

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
Giudice Dott.ssa Jolanda NOLI

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

PROCEDURA ESECUTIVA n. 78/2023 R.G.

PROMOSSA DA:

CREDITRICE PROCEDENTE

CONTRO:

DEBITRICE ESECUTATA

Consulente Tecnico d'Ufficio - Arch. Maurizio ORAZI

Prossima udienza: 14.03.2024 - ore 11:00 aula 67

SCHEDA RIASSUNTIVA DELLA RELAZIONE
COMPENDIO IMMOBILIARE OGGETTO DELLA PRESENTE
<u>Comune di Pancalieri (TO), Via Principe Amedeo nn. 68 - 66/A - 64</u> Entrostante ad ente urbano della superficie catastale di mq. 1.956 distinto al C.T. Foglio 7, particella 633, intero fabbricato da cielo a terra non ultimato la cui costruzione è iniziata nel 2008 per interrompersi formalmente nel 2014, presentante differenti stati di avanzamento lavori, elevato a tre piani fuori terra, oltre sottotetto, così composto, così composto: al piano terreno (1° f.t.), numero due autorimesse private con annessi cortili esclusivi (subb. 7 e 8); sempre al piano terreno (1° f.t.), numero tredici autorimesse private (subb. da 9 a 21); al piano terreno (1° f.t.), nell'area di sedime/corte, numero nove posti auto scoperti (subb. da 22 a 30); al piano primo (2° f.t.), numero otto alloggi di civile abitazione (subb. da 31 a 38); al piano secondo (3° f.t.), numero otto alloggi di civile abitazione (subb. da 39 a 46), con la precisazione che gli alloggi subb. da 40 a 46 hanno come relative pertinenze i soprastanti locali ad uso sgombero posti al piano terzo sottotetto (4° f.t.). Al Catasto Fabbricati di Pancalieri Foglio 7, particella 633, subb. da 1 a 46 - Foglio 7, particella 350.
DEBITRICE ESECUTATA
FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI
1) <u>Nota di iscrizione rg./rp. 8704/1754 del 02.08.2007</u> titolo: IPOTECA VOLONTARIA favore: contro: 2) <u>Nota di iscrizione rg./rp. 2190/277 del 15.04.2016</u> titolo: IPOTECA CON. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE favore: contro: 3) <u>Nota di trascrizione rg./rp. 1077/885 del 07.02.2023</u> titolo: VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI favore: contro:
STATO DI POSSESSO
Nella disponibilità della società esecutata
VALORE DI MERCATO
€ 946.000,00 (novecentoquarantaseimila/00)
ASPETTI PROBLEMATICI
Nulla di ostativo alla vendita

Con provvedimento del 03.11.2023 l'Ill.mo Giudice Dott.ssa Jolanda NOLI 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 06.11.2023.

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 (14.03.2024, ore 11:00, aula 67), 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) fornisca una sommaria descrizione dei beni;*
- 3) accerti lo stato di possesso dei beni ai sensi dell'art. 173 bis co. 1 n. 3 disp. att. c.p.c., indicando, se occupati da terzi, la scadenza del titolo e il corrispettivo pattuito e, in ogni caso, le generalità dell'occupante;*
- 4) 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) *verifichi le spese e i procedimenti giudiziari di cui al n. 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.;*
 - 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;*
 - 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) *descriva i beni pignorati anche mediante planimetrie e fotografie, queste ultime da depositare in formato .jpeg."*

ATTIVITA' PERITALI

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

- sopralluoghi presso il compendio immobiliare 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 Pinerolo;
 - accertamenti presso l’Ufficio del Territorio di Torino - Sezione Catasto Terreni e Fabbricati con richiesta certificati catastali riferiti all’attualità;
 - accertamenti edilizi ed urbanistici presso il Comune di Pancalieri per controllo dati amministrativi;
 - analisi più probabili costi di costruzione rapportati alla tipologia di intervento e suddivisi per categorie sulla scorta dei prezzi medi praticati;
 - redazione tabelle con indicazione del grado di ultimazione delle singole unità immobiliari;
 - indagini e analisi di mercato e delle specifiche caratteristiche posizionali intrinseche ed estrinseche;
 - ritiro presso i competenti uffici dei certificati richiesti;
 - determinazioni 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

QUESITO 1)

Identificazione dei beni - coerenze - dati catastali pag. 7

QUESITO 2)

Descrizione pag. 13

Tabella riepilogativa Stato Avanzamento Lavori pag. 28

QUESITO 3)

Stato di possesso pag. 30

QUESITO 4)

Formalità pregiudizievoli pag. 30

Diritti reali a favore di terzi, vincoli, oneri, regolamenti,
gravami da censo, livello o uso civico pag. 32

QUESITO 5)

Gestione contabile condominiale pag. 33

Procedimenti giudiziari pag. 33

QUESITO 6)

Titolarità e provenienza pag. 34

QUESITO 7)

Pratiche edilizie pag. 34

QUESITO 8)

Regolarità edilizia ed urbanistica pag. 35

Attestati di Prestazione Energetica pag. 36

QUESITO 9)

Valore di mercato pag. 36

QUESITO 10)

Descrizione e deposito fotografie in formato .jpeg pag. 39

QUESITO 1)

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

PREMESSA

Dalla disamina dell'atto di pignoramento nonché relativa nota di trascrizione risulta oggetto di procedura, oltre a quanto di seguito elencato e trattato, l'immobile distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Pancalieri al Foglio 7, particella 350 - Via Principe Amedeo snc - P. T - cat. D/1 - r.c. € 4.030,00, intestata _____, con sede in Moncalieri (TO), c.f. _____.

Si precisa che dagli accertamenti esperiti sia amministrativi che sulla località, detta costruzione risulta demolita da tempo al fine di edificare il compendio immobiliare pignorato e conseguentemente questa non riveste più alcuna valenza.

Il sussistere dell'attuale identificazione catastale deriva dal fatto che non si è mai proceduto, a seguito della demolizione, alla presentazione della pratica di soppressione. In considerazione del fatto che tale identificativo dovrà essere soppresso a cura e spese dell'acquirente, al fine di rendere possibile tale adempimento che implica la titolarità del bene, questo viene incluso negli immobili oggetto di trasferimento.

_____oo00oo_____

PER LA PIENA PROPRIETÀ IN LOTTO UNICO

Comune di Pancalieri (TO), Via Principe Amedeo nn. 68 - 66/A - 64

Entrostante ad ente urbano della superficie catastale di mq. 1.956 distinto al C.T. Foglio 7, particella 633, **intero fabbricato da cielo a terra non ultimato** la cui costruzione è iniziata nel 2008 per interrompersi formalmente nel 2014, presentante differenti stati di

7

Relazione estimativa di Consulenza Tecnica d'Ufficio
Procedura esecutiva n. 78/2023 R.G.E.

promossa da:

contro:

avanzamento lavori, elevato a tre piani fuori terra, oltre sottotetto, così composto:

- al piano terreno (1° f.t.), numero due autorimesse private con annessi cortili esclusivi (subb. 7 e 8);
- sempre al piano terreno (1° f.t.), numero tredici autorimesse private (subb. da 9 a 21);
- al piano terreno (1° f.t.), nell'area di sedime/corte, numero nove posti auto scoperti (subb. da 22 a 30);
- al piano primo (2° f.t.), numero otto alloggi di civile abitazione (subb. da 31 a 38);
- al piano secondo (3° f.t.), numero otto alloggi di civile abitazione (subb. da 39 a 46), con la precisazione che gli alloggi subb. da 40 a 46 hanno come relative pertinenze i soprastanti locali ad uso sgombero posti al piano terzo sottotetto (4° f.t.).

In corpo unico alle generali coerenze: particella 80 del Foglio 7, canale comunale, particella 84 del Foglio 7, Via Principe Amedeo, particella 632 del Foglio 7, ancora Via Principe Amedeo, salvo altre.

Detto compendio risulta attualmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Pancalieri come segue:

- Foglio 7, particella **633**, sub. **1** - Via Principe Amedeo n. 66/A - P. T - bene comune non censibile;
- Foglio 7, particella **633**, sub. **2** - Via Principe Amedeo n. 66/A - P. T-1-2 - bene comune non censibile;
- Foglio 7, particella **633**, sub. **3** - Via Principe Amedeo n. 66/A - P. T-1-2 - bene comune non censibile;
- Foglio 7, particella **633**, sub. **4** - Via Principe Amedeo n. 66/A - P. T-1-2 - bene comune non censibile;

-
- Foglio 7, particella 633, sub. 5 - Via Principe Amedeo n. 66/A - P. T - bene comune non censibile;
 - Foglio 7, particella 633, sub. 6 - Via Principe Amedeo n. 66/A - P. T - bene comune non censibile;
 - Foglio 7, particella 633, sub. 7 - Via Principe Amedeo n. 66/A - P. T - cat. C/6 - cl. 2 - mq. 35 - r.c. € 72,30;
 - Foglio 7, particella 633, sub. 8 - Via Principe Amedeo n. 66/A - scala A - P. T - cat. C/6 - cl. 2 - mq. 32 - r.c. € 66,11;
 - Foglio 7, particella 633, sub. 9 - Via Principe Amedeo n. 64 - scala A - P. T - cat. C/6 - cl. 2 - mq. 19 - r.c. € 39,25;
 - Foglio 7, particella 633, sub. 10 - Via Principe Amedeo n. 64 - scala A - P. T - cat. C/6 - cl. 2 - mq. 15 - r.c. € 30,99;
 - Foglio 7, particella 633, sub. 11 - Via Principe Amedeo n. 64 - scala A - P. T - cat. C/6 - cl. 2 - mq. 15 - r.c. € 30,99;
 - Foglio 7, particella 633, sub. 12 - Via Principe Amedeo n. 64 - scala A - P. T - cat. C/6 - cl. 2 - mq. 15 - r.c. € 30,99;
 - Foglio 7, particella 633, sub. 13 - Via Principe Amedeo n. 64 - scala A - P. T - cat. C/6 - cl. 2 - mq. 19 - r.c. € 39,25;
 - Foglio 7, particella 633, sub. 14 - Via Principe Amedeo n. 64 - scala B - P. T - cat. C/6 - cl. 2 - mq. 19 - r.c. € 39,25;
 - Foglio 7, particella 633, sub. 15 - Via Principe Amedeo n. 64 - scala B - P. T - cat. C/6 - cl. 2 - mq. 16 - r.c. € 33,05;
 - Foglio 7, particella 633, sub. 16 - Via Principe Amedeo n. 64 - scala B - P. T - cat. C/6 - cl. 2 - mq. 56 - r.c. € 115,69;

-
- Foglio **7**, particella **633**, sub. **17** - Via Principe Amedeo n. 64 - P. T - cat. C/6 - cl. 2
- mq. 23 - r.c. € 47,51;
 - Foglio **7**, particella **633**, sub. **18** - Via Principe Amedeo n. 64 - scala C - P. T - cat.
C/6 - cl. 2 - mq. 23 - r.c. € 47,51;
 - Foglio **7**, particella **633**, sub. **19** - Via Principe Amedeo n. 64 - scala C - P. T - cat.
C/6 - cl. 2 - mq. 23 - r.c. € 47,51;
 - Foglio **7**, particella **633**, sub. **20** - Via Principe Amedeo n. 64 - scala C - P. T - cat.
C/6 - cl. 2 - mq. 34 - r.c. € 70,24;
 - Foglio **7**, particella **633**, sub. **21** - Via Principe Amedeo n. 64 - P. T - cat. C/6 - cl. 2
- mq. 28 - r.c. € 57,84;
 - Foglio **7**, particella **633**, sub. **22** - Via Principe Amedeo n. 64 - P. T - cat. C/6 - cl. 1
- mq. 13 - r.c. € 22,83;
 - Foglio **7**, particella **633**, sub. **23** - Via Principe Amedeo n. 64 - P. T - cat. C/6 - cl. 1
- mq. 13 - r.c. € 22,83;
 - Foglio **7**, particella **633**, sub. **24** - Via Principe Amedeo n. 64 - P. T - cat. C/6 - cl. 1
- mq. 13 - r.c. € 22,83;
 - Foglio **7**, particella **633**, sub. **25** - Via Principe Amedeo n. 64 - P. T - cat. C/6 - cl. 1
- mq. 13 - r.c. € 22,83;
 - Foglio **7**, particella **633**, sub. **26** - Via Principe Amedeo n. 64 - P. T - cat. C/6 - cl. 1
- mq. 13 - r.c. € 22,83;
 - Foglio **7**, particella **633**, sub. **27** - Via Principe Amedeo n. 64 - P. T - cat. C/6 - cl. 1
- mq. 13 - r.c. € 22,83;
 - Foglio **7**, particella **633**, sub. **28** - Via Principe Amedeo n. 64 - P. T - cat. C/6 - cl. 1
- mq. 13 - r.c. € 22,83;

-
- Foglio 7, particella 633, sub. 29 - Via Principe Amedeo n. 64 - P. T - cat. C/6 - cl. 1
- mq. 13 - r.c. € 22,83;
 - Foglio 7, particella 633, sub. 30 - Via Principe Amedeo n. 64 - P. T - cat. C/6 - cl. 1
- mq. 35 - r.c. € 61,46;
 - Foglio 7, particella 633, sub. 31 - Via Principe Amedeo n. 68 - scala A - P. 1 - cat.
A/3 - cl. 1 - vani 2,5 - r.c. € 76,18;
 - Foglio 7, particella 633, sub. 32 - Via Principe Amedeo n. 68 - scala A - P. 1 - cat.
A/3 - cl. 1 - vani 3 - r.c. € 91,41;
 - Foglio 7, particella 633, sub. 33 - Via Principe Amedeo n. 68 - scala A - P. 1 - cat.
A/3 - cl. 1 - vani 3 - r.c. € 91,41;
 - Foglio 7, particella 633, sub. 34 - Via Principe Amedeo n. 68 - scala A - P. 1 - cat.
A/3 - cl. 1 - vani 4 - r.c. € 121,88;
 - Foglio 7, particella 633, sub. 35 - Via Principe Amedeo n. 68 - scala B - P. 1 - cat.
A/3 - cl. 1 - vani 3 - r.c. € 91,41;
 - Foglio 7, particella 633, sub. 36 - Via Principe Amedeo n. 68 - scala B - P. 1 - cat.
A/3 - cl. 1 - vani 5 - r.c. € 152,35;
 - Foglio 7, particella 633, sub. 37 - Via Principe Amedeo n. 68 - scala C - P. 1 - cat.
A/3 - cl. 1 - vani 5 - r.c. € 152,35;
 - Foglio 7, particella 633, sub. 38 - Via Principe Amedeo n. 68 - scala C - P. 1 - cat.
A/3 - cl. 1 - vani 5 - r.c. € 152,35;
 - Foglio 7, particella 633, sub. 39 - Via Principe Amedeo n. 68 - scala A - P. 2 - cat.
A/3 - cl. 1 - vani 2,5 - r.c. € 76,18;
 - Foglio 7, particella 633, sub. 40 - Via Principe Amedeo n. 68 - P. 2-3 - cat. A/3 - cl.
1 - vani 3 - r.c. € 91,41;

-
- Foglio 7, particella 633, sub. 41 - Via Principe Amedeo n. 68 - P. 2-3 - cat. A/3 - cl.
1 - vani 2,5 - r.c. € 76,18;
 - Foglio 7, particella 633, sub. 42 - Via Principe Amedeo n. 68 - P. 2-3 - cat. A/3 - cl.
1 - vani 4,5 - r.c. € 137,12;
 - Foglio 7, particella 633, sub. 43 - Via Principe Amedeo n. 68 - P. 2-3 - cat. A/3 - cl.
1 - vani 3 - r.c. € 91,41;
 - Foglio 7, particella 633, sub. 44 - Via Principe Amedeo n. 68 - P. 2-3 - cat. A/3 - cl.
2 - vani 7 - r.c. € 249,45;
 - Foglio 7, particella 633, sub. 45 - Via Principe Amedeo n. 68 - P. 2-3 - cat. A/3 - cl.
1 - vani 3 - r.c. € 91,41;
 - Foglio 7, particella 633, sub. 46 - Via Principe Amedeo n. 68 - P. 2-3 - cat. A/3 - cl.
1 - vani 5,5 - r.c. € 167,59;
 - Foglio 7, particella 350 - Via Principe Amedeo snc - P. T - cat. D/1 - r.c. € 4.030,00
(identificativo da sopprimere attinente all'originario opificio, demolito al fine di
edificare il compendio sopra descritto).

Tutti i suddetti identificativi, ad eccezione dei beni comuni non censibili di cui ai subb.
da 1 a 6, risultano catastalmente intestati a _____, con sede in
Moncalieri (TO), c.f. _____, proprietà 1000/1000 (allegato 1).

QUESITO 2)

Fornisca una sommaria descrizione dei beni.





Trattasi di compendio immobiliare non ultimato la cui costruzione è iniziata nel 2008 per interrompersi formalmente nel 2014, presentante differenti stati di avanzamento lavori, così come meglio di seguito specificato, anche con particolare riferimento alle relative tabelle (allegato 2).

Il fabbricato è costituito da autorimesse private al piano terreno, posti auto scoperti siti nell'area pertinenziale, nonché unità abitative ai piani primo e secondo, alle quali è possibile accedere tramite tre vani scala.

Il sottotetto non abitabile, frazionato in più porzioni, costituisce pertinenza di alcune delle unità immobiliari ubicate al piano secondo e risulta posto in diretta comunicazione con esse tramite scale interne o botole.

Lo stabile presenta sinteticamente le seguenti caratteristiche: struttura portante in c.a.; tetto a falde con struttura in legno e manto di copertura in tegole; muri di tamponamento intonacati e tinteggiati; serramenti esterni in legno con interposti vetri doppi protetti da avvolgibili. Area esterna pavimentata con autobloccanti.

Condizioni manutentive ordinarie fermo restando che, tenuto conto dello stato di abbandono generale perdurante da circa un decennio, in particolare alcuni serramenti esterni in legno di autorimesse ed abitazioni presentano evidente degrado.

In merito alle caratteristiche e finiture interne delle abitazioni, dello stato dell'arte a fronte del quale è stata determinata in via del tutto indicativa e non vincolante la percentuale di ultimazione, si rimanda alle riprese fotografiche esemplificative che seguono, nonché alle specifiche infra riportate.

AUTORIMESSA SUB. 7 - ULTIMAZIONE LAVORI 98,20%



AUTORIMESSA SUB. 8 - ULTIMAZIONE LAVORI 98,20%



AUTORIMESSA SUB. 9 - ULTIMAZIONE LAVORI 93,95%



AUTORIMESSA SUB. 10 - ULTIMAZIONE LAVORI 93,95%



AUTORIMESSA SUB. 11 - ULTIMAZIONE LAVORI 93,95%



AUTORIMESSA SUB. 12 - ULTIMAZIONE LAVORI 93,95%



AUTORIMESSA SUB. 13 - ULTIMAZIONE LAVORI 93,95%



AUTORIMESSA SUB. 14 - ULTIMAZIONE LAVORI 93,95%



AUTORIMESSA SUB. 15 - ULTIMAZIONE LAVORI 93,95%



AUTORIMESSA SUB. 16 - ULTIMAZIONE LAVORI 98,20%



AUTORIMESSA SUB. 17 - ULTIMAZIONE LAVORI 98,20%



AUTORIMESSA SUB. 18 - ULTIMAZIONE LAVORI 93,95%



AUTORIMESSA SUB. 19 - ULTIMAZIONE LAVORI 93,95%



AUTORIMESSA SUB. 20 - ULTIMAZIONE LAVORI 98,20%



AUTORIMESSA SUB. 21 - ULTIMAZIONE LAVORI 98,20%



ALLOGGIO SUB. 31 - ULTIMAZIONE LAVORI 79,80%





ALLOGGIO SUB. 32 - ULTIMAZIONE LAVORI 79,80%



ALLOGGIO SUB. 33 - ULTIMAZIONE LAVORI 95,09%





ALLOGGIO SUB. 34 - ULTIMAZIONE LAVORI 79,80%



ALLOGGIO SUB. 35 - ULTIMAZIONE LAVORI 95,09%





ALLOGGIO SUB. 36 - ULTIMAZIONE LAVORI 95,09%



ALLOGGIO SUB. 37 - ULTIMAZIONE LAVORI 79,80%





ALLOGGIO SUB. 38 - ULTIMAZIONE LAVORI 79,80%



ALLOGGIO SUB. 39 - ULTIMAZIONE LAVORI 79,80%

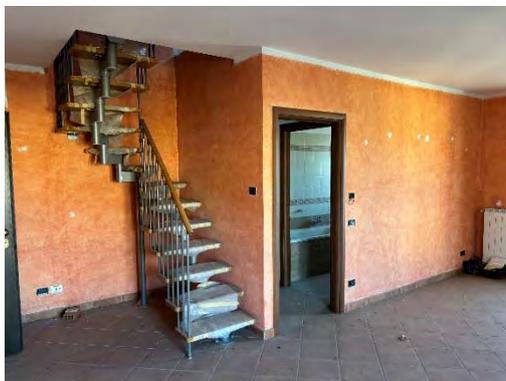




ALLOGGIO SUB. 40 - ULTIMAZIONE LAVORI 79,80%



ALLOGGIO SUB. 41 - ULTIMAZIONE LAVORI 96,59%





ALLOGGIO SUB. 42 - ULTIMAZIONE LAVORI 79,80%



ALLOGGIO SUB. 43 - ULTIMAZIONE LAVORI 95,09%





ALLOGGIO SUB. 44 - ULTIMAZIONE LAVORI 95,09%



ALLOGGIO SUB. 45 - ULTIMAZIONE LAVORI 95,09%





ALLOGGIO SUB. 46 - ULTIMAZIONE LAVORI 79,80%



Per una migliore comprensione del grado di ultimazione delle opere, si rimanda alla tabella riepilogativa che segue, alle tabelle indicative di Stato Avanzamento Lavori (allegato 2) nonché alle riprese fotografiche (allegato 3).

Dati catastali			Piano	Tipologia	Percentuale ultimazione lavori (%)
Foglio	Particella	Sub.			
7	633	7	T	Box	98,20%
7	633	8	T	Box	98,20%
7	633	9	T	Box	93,95%

Dati catastali			Piano	Tipologia	Percentuale ultimazione lavori (%)
Foglio	Particella	Sub.			
7	633	10	T	Box	93,95%
7	633	11	T	Box	93,95%
7	633	12	T	Box	93,95%
7	633	13	T	Box	93,95%
7	633	14	T	Box	93,95%
7	633	15	T	Box	93,95%
7	633	16	T	Box	98,20%
7	633	17	T	Box	98,20%
7	633	18	T	Box	93,95%
7	633	19	T	Box	93,95%
7	633	20	T	Box	98,20%
7	633	21	T	Box	98,20%
7	633	22	T	Posto auto	100,00%
7	633	23	T	Posto auto	100,00%
7	633	24	T	Posto auto	100,00%
7	633	25	T	Posto auto	100,00%
7	633	26	T	Posto auto	100,00%
7	633	27	T	Posto auto	100,00%
7	633	28	T	Posto auto	100,00%
7	633	29	T	Posto auto	100,00%
7	633	30	T	Posto auto	100,00%
7	633	31	1	Alloggio	79,80%
7	633	32	1	Alloggio	79,80%
7	633	33	1	Alloggio	95,09%
7	633	34	1	Alloggio	79,80%
7	633	35	1	Alloggio	95,09%
7	633	36	1	Alloggio	95,09%
7	633	37	1	Alloggio	79,80%
7	633	38	1	Alloggio	79,80%
7	633	39	2	Alloggio	79,80%
7	633	40	2-3	Alloggio	79,80%
7	633	41	2-3	Alloggio	96,59%
7	633	42	2-3	Alloggio	79,80%
7	633	43	2-3	Alloggio	95,09%
7	633	44	2-3	Alloggio	95,09%
7	633	45	2-3	Alloggio	95,09%
7	633	46	2-3	Alloggio	79,80%

QUESITO 3)

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, non risultano sussistere contratti di locazione registrati in qualità di danti causa aventi ad oggetto specificatamente il compendio immobiliare in questione (allegato 4).

L'accesso all'interno è stato garantito dal legale rappresentante della società esecutata.

QUESITO 4)

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

ESISTENZA FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI (iscrizioni e trascrizioni)

Alla data del 21.12.2023 gravavano presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Torino - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pinerolo, le seguenti formalità pregiudizievoli (allegato 5):

1) Nota di iscrizione rg./rp. 8704/1754 del 02.08.2007

titolo: IPOTECA VOLONTARIA

favore:

sede . c.f.
contro: , sede
c.f.

iscrizione: € 1.400.000,00 (unmilionequattrocentomila/00).

Si precisa che la suddetta ipoteca:

- *colpisce, oltre ad altri, l'immobile distinto al C.F. Foglio 7, part. 350, originario identificativo del compendio immobiliare oggetto della presente;*
- *risulta annotata per restrizione di beni il 17.12.2014 ai nn. 8110/640 (immobili distinti al C.T. Foglio 7, part. 80, C.F. Foglio 7, part. 80, sub. 103, C.T. Foglio 7, part. 641, C.F. Foglio 7, parti. 641).*

2) Nota di iscrizione rg./rp. 2190/277 del 15.04.2016

titolo: IPOTECA CON. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE

favore: - sede

contro: ,

c.f.

iscrizione: € 574.796,38 (cinquecentosettantaquattromilasettecentonovantasei/38).

Si precisa che la suddetta ipoteca colpisce l'immobile distinto al C.F. Foglio 7, part. 350, originario identificativo del compendio immobiliare oggetto della presente.

3) Nota di trascrizione rg./rp. 1077/885 del 07.02.2023

titolo: VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI

favore:

- sede

contro:

sede

Si precisa che la suddetta nota colpisce, oltre agli immobili oggetto della presente, l'unità distinta al C.F. Foglio 7, part. 350, originario identificativo del compendio immobiliare pignorato.

_____oo00oo_____

Si precisa che le suddette formalità dovranno essere cancellate dalla procedura, limitatamente agli immobili 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), non è possibile determinare analiticamente il relativo costo di cancellazione, in quanto questo viene computato dall'Ufficio sulla base del minor valore tra prezzo di aggiudicazione ed importo totale di ipoteca;
- circa la nota di cui al punto 3), il costo di cancellazione è fisso pari ad € 294,00.

DIRITTI REALI A FAVORE DI TERZI, VINCOLI, ONERI,

REGOLAMENTI, GRAVAMI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO

Fermo restando che si rimanda integralmente ai titoli infra citati per qualsivoglia diritto, vincolo, onere e regolamentazione, l'immobile risulta assoggettato e da trasferire con tutte le relative servitù attive e passive, ed in particolare sotto la stretta osservanza di:

- Convenzione Edilizia stipulata con il Comune di Pancalieri con atto a rogito Notaio Federica Mascolo di Torino del 18.07.2008 rep. 1653/1510, trascritto a Pinerolo il 06.08.2008 ai nn. 7651/5474 (allegato 6);

-
- costituzione di servitù volontaria passaggio e fognature con atto a rogito Notaio Federica Mascolo di Torino del 18.07.2008 rep. 1653/1510, trascritto a Pinerolo il 06.08.2008 ai nn. 7652/5475 (allegato 7).

_____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 Pancalieri (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 5)

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

VERIFICA SPESE

In considerazione del fatto che non risulta costituito condominio attinente il compendio immobiliare in questione, non vi sono spese.

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 quanto prodotto nell'allegato 8.

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.

Alla data di trascrizione del pignoramento (07.02.2023), la società “

” con sede c.f. , in forza di atto a rogito Notaio Federica Mascolo di Torino del 01.08.2007 rep. 799/720, registrato a Torino 2 il 02.08.2007 al n. 14468 - serie 1T, trascritto a Pinerolo il 02.08.2007 ai nn. 8703/5855 (allegato 9) acquisiva, oltre ad altro, fabbricato ad uso opificio distinto al C.F. Foglio 7, particella 350, successivamente demolito al fine di realizzare il compendio immobiliare in trattazione.

Dante causa

“ , con sede c.f. , in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Giancarlo Ortali di Pinerolo del 11.07.1995 rep. 108829/20628, registrato a Pinerolo il 27.07.1995 al n. 1729, trascritto a Pinerolo il 28.07.1995 ai nn. 5038/4096.

QUESITO 7)

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

PRATICHE EDILIZIE

Dagli accertamenti esperiti presso l’ufficio tecnico del Comune di Pancalieri, relativamente all’edificazione del compendio immobiliare oggetto della presente, risultano le seguenti pratiche edilizie, fermo restando che non vengono indicate quelle

invalidate (allegato 10):

- Permesso di Costruire n. 8/2008 del 05.11.2008 per “*nuova costruzione fabbricato residenziale plurifamiliare*”
- Permesso di Costruire n. 2/2011 del 12.09.2011 per “*opere di demolizione falde di copertura e messa in ripristino del tetto. Opere di ripristino del tetto su intervento edilizio già autorizzato con Pdc n. 8/2008 del 5.11.2008*”;
- Permesso di Costruire n. 2/2013 del 03.04.2013 per “*fiscalizzazioni ai sensi dell’art. 34 comma 2 del DPR 380/2001 e smi per le opere costruite in difformità rispetto al Permesso di costruire n. 8/2008 e relative all’incremento di volumetria di mc 1202,17 al piano terreno (box accessori alla residenza), con conseguente aumento dell’altezza del fabbricato e del numero dei piani del fabbricato*”, con fine lavori stabilita in data 29.03.2014.

Non risulta presentata Segnalazione Certificata di Agibilità.

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 sopralluogo, è stata accertata la sostanziale conformità degli stessi, fermo restando che si rimanda agli atti comunali per ogni precisazione in merito.

In considerazione del grado di ultimazione del compendio immobiliare, l’acquirente dovrà provvedere, a propria cura e spese, alla presentazione di qualsivoglia pratica

amministrativa finalizzata, oltre che alla ripresa dei lavori, anche al deposito Segnalazione Certificata di Agibilità corredata di tutti i necessari allegati, oltre a qualsivoglia ulteriore adempimento che si rendesse necessario.

_____oo00oo_____

Si segnala inoltre che dovrà essere presentata pratica di variazione catastale per esatta rappresentazione grafica dei luoghi, nonché ulteriore istanza al fine di sopprimere l'identificativo catastale attinente l'unità immobiliare distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Pancalieri al Foglio 7, particella 350, costituente l'originario opificio poi demolito al fine di edificare il compendio immobiliare oggetto della presente.

ATTESTATI DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Dagli accertamenti esperiti presso il Sistema Informativo per la Prestazione Energetica degli Edifici della Regione Piemonte, il compendio immobiliare oggetto della presente non risulta dotato di Attestati di Prestazione Energetica.

QUESITO 9)

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

Tenuto conto di quanto precedentemente riportato, della zona in cui è ubicato il complesso immobiliare, delle sue consistenze come determinate sulla scorta degli elaborati progettuali e/o catastali, dello stato di occupazione accertato, delle caratteristiche tecnico-costruttive e manutentive (vetustà, qualità e stato), del grado di ultimazione dei lavori così come meglio specificato nelle tabelle attinenti alle singole unità immobiliari, delle risultanze emerse dagli accertamenti eseguiti presso i pubblici uffici e sulla località, dei valori e indici statistici espressi dal mercato immobiliare debitamente raffrontati, si ritiene di procedere alla determinazione del più probabile

valore attuale di mercato dell'intera massa, in via prudentiale, adottando un criterio di stima sintetico-comparativo, indicando il valore a corpo e non già su base unitaria a superficie, come segue:

Dati catastali			Piano	Tipologia	Superficie (mq.)	Valore parametrico (€/mq.)	Valore immobile ultimato (€)	Percentuale ultimazione lavori (%)	Valore attuale di mercato (€)
Foglio	Particella	Sub.							
7	633	7	T	Box	44	400,00	17.600,00	98,20%	17.283,20
7	633	8	T	Box	41	400,00	16.400,00	98,20%	16.104,80
7	633	9	T	Box	23	400,00	9.200,00	93,95%	8.643,40
7	633	10	T	Box	17	400,00	6.800,00	93,95%	6.388,60
7	633	11	T	Box	16	400,00	6.400,00	93,95%	6.012,80
7	633	12	T	Box	17	400,00	6.800,00	93,95%	6.388,60
7	633	13	T	Box	21	400,00	8.400,00	93,95%	7.891,80
7	633	14	T	Box	21	400,00	8.400,00	93,95%	7.891,80
7	633	15	T	Box	18	400,00	7.200,00	93,95%	6.764,40
7	633	16	T	Box	63	450,00	28.350,00	98,20%	27.839,70
7	633	17	T	Box	27	400,00	10.800,00	98,20%	10.605,60
7	633	18	T	Box	26	400,00	10.400,00	93,95%	9.770,80
7	633	19	T	Box	26	400,00	10.400,00	93,95%	9.770,80
7	633	20	T	Box	41	400,00	16.400,00	98,20%	16.104,80
7	633	21	T	Box	36	400,00	14.400,00	98,20%	14.140,80
7	633	22	T	Posto auto	13	150,00	1.950,00	100,00%	1.950,00
7	633	23	T	Posto auto	13	150,00	1.950,00	100,00%	1.950,00
7	633	24	T	Posto auto	13	150,00	1.950,00	100,00%	1.950,00
7	633	25	T	Posto auto	13	150,00	1.950,00	100,00%	1.950,00
7	633	26	T	Posto auto	13	150,00	1.950,00	100,00%	1.950,00
7	633	27	T	Posto auto	13	150,00	1.950,00	100,00%	1.950,00
7	633	28	T	Posto auto	13	150,00	1.950,00	100,00%	1.950,00
7	633	29	T	Posto auto	13	150,00	1.950,00	100,00%	1.950,00
7	633	30	T	Posto auto	35	150,00	5.250,00	100,00%	5.250,00
7	633	31	1	Alloggio	42	1.000,00	42.000,00	79,80%	33.516,00
7	633	32	1	Alloggio	42	1.000,00	42.000,00	79,80%	33.516,00
7	633	33	1	Alloggio	52	1.000,00	52.000,00	95,09%	49.446,80
7	633	34	1	Alloggio	68	1.000,00	68.000,00	79,80%	54.264,00
7	633	35	1	Alloggio	49	1.000,00	49.000,00	95,09%	46.594,10
7	633	36	1	Alloggio	94	1.000,00	94.000,00	95,09%	89.384,60
7	633	37	1	Alloggio	84	1.000,00	84.000,00	79,80%	67.032,00

Dati catastali			Piano	Tipologia	Superficie (mq.)	Valore parametrico (€/mq.)	Valore immobile ultimato (€)	Percentuale ultimazione lavori (%)	Valore attuale di mercato (€)
Foglio	Particella	Sub.							
7	633	38	1	Alloggio	83	1.000,00	83.000,00	79,80%	66.234,00
7	633	39	2	Alloggio	42	1.100,00	46.200,00	79,80%	36.867,60
7	633	40	2-3	Alloggio	54	1.100,00	59.400,00	79,80%	47.401,20
7	633	41	2-3	Alloggio	62	1.100,00	68.200,00	96,59%	65.874,38
7	633	42	2-3	Alloggio	79	1.100,00	86.900,00	79,80%	69.346,20
7	633	43	2-3	Alloggio	59	1.100,00	64.900,00	95,09%	61.713,41
7	633	44	2-3	Alloggio	162	1.150,00	186.300,00	95,09%	177.152,67
7	633	45	2-3	Alloggio	60	1.100,00	66.000,00	95,09%	62.759,40
7	633	46	2-3	Alloggio	105	1.100,00	115.500,00	79,80%	92.169,00
									1.245.723,26

In considerazione del grado di ultimazione delle parti comuni interne al compendio, lo scrivente ritiene di applicare un abbattimento pari al 5% dell'importo stimato, come di seguito specificato: $€ 1.245.723,26 \times 0,95 = € 1.183.437,10$

Tenuto conto dello stato dell'arte, dei costi da sostenere per la presentazione delle necessarie pratiche amministrative al fine di ultimare i lavori, dell'assenza di garanzia per vizi, anche occulti, nonché per eventuali imprevisti che potrebbero occorrere in corso d'opera e quant'altro a cui l'acquirente dovesse provvedere per fare fronte a qualsivoglia problematica, viene applicato un ulteriore decremento di valore pari al 20% del suddetto importo, e quindi: $€ 1.183.437,10 \times 0,80 = € 946.749,68$

che si ritiene equo e prudentiale determinare con arrotondamento in complessivi

€ 946.000,00 (novecentoquarantaseimila/00).

Il valore sopraindicato deve intendersi nello stato di fatto e di diritto in cui l'intero compendio 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 e la situazione tecnico-giuridico amministrativa.

L'acquirente esonera la procedura, anche in deroga all'art. 1494 c.c., per qualsivoglia vizio, difetto dell'immobile, o non conformità dei beni a disposizioni legislative o regolamentari o alle regole dell'arte, e per mancanza di qualità, nonché per la loro messa a norma nonché per possibili difetti e/o costi strutturali e/o qualsivoglia problematica ambientale, anche del sottosuolo, che potrebbero impattare negativamente sui valori esposti nella presente relazione di stima e pertanto saranno considerati ricompresi nella vendita anche ulteriori rifiuti e/o sostanze nocive da smaltire non indicati, con conseguente assunzione in capo all'acquirente di ogni costo, onere e responsabilità anche verso terzi e verso Pubbliche Autorità, con l'esclusione fin d'ora di qualsivoglia diritto o rivalsa, che questi possa vantare successivamente al trasferimento nei confronti della procedura e dei suoi professionisti.

QUESITO 10)

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

Fermo restando che per la descrizione si rimanda al precedente quesito 2), per quanto attiene alle fotografie, tenuto conto che tale documentazione restituita con il formato richiesto consta di svariati MB e pertanto il deposito telematico della stessa dovrebbe avvenire con molteplici distinti invii, si ritiene al momento di soprassedere a tale incombenza, ferma restando la disponibilità da subito dello scrivente a fornire la stessa tramite canali alternativi.

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

Torino, li 05.02.2024

L'ESPERTO
Dott. Arch. Maurizio ORAZI

ALLEGATI

- 1) Documentazione catastale.
- 2) Tabelle riepilogative Stato Avanzamento Lavori.
- 3) Documentazione fotografica.
- 4) Verifica sussistenza contratti di locazione Agenzia delle Entrate.
- 5) Ispezioni ipotecarie e formalità pregiudizievoli gravanti.
- 6) Convenzione Edilizia.
- 7) Costituzione servitù di passaggio e fognature.
- 8) Verifica sussistenza procedimenti giudiziari.
- 9) Atto di provenienza.
- 10) Comune di Pancalieri - Pratiche edilizie agli atti.