



TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO

SEZIONE II – ESECUZIONI IMMOBILIARI

- O -

Procedimento Esecutivo n..: **R.G.E. 601/2023 + R.G.E. 456/2024**

Giudice dell'esecuzione: Dott.ssa Silvia SEMINI

Creditore procedente: **AAAAA AAA A.A.A.** (c.f. AAAAAAAAAAAAA)

Procuratore del creditore: Avv. Filippo VALLOSIO
filippovallosio@pec.ordineavvocatitorino.it

Creditore procedente: **BBBBBBB BBBBBBBB BBBBBBBBBB BBB** (c.f. BBBBBBBBBBBB)

Procuratore del creditore: Avv. Filippo VALLOSIO
filippovallosio@pec.ordineavvocatitorino.it

Creditore intervenuto: **CCCCCCC CCCCC CCCCCC - CCCCCCCCCC** (c.f. CCCCCCCCCC)

Procuratore del creditore: Avv. Valter ALBERTO

Creditore Iscritto Non Intervenuto: **DDDDDDD DDDDDDDD DDDDDDDD DDDDDDDD DDD**
(GIÀ EEEEE EEEEEEEEEEEE EEE) (c.f. EEEEEEEEEEEE)

Creditore Iscritto Non Intervenuto: **EEEE EEEEEEEEEEEE EEE** (c.f. EEEEEEEEEEEE)

Debitore esecutato: **MMMMMMM MMMMMMMM** (c.f. MMMMMMMMMMMMMMMMM)
VVVVVV VVVVVV (c.f. VVVVVVVVVVVVVVV)

Procuratore del debitore: -

Giuramento: 10.01.2024

Esperto Estimatore: Arch. Silvia SIMONELLI

- O -

La società BBBBBBB BBBBBBB BBBBBBBB BBB (c.f. BBBBBBBBBBBB) agisce in qualità di mandataria della società AAAAA AAA A.A.A. (c.f. AAAAAAAAAAAAA), assistite dall'Avv. Filippo VALLOSIO.

DATI SINTETICI IMMOBILI

LOTTO UNICO

<i>Comune:</i>	BRICHERASIO	<i>Provincia:</i>	TO
<i>Indirizzo:</i>	VIA LEOPOLDO DE GREGORIO DI SANT`ELIA	<i>n.c.:</i>	22
<i>Georiferim.:</i>	44.81914320625306, 7.297703219951569		
<i>Proprietà:</i>	- MMMMMMMM MMMMMMMM, nato a TORINO (TO) il MMMMMMMMMMMM, c.f. MMMMMMMMMMMMMMMMMMMM per 1/2 diritto di piena proprietà proindivisa; - VVVVVV VVVVVV, nato a TORINO (TO) il VV/VV/VVVV, c.f. VVVVVVVVVVVVVVV per 1/2 diritto di piena proprietà proindivisa;		
<i>Quota:</i>	1/1 PR		
<i>Catasto:</i>	<u>TERRENI:</u> <ul style="list-style-type: none">• Fig. 30, n. 9, ente urbano, superficie catastale 1.724 mq senza rendita e senza intestati;• Fig. 30, n. 221, vigneto, classe 1, superficie catastale 93 mq, r.d. € 1,30, r.a. € 1,01; <u>FABBRICATI:</u> <ul style="list-style-type: none">• Fig. 30, n. 9, sub. 1, VIA LEOPOLDO DE GREGORIO DI SANT`ELIA n. 22 Piano S- T-1, cat. A/7, classe 2, consist. 11 vani, sup. cat. 286 mq (escluse aree scoperte 273 mq), rendita € 766,94;• Fig. 30, n. 9, sub. 2, VIA LEOPOLDO DE GREGORIO DI SANT`ELIA n. 22 Piano T, cat. C/6, classe 3, consist. 28 mq, sup. cat. 31 mq, rendita € 57,84.• Fig. 30, n. 9, sub. 3, VIA LEOPOLDO DE GREGORIO DI SANT`ELIA n. 22 Piano T, cat. C/6, classe 3, consist. 14 mq, sup. cat. 17 mq, rendita € 28,92.		
<i>Valore complessivo:</i>	230.000,00 €		

SOMMARIO

QUESITO	3
LOTTO UNICO	5
DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI	6
IDENTIFICAZIONE CATASTALE	7
SUPERFICI.....	10
GENERALITÀ PROPRIETARI E LORO QUOTE	10
TITOLARITÀ.....	11
VICENDE DEL VENTENNIO.....	11
DESCRIZIONE FABBRICATO E IMMOBILE.....	12
STATO DI OCCUPAZIONE E SITUAZIONE LOCATIVA.....	15
FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI	15
DIRITTI REALI A FAVORE DI TERZI, VINCOLI E ONERI.....	19
REGOLAMENTI DI CONDOMINIO	19
VERIFICA SPESE E PROCEDIMENTI GIUDIZIARI.....	19
SITUAZIONE URBANISTICA	19
AUTORIZZAZIONI EDILIZIE	20
REGOLARITA' EDILIZIA.....	20
ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA	26
VALORE ATTUALE.....	26
APPLICABILITÀ ART. 1 COMMII 376, 377 E 378 DELLA LEGGE 178/2020	28
CONCLUSIONI	29
ALLEGATI:	29

- O -

QUESITO

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

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

2. *indichi i proprietari dei beni alla data della trascrizione del pignoramento, nonché tutti i proprietari nel ventennio anteriore a tale data e il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al suddetto ventennio;*
3. *descriva i beni pignorati anche mediante planimetrie e fotografie, queste ultime da depositare in formato .jpeg;*
4. *accerti lo stato di possesso dei beni ai sensi dell'art. 173 bis co. 1 n. 3 disp. att. c.p.c., indicando, se occupati da terzi, la scadenza del titolo e il corrispettivo pattuito e, in ogni caso, le generalità dell'occupante;*
5. *indichi l'esistenza delle formalità, dei vincoli, degli oneri e dei pesi di cui ai nn. 4, 5 e 8 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., specificando, per quelli che saranno cancellati, se colpiscano solo i beni pignorati o anche altri beni e, quindi, se siano da cancellare totalmente o parzialmente, specifichi che le cancellazioni saranno effettuate a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario, fornisca una quantificazione degli oneri di cancellazione;*
6. *verifichi le spese e i procedimenti giudiziari di cui al n. 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.;*
7. *indichi le pratiche edilizie relative all'immobile e quale sia la situazione urbanistica dello stesso;*
8. *verifichi la regolarità edilizia e urbanistica dei beni nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi ai sensi del n. 6 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., fornendo, in caso di opere abusive, le informazioni di cui al n. 7; dica se gli immobili pignorati siano dotati dell'Attestato di Prestazione Energetica;*
9. *determini il valore di mercato dei beni, specificando le voci di cui all'art. 568, comma 2, c.p.c.;*
10. *dica, infine, se sussistano i presupposti di applicabilità dell'art. 1 commi 376, 377 e 378 della Legge 178/2020 (legge di bilancio): in tal caso specifichi i vincoli, i limiti e gli oneri operanti nella fattispecie di edilizia convenzionata o agevolata nel caso concreto (a titolo esemplificativo, ma non esaustivo, eventuali limitazioni alle successive alienazioni, al prezzo di vendita o al canone di locazione ecc.).*

- O -

LOTTO UNICO

Il lotto oggetto di stima, contornato in colore rosso nell'estratto di mappa che segue (allegato n. 4), è formato da un appezzamento di terreno sito nel Comune di Bricherasio, con accesso dal civico n. 22 di via Leopoldo De Gregorio di Sant'Elia, con entrostante fabbricato ad uso residenziale, identificato nella mappa del Catasto terreni al Fg. 30 mappali n. 9 della sup. catastale di 1.724 mq e n. 221 della superficie catastale di 93 mq (striscia di terreno a Sud-Ovest).

Il fabbricato risulta catastalmente composto dalle seguenti unità immobiliari:

- Fg. 30 n. 9 sub. 1 - abitazione
- Fg. 30 n. 9 sub. 2 – autorimessa;
- Fg. 30 n. 9 sub. 3 – autorimessa.

Di seguito si procede alla trattazione delle unità immobiliari come unico lotto, trattandosi di un fabbricato unifamiliare non divisibile.



ESTRATTO DI MAPPA CATASTO TERRENI (allegato n. 4) – fuori scala

RISPOSTE AL QUESITO

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

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Trattasi della piena proprietà di appezzamento di terreno identificato nella mappa del Catasto terreni con il mappale n. 9 e con il mappale n. 221 del Fg. 30 del Comune di Bricherasio, della superficie catastale complessiva, quindi non misura in loco, di mq 1.817.

Si allega al n. 4 estratto di mappa del catasto terreni, dove quanto forma oggetto di stima viene individuato con contorno di colore giallo.

Precisamente, con riferimento al titolo di provenienza (allegato n. 5), forma oggetto di stima quanto segue:

- casa di civile abitazione, unifamigliare, da cielo a terra, elevata a due piani f.t., oltre piano interrato, composta da tre vani, cucina, bagno e ripostiglio al piano primo, due camerette e bagno al piano mansardato, locale di sgombero, centrale termica, lavanderia e autorimessa al piano terreno e due locali uso cantina al piano interrato, con annesso terreno accessorio circostante il fabbricato;

confinante, in corpo unico, con: via De Gregorio di Santa Elia Leopoldo, proprietà Morero Severino o aventi causa, proprietà Caffaretti Albino o aventi causa, proprietà Calliero Pietro o aventi causa.

Si precisa che quanto sopra descritto non corrisponde all'attuale situazione dei luoghi, per via di modifiche interne come meglio descritte nel paragrafo "Regolarità Edilizia", a cui si rimanda la lettura anche in punto alla destinazione d'uso legittima dei locali.

La vendita avverrà con tutti gli annessi e connessi, usi, diritti, azioni e ragioni, dipendenze, pertinenze ed accessioni, nello stato di fatto e nella condizione giuridica in cui l'immobile, formante il presente lotto, attualmente si trova.

- O -

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il lotto risulta individuato e censito presso l'A.d.E. – Ufficio Provinciale di Torino - Territorio – Servizi Catastali, Comune di BRICHERASIO, come segue.

catasto terreni (visure ed estratto di mappa C.FT. allegato n. 4):

- Fg. 30, n. 9, ente urbano, superficie catastale 1.724 mq senza rendita e senza intestati;
- Fg. 30, n. 221, vigneto, classe 1, superficie catastale 93 mq, r.d. € 1,30, r.a. € 1,01;

catasto fabbricati (visure e planimetrie C.F. allegate al n. 3):

- Fg. 30, n. 9, sub. 1, VIA LEOPOLDO DE GREGORIO DI SANT'ELIA n. 22 Piano S - T - 1, cat. A/7, classe 2, consist. 11 vani, superficie catastale 286 mq (escluse aree scoperte 273 mq), rendita € 766,94;
- Fg. 30, n. 9, sub. 2, VIA LEOPOLDO DE GREGORIO DI SANT'ELIA n. 22 Piano T, cat. C/6, classe 3, consist. 28 mq, superficie catastale 31 mq, rendita € 57,84.
- Fg. 30, n. 9, sub. 3, VIA LEOPOLDO DE GREGORIO DI SANT'ELIA n. 22 Piano T, cat. C/6, classe 3, consist. 14 mq, superficie catastale 17 mq, rendita € 28,92.

Si precisa che l'accesso al lotto avviene da via pubblica VIA LEOPOLDO DE GREGORIO DI SANT' ELIA, catastalmente individuata nel tratto frontistante l'appezzamento di terreno come Fg. 30 n. 219, intestato in capo ai sig.ri JJJJJJJ JJJJJ nata a JJJJJJJJJJ (JJ) il JJ/JJ/JJJ per la quota di 1/3 del diritto di Usufrutto e a SSSSSSSSSSS SSSSSS nata a SSSSSSSSSSS (SS) il SS/SS/SSSS per la proprietà.

Con riferimento all'estratto di mappa C.T., il lotto è posto in senso orario alle seguenti coerenze: mappali nn. 635, 655, 342, 321, via Leopoldo De Gregorio di San'Elia (mappali nn. 254, 219, 220), mappale n. 10 e ancora mappale n. 635 tutti del Fg. 30.

- O -

INTESTAZIONE CATASTALE

L'intestazione catastale degli immobili è conforme alle risultanze delle indagini ipocatastali effettuate dallo scrivente presso l'A.d.E. – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pinerolo e gli immobili risultano attualmente così intestati:

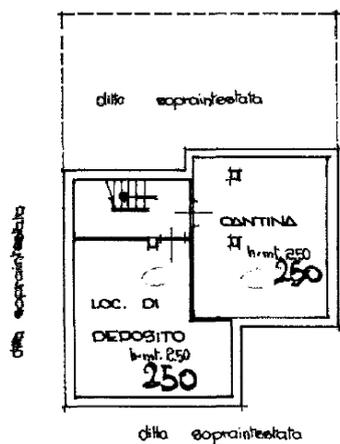
1. VVVVVVV VVVVVVV, nato a TORINO (TO) il VV/VV/VVV, c.f. VVVVVVVVVVVVVVVV per Proprieta' 1/2;
2. MMMMMMM MMMMMMM, nato a TORINO (TO) il MM/MM/MMMM, c.f. MMMMMMMMMMMMMMMM per Proprieta' 1/2.

Le intestazioni catastali delle autorimesse ai sub. 2 e sub. 3 risultavano in precedenza errate in quanto riportavano ancora il nominativo della sig.ra RRRRR RRRR quale proprietà per il diritto di 1/1, pertanto in data 22.02.2024 lo scrivente ha provveduto ad inviare istanza di rettifica all’Agenzia delle Entrate, evasa in data 06.03.2024.

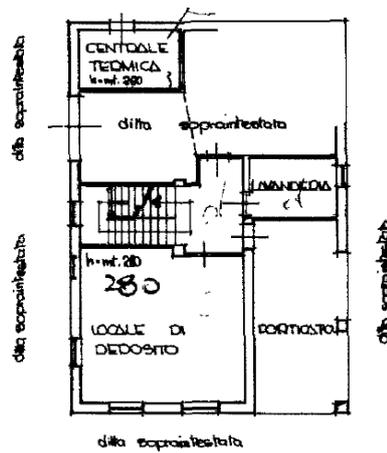
- O -

CONFORMITA’ PLANIMETRIA CATASTALE

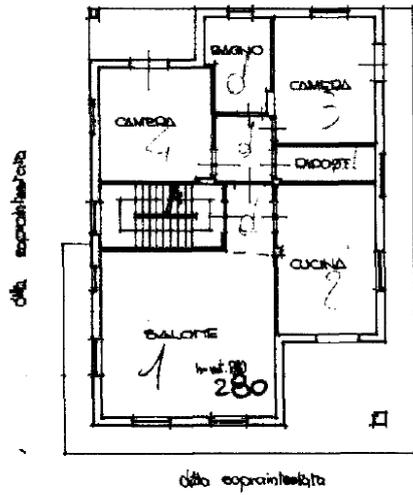
Le planimetrie catastali non sono conformi a quanto rilevato nel corso del sopralluogo effettuato il 29.01.2024 per modifiche distributive interne, rilevanti ai fini del calcolo della rendita catastale e riguardanti in particolare il piano terreno, dove è stata ampliata la superficie dell’autorimessa, ed il piano secondo (mansardato-sottotetto), dove è stato demolito un tramezzo divisorio tra la zona indicata come sottotetto non abitabile e la camera (autorizzata nella concessione edilizia del 1974 come “stireria”).



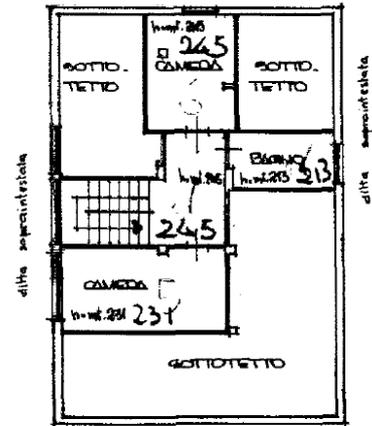
PIANTA PIANO INTERRATO



PIANTA PIANO TERRENO

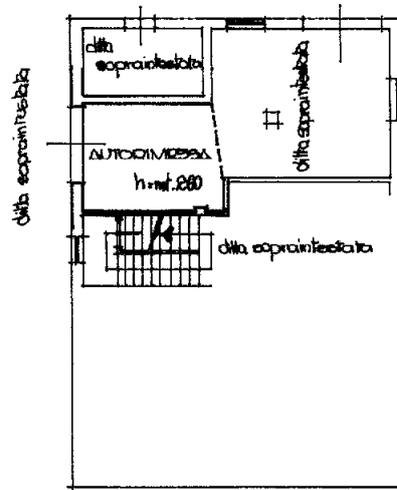
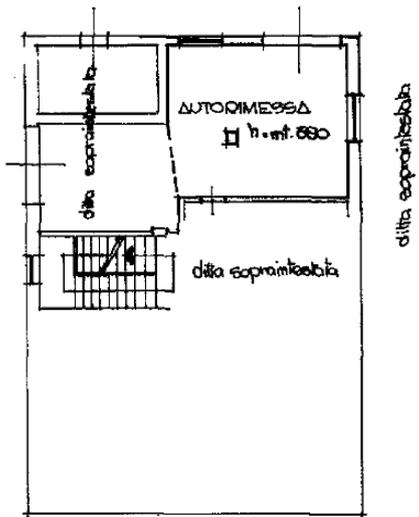


PIANTA PIANO PRIMO



**PIANTA PIANO 2°
MANSARDATO**

ESTRATTO DELLA PLANIMETRIA CATASTALE – ABITAZIONE sub.1 – fuori scala



ESTRATTO DELLA PLANIMETRIA CATASTALE – AUTORIMESSE subb.2-3 – fuori scala

L'aggiudicatario, a propria cura e spese, dovrà ripristinare lo stato autorizzato in conformità ai titoli edilizi rilasciati (come meglio precisato nel paragrafo relativo alla regolarità edilizia) e all'attuale scheda catastale, od in alternativa presentare denuncia di variazione catastale Doc.Fa. presso l'A.d.E. per le modifiche sopradescritte. Rispetto allo stato attuale, la scheda riporta ulteriori difformità non rilevanti ai fini del calcolo della rendita catastale, riguardanti l'omessa indicazione di portafinestra al piano primo e l'errata indicazione dell'altezza del piano interrato (riportata pari a 250 cm, in luogo di 281 cm misurata) e del piano sottotetto.

- O -

SUPERFICI

Le superfici delle unità immobiliari, calcolate secondo i rapporti mercantili ex allegato "C" del D.P.R. n. 138/98 - ovvero assumendo i muri interni per intero, i muri perimetrali fino ad uno spessore massimo di 50 cm ed i muri in comunione per metà fino ad uno spessore massimo di 25 cm - risultano pari a:

- abitazione	sub. 1	mq	286,00
- autorimessa	sub. 2	mq	31,00
- autorimessa	sub. 3	mq	17,00

Al n. 6 viene allegata una planimetria indicativa dello stato attuale e delle misure rilevate sulla località in data 29.01.2024.

La superficie catastale complessiva dell'appezzamento di terreno (mappali nn. 9 e 221) risulta pari a 1.817 mq.

Le superfici sopra riportate dovranno in ogni caso ritenersi indicative, poiché il trasferimento sarà da intendersi a corpo e non a misura.

- O -

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;

GENERALITÀ PROPRIETARI E LORO QUOTE

Con riguardo alla documentazione di cui all'art. 567 del C.P.C., certificazioni notarili sostitutive del Notaio Antonio TROTTA di Pavia, aggiornata al 06.09.2023 (riguardante l'immobile al C.T. al Fg. 30 mappale n. 221 e al C.F. al Fg. 30 mappale n. 9 sub. 1) ed

aggiornata al 16.07.2024 (riguardante gli immobili al C.T. al fg. 30 mappale n. 9 e al C.F. al Fg. 30 mappale n. 9 subb. 2 e 3), nonché alle indagini condotte dallo scrivente presso l'A.d.E. - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pinerolo, aggiornate alla data del 06.12.2024, si è in grado di affermare che la documentazione ai sensi dell'art. 567 C.P.C. corrisponde a quella in atti e che, alla data di trascrizione dei pignoramenti (06.09.2023 per l'U.I. al Fg. 30 n. 9 sub. 1 e al C.T. al Fg. 30 n. 221 – 12.07.2024 per le U.I. al Fg. 30 n. 9 subb. 2 e 3, oltre al terreno al Fg. 30 n. 9), le unità immobiliari oggetto della presente relazione, erano e sono tuttora di proprietà di:

- **VVVVVV VVVVVV**, nato a TORINO (TO) il VV/VV/VVVV, c.f. VVVVVVVVVVVVVVVV per la quota di 1/2 del diritto di piena proprietà proindivisa - esecutato;
- **MMMMMMM MMMMMMM**, nato a TORINO (TO) il MMMMMM, c.f. MMMMM per la quota di 1/2 del diritto di piena proprietà proindivisa – esecutato.

- O -

TITOLARITÀ

La piena proprietà degli immobili oggetto di pignoramento è pervenuta a parte eseguita in virtù del seguente atto:

- **19.04.1986**: atto di compravendita a rogito Notaio Paola FERRERO di Alba rep. 4417/741 (allegato n. 5), registrato ad Alba il 09.05.1986 al n. 1448 serie 1 trascritto presso l'A.d.E. di Pinerolo il 07/05/1986 ai nn. rp./r.g. 2688/2331, con il quale la sig.ra RRRRR RRRR, RRRRR RRRRR, nata a RRRRRRRR il RR.RR.RRRR, c.f. RRR RRR RRRRR RRRRR, vendette e trasferì ai sig.ri MMMMMMM e VVVVVV VVVVVV, che accettarono ed acquistarono in comunione ed in parti uguali, l'immobile oggetto di stima.

Si allega al n. 5 copia del titolo per averla reperita presso l'Archivio Notarile di Cuneo, precisando che lo stesso è da considerarsi il primo atto tra vivi anteriore al ventennio.

- O -

VICENDE DEL VENTENNIO

In base alla lettura del titolo di provenienza (allegato n. 5) ed alle indagini condotte dallo scrivente presso l'Archivio edilizio di Bricherasio, è stato possibile ricostruire le vicende ultraventennali dell'immobile come segue:

- **26.01.1985:** atto di compravendita a rogito Notaio Fabio TURCHINI di Luserna San Giovanni rep. 850/12, registrato a Pinerolo il 28.01.1985 serie 1 n. 621, trascritto a Pinerolo il 28.01.1985 ai nn. rp. 443, con il quale i sig.ri FFFFFFFF FFFFFFFF, nato a FFFFF FF FF.FF.FFFF, e HHHHH HHHHHHH, nata a HHHHHH il HH.HH.HHHH, ciascuno per i propri diritti ed unitamente per l'intero, vendettero e trasferirono in piena proprietà alla sig.ra RRRRR RRRR (madre della sig.ra HHHHH HHHHHHH), che accettò ed acquistò la piena proprietà degli immobili oggetto di stima. Si allega copia dell'atto al n. 10 per averne reperito copia da parte esecutata;
- **05.06.1980:** atto di compravendita a rogito Notaio TESSITORE Bruno di Torino, con il quale i sig.ri IIIIII IIIII in LLLLLL e LLLLLL LLLLLL vendettero e trasferirono ai sig.ri FFFFFFF FFFFFFF e HHHHH HHHHHHH, che accettarono ed acquistarono la piena proprietà del lotto;
- **20.04.1974:** atto di compravendita a rogito Notaio Aldo SCARABOSIO di Luserna San Giovanni rep. 8420/2041, registrato a Pinerolo il 06.05.1974 al n. 1944 vol. 234, trascritto presso l'A.d.E. di Pinerolo il 06.05.1974 ai nn. 2941/2456, con il quale le sig.re SSSSSSSSSS o SSSSSSSSSSS SSSSSS e JJJJJJJ JJJJ JJJJJ JJJJJJJJJ J JJJJJJJJJ vendettero e trasferirono ai sig.ri LLLLLL LLLLLL e IIIIII IIIIII, che accettarono ed acquistarono la piena proprietà dell'appezzamento di terreno al Fg. 30 n. 9 della sup. catastale di 1.724 mq ed al Fg. 30 n. 221 (ex 10c) della sup. catast. di 93 mq.

- O -

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

DESCRIZIONE FABBRICATO

L'edificio, elevantesi a due piani fuori terra, oltre ad un piano sottotetto ed un piano interrato destinato a cantine, presenta struttura portante in cemento armato, orizzontamenti in laterocemento e tamponamenti in muratura a cassavuota.



VISTA ESTERNA FABBRICATO ED INGRESSO

Le facciate sono rivestite in paramano, ad eccezione della zoccolatura rivestita in pietra e del piano sottetto intonacato. La copertura è a falde con manto in tegole.

Al lotto si accede da portone carrabile o da portone pedonale recante il civico n. 22 e sormontato da pensilina (foto n. 3 e 4 dell'allegato n. 2).

- O -

Descrizione delle unità immobiliari

In merito a dotazioni, impianti e finiture interne, anche con riferimento alla documentazione fotografica allegata al n. 2, si riferisce quanto appresso:

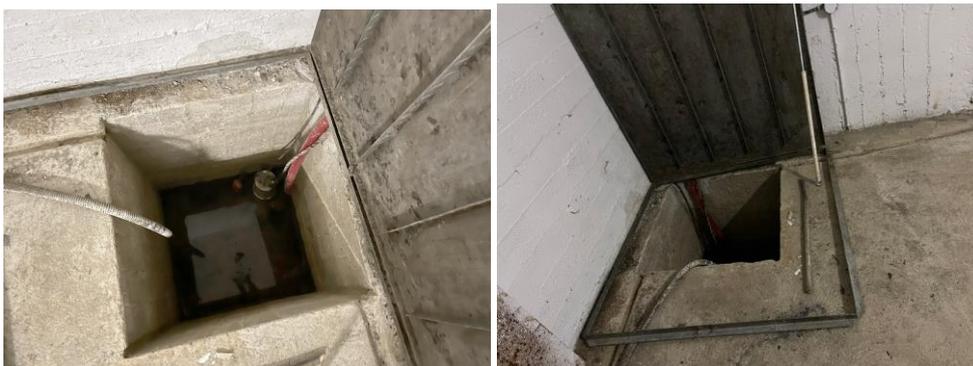
- pavimenti: in battuto di cemento il piano interrato (foto n. 12), piastrelle di ceramica per il piano terreno, primo e sottotetto;
- rivestimenti: bagni ed angolo cottura in piastrelle di ceramica, intonaco tinteggiato per le altre pareti; si segnala distacco della pittura muraria nel vano scala (foto n. 30) e rivestimento di alcune pareti in tappezzeria vetusta da rimuovere (foto n. 33);
- serramenti interni: in legno di tipo economico con specchiature in vetro, porta in legno per ingresso al piano terreno (foto n. 31);
- serramenti esterni: telaio in legno verniciato bianco con vetro semplice (foto n. 26), gelosie esterne in legno; alcuni serramenti risultano particolarmente ammalorati (foto n. 35);
- impianto elettrico: in maggior parte sottotraccia con frutti ad incasso; non verificando la distribuzione e sezione dei cavi dell'impianto non si è in grado di dichiarare se questo risulti eventualmente a norma;
- impianto idrico-sanitario: servizio igienico al piano terreno provvisto di tazza wc,

- lavandino, doccia e lavatoio, oltre ad attacco lavatrice (foto nn. 22-23); servizio al piano primo provvisto di tazza wc, bidet, lavabo, vasca (foto n. 34); servizio al piano sottotetto dotato di tazza wc, bidet, doccia e lavandino (foto nn. 43-44);
- impianto di riscaldamento: autonomo con caldaia murale alimentata a gas metano, installata in locale tecnico con accesso diretto dall'esterno (foto n. 21), collegata a radiatori a colonna in ghisa (foto n. 47).

Con riguardo al sopralluogo effettuato si può affermare che i locali oggetto di stima risultano in discrete condizioni di manutenzione.

Ai sensi e per gli effetti del disposto di cui al D.M. 37/08, si rende edotto l'eventuale aggiudicatario che per le unità immobiliari lo scrivente non è stato in grado di reperire dichiarazione di conformità (Di.Co.) o di rispondenza (Di.Ri.) degli impianti, che vengono trasferiti nello stato di fatto in cui si trovano, senza garanzia alcuna da parte della Procedura. Di questi specifici aspetti l'eventuale aggiudicatario, ai sensi del citato decreto, dovrà accettare il trasferimento, dando pure atto che il prezzo stimato ne ha tenuto debito conto.

Secondo quanto riferito allo scrivente dal sig. VVVVVVV VVVVVVV, il fabbricato è stato edificato su terreno argilloso con notevole apporto idrico dalla falda acquifera, tale per cui è risultata necessaria la realizzazione di un pozzo, dove è stata alloggiata una pompa di *dewatering*.



DETTAGLIO POZZO E POMPA AL PIANO INTERRATO

Si allegano al n. 2 alcune fotografie delle parti esterne ed interne del fabbricato. Le stesse sono depositate in formato .jpg, come richiesto dal quesito.

- O -

4. accerti lo stato di possesso dei beni ai sensi dell'art. 173 bis co. 1 n. 3 disp. att. c.p.c., indicando, se occupati da terzi, la scadenza del titolo e il corrispettivo pattuito e, in ogni caso, le generalità dell'occupante

STATO DI OCCUPAZIONE E SITUAZIONE LOCATIVA

In seguito al sopralluogo effettuato in data 29.01.2024, alla presenza del Custode Dott. Daniele Busso, si è potuto accertare che gli immobili sono occupati dal sig. VVVVVVV VVVVVVV, nato a TORINO (TO) il VV/VV/VVVV, c.f. VVVVVVVVVVVVVVV, in qualità di comproprietario, e dalla propria famiglia.

Si allegano al n. 8 i certificati di residenza rilasciati dal Comune di Bricherasio per il sig. VVVVVVV VVVVVVV, che risulta residente presso l'immobile pignorato, e dal Comune di Perosa Argentina per il sig. MMMMMMM MMMMMMM, che risulta residente in via Roma n. 29 – Perosa Argentina.

- O -

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Con riguardo alla documentazione di cui all'art. 567 del C.P.C., certificazioni notarili sostitutive del Notaio Antonio TROTTA di Pavia, aggiornata al 06.09.2023 (riguardante l'immobile al C.T. al Fg. 30 mappale n. 221 e al C.F. al Fg. 30 mappale n. 9 sub. 1) ed aggiornata al 16.07.2024 (riguardante gli immobili al C.T. al fg. 30 mappale n. 9 e al C.F. al Fg. 30 mappale n. 9 subb. 2 e 3), nonché alle indagini condotte dallo scrivente presso l'A.d.E. - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pinerolo, aggiornate alla data del 06.12.2024, il lotto risulta gravato dalle formalità pregiudizievoli di seguito indicate.

- O -

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura della Procedura:

- Iscrizione del 30.10.2000 rg./rp. 7571/1240

FAVORE: AAAAA AAA AAA, con sede in Milano (MI), c.f. AAAAAAAAAA;

CONTRO: - VVVVVV VVVVVV, nato a TORINO (TO) il VV/VV/VVVV, c.f. VVVVVVVVVVVVVV per la quota di 1/2 del diritto di piena proprietà proindivisa;

- MMMMMMM MMMMMMM, nato a TORINO (TO) il MMMMMMMMMMM, c.f. MMMMMMMMMMMMMMMM per la quota di 1/2 del diritto di piena proprietà proindivisa.

N.B. La nota colpisce unicamente le U.I. al Fg. 30 n. 9 subb. 2 e 3 ed il terreno su cui insistono al Fg. 30 n. 9, pertanto potrà essere cancellata totalmente dopo la vendita, a cura della Procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario.

- O -

ONERI PER CANCELLAZIONE FORMALITA'

Le cancellazioni delle formalità riscontrate saranno effettuate a cura della Procedura, ma con oneri a carico dell'aggiudicatario. Tutte le formalità di cui sopra colpiscono solo il lotto pignorato pertanto potranno essere cancellate totalmente dopo la vendita.

Lo scrivente ritiene che l'ammontare delle spese di cancellazione delle formalità iscritte possa essere quantificato come segue:

- SENTENZA DI FALLIMENTO: importo fisso pari a € 294,00
- IPOTECA VOLONTARIA (Cancellazione Mutui): importo fisso pari a € 35,00
- IPOTECA GIUDIZIALE o LEGALE: 0,5% calcolato sul minore valore tra il totale dell'iscrizione ipotecaria ed il prezzo di aggiudicazione degli immobili liberati, ai sensi della tariffa allegata al D.P.R. n. 347 del 31.10.1990, oltre a € 59,00 per Bolli e € 35,00 per Tassa Ipotecaria:
- TRASCRIZIONE: importo pari a € 200,00, oltre a € 59,00 per Bolli e € 35,00 per Tassa Ipotecaria.

Il competente ufficio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pinerolo, anche noto il prezzo di aggiudicazione, potrà confermare quanto sopra.

- O -

DIRITTI REALI A FAVORE DI TERZI, VINCOLI E ONERI

Con riferimento agli opportuni accertamenti effettuati presso l'A.d.E. - Territorio – Sezione Pubblicità Immobiliare di Pinerolo, l'immobile non risulta gravato da diritti reali, oneri e servitù apparenti trascritti nel periodo del ventennio consultato.

Nulla lo scrivente può riferire circa eventuali servitù per passaggio di impianti non visibili al momento del sopralluogo.

- O -

REGOLAMENTI DI CONDOMINIO

In considerazione della tipologia (casa unifamiliare), il compendio immobiliare non risulta assoggettato ad alcuna regolamentazione condominiale.

- O -

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

VERIFICA SPESE E PROCEDIMENTI GIUDIZIARI

Trattandosi di fabbricato unifamiliare non vi sono spese ed insoluti da riferire.

- O -

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;

SITUAZIONE URBANISTICA

Con riferimento al certificato di destinazione urbanistica (CDU) rilasciato in data 05.02.2024, l'appezzamento di terreno in mappa C.T. al Fg. 30 nn. 221 e 9 risulta ricadere secondo il vigente PRGC:

- per il terreno al mappale n. 221 (parte) e n. 9 (parte) in zona "Rbm2" residenziale di recupero a media intensità, normata dall'art. 21/5 delle Norme tecniche di Attuazione (N.T.A.);

- per il terreno al mappale n. 221 (parte) in zona destinata alla viabilità (art. 14 N.T.A.).

Si allega copia del certificato al n. 9.

- O -

AUTORIZZAZIONI EDILIZIE

A seguito delle sessioni di accertamento effettuate presso l'Archivio Edilizio del Comune di Bricherasio ed in base alla documentazione resa disponibile dallo stesso ufficio si è in grado di affermare che la costruzione del fabbricato venne iniziata in data posteriore al 1 settembre 1967, in virtù dei seguenti provvedimenti edilizi:

- Licenza edilizia n. 67/74 del 26.07.1974, in seguito a domanda presentata dai sig.ri LLLLLL LLLLLL e IIIIII IIIIII per la costruzione di un fabbricato di civile abitazione a due piani fuori terra da erigersi lungo la strada Pegno-Ghirardi-Bocco;
- concessione edilizia in variante n. 67/74bis del 06.06.1980, presentata di sig.ri FFFFFFF FFFFFFF e HHHHH HHHHHH in data 12.05.1980 per variante in corso d'opera alla C.E. n. 67/74. Si precisa di aver reperito all'interno del fascicolo anche Concessione all'edificabilità datata 05.06.1980 e che l'unico elaborato grafico relativo alla variante non riporta i timbri del protocollo del Comune;
- autorizzazione all'Abitabilità n. 67/74 del 30.07.1981, in seguito a domanda presentata da FFFFFFF FFFFFFF e HHHHH HHHHHH per edificio di civile abitazione a due piani f.t. composto di "2 vani accessori p. cantina, 3 vani acc. P. terreno, 4 vani abitazione e 3 accessori primo piano, 2 vani+acc. P. mansarda".

Si allega al n. 7 estratto della documentazione resa consultabile dall'Archivio Edilizio del Comune di Bricherasio, precisando che i lavori di costruzione dello stabile sono iniziati in data 05.08.1975 ed ultimati in data 15.07.1981 (certificato di collaudo delle strutture prot. 23036 in data 19.12.1980).

- O -

REGOLARITA' EDILIZIA

In riferimento allo stato attuale, rilevato in base al sopralluogo effettuato dallo scrivente in data 29.01.2024, si è potuta accertare la sussistenza di variazioni essenziali rispetto al progetto assentito, come definite dall'36bis del DPR 380/2002 (Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità e di variazioni

essenziali come introdotto dall'art. 1, comma 1, lettera h) del decreto-legge n. 69 del 2024, convertito dalla legge n. 105 del 2024, cosiddetto "Decreto Salva Casa").

Rispetto all'ultimo progetto approvato con la pratica edilizia concessione edilizia in variante n. 67/74bis del 06.06.1980, sono state rilevate alcune modifiche sia interne che esterne, come di seguito meglio precisate:

MODIFICHE INTERNE

piano interrato

- realizzazione all'interno del locale deposito di pozzo con struttura in c.a. per l'allontanamento dell'acqua proveniente dal terreno argilloso;

piano terreno:

- trasformazione del locale autorizzato come "magazzino" in "cucina/tavernetta", dotata di angolo cottura e camino;
- spostamento del tramezzo e del relativo vano porta di accesso all'autorimessa dal vano scala, con conseguente aumento della superficie destinata a garage ed omessa indicazione dello scalino, realizzato per sormontare il dislivello tra la zona autorimessa ed il pianerottolo della scala;

piano primo

- apertura di una portafinestra nel soggiorno (foto n. 37);

piano secondo (sottotetto)

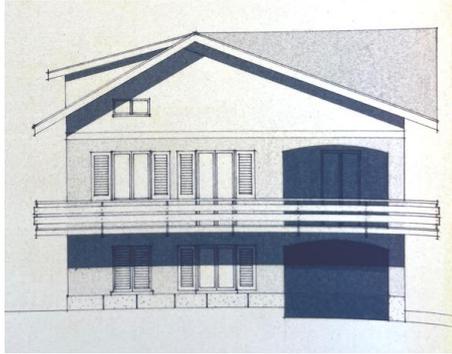
- porta di accesso al sottotetto da locale "sala giochi" non indicata (si precisa che non è stato possibile per lo scrivente prendere visione del locale sottotetto in quanto gli arredi non ne consentivano l'accesso);
- ampliamento del locale "stireria", con demolizione del tramezzo divisorio tra il locale sottotetto dotato di finestra e il locale "stireria".

Si allega al n. 6 una planimetria indicativa dello stato attuale, con alcune misure rilevate durante il sopralluogo.

MODIFICHE ESTERNE

prospetto a giorno

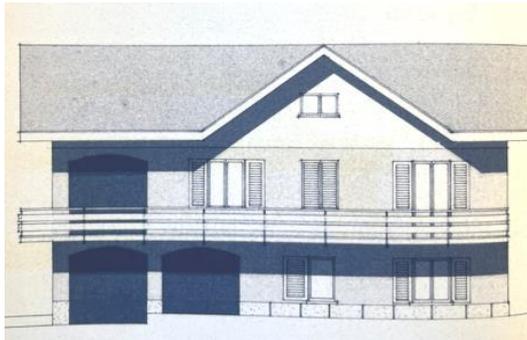
- al piano primo, trasformazione di portafinestra in finestra



AUTORIZZATO CON C.E. 67/74bis

prospetto a levante (EST)

- al piano primo, omessa installazione di gelosie a chiusura di aperture non esistenti;
- realizzazione di portafinestra di accesso al terrazzo (non prevista e non indicata neanche in pianta)



AUTORIZZATO CON C.E. 67/74bis

prospetto a ponente (OVEST)

- al piano primo, omessa installazione di gelosie a chiusura di aperture non esistenti;
- installazione di pensilina a copertura dell'ingresso all'autorimessa;



AUTORIZZATO CON C.E. 67/74bis

prospetto a notte

- installazione di pensilina a copertura dell'ingresso all'autorimessa e alla centrale termica;



AUTORIZZATO CON C.E. 67/74bis

In riferimento all'altezza, si segnala inoltre che:

- il piano interrato è stato autorizzato con un'altezza netta di 2,5 m, a fronte dell'altezza rilevata di 2,8 m;
- il piano terreno è stato autorizzato con altezza di 2,8 m, corrispondente a quanto rilevato per il magazzino e il bagno, ma non per l'autorimessa per cui è stata misurata un'altezza netta interna di 2,98 m;
- il terreno che circonda l'edificio è posto ad una quota più bassa rispetto a quanto rappresentato nel progetto autorizzato, per cui l'edificio risulta realizzato con un'altezza fuori terra superiore. L'originaria altezza dei davanzali, quotata nella sezione della C.E. 67/74 in 90 cm, è stata successivamente ridotta nella variante per cui l'altezza tra il piano finito del marciapiede che circonda il caseggiato e l'intradosso del balcone avrebbe dovuto essere ridotta a 2,45 m, in conformità al successivo progetto in variante.

diminuita a scapito di una maggiore dimensione dell'autorimessa.

In riferimento all'abbassamento della quota di marciapiede rispetto a quanto autorizzato e quindi all'aumento di cubatura f.t., non potendo lo scrivente accertare se la modifica sia avvenuta anteriormente al rilascio dell'agibilità del 1981, non si ritiene vi siano i presupposti per considerare le difformità come rientrante nelle tolleranze costruttive ai sensi dell'art. 34bis e 34ter del DPR 380/2001.

All'interno del fascicolo relativo all'agibilità sono stati reperiti:

- DICHIARAZIONE del Dirigente dell'Ufficio Tecnico di Bricherasio che, in seguito al sopralluogo del 29/07/1981, ha certificato che *"i lavori relativi alla costruzione di un fabbricato a 2 p. f.t. sono stati eseguiti in conformità alla lic. Edil. N. 67/74 del 26/7/74 e successiva variante"*;
- NULLA OSTA dell'ufficiale giudiziario del 18.07.1981 che in riferimento a *"rilievi circa l'esposizione, l'altezza e la cubatura dei locali in ordine alla loro destinazione..."* ne ha attestato la regolarità.

Si considera quindi l'aumento di cubatura f.t. come non mantenibile. Parte aggiudicataria, a propria cura e spese, dovrà prevedere il necessario il rinterro di porzione del fabbricato, in conformità al progetto presentato.

Per la conservazione degli altri interventi sopradescritti, l'eventuale aggiudicatario, a propria cura e spese, dovrà avvalersi dell'opera di un professionista abilitato per presentare una pratica edilizia Permesso di costruire in sanatoria, soggetto alla corresponsione di oneri concessori, sanzione amministrativa, oltre che spese professionali e diritti di segreteria.

Si ritiene infine utile precisare che l'eventuale aggiudicatario, in alternativa alla presentazione di pratica in sanatoria, potrà decidere di ripristinare lo stato autorizzato, rimuovendo gli abusi sopradescritti e ripristinando lo stato legittimo in conformità all'elaborato grafico allegato alla pratica in variante sopracitata.

Il prezzo posto a base d'asta ha tenuto debito conto di tali aspetti.

- O -

Quanto sopra riferito potrà essere oggetto di revisione, laddove emerga l'esistenza di ulteriore documentazione edilizia, di cui lo scrivente ad oggi non ha avuto notizia dall'Ufficio comunale preposto.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

In base alle indagini effettuate presso il Sistema Informativo Certificazione Energetica S.I.P.E.E. con aggiornamento alla data del 12.12.2024, le U.I. oggetto di pignoramento non risultano dotate di Attestato di Prestazione Energetica.

- O -

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

VALORE ATTUALE

Per determinare il più probabile valore di mercato si è avuto riguardo al sopralluogo eseguito, a quanto rilevato da un esame esterno del fabbricato sopra descritto ed al suo discreto stato di manutenzione, nonché all'ubicazione ed esposizione. Visionato l'immobile all'interno si è tenuto poi conto delle caratteristiche riscontrate, debitamente riportate nella presente relazione ed in particolare delle difformità edilizie-amministrative rilevate e descritte al paragrafo "Regolarità Edilizia" e delle caratteristiche del terreno.

Si sono quindi svolte preventivamente alcune indagini ed in particolare sono stati consultati:

- l'O.M.I. "Osservatorio Mercato Immobiliare", che per l'ambito in cui è inserito il compendio oggetto di stima zona "D1" - microzona catastale 2 - "Periferica/RESIDENZIALE STRADA PROVINCIALE DA TORRE PELLICE A PINEROLO, STR. COM. S. MICHELE", per il primo semestre 2024, indica un valore minimo e massimo rispettivamente di 730,00 €/mq e 1.100,00 €/mq per ville e villini in stato normale e di 380,00 €/mq e 570,00 €/mq per box in stato normale;
- le valutazioni proposte da Agenzie Immobiliari per altri immobili simili nella stessa zona, mediandole con le caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie del lotto oggetto di stima.

- O -

Fatte queste brevi premesse, lo scrivente ritiene di determinare, in via prudenziale, il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare, adottando un criterio di stima sintetico comparativo, con riferimento alle superfici sopra indicate, quantificandolo poi a corpo e non già su base unitaria a superficie, come segue:

ABITAZIONE E ACCESSORI

- valore di riferimento: 915,00 €/mq
- superficie di riferimento: 286 mq
- valore stimato senza decurtazioni:
 $915,00 \text{ €/mq} \times 286 \text{ mq} =$ € 261.690,00

AUTORIMESSE

- valore di riferimento: 450,00 €/mq
- superficie di riferimento: 48 mq
- valore stimato senza decurtazioni:
 $450,00 \text{ €/mq} \times 48 \text{ mq} =$ € 21.600,00

VALORE COMPLESSIVO senza decurtazioni:

€ 261.690,00 + € 21.600,00 = € 283.290,00 da arr. € 283.000,00

RIDUZIONI DI VALORE:

- riduzione per assenza di garanzia per vizi del bene venduto anche in punto agli impianti ed alla problematica del terreno argilloso (-10 %):
 $283.000,00 \times 0,10 =$ € 28.300,00 da arr. € 28.000,00
- riduzione per il ripristino della situazione come autorizzata, anche in punto alla necessità di rinterrare parte del fabbricato e di presentare una pratica edilizia in sanatoria per la regolarizzazione edilizia-amministrativa degli altri interventi che risulteranno mantenibili, compresi oneri professionali e diritti (esclusi oneri concessori e sanzioni amministrative, al momento non quantificabili con precisione, poiché da determinarsi sulla base dell'aumento del valore venale valutato dai competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate come da art. 36bis del DPR 380/2001) € 25.000,00

VALORE COMPLESSIVO DELLE DECURTAZIONI:

€ 28.000,00 + € 25.000,00 = € 53.000,00

VALORE COMPLESSIVO con decurtazioni:

€ 283.000,00 – 53.000,00 = € 230.000,00

dicesi euro **duecentotrentamila virgola zero zero.**

- O -

In merito a quanto sopra riportato si precisa che:

- la superficie, utilizzata quale parametro per la determinazione del prezzo posto a base d'asta, deve essere considerata solo un mero strumento di calcolo per giungere ad una quantificazione del valore, poiché la vendita deve sempre intendersi a corpo e non a superficie;
- il valore di mercato, come sopra determinato e fortemente influenzato dagli aspetti relativi alla regolarità edilizia e alla problematica del terreno, tiene conto anche dell'incidenza del valore del terreno;
- non sono stati considerati possibili difetti, costi strutturali, problemi ambientali, anche del sottosuolo, che potrebbero avere un qualsivoglia impatto sui valori esposti nella presente relazione di stima e pertanto saranno considerati rientranti 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 Pubbliche Autorità, manlevando la Procedura e i suoi professionisti da qualsivoglia responsabilità.

- O -

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.);

APPLICABILITÀ ART. 1 COMMI 376, 377 E 378 DELLA LEGGE 178/2020

In base alle verifiche ed accertamenti effettuati ed in particolare alla documentazione reperita presso l'Archivio Edilizio della città di BRICHERASIO ed alla lettura degli atti di provenienza, a parere dello scrivente, non sussistono i presupposti di applicabilità dell'art. 1 commi 376, 377 e 378 della Legge 178/2020.

- O -

CONCLUSIONI

Con riguardo alle operazioni di accertamento effettuate presso gli Uffici competenti, alla lettura degli atti e documenti di causa, lo scrivente ritiene di evadere il mandato ricevuto richiamando quanto sopra esposto.

- O -

Tanto si è ritenuto esporre all'Ill.mo Sig. G.E. ad evasione del gradito incarico ricevuto.

Torino, 14 dicembre 2024

L'esperto Estimatore
(Arch. Silvia SIMONELLI)

ALLEGATI:

- 1) Scheda sintetica dell'immobile pignorato;
- 2) documentazione fotografica;
- 3) planimetria e visura Catasto Fabbricati;
- 4) estratto di mappa e visure Catasto terreni;
- 5) titolo provenienza;
- 6) planimetrie stato attuale;
- 7) documentazione edilizia amministrativa;
- 8) certificato di residenza parte eseguita
- 9) certificato destinazione urbanistica;
- 10) atto a rogito Notaio TURCHINI del 1985.