

TRIBUNALE ORDINARIO DI ASTI
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedimento esecutivo: **R.G.E. n° 445/2021**

Giudice dell'esecuzione: dott.ssa Ester MARONGIU

Perito esperto estimatore: arch. Susanna Cividini

Creditore procedente: CONDOMINIO VIA RANDACCIO N°57;

Debitore esecutato: XXXXX (cognome) xxxxxxxxxxx (nome) C.F.: xx xx xx xx.

Sommaro

QUADRO RIEPILOGATIVO DEI DATI SALIENTI DELLA PERIZIA	2
PREMESSA	2
1) NOMINA DEL PERITO E CONFERIMENTO DELL'INCARICO	2
2) ESAME FASCICOLO ED ATTIVITÀ PERITALI	3
a. <i>Documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. ed iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli allegati al fascicolo.</i>	3
b. <i>Documenti acquisiti o prodotti dalla scrivente perito stimatore ed allegati alla presente relazione di perizia: ..</i>	3
c. <i>Svolgimento delle operazioni sui luoghi.</i>	4
RISPOSTA AL QUESITO	4
3) DESCRIVA I BENI, ANCHE MEDIANTE PLANIMETRIE E FOTOGRAFIE	4
a. <i>Descrizione generale del fabbricato e dell'area</i>	4
4) ACCERTAMENTI CATASTALI.....	8
5) VERIFICA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C.P.C.....	8
6) ACCERTAMENTI SU TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI, IPOTECHE E PRIVILEGI E RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ.	9
a. <i>Documentazione ultraventennale</i>	9
7) ACCERTAMENTI SULLA TITOLARITÀ DELL'U.I. PIGNORATA.	10
8) ACCERTAMENTI SULL'OCCUPAZIONE DELL'U.I. PIGNORATA.....	11
9) REGIME PATRIMONIALE DELLA DEBITRICE	11
10) REGIME FISCALE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI.....	11
11) APPLICABILITÀ DELLA CERTIFICAZIONE ENERGETICA	11
12) PIANO DI VENDITA, "SE POSSIBILE VENDERE I BENI PIGNORATI IN UNO O PIÙ LOTTI."	11
13) VERIFICHI LE SPESE E I PROCEDIMENTI GIUDIZIARI DI CUI AL PUNTO N. 9 DELL'ART. 173 BIS DISP. ATT. C.P.C.	11
a. <i>Cause in corso</i>	12
14) VINCOLI	12
15) Uso CIVICO.....	12
16) VERIFICHI LA REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA DEI BENI 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	12
17) DETERMINAZIONE DEL VALORE ATTUALE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI	14
18) ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA.....	15

QUADRO RIEPILOGATIVO DEI DATI SALIENTI DELLA PERIZIA

UBICAZIONE IMMOBILI	COMUNE DI TORINO (TO) Via Randaccio n°57, piano terzo e seminterrato.
CONSISTENZA E DATI CATASTALI U.I.	Comune di Torino (To) catasto fabbricati foglio 1106 particella 439 sub.6, natura A3 – abitazione di tipo economico, classe 3, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 95 mq, totale escluse aree scoperte 94 mq, rendita Euro 787,60, indirizzo Via Randaccio Giovanni n°57, piano 3. L'appartamento è composto da: ingresso, soggiorno con cucina aperta, tre camere, un bagno e due balconi. Una cantina di pertinenza al piano sotterraneo.
PROPRIETA'	L'unità immobiliare è di proprietà del signore XXXXX xxxxxxxx, nato in Egitto (EE) il 18/06/1965, C.F.: SML TGD 65H18 Z336 Q.
FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI DA CANCELLARE	<u>ISCRIZIONE</u> del 05/12/2005 - Registro Particolare 12843 Registro Generale 53854 Pubblico Ufficiale Volpe Giuseppe Repertorio 91231/28009 del 29/11/2005 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO a favore Banca Intesa S.P.A. per un Capitale di Euro 140.000,00 (centoquarantamila/00) complessivi € 210.000,00 (duecentodiecimila/00) contro XXXXX xxxxxxxx; <u>TRASCRIZIONE</u> del 21/06/2021 - Registro Particolare 20314 Registro Generale 27483 Pubblico Ufficiale GIUDIZIARIO DI TORINO Repertorio 5889/2021 del 11/06/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore Condominio Via Randaccio n°57 contro XXXXX xxxxxxxx.
DIRITTI REALI, VINCOLI ONERI	Non risultano vincoli.
STATO DI OCCUPAZIONE	Al momento del sopralluogo risultava occupato dal debitore e famiglia.
VENDITA	LOTTO UNICO: In comune di TORINO: Appartamento posto al terzo piano (IV° F.T.) composto da: ingresso, soggiorno con cucina aperta, tre camere, un bagno, due balconi e una cantina di pertinenza al piano sotterraneo.
VALORE DI MERCATO	appartamento con cantina pertinenziale €. 82.000,00 (€. ottantaduemila/00).

PREMESSA

1) Nomina del perito e conferimento dell'incarico

La sottoscritta Susanna CIVIDINI architetto, con studio in Via Mentana n° 19 a Torino, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Torino con il n° 2850, veniva nominata perito stimatore per la redazione della

relazione di stima ex art. 173 bis disp. att. c.p.c. nella procedura di cui in epigrafe dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Ester MARONGIU.

Il G.E. fissava l'udienza per il giorno 16/02/2022 di comparizione delle parti per l'esame della regolarità degli atti e per l'autorizzazione alla vendita.

La scrivente C.T.U. in data 01/10/2021 ha inviato con sistema telematico la dichiarazione di accettazione incarico e giuramento; successivamente, nel corso delle operazioni peritali, ha depositato istanza di proroga in data 17/01/2022 che l'Ill.mo G.E. autorizzava assegnando quale termine per il deposito della relazione fino al 20/02/2022 e rinviando l'udienza al 23/03/2022 alle ore 15,20 presso l'aula 65 piano 1°.

Il quesito assegnato è allegato agli atti del fascicolo della procedura.

Al fine di portare a termine quanto richiesto dal Giudice si è provveduto:

- ad esaminare gli atti di causa ed i documenti allegati al fascicolo;
- ad ispezionare gli immobili oggetto di causa, verificando le dimensioni, le caratteristiche tecnico-costruttive, lo stato di conservazione e manutenzione;
- ad assumere le necessarie informazioni presso gli Uffici Pubblici competenti;
- a ricercare i valori che il mercato segnala per immobili simili.

2) Esame fascicolo ed attività peritali

- a. Documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. ed iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli allegati al fascicolo.

Documenti depositati IN VIA TELEMATICA relativi alla procedura R.G.E. n° 445/2021 Sezione Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Torino:

1. Certificato ipotecario n° TO 239648 del 29/06/2021;
- b. Documenti acquisiti o prodotti dalla scrivente perito stimatore ed allegati alla presente relazione di perizia:
 1. Visura catastala storica C.F. Fg. 1106 part. 439 sub. 6 (*allegato 1*);

2. Planimetria catastale C.F. Fg. 1106 part. 439 sub. 6 *(allegato 2)*;
3. Estratto di mappa *(allegato 3)*;
4. Atto di compravendita datato 29/11/2005 a favore del debitore *(allegato 4)*;
5. Trascrizione del 10/06/1992 – R.P. 11080 *(allegato 5)*;
6. Ispezione C.F. Fg. 1106 part. 439 sub. 6 *(allegato 6)*;
7. Ispezione C.F. Fg. 36 part. 650 sub. 6 *(allegato 7)*;
8. Pratica edilizia n. 711/53 opera: casa a 5 p.f.t. + 1 arretrato *(allegato 8)*;
9. Progetto 1967 costruzione casa *(allegato n° 9)*;
10. Pratica edilizia CONCESSIONE IN SANATORIA N. 120/2019 PROT. 1986-11-29501 *(allegato 10)*;
11. Richiesta definizione condono 20/03/2019, *(allegato 11)*;
12. Richiesta definizione condono per due alloggi proprietà ssssss *(allegato 12)*;
13. Appendice fotografica.

c. Svolgimento delle operazioni sui luoghi.

Seguendo le disposizioni della S.V.I. la sottoscritta perito stimatore ha preliminarmente analizzato la documentazione allegata agli atti, da indagini svolte presso l'anagrafe di Torino ha verificato la residenza del debitore.

Le operazioni peritali presso gli immobili pignorati si sono svolte il giorno 15/11/2021 alle ore 17,00.

In tale data si è presentata l'esecutato, il signor XXXXX xxxxxxxx, che ha permesso l'accesso all'interno dell'unità immobiliare pignorata.

Sono stati eseguiti i rilievi metrici ed effettuate le riprese fotografiche *(appendice fotografica)*.

RISPOSTA AL QUESITO

La scrivente procederà di seguito alla relativa trattazione avendo cura di suddividerla in distinti capitoli particolari secondo i vari quesiti proposti.

3) descriva i beni, anche mediante planimetrie e fotografie

- a. Descrizione generale del fabbricato e dell'area

Lo stabile è ubicato in zona periferica della città, quartiere Madonna di Campagna, è caratterizzata dalla presenza di un tessuto edilizio eterogeneo per epoca di costruzione e stato di conservazione, formatosi in seguito a consistenti presenze industriali, molte delle quali in fase di riconversione. Le vie principali sono: via Stradella, via Borgaro, via Verolengo, corso Potenza, via Michele Coppino, via Giachino, via Lanzo, piazza Stampalia, corso Lombardia, corso Grosseto, corso Toscana, via Chiesa della Salute. Spiccano inoltre piazza Villari e piazza Mattirolo come spazi urbani di maggiore interesse.

Il condominio ha uno sviluppo planimetrico rettangolare, il prospetto principale si affaccia sulla via Randaccio. Il fabbricato è adibito ad appartamenti di civile abitazione e al piano terreno, presenta sinteticamente le seguenti caratteristiche (*appendice fotografica*):

- è elevato a sei piani fuori terra oltre a un piano semiinterrato adibito a cantine e sottotetto non abitabile;
- la costruzione è stata realizzata nell'anno 1953;
- è un edificio economico, le finiture sono semplici,
- limitata estensione delle parti comuni;

Il prospetto che affaccia sulla via pubblica risulta rifinita con intonaco tinteggiato. Le dimensioni dei balconi sono costanti e distribuzione regolare tra i piani;

- struttura portante verticale in muratura e c.a. come pure in muratura sono le tramezzature interne;
- l'ingresso carraio e pedonale è accorpato in un unico accesso, dall'androne si giunge al vano scala comune completo di impianto ascensore, proseguendo oltre si giunge all'interno di un cortile comune, chiuso da altri fabbricati posti in aderenza, gli alloggi risultano avere accesso dal vano scala;
- il prospetto principale è esposto verso Est, mentre il prospetto secondario con affaccio sul cortile condominiale è esposto verso Ovest;
- i serramenti esterni sono a doppio battente con struttura alluminio verniciato con interposti vetri e sono dotati di tapparelle;
- il Condominio è privo di locali ad uso portineria, è dotato di impianto ascensore e citofonico oltre che degli altri impianti tecnologici "civili": è allacciato alla rete fognaria comunale, il sistema di approvvigionamento dell'acqua potabile avviene tramite acquedotto comunale.

Costruito in linea ed in aderenza con altri edifici aventi medesima tipologia ed età, il Condominio di cui sopra si presenta in stato manutentivo buono, qualità popolare.

Descrizione dell'Unità Immobiliare pignorata.

L'Unità immobiliare pignorata è sita nel Comune di Torino, Via Randaccio n° 57, risulta essere composta da un appartamento posto al piano terzo (4° fuori terra) e da una cantina di pertinenza al piano interrato.

L'U.I. periziata è posta tra le coerenze: Via Randaccio, cortile comune, vano scala, altro appartamento.

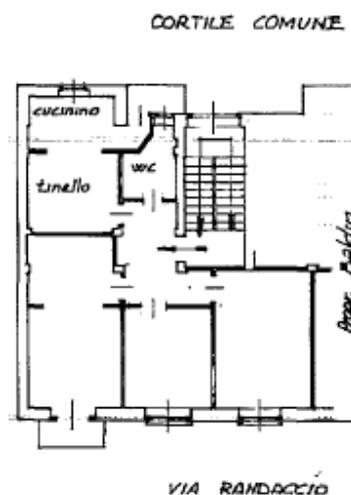
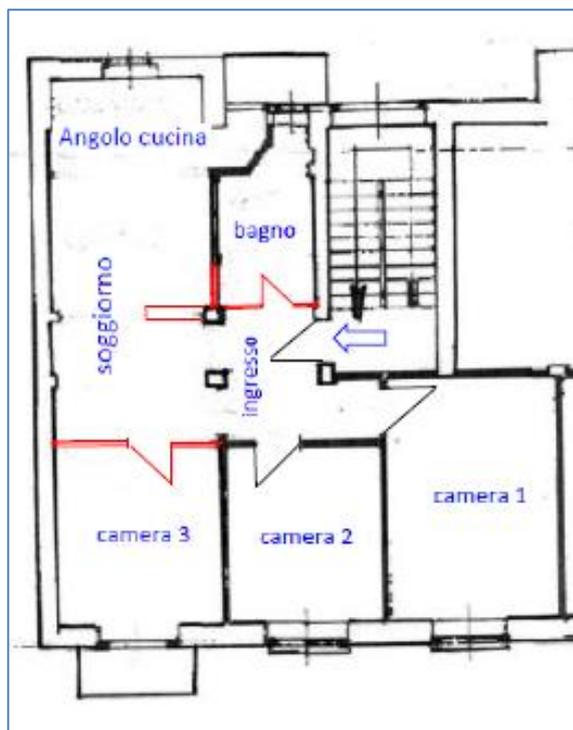
L'alloggio gode di due arie, una sulla via Randaccio con esposizione verso Est, l'altra all'interno del cortile condominiale con esposizione verso Ovest; la distribuzione interna è costituita da un locale ingresso, un soggiorno con angolo cottura, tre camere, un servizio igienico dotato di una finestra e due balconi.

La distribuzione interna dei locali rispetto la planimetria catastale risulta non conforme.

Si riporta di seguito un elaborato grafico in pianta della attuale distribuzione redatto dalla scrivente C.T.U.:

FUORI SCALA planimetria stato di fatto

planimetria catastale



Le linee rosse evidenziano la costruzione dei nuovi tramezzi.

In particolare, in merito alle modifiche interne apportate all'appartamento a seguito della ristrutturazione, dalle ricerche effettuate dalla scrivente sul portale di Torino Facile, non è stata reperita alcuna documentazione edilizia autorizzativa dell'intervento, pertanto si presume sia abusiva.

Rispetto alla planimetria catastale sono stati demoliti alcuni tramezzi del cucinino, del tinello e di divisione tra questi e l'ingresso creando così un unico ambiente soggiorno con angolo cottura con affaccio diretto sulla zona

d'ingresso, tale zona, avendo eliminato le porte di separazione con il soggiorno/cucina non ha più la funzione di antibagno.

Nel soggiorno è stato costruito un tramezzo di divisione per ricavare la terza camera.

Il locale di servizio è stato ampliato con la demolizione e ricostruzione di un tramezzo spostato verso la zona ingresso.

Circa i materiali di finitura, gli impianti e le dotazioni dell'appartamento si riferisce sinteticamente quanto segue:

- le pavimentazioni dei locali soggiorno ingresso risultano realizzate con piastrelle monocottura posate a 45 gradi, le camere risultano rivestite in parquet;
- le pareti attrezzate della cucina sono rivestite con piastrelle in ceramica;
- le pareti ed il pavimento del bagno sono rivestite con piastrelle in ceramica con due tonalità di colore azzurro chiaro; il locale risulta completo di sanitari in ceramica bianca: w.c., bidet, lavabo, doccia con box e attacchi per la lavatrice;
- le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati, le pareti del soggiorno sono rifinite in stucco con effetto spatolato;
- le porte interne sono in legno con pannello centrale in vetro;
- gli infissi esterni sono in alluminio verniciato colore verde, vetro doppio e tapparelle in pvc.

I locali hanno un'altezza interna rilevata di circa m. 2,82, le fasce perimetrali del soggiorno sono controsoffittate.

Il riscaldamento è centralizzato, mentre l'acqua calda ad uso sanitario è prodotta da una caldaia a gas installata nel balcone lato cortile, i radiatori sono presenti in tutte le stanze.

Nel soggiorno è stato installato uno split per l'aria condizionata.

L'U.I. è provvista di impianto TV, impianto elettrico con tubazioni sottotraccia e citofono.

L'immobile è da considerarsi poco rumoroso.

- × Non sono state reperite le certificazioni relative agli impianti esistenti nell'U.I. oggetto di stima di cui alla Legge 05/03/1990 n. 46 e al successivo regolamento di attuazione (D.P.R. 06/12/1991 n. 447).

L'U.I. ha un livello di manutenzione buono. Le finiture ed i rivestimenti risultano di qualità buona.

Locali di pertinenza:

- La cantina visitata dalla scrivente in sede di sopralluogo non risulta la cantina di pertinenza indicata

nella planimetria catastale. Il locale utilizzato dal proprietario risulta alle coerenze: corridoio condominiale, altra cantina sottosuolo di via Randaccio, muro perimetrale confinante con altra U.I..

La superficie commerciale calcolata dell'U.I. pignorata risulta di circa **mq. 90,00** comprensiva dei vani di pertinenza.

La documentazione fotografica allegata illustra in maniera sufficiente le condizioni delle U.I. (*appendice fotografica*).

4) Accertamenti Catastali

L'unità immobiliare pignorata risulta così censita:

appartamento – Comune di Torino (TO) Comune di Torino (TO) catasto fabbricati foglio 1106 particella 439 sub.6 categoria A3 (abitazione di tipo economico), classe 3, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 95 mq, totale escluse aree scoperte 94 mq, rendita Euro 787,60, indirizzo Via Randaccio Giovanni n°57, piano 3.

- dati censuari derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. Variazione del 09/10/2013 protocollo n. TO0424201 in atti dal 09/10/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n.362595.1/2013); Variazione del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO; Variazione del 19/09/1986 in atti dal 04/03/1998 CLS NOT.N.10020/98 COLL. (n.37003/1986); Variazione del 19/09/1986 in atti dal 16/12/1988 ESATA INDIVIDUAZIONE GRAFICA (n.37003/1986).
- diritti ed oneri reali derivanti da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 29/11/2005 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 06/12/2005 Repertorio n.: 91230 Rogante: VOLPE GIUSEPPE Sede: TORINO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 32623.1/2005); DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 10/06/1992 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 06/12/2005 Registrazione: Sede: Volume: 1390 n.: 30 (n.11080/1992).

Si segnala che la documentazione reperita presso il Catasto Edilizio Urbano di Torino ha evidenziato che:

- la planimetria catastale, presentata il 19/09/1986, a firma dell'architetto Mauro Rossato, **NON risulta conforme all'U.I. pignorata.**
- L'edificio in cui è ubicata l'U.I. pignorata è rappresentato al Catasto Terreni del Comune di Torino al Foglio di mappa n° 1106, Particella n° 439.

5) Verifica documentazione ex art. 567 c.p.c.

I dati risultanti dal Certificato ipotecario n° TO 239648 del 29/06/2021, corrispondono a quelli verificati dalla scrivente presso l'Agenda del Territorio di Torino 1 – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1, (all.6 -7).

6) Accertamenti su trascrizioni pregiudizievoli, ipoteche e privilegi e ricostruzione dei passaggi di proprietà.

Dal Certificato ipotecario n° TO 239648 del 29/06/2021 allegato al fascicolo del Tribunale e dalle Ispezioni Ipotecarie d'aggiornamento redatte dalla perita estimatrice reperite presso l'Agenda del Territorio di Torino 1 – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1, relativi al ventennio anteriore la trascrizione del pignoramento in esame, l'unità immobiliare pignorata risulta oggetto delle formalità di seguito elencate:

a favore e contro il debitore XXXXX xxxxxxxx, nato in Egitto (EE) il 18 Giugno 1965, Codice Fiscale xx xx xx xx xx xx xx:

- I. TRASCRIZIONE A FAVORE del 05/12/2005 - Registro Particolare 32623 Registro Generale 53853 Pubblico Ufficiale Volpe Giuseppe Repertorio 91230/28008 del 29/11/2005 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA a favore del debitore, e contro bbbbbbbbbbb nata a Castelnuovo Don Bosco (AT) il 13/02/1937, Codice Fiscale -----; forma oggetto della compravendita (cfr. all.4 – dichiarazione di rogito): "*[...] la piena proprietà del seguente bene immobile facente parte dello stabile per civile abitazione sito in Comune di Torino, Regione Madonna di Campagna, Via Giovanni Randaccio civico numero 57 (cinquantasette), e precisamente:*
- *al piano terzo (quarto fuori terra): alloggio composto da tre camere, tinello con cucinino e servizi, quale risulta illustrato nella copia di scheda catastale che, firmata a tenore di legge, dispensatamene dai comparenti la lettura, si allega al presente atto sotto lettera "A", alle coerenze: Via Giovanni Randaccio, muro perimetrale, cortile, vano scala, pianerottolo e proprietà Baldini od aventi causa;*
 - *al piano sotterraneo: un locale ad uso cantina, quale risulta illustrato nella copia di scheda catastale come sopra allegata, alle coerenze: sottosuolo di Via Giovanni Randaccio, locale comune, corridoio comune e proprietà Rinaldo od aventi causa.*

Detta unità immobiliare risulta censita nel Catasto Fabbricati del Comune di Torino alla partita n.165653, come segue: F. 36 n.650 sub.6, Via Giovanni Randaccio n.57, p.3 – z.c. 2 – cat. A/3 – cl. 3 – vani 5 – rendita Euro 787,60, precisandosi che il classamento e la rendita suddetti riflettono l'attuale consistenza dell'unità immobiliare, quale risulta dalla denuncia di variazione, per esatta individuazione grafica, presentata all'Agenzia per il Territorio in data 19 settembre 1986, prot. n. 37003.

- II. ISCRIZIONE CONTROLLO del 05/12/2005 - Registro Particolare 12843 Registro Generale 53854 Pubblico Ufficiale Volpe Giuseppe Repertorio 91231/28009 del 29/11/2005 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO a favore Banca Intesa SPA, sede Milano, c.f. 00799960158, contro XXXXX xxxxxxx nato in Egitto (EE) il 18 Giugno 1965, Codice Fiscale xx xx xx xx xxx xxx, per complessivi Euro 210.000,00 (duecentodiecimila/00) per l'importo capitale di Euro 140.000,00 (centoquarantamila/00), durata anni 30, (da cancellare).
- III. TRASCRIZIONE CONTROLLO del 21/06/2021 - Registro Particolare 20314 Registro Generale 27483 Pubblico Ufficiale GIUDIZIARIO DI TORINO Repertorio 5889/2021 del 11/06/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore Condominio Via Randaccio n°57, sede Torino (TO), c.f. 96716780018 (da cancellare).

Documentazione ultraventennale

- I. TRASCRIZIONE del 10/06/1992 variata in data 25/10/2002 - Registro Particolare 11080 Registro Generale 17750 DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE DE CUIUS, sssssssssssss, presentata in data 16/12/1989 all'Agenzia delle Entrate di Asti con n. 30 volume 1390. L'eredità è devoluta per legge a favore della figlia bbbbbb, Castelnovo Don Bosco (AT) il 13/02/1937, c.f. -----, con rinuncia del marito, (all. 5).
- ✓ Si evidenzia che dalle ispezioni ultraventennali non è emersa la trascrizione per accettazione tacita dell'eredità a favore di bbbbbb.

7) Accertamenti sulla titolarità dell'U.I. pignorata.

Alla data della trascrizione del pignoramento l'unità immobiliare in esame risulta di piena proprietà del debitore

sopra generalizzato.

8) Accertamenti sull'occupazione dell'U.I. pignorata

L'appartamento al momento del sopralluogo risultava essere occupato dall'esecutato e famiglia.

9) Regime patrimoniale del debitore

Nell'atto di acquisto del bene datato 29/11/2005, il debitore XXXXXXXX (cognome) xxxxxxxxxxxxxx (nome) dichiara di *"... essere coniugato in forza di matrimonio celebrato in El Ismailia (Egitto) in data 21 agosto 1990. Il medesimo da atto e conferma che, ai sensi e per gli affetti dell'articolo 30 della Legge 218/1995, i rapporti patrimoniali tra esso componente ed il coniuge sono regolati dalla legge egiziana; dichiara altresì di non aver stipulato convenzione matrimoniale alcuna e che pertanto l'acquisto con il presente atto effettuato avviene in regime patrimoniale di separazione dei beni"*.

10) Regime fiscale dell'immobile pignorato

Sulla base della documentazione che è stata possibile reperire si ritiene che gli immobili pignorati siano pervenuti all'atto di acquisto a titolo personale.

Pertanto si presume che la vendita sia soggetta ad imposta di registro.

11) Applicabilità della certificazione energetica

Non è stato riscontrato alcun attestato di prestazione energetica (A.P.E.) dell'U.I. pignorata, documento che dovrà essere predisposto in quanto la stessa non rientra in una delle categorie di immobili esclusi dalla produzione individuate dall'art. 3 comma terzo, lettera a, b, c, del decreto legislativo n° 192/2005 e successive modifiche.

L'onere del professionista abilitato per la predisposizione dell'attestato di prestazione energetica è di circa €. 300,00.

12) Piano di vendita, "se possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti."

In considerazione della tipologia e della consistenza dell'U.I. pignorata, la sottoscritta perito stimatore riferisce che la vendita del bene dovrà essere attuata in **unico lotto**.

La determinazione del valore di mercato viene trattata nel paragrafo 17) "determinazione del valore attuale dell'Unità Immobiliare".

13) Verifichi le spese e i procedimenti giudiziari di cui al punto n. 9 dell'art. 173 bis disp. att.

c.p.c.

A seguito del questionario inviato a mezzo posta elettronica all'amministratore del condominio, geom. -----
-----, con studio in Torino, la scrivente non ha ricevuto alcuna risposta in merito alle spese condominiali da saldare a carico dell'esecutato e di gestione dell'unità immobiliare in esame.

Si invita il futuro acquirente a verificare la situazione effettiva.

a. Cause in corso

Dalle verifiche in mio possesso non risulterebbero altri procedimenti giudiziari in corso relativi ai beni pignorati.

Si invita il futuro acquirente a verificare la situazione effettiva ed a considerare solo indicative tali informazioni.

14) Vincoli

Nell'atto di provenienza in capo al debitore non è citata l'esistenza di alcun vincolo riferito al bene pignorato.

15) Uso civico

La scrivente riferisce quanto segue in merito alle particolari indagini svolte:

➤ ad oggi nulla si può comunicare in merito alla presenza di usi civici gravanti sull'immobile oggetto dell'odierna procedura in quanto la situazione risulta ancora da definire da parte del Comune di Torino che deve incaricare tecnici di competenza, al fine di verificare gli usi civici di tutto il territorio.

Si allega un file pdf reperito da indagini telematiche eseguite sul sito della Regione Piemonte, portale "Sistema Piemonte", in cui viene segnalata, per il Comune di Torino, una "**situazione da definire**".

16) Verifici la regolarità edilizia e urbanistica dei beni 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

Dalle indagini e dalla documentazione acquisita presso l'Archivio Edilizio del Comune di Torino e dal sito "Torino Facile" risultano le seguenti pratiche edilizie:

ALLEGATI	Data e n. Protoc.	N. Pratica	Intestatario	Oggetto	Tipo Pratica
8	31/12/1953	711/53	----	Pratica Permesso di costruzione casa a 5 piani oltre 1 arretrato in via G. Randaccio 57, RESPINTA – subordinata alla presentazione di atto di vincolo di muri divisorii in altezza regolarizzazione dei rapporti di fabbricazione	
8	16/05/1966	711/53	-----	Ordinanza di demolizione opere eseguite abusivamente	
8	27/06/1985	714/53	-----	Richiesta di regolarizzazione degli abusi da parte del Sindaco, adempimenti previsti dalla legge n. 47 del 28/02/1985 sul Condono Edilizio	

9	1967		-----	Progetto 1967 costruzione edificio a 5 piani f.t. + 1 ar- retrato via Randaccio n. 57	
12	25/03/1986		-----	RICHIESTA DEFINIZIONE CONDONO EDILIZIO PER 2 ALLOGGI	
11	20/03/2019	1986-11- 29501	-----	RICHIESTA DEFINIZIONE CONDONO	
10	24/05/2019	120/2019	-----	CONCESSIONE IN SANATORIA	CONDONO

Dalle verifiche effettuate in sede di sopralluogo l'unità immobiliare oggetto di indagine riporta alcune difformità distributive interne rispetto alla pratica di condono presentata da ssssssss in data 25/03/1986 ed alla planimetria catastale allegata alla stessa.

L'appartamento in esame è stato parzialmente ristrutturato, dalle ricerche effettuate dalla scrivente sul portale di Torino Facile, non è stata reperita alcuna documentazione edilizia autorizzativa dell'intervento, pertanto si presume sia abusiva.

Gli interventi eseguiti riguardano nello specifico:

- La demolizione di alcuni tramezzi dei locali cucinino, tinello e di divisione tra questi e la zona d'ingresso;
- Creazione di un unico locale soggiorno con cucina abitabile collegata direttamente alla zona d'ingresso senza interposizione di porte;
- Costruzione di un tramezzo per ricavare una camera in corrispondenza del soggiorno;
- Ampliamento del servizio igienico che ha comportato la demolizione e ricostruzione di un tramezzo verso la zona ingresso;
- Rifacimento degli intonaci, tinteggiature pareti e soffitti e rivestimenti a pavimento e parete con piastrelle adeguate;
- Rispetto alla planimetria allegata alla pratica di Condono, l'U.I. è composta da una camera in più che è stata tolta dall'U.I. adiacente di altra proprietà;

In via prudenziale, per sanare le difformità riscontrate sul posto va conseguita una SCIA in Sanatoria ai sensi art. 37 c. 4 DPR 380/2001 con il pagamento della relativa sanzione, dei diritti di segreteria oltre all'aggiornamento della planimetria catastale con procedura DOCFA e l'onere di un professionista abilitato per la redazione e presentazione delle suddette pratiche (oltre oneri fiscali), il tutto per una somma non inferiore ad €. 1.500,00.

Si fa presente che, preliminarmente alla presentazione di eventuali pratiche, è comunque sempre consigliabile approfondire con l'Ufficio Tecnico del Comune di Torino l'iter burocratico da seguire anche in previsione di eventuali modifiche alla legislazione vigente.

Sarà comunque a carico del soggetto avente titolo alla presentazione delle pratiche, ogni opera, onere ed adempimento amministrativo richiesto dal Comune di Torino e non specificato nella presente relazione.

- ✓ Sarà necessario, prima della presentazione delle suddette pratiche edilizie, al fine dell'adeguamento alla normativa igienico sanitaria vigente, la creazione del vano antibagno da ricavare tra il soggiorno/cucina ed il bagno.

Tale adeguamento, a parere della scrivente C.T.U., può essere risolto con la chiusura, in corrispondenza dei pilastri centrali tra soggiorno ed ingresso, con la posa di pannelli in cartongesso ed una porta simile a quelle esistenti.

Indicativamente l'intervento si può quantificare per una somma di circa €. 1.000,00.

Si fa presente che tutti gli importi sopra riportati sono indicativi, non essendo gli stessi preventivabili in maniera assoluta.

17) Determinazione del valore attuale delle Unità Immobiliari

Considerata l'ubicazione delle Unità Immobiliari in esame, la consistenza e condizione manutentiva, lo stato di conservazione, lo stato di occupazione, le dotazioni degli impianti (per quanto è stato possibile prenderne visione) e tenuto altresì conto dei valori praticati in zona per immobili simili, il valore adottato per la determinazione del valore di mercato considera la superficie commerciale delle unità immobiliari comprensiva di pertinenze.

Per la ricerca del più probabile valore delle U.U.I.I., oltre alle indagini di mercato, si è voluto fare riferimento alle quotazioni pubblicate da autorevoli riviste e fonti ufficiali come l'Osservatorio Immobiliare e Agenzia del Territorio Osservatorio Nazionale degli immobili siti in Torino, (riferite al più recente dato disponibile).

La quotazione indicativa della zona in esame, periferica zona Madonna di Campagna, per le abitazioni di tipo economico, stato conservativo buono, risulta essere pari a circa €. 1.700,00 al metro quadrato.

Sicché il valore di stima sulla base di tali quotazioni ammonterebbe a:

mq. 90,00 x €. 1.700,00= €. 153.000,00.

Tale valutazione tiene conto sia delle caratteristiche positive che negative del bene, tra le caratteristiche

positive si ritiene di evidenziare:

- Il piano alto;
- L'unità immobiliare parzialmente ristrutturata;
- La cucina abitabile;
- La vista dell'intorno e luminosità;
- Doppia esposizione.

Tra le caratteristiche negative si ritiene di evidenziare:

- Difformità edilizie e relativa pratica e costi per la sanatoria;
- Assenza di posto auto;
- lo stato critico del mercato immobiliare.

Tale valore deve essere adeguato all'età, qualità e stato dell'immobile, che come descritto l'edificio risulta di qualità "popolare", età "oltre 60 anni", stato dell'unità immobiliare "buono", si ritiene congruo applicare un coefficiente correttivo in riduzione del 0,55% ottenendo un valore di stima finale pari ad € 84.150,00.

A tale importo vanno dedotti i costi stimati per la sanatoria e adeguamento antibagno precedentemente quantificati in €. 2.500,00:

€ 84.150,00 - € 2.500,00 = € 81.650,00 arrotondato ad **€ 82.000,00**

(€. ottantaduemila/00).

18)Adeguamenti e correzioni della stima.

In considerazione di quanto sopra esposto in merito alle difformità e dello status dell'immobile in esame, la scrivente riporta di seguito una tabella riepilogativa:

U.I.	Tipologia U.I.	mq.	Valore €/mq	deprezzamento	Spese tecniche sanzioni adeguamenti	Valore di mercato del cespite	Arrotondamento
1	appartamento	90	€ 1.700,00	0,55	- € 2.500,00	€ 81.650,00	€ 82.000,00
TOTALE STIMATO LOTTO UNICO IN TORINO VIA RANDACCIO 57 PIANO III°							€ 82.000,00

A tali valori dovrà applicarsi la riduzione del 25% per base d'asta.

Quanto esposto ad evasione del mandato conferito.

Torino, 18 febbraio 2022

Il perito stimatore
Architetto Susanna CIVIDINI