sia la situazione urbanistica dello stesso"

Dalle ricerche eseguite presso l'Archivio Edilizio del Comune di Torino si è accertato che il fabbricato nel quale è ubicato l'immobile è di vetusta costruzione ed oggetto di sopraelevazione con Licenza Edilizia n. 1871 del 19.10.1929 (protocollo edilizio n. 1929/01/1770 del 1.1.1929).

L'immobile pignorato, originariamente destinato ad uso negozio, è stato oggetto di opere di ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso in abitazione a mezzo di D.I.A. protocollo 2010_9_15790 del 30.07.2010 (vedasi allegato n. 09).

Dopo tale data non è stata reperita alcuna altra pratica edilizia che autorizzasse l'esecuzione di ulteriori interventi nell'immobile pignorato.

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.A – ACCERTAMENTO REGOLARITÀ EDILIZIA

In merito alla regolarità edilizia, dal confronto dello stato dei luoghi con la documentazione agli atti dell’archivio comunale (con particolare riferimento alla D.I.A. protocollo 2010_9_15790 del 30.07.2010) si è potuto accertare che l’immobile è sostanzialmente conforme ai disegni depositati.

8.B. – ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA

Dalle ricerche eseguite nel database del sistema informativo del SIPEE Regione Piemonte (Sistema Informativo Prestazione Energetica Edifici), si è accertato che l’alloggio è dotato di Attestato di Prestazione Energetica (siglabile A.P.E) protocollo 2016 200761 0048 del 27.12.2016 con scadenza in data 27.12.2026 (vedasi allegato n. 05 – allegato atto di compravendita).

QUESITO 9) - “determini il valore di mercato dei beni, specificando le voci di cui all’art. 568, comma 2, c.p.c”:

La valutazione è stata eseguita mediante il cosiddetto metodo di “confronto di mercato” attraverso la comparazione del bene oggetto della presente con altri immobili ad esso simili per caratteristiche, ubicazione, ecc..

Si è provveduto ad analizzare i prezzi desunti, in parte da apposite ricerche

condotte sul mercato ed, in parte, sulla base dei dati pubblicati su listini e quotazioni immobiliari (quotazioni F.I.A.I.P. – Federazione italiana agenti immobiliari professionali, quotazioni O.M.I. – Osservatorio del Mercato Immobiliare dell’Agenzia delle Entrate, Borsino immobiliare ecc...) che sintetizzano l’andamento del mercato immobiliare dell’intero anno solare pubblicandone i valori medi al metro quadrato scambiati per ogni provincia, zona e tipologia costruttiva.

Le risultanze estimative a cui si è pervenuti sono state in seguito mediate e rettificata in funzione alle peculiari condizioni rilevanti ai fini estimativi, fra cui:

- l’attuale peculiare situazione del mercato immobiliare locale, caratterizzato da una forte contrazione del numero delle compravendite anche per immobili residenziali con conseguente flessione delle quotazioni;
- Le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell’immobile, nella presente descritte, con particolare riferimento:
 - Al tessuto edilizio della zona, alla vetustà, alla tipologia ed agli elementi costruttivi, alla distribuzione planimetrica, all’esposizione, al grado qualitativo delle finiture, allo stato di conservazione e manutenzione ed allo stato di fatto delle dotazioni impiantistiche;
 - All’altezza di piano.

Alla luce di quanto argomentato ed esperite le analisi del caso all’immobile oggetto della presente relazione di stima, sulla base delle **superfici commerciali lorde** (desunte graficamente e così come comunemente intese nell’ambito della Città di Torino – D.P.R. n. 138/98 – Allegato C), si attribuiscono i seguenti **valori**:

Descrizione	Superficie		Coeff.	€/mq	Valore stimato (€)
- Appartamento PT	50 mq	X	1,00	800,00	40.000,00

- Cantina	15 mq	x	0,25	800,00	3.000,00
Valore stimato					43.000,00

In ottemperanza a quanto previsto al comma 2 dell'art. 568 del codice di procedura di stima, al valore sopra indicato si sono applicati i seguenti ed ulteriori coefficienti correttivi ***in assenza della garanzia per vizi del bene venduto***:

Descrizione	Coeff.	Importo correttivo (€)
- Oneri di regolarizzazione urbanistica	----	<i>non applicato</i>
- Oneri di regolarizzazione catastale	----	<i>non applicato</i>
- Stato d'uso e di manutenzione	----	<i>non applicato</i>
- Stato di possesso (immobile locato con prossima scadenza al 30.06.2028)	- 10%	- 4.300,00
- Vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo	----	<i>non applicato</i>
- Spese condominiali insolute - ultime due annualità	----	- 4.709,71
Totale valore coefficienti correttivi		- € 10.595,33

VALORE DI MERCATO = Valore stimato - coefficienti correttivi = € 43.000,00 - € 9.009,71 = € 33.990,29

Pertanto, per la piena proprietà dell'immobile pignorato, si ritiene congrua l'attribuzione di un valore di mercato arrotondato pari ad € 34.000,00

La valutazione formulata è espressa a corpo con annessi diritti, azioni, ragioni, servitù attive e passive, fissi ed infissi, annessi e connessi, adiacenze e pertinenze.

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.)

Per l'immobile pignorato non sussistano i presupposti di applicabilità dell'art.1 commi 376, 377 e 378 Legge 178/2020 (legge di bilancio) che prevede la nullità, improcedibilità e sospensione delle procedure esecutive immobiliari e concorsuali aventi ad oggetto immobili realizzati in regime di edilizia residenziale, pubblica, convenzionata e agevolata, finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche.

CONCLUSIONI

Nel corso della presente trattazione sono state assunte determinazioni in parte così schematizzate:

R.G.E. n. 307/2024	G.E.: Dott.ssa Elisabetta DURETTO
<i>Diritto reale e quota pignorata:</i>	PIENA PROPRIETA' Quota 1000/1000
<i>Indirizzo:</i>	Comune di Torino Via Malone n. 29
<i>Identificativo Catasto Fabbricati:</i>	<ul style="list-style-type: none"> Foglio 1149 n. 312 sub. 37
<i>Formalità da cancellare:</i> <i>ISCRIZIONI</i> ----- <i>TRASCRIZIONI</i>	<ul style="list-style-type: none"> Iscrizione n. 2965/405 del 25.01.2017 ----- Trascrizione n. 17513/13841 del 02.05.2024
<i>Stato di occupazione:</i>	occupato con contratto di locazione
<i>Valore dell'immobile:</i>	<ul style="list-style-type: none"> Valore commerciale: € 34.000,00

Con quanto sopra esposto si ritiene di avere compiutamente assolto al gradito incarico ricevuto.

Come disposto dal G.E. si è provveduto a trasmettere copia della presente relazione al creditore procedente, ai soggetti intervenuti ed al debitore (vedasi allegato n. 10).

Torino, li 09 ottobre 2024

Il C.T.U.

Geom. Pasquale MOLLICA

Allegati:

- 1) Perizia per pubblicità immobiliare (priva di nominativi delle parti);
 - 2) Fotografie illustrative (n. 27 riprese);
 - 3) Visura Catastale alloggio;
 - 4) Planimetria Catastale alloggio;
 - 5) Copia Atto di acquisto immobile;
 - 6) Contratto di locazione;
 - 7) Copia stralcio regolamento di condominio;
 - 8) Copia stralcio planimetria regolamento di condominio;
 - 9) Copia stralcio DIA protocollo 2010_9_15790;
 - 10) Prova dell'avvenuta trasmissione della relazione alle parti.
- Richiesta di liquidazione C.T.U.