

# TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. Dott.ssa Anna CASTELLINO

## CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

### RELAZIONE DI PERIZIA ESTIMATIVA IMMOBILIARE

Procedimento di Esecuzione Immobiliare N° 457/2021 R.G.E.

#### PROMOSSO DA:

<b>AAAA</b> (assistita Avv. AAAA AAAA)	<b>CREDITORE PROCEDENTE</b>
---	---------------------------------

<b>BBBB</b> (procuratore BBBB BBBB)	<b>CREDITORE INTERVENUTO</b>
--	----------------------------------

#### CONTRO:

<b>CCCC CCCC</b>	<b>DEBITORE ESECUTATO</b>
------------------	-------------------------------

#### C.T.U.

**Architetto Giovanni CINQUE**



<b>IMMOBILE</b>	<b>APPARTAMENTO IN CONDOMINIO Torino, Via Lucento n. 144/B</b>
-----------------	--

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. N° 457/2021



## INDICE

PREMESSE .....	4
QUESITO 1) <i>“IDENTIFICHI I BENI PIGNORATI INDICANDONE UBICAZIONE, TIPOLOGIA, CONSISTENZA, DATI CATASTALI E CONFINI E PROVVEDENDO ALTRESÌ A PRESENTARE LE DENUNCE CATASTALI EVENTUALMENTE MANCANTI”</i> .....	5
1.1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI .....	6
1.2) DATI CATASTALI .....	6
QUESITO 2) <i>“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 SUDETTO VENTENNIO”</i> .....	8
2.1) PROPRIETA’ .....	8
2.2) QUADRO SINOTTICO DELLA PROVENIENZA NEL VENTENNIO .....	8
2.3) PRIMO TITOLO DI ACQUISTO PER ATTO TRA VIVI ANTERIORE AL VENTENNIO .....	10
QUESITO 3) <i>“DESCRIVA I BENI PIGNORATI ANCHE MEDIANTE PLANIMETRIE E FOTOGRAFIE, QUESTE ULTIME DA DEPOSITARE IN FORMATO .JPEG”</i> .....	10
3.1) DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI .....	10
QUESITO 4) <i>“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”</i> .....	15
4.1) OCCUPAZIONE .....	15
QUESITO 5) <i>“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; VERIFICHI IN PARTICOLARE IL CONTENUTO DELLE DOMANDE OGGETTO DELLE NOTE DI CUI SOPRA”</i> .....	16
5.1) FORMALITA’ PREGIUDIZIEVOLI .....	16
5.2) DIRITTI REALI A FAVORE DI TERZI .....	18
5.3) VINCOLI E ONERI URBANISTICI .....	19
5.4) VINCOLI DI NATURA CONDOMINIALE .....	19
5.5) CENSO, LIVELLO E USO CIVICO .....	20
QUESITO 5BIS) <i>“VERIFICHI IN PARTICOLARE IL CONTENUTO DELLE DOMANDE OGGETTO DELLE NOTE DI CUI SOPRA (RIF. CERTIFICAZIONE NOTARILE)”</i> .....	20
5BIS.1) CONTENUTI DELLE TRASCRIZIONI DELLE DOMANDE IN RIFERIMENTO ALLA CERTIFICAZIONE NOTARILE .....	20
QUESITO 6) <i>“VERIFICHI LE SPESE E I PROCEDIMENTI GIUDIZIARI DI CUI AL N. 9 DELL’ART. 173 BIS DISP. ATT. C.P.C.”</i> .....	22



6.1) SPESE CONDOMINIALI E PROCEDIMENTI GIUDIZIARI .....	22
<b>QUESITO 7) "INDICHI LE PRATICHE EDILIZIE RELATIVE ALL'IMMOBILE E QUALE SIA LA SITUAZIONE URBANISTICA DELLO STESSO" .....</b>	<b>25</b>
7.1) PRATICHE EDILIZIE.....	25
7.2) SITUAZIONE URBANISTICA .....	26
<b>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" .....</b>	<b>26</b>
8.1) REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA.....	26
8.2) ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA .....	28
<b>QUESITO 9) "DETERMINI IL VALORE DI MERCATO DEI BENI, SPECIFICANDO LE VOCI DI CUI ALL'ART. 568, COMMA 2, C.P.C." .....</b>	<b>28</b>
9.1) SUPERFICIE COMMERCIALE .....	28
9.2) VALUTAZIONE/STIMA.....	28
9.3) CORREZIONE DI STIMA.....	29
<b>QUESITO 10) "DICA, INFINE, SE SUSSISTANO I PRESUPPOSTI DI APPLICABILITÀ DELL'ART. 1, COMMI 376, 377 E 378 LEGGE 178/2020 (LEGGE DI BILANCIO); IN TAL CASO SPECIFICHI I VINCOLI, I LIMITI E GLI ONERI OPERANTI NELLA FATTISPECIE DI EDILIZIA CONVENZIONATA O AGEVOLATA NEL CASO CONCRETO (A TITOLO ESEMPLIFICATIVO, MA NON ESAUSTIVO, EVENTUALI LIMITAZIONI ALLE SUCCESSIVE ALIENAZIONI, AL PREZZO DI VENDITA O AL CANONE DI LOCAZIONE ECC.)" .....</b>	<b>30</b>
10.1) PRESUPPOSTI DI APPLICABILITA' ART. 1, C. 376, 377, 378 L. 178/2020 .....	30
<b>ELENCO ALLEGATI.....</b>	<b>30</b>

**PROSPETTO RIEPILOGATIVO**

Es. Imm. - R.G.E. n. 457/2021	G.E.: Dott.ssa Anna CASTELLINO
Diritto reale e quota pignorata:	PIENA PROPRIETA' Quota 1000/1000
Indirizzo:	Comune di Torino – Via Lucento n. 144/B
Tipologia e consistenza:	Alloggio composto al piano terreno di soggiorno - pranzo, cucina, bagno, disimpegno, con porzione di giardino di pertinenza esclusiva, ed al piano sottotetto collegamento internamente di due camere, bagno, ripostiglio/lavanderia e disimpegno.
Identificativo a Catasto Fabbricati:	Foglio 1109 Particella 619 Subalterno 7
Titolo di provenienza:	<u>mortis causa – DDDD DDDD deceduta il 14/05/2020</u> Atto giudiziario per riconoscimento di erede puro e semplice del



**“STUDIO TECNICO 5G” – Arch. Giovanni CINQUE**

	26/10/2022 rep. 10713/2022, trascritto il 11/01/2023 ai nn. 930/660 <i>mortis causa – EEEE EEEE deceduto il 26/10/2014</i> Sentenza di Accertamento Costitutivo del 03/04/2019 rep. 17053/2017, trascritta il 07/08/2019 ai nn. 34829/25158
Formalità da cancellare:	
ISCRIZIONI:	<b>N° 6550/1388 del 18/02/2005 – IPOTECA VOLONTARIA</b> , a favore AAAA e contro CCCC CCCC
TRASCRIZIONI:	<b>N° 12149/8526 del 28/03/2017 – DOMANDA GIUDIZIALE</b> per <i>REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE</i> , a favore FFFF FFFF e contro CCCC CCCC e DDDD DDDD <b>N° 34829/25158 del 06/09/2017 – DOMANDA GIUDIZIALE</b> per <i>IMPUGNAZIONE DI RINUNZIA EREDITA' DA PARTE DEI CREDITORI</i> , a favore GGGG GGGG e contro CCCC CCCC e DDDD DDDD <b>N° 28922/21371 del 30/06/2021 – PIGNORAMENTO IMMOBILIARE</b> , a favore AAAA e contro CCCC CCCC
Stato di occupazione:	Occupato dal debitore e dalla sua famiglia Non sono risultati contratti di locazione/comodati
Valore di mercato stimato:	154.000,00 €
Valore con adeguamenti e correzioni di stima:	139.000,00 €
Importo derivante dalla decurtazione delle spese condominiali insolute:	137.000,00 €

.....

Il sottoscritto **Arch. Giovanni CINQUE**, con studio in TORINO - Via Tripoli n. 71/8, iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori di Torino al n. 8347 e altresì iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice presso il Tribunale Ordinario di Torino, redige la presente perizia.

.....

**PREMESSE**

- che l'illustrissimo **G.E. Dr.ssa Anna CASTELLINO** con ordinanza del 10 febbraio 2023, nominava esperto lo scrivente e formulava il quesito sotto riportato, invitandolo a prestare tempestivamente il giuramento in via telematica;



- che il giorno 13 febbraio 2023, mediante deposito al PCT, lo scrivente dichiarava di accettare l’incarico conferitogli e prestava il giuramento di rito;
- l’Illustrissimo G.E. Dr.ssa Anna CASTELLINO disponeva che l’esperto nominato provvedesse, terminata la relazione, a depositarla telematicamente e ad inviarne copia ai creditori precedenti e intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell’udienza fissata al 12/05/2023 ore 10,00, per la comparizione delle parti e dei creditori iscritti non intervenuti, nonché per la comparizione del debitore e del custode;
- che il giorno 17 marzo 2023, preso atto dell’istanza di conversione del pignoramento, l’Ill.mo Sig. G.E. disponeva che lo scrivente sospendesse le operazioni peritali;
- che all’udienza del 15/09/2023, il G.E., dato atto della mancata integrazione della somma per la conversione, disponeva che l’esperto proseguisse nelle operazioni peritali, fissando nuova udienza al 12/01/2024 ore 10,15.

.....

### **SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI**

L’esperto, previo accertamenti, verifiche, esame degli atti e dei documenti, sopralluogo ed indagini, quali verifiche presso l’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Torino – Sezione Territorio – Servizi Catastali e Servizio Pubblicità Immobiliare Circostrizione di Torino 1, ricerche e controlli presso l’Archivio Edilizio del Comune di Torino, nonché presso il Commissariato Regionale per gli Usi Civici, è ora in grado di procedere all’espletamento dell’incarico ricevuto.

.....

### **TRATTAZIONE DEL MANDATO**

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

.....

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

Oggetto della presente relazione è la piena proprietà dell’immobile sito nel complesso immobiliare in Comune di Torino, Via Lucento n. 138, 140, 142, 144, 146 e 148, costituito da quattro blocchi autonomi e più precisamente, con riferimento alle piante dei relativi piani contenute nella planimetria inserita al regolamento di



condominio depositato nei rogiti del Notaio Silvana CASTIGLIONE con verbale del 18/05/1995 rep. 37778, registrato a Torino il 02/06/1995 al n. 15450:

### **1.1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI**

Nel Blocco A – denominato condominio “IL MULINO” – con accesso da Via Lucento n. 144/B:

- ✓ **al piano terreno (primo piano fuori terra):** alloggio composto di soggiorno - pranzo, cucina, bagno, disimpegno, con porzione di giardino di pertinenza esclusiva, inalienabile separatamente dall'alloggio stesso, il tutto distinto con la sigla “L1”, coerente, nel complesso, con vialetto condominiale, unità immobiliare “H1”, Via Cesalpino e unità immobiliare “M1”;
- ✓ **al piano sottotetto (secondo piano fuori terra):** porzione di sottotetto soprastante quanto sopra descritto al piano terreno e collegato a quest'ultimo a mezzo di scala interna, composta da due camere, bagno, ripostiglio/lavanderia e disimpegno, distinta con la sigla “L1”, coerente con porzione di sottotetto “M1”, distacco su giardino di proprietà, porzione di sottotetto “H1” e Via Cesalpino.

Nel trasferimento sarà compresa la proprietà sulle parti dell'edificio considerate comuni per legge, per destinazione e per il sopra richiamato regolamento di condominio, portante anche la regolamentazione di rapporti tra proprietà confinanti, cui competono 63/1000 (sessantatre millesimi), quale quota di comproprietà delle parti comuni (tra le quali è compreso il locale al piano interrato distinto con il numero V – quinto romano – nella pianta del relativo piano allegata al regolamento di condominio suddetto) e quale quota di concorso alle spese general, nonché diritto a voti nelle assemblee condominiali.

Il trasferimento avverrà a corpo, con tutti i diritti, ragioni, azioni, accessioni, pertinenze, dipendenze, servitù attive e passive inerenti ai locali in oggetto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano.

### **1.2) DATI CATASTALI**

Detta unità risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Torino come segue:

- ✓ ***Fg. 1109 Part. 619 Sub. 7, VIA LUCENTO N. 144, interno B, piano T-1, Zona Cens. 2, Categoria A/3, Classe 4, Consistenza 6,5 vani, Superficie Catastale 115 m<sup>2</sup> (Tot. escluse aree scoperte 108 m<sup>2</sup>), Rendita Euro 1.191,72;***  
dati derivanti da:



- *“DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 30/10/2020 Pratica n. TO0174486 in atti dal 03/11/2020 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 70377.1/2020)”;*
- *“VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 24/02/2006 Pratica n. TO0084650 in atti dal 24/02/2006 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n. 43105.2/2006)”*, mediante la quale venivano variati gli identificativi catastali a seguito dell'allineamento mappe da Fg. 35 N. 348 Sub. 7 a Fg. 1109 N. 619 Sub. 7;
- *“VARIAZIONE del 31/10/2005 Pratica n. TO0451778 in atti dal 31/10/2005 TRASFORM.LOCALI ACCESS IN VANI ABIT (n. 108769.1/2005)”*, mediante la quale sono variati i dati di classamento da Cat. A/3 – Cl. 4 – Cons. 4,5 vani – Rend. € 825,04 a Cat. A/3 – Cl. 4 – Cons. 6,5 vani – Rend. € 1.191,72;
- *“VARIAZIONE del 26/04/1995 in atti dal 22/05/1998 VSI-NOT. N.10020/98 COLL (n. 9986/1995)”*, mediante la quale sono variati i dati di classamento da Cons. 4 vani a Cons. 4,5 vani;
- *“VARIAZIONE del 20/01/1995 in atti dal 22/05/1998 RISTRUTTURAZIONE-NOT.N.10020/98 COLL (n. 900.1/1995)”*, mediante la quale venivano attribuiti i dati di classamento;
- *“VARIAZIONE del 20/01/1995 in atti dal 13/09/1995 RISTRUTTURAZIONE TOTALE DOCFA PROT.1854/95 (n. 906/1995)”*, mediante la quale venivano soppressi i seguenti immobili, originari del precedente, quali Fg. 35 N. 348 Subb. 1-2-3-4, N. 349, N. 350 Subb. 1-2, N. 351, N. 353 Subb. 1-2, N. 782, N. 1737 Subb. 1-2, N. 1738, N. 1739 e N. 1740.

L' intestazione catastale dell' unità immobiliare risulta, erroneamente, la seguente:

- **EEEE EEEE** nato a **EEEE (EE)** il **EE/EE/EEEE – EEEEEEEEEEEEEEEEE** - Proprietà 1/1 in regime di comunione dei beni;

per errata indicazione sull'inserimento del coniuge **DDDD DDDD**, quale comproprietaria per 1/2 in regime di comunione dei beni e per mancata introduzione delle volture catastali relative ai passaggi successivi ai decessi dei suddetti soggetti, anche per mezzo degli atti giudiziari intercorsi.

Il fabbricato in cui insiste l' unità immobiliare in oggetto risulta insistere sulla particella di terreno censita al Catasto Terreni del Comune di Torino al **Fg. 1109 Part. 619**, quale Ente Urbano della superficie catastale di 29 are e 21 ca (2.921 mq).

**N.B.:** La planimetria catastale dell' unità in oggetto rappresenta verosimilmente lo stato dei luoghi, ad eccezione dell' imperfetto posizionamento della finestra della



cucina che non costituisce presupposto per la presentazione di un atto di aggiornamento.

-----

**QUESITO 2) “indichi i proprietari dei beni alla data della trascrizione del pignoramento, nonché tutti i proprietari nel ventennio anteriore a tale data e il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al suddetto ventennio”**

**2.1) PROPRIETA’**

L'atto di pignoramento relativo alla presente procedura esecutiva è stato trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Torino 1 in data 07/08/2019. In detta data l'immobile in oggetto risultava in piena proprietà per la quota di 1/1 del sig. **CCCC CCCC** nato a **CCCC** il **CC/CC/CCCC**, C.F. **CCCCCCCCCCCCCCCC**.

**2.2) QUADRO SINOTTICO DELLA PROVENIENZA NEL VENTENNIO**

L'immobile in oggetto risulta in piena proprietà per la quota di 1/1 del sig. **CCCC CCCC**, sopra generalizzato, pervenutogli come segue:

- per la quota di 5/6 a seguito del decesso della madre sig.ra **DDDD DDDD** nata a **DDDD** il **DD/DD/DDDD**, C.F. **DDDDDDDDDDDDDDDD** e deceduta il 14/05/2020.

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate, non è emersa la trascrizione della Denuncia di Successione, né dell'accettazione dell'eredità a favore dell'esecutato **CCCC CCCC**, bensì risulta la trascrizione del 11/01/2023 ai nn. 930/660 dell'atto giudiziario per il riconoscimento di erede puro e semplice ai sensi dell'art. 485 c.c. del 26/10/2022 rep. 10713/2022, nel quale viene erroneamente riportata la quota di proprietà del bene in oggetto devoluta dalla madre sig.ra **DDDD DDDD** al figlio sig. **CCCC CCCC**, pari a 1/2, anziché 5/6.

- per la quota di 1/6 a seguito del decesso del padre sig. **EEEE EEEE** nato a **EEEE** il **EE/EE/EEEE**, C.F. **EEEEEEEEEEEEEEEE** e deceduto il 26/10/2014.

La Denuncia di Successione registrata all'Agenzia delle Entrate di Torino 1 in data 09/01/2023 al n. 2 vol. 9990 e trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Torino 1 in data 13/01/2023 ai nn. 1284/940, indica quale unico erede il coniuge sig.ra **DDDD DDDD** e non vi è indicato l'immobile in oggetto.

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate, non è emersa la trascrizione dell'accettazione dell'eredità a favore dell'esecutato **CCCC CCCC**.

A seguito del decesso del sig. **EEEE EEEE**, è stato pubblicato il testamento olografo, acquiescenza al testamento ed accettazione dell'eredità, da parte del Notaio Paolo OSELLA con verbale di deposito e pubblicazione del 14/10/2015 rep. 71531/40386, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Torino 1 in data





16/10/2015 ai nn. 33499/24234, mediante il quale il de cuius istituiva erede universale il coniuge sig.ra **DDDD DDDD**, devolvendo ad ella ogni sua proprietà. Il sig. **CCCC CCCC** dichiarava di prestare piena adesione ed acquiescenza al testamento e di rinunciare comunque ad ogni azione di riduzione per lesione di legittima in relazione all'eredità predetta e di rinunciare altresì ad ogni impugnazione del testamento stesso per qualsiasi titolo.

In tal senso l'immobile in oggetto sarebbe risultato in piena proprietà per la quota di 1/1 in capo alla sig.ra **DDDD DDDD**.

Successivamente sono state promosse le seguenti domande giudiziali:

- *“revoca atti soggetti a trascrizione”* del 22/02/2017 rep. 1152/2017, trascritta in data 28/03/2017 ai nn. 12149/8526, alla quale risulta correlata l'annotazione per l'accoglimento della domanda su altri immobili;
- *“impugnazione di rinuncia eredità da parte dei creditori”* del 11/07/2017 rep. 34793, alla quale risulta correlata l'annotazione per l'accoglimento della domanda su altri immobili.

Con la Sentenza di Accertamento Costitutivo del 03/04/2019 rep. 17053/2017, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Torino 1 in data 07/08/2019 ai nn. 34829/25158, il Tribunale di Torino ha dichiarato che il sig. **CCCC CCCC** è erede legittimario pretermesso del padre sig. **EEEE EEEE**, accogliendo la domanda surrogatoria svolta dall'attrice **GGGG GGGG** e per l'effetto, in accoglimento della domanda di riduzione, riduceva la disposizione testamentaria di cui al testamento olografo sopra citato, dichiarando che la quota riservata al sig. **CCCC CCCC** fosse pari ad 1/3 e che lo stesso partecipava quindi alla comunione ereditaria in pari misura.

In tal senso, la proprietà dell'immobile in oggetto, è stata devoluta per 2/3 al coniuge sig.ra **DDDD DDDD** e per 1/3 al figlio sig. **CCCC CCCC** in relazione alla riduzione delle disposizioni testamentarie.

Al sig. **EEEE EEEE**, sopra generalizzato, la piena proprietà dell'immobile in oggetto pervenne in regime di comunione legale dei beni con la sig.ra **DDDD DDDD** e pertanto per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di decreto di trasferimento immobili del 18/04/2010 rep. 928/2007 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Torino 1 in data 23/04/2014 ai nn. 12793/9817, dal sig. **CCCC CCCC**, sopra generalizzato.

Al sig. **CCCC CCCC**, sopra generalizzato, la piena proprietà dell'immobile in oggetto pervenne in forza di atto tra vivi anteriore al ventennio qui sotto riportato.



**2.3) PRIMO TITOLO DI ACQUISTO PER ATTO TRA VIVI ANTERIORE AL VENTENNIO**

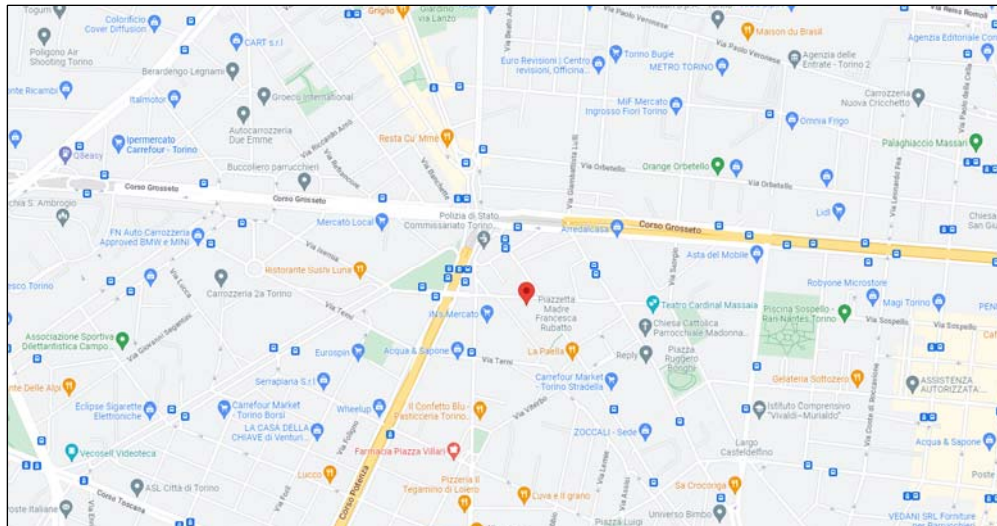
Il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al ventennio risulta l'atto di compravendita a rogito Notaio Fabrizio OLIVERO del 09/05/2000 rep. 2940, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Torino 1 in data 12/05/2000 ai nn. 16599/9866, mediante il quale il sig. **CCCC CCCC**, sopra generalizzato, acquistava l'immobile in oggetto dai sig.ri **HHHH HHHH** nato a HHHH il HH/HH/HHHH, C.F. HHHHHHHHHHHHHHHH e **IIII IIII** nata a IIII il II/II/IIII, C.F. IIIIIIIIIIIIIIIII.

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

**3.1) DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI**

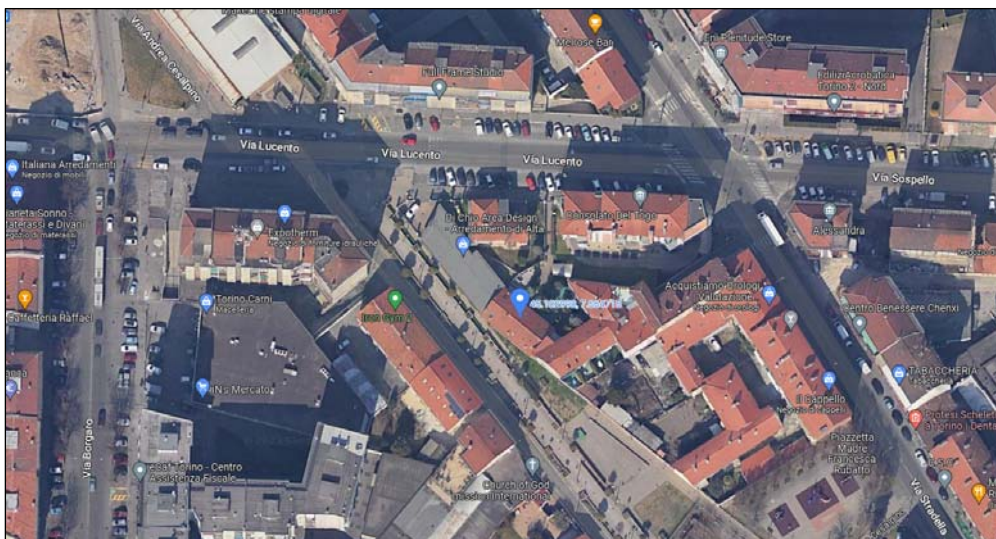
L'unità immobiliare di cui trattasi è ubicata nella Circostrizione 5 di Torino e precisamente in zona "Madonna di Campagna", posta nel lotto compreso tra il Corso Potenza, il Largo Grosseto, la Via Stradella, la Via Cesalpino e la Via Terni.

La zona è dotata di servizi urbani di comunicazione e di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



L'edificio in cui insiste l'unità immobiliare in oggetto, è stato edificato in epoca antica, quale originaria destinazione d'uso a molino ed è stato oggetto di lavori di restauro e risanamento conservativo con cambio d'uso in residenziale nel corso dei primi anni Novanta. In particolare risulta elevato a un piano fuori terra, oltre sottotetto, con struttura in muratura, esternamente intonacata e tinteggiata e tetto in legno con manto di copertura in tegole di laterizio.





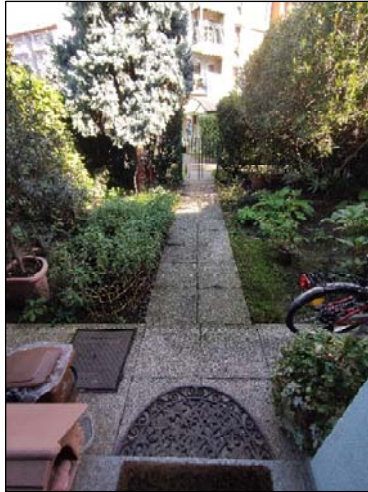
L'accesso pedonale avviene mediante un cancelletto in ferro verniciato.

Il vialetto pedonale che conduce all'accesso delle varie unità immobiliari, presenta pavimentazione in autobloccanti. L'accesso all'unità in oggetto, avviene dal vialetto pedonale condominiale, a mezzo di un cancelletto pedonale in ferro verniciato, su

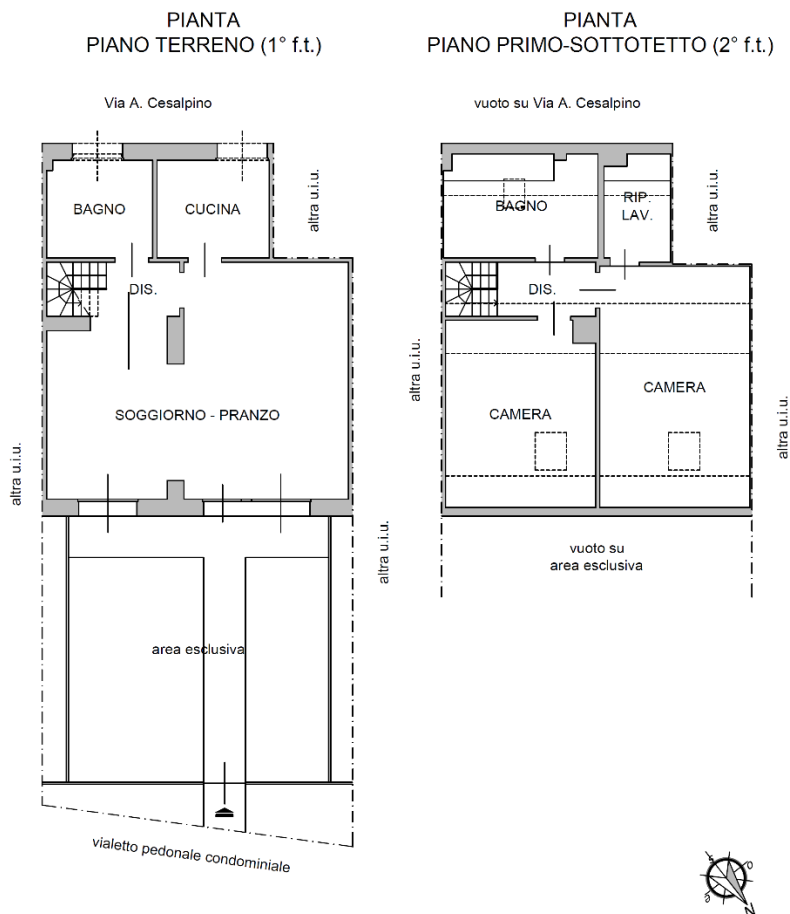


un’area esterna esclusiva adibita in parte a verde ed in parte pavimentata in autobloccanti.

Dall’area esterna esclusiva si accede all’interno dell’unità abitativa, mediante un portoncino blindato.



L’unità immobiliare in oggetto si sviluppa su due livelli (piano terreno - 1° f.t. e secondo/sottotetto - 2° f.t.) e si compone di locale living soggiorno - pranzo, cucina, bagno, disimpegno, oltre all’area esterna di pertinenza esclusiva al piano terreno, nonché di due camere, bagno, ripostiglio/lavanderia e disimpegno al piano sottotetto, collegati internamente a mezzo corpo scala.



La pavimentazione interna è in parquet nel locale soggiorno – pranzo, nelle camere e nei disimpegni, mentre risulta in ceramica nei bagni, nella cucina e nel ripostiglio/lavanderia.

Le pareti risultano intonacate e tinteggiate, ad eccezione dei bagni, della cucina e di una parete del ripostiglio/lavanderia che risultano parzialmente rivestite in piastrelle ceramiche.

Si fa presente che il locale soggiorno-pranzo e una parete di una camera sono rivestiti in boiserie.

Il bagno al piano terreno è dotato di lavabo, vasca, bidet e vaso wc.

Il bagno al piano sottotetto è dotato di lavabo, box doccia, bidet e vaso wc.

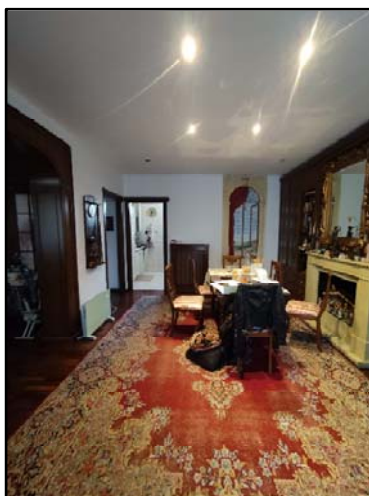
Nel locale ripostiglio/lavanderia sono presenti gli attacchi per lavatrice.

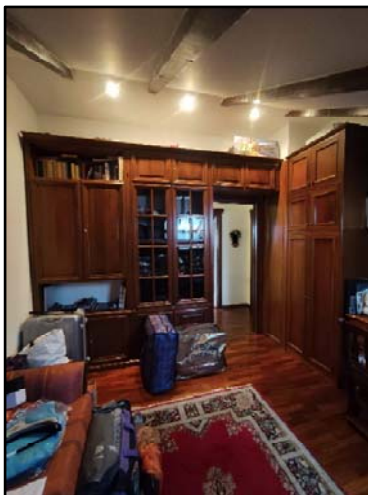
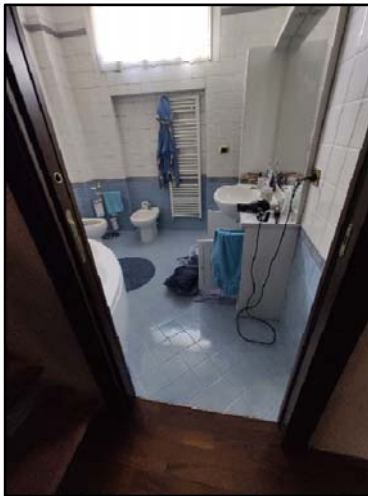
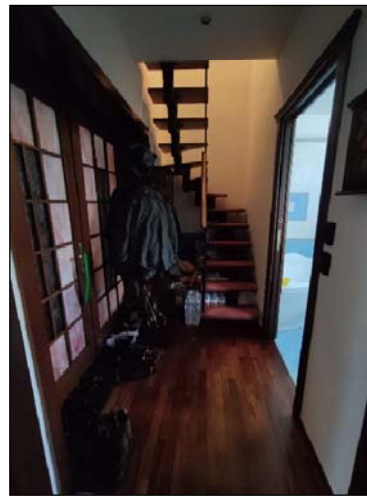
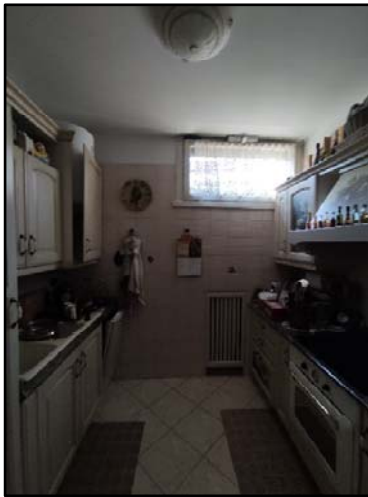
Le porte interne sono in legno e vetri, alcune con apertura a battente, alcune scorrevoli interno muro.

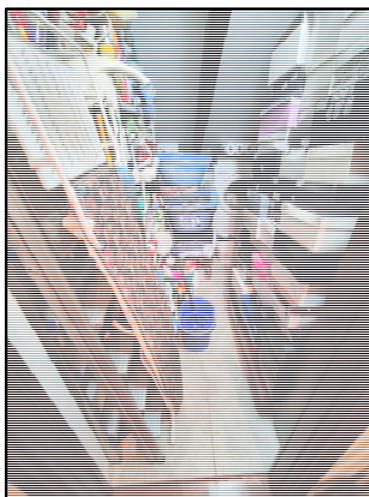
I serramenti esterni sono in legno e doppi vetri nel locale soggiorno – pranzo e in legno e vetri singoli nella cucina e nel bagno, con avvolgibili in alluminio

I lucernari dei locali al piano sottotetto sono in legno e vetri singoli.

Il corpo scala di collegamento tra i piani è con struttura metallica e gradini in legno.







L'impianto di riscaldamento è autonomo ed è realizzato con elementi radianti in ghisa (ad eccezione dei bagni ove sono presenti dei termoarredo in acciaio tubolare), ma attualmente risulta staccato, poiché non è presente un generatore.

Gli attacchi del generatore risultano posizionati nella cucina, ove attualmente ha sede un boiler elettrico utilizzato per la produzione dell'acqua calda sanitaria.

L'impianto gas è presente, ma risulta staccato e non è presente il contatore.

L'impianto elettrico è sottotraccia e vi è un impianto antifurto perimetrale.

L'unità risulta dotata, inoltre, di impianto di condizionamento con macchina U.T.A. installata in facciata, lato area esterna esclusiva.

Gli impianti dell'unità immobiliare pignorata verranno trasferiti nello stato di fatto in cui si trovano, senza garanzia alcuna da parte della procedura esecutiva.

Lo stato manutentivo dello stabile in cui insiste l'unità immobiliare in oggetto è discreto-buono, così come lo stato manutentivo interno dell'unità stessa.

.....

**QUESITO 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”**

#### **4.1) OCCUPAZIONE**

In data 23 febbraio 2023 sono state trasmesse dallo scrivente sia a mezzo raccomandata A/R e sia per posta ordinaria le comunicazioni della data fissata per effettuare il sopralluogo presso l'indirizzo risultante residenza del soggetto esecutato, dal Certificato di Residenza rilasciato dal servizio on-line A.N.P.R., nonché presso la Cancelleria dell'Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Torino, fissando il sopralluogo per il giorno 9 marzo 2023 alle ore 10,30 circa, successivamente rinviato su richiesta del debitore per il giorno 23 marzo 2023 alle ore 15,45.



A seguito della sospensione delle operazioni peritali, non si è proceduto ad effettuare il sopralluogo e successivamente, con la ripresa, sentito il debitore, veniva fissata e concordata la data per l'esecuzione del sopralluogo per il giorno 18/10/2023 alle ore 10,30, successivamente rinviato al 25/10/2023.

In occasione del sopralluogo effettuato, presenziava il sig. CCCC CCCC che consentiva l'accesso all'unità e dichiarava di occuparla unitamente alla moglie sig.ra JJJJ JJJJ.

Dalle visure effettuate all'Agenzia delle Entrate non sono risultati contratti di locazione/comodato in essere relativamente all'unità immobiliare oggetto del presente procedimento esecutivo.

Gli occupanti dell'unità immobiliare in oggetto, secondo le dichiarazioni effettuate, risultano, pertanto, essere i seguenti soggetti:

- CCCC CCCC nato a CCCC il CC/CC/CCCC, C.F. CCCCCCCCCCCCCCCC;
- JJJJ JJJJ nata a JJJJ il JJ/JJ/JJJJ, C.F. JJJJJJJJJJJJJJ.

-----

**QUESITO 5) “indichi l'esistenza delle formalità, dei vincoli, degli oneri e dei pesi di cui ai nn. 4, 5 e 8 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., specificando, per quelli che saranno cancellati, se colpiscano solo i beni pignorati o anche altri beni e, quindi, se siano da cancellare totalmente o parzialmente, specifichi che le cancellazioni saranno effettuate a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario, fornisca una quantificazione degli oneri di cancellazione; verifichi in particolare il contenuto delle domande oggetto delle note di cui sopra”**

#### **5.1) FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI**

A seguito delle ispezioni ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Torino Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1, con aggiornamento al 26/10/2023, sull'unità immobiliare oggetto del presente procedimento esecutivo sita in Torino, Via Lucento n. 144/B, censita al Catasto Fabbricati al Fg. 1109 Part. 619 Sub. 7, risultano sussistere le seguenti formalità pregiudizievoli:

- ✓ **ipoteca volontaria iscritta in data 18/02/2005 al numero di R.G. 6550 ed al numero di R.P. 1388**, per mezzo di atto a rogito Notaio Fabrizio OLIVERO del 10/02/2005 rep. n. 8139/4395, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, per la somma capitale di € 90.000,00 ed a garanzia della somma totale iscritta ad ipoteca di € 180.000,00,





**a favore di:**

**AAAA** con sede in AAAA, C.F. AAAAAAAAAAAAA,

**contro:**

**CCCC CCCC** nato a CCCC il CC/CC/CCCC, C.F. CCCCCCCCCCCCCCCC,

gravante sull'immobile in allora censito al Fg. 35 N. 348 Sub. 7 oggetto della presente procedura esecutiva.

Detta formalità dovrà essere cancellata totalmente in quanto colpisce la sola unità oggetto della presente procedura esecutiva.

- ✓ **domanda giudiziale trascritta in data 28/03/2017 al numero di R.G. 12149 ed al numero di R.P. 8526**, in forza di atto di citazione del 22/02/2017 rep. 1152/2017 per “revoca atti soggetti a trascrizione”,

**a favore di:**

**FFFF FFFF** nato in FFFF (FF) il FF/FF/FFFF, C.F. FFFFFFFFFFFFFFFF,

**contro:**

**DDDD DDDD** nata a DDDD il DD/DD/DDDD, C.F. DDDDDDDDDDDDDDDDD,

**CCCC CCCC** nato a CCCC il CC/CC/CCCC, C.F. CCCCCCCCCCCCCCCC,

gravante, tra gli altri, anche sull'immobile censito al Fg. 1109 N. 619 Sub. 7 oggetto della presente procedura esecutiva.

Detta formalità non potrà essere cancellata nel corso della presente procedura esecutiva, ma solo con provvedimento del G.I. di merito.

A detta domanda giudiziale, risulta correlata l'annotazione di “accoglimento domanda”, quale atto giudiziario del 04/03/2019 rep. 1014/2019, trascritto in data 28/02/2022 ai nn. 7918/783 su altro immobile non oggetto della presente procedura esecutiva.

- ✓ **domanda giudiziale trascritta in data 06/09/2017 al numero di R.G. 35264 ed al numero di R.P. 24808**, in forza di atto di citazione del 11/07/2017 rep. 34793 per “impugnazione di rinuncia eredità da parte dei creditori”,

**a favore di:**

**GGGG GGGG** nata a GGGG (GG) il GG/GG/GGGG, C.F. GGGGGGGGGGGGGGGG,

**contro:**

**DDDD DDDD** nata a DDDD il DD/DD/DDDD, C.F. DDDDDDDDDDDDDDDDD,

**CCCC CCCC** nato a CCCC il CC/CC/CCCC, C.F. CCCCCCCCCCCCCCCC,

gravante, tra gli altri, anche sull'immobile censito al Fg. 1109 N. 619 Sub. 7 oggetto della presente procedura esecutiva.



Detta formalità non potrà essere cancellata nel corso della presente procedura esecutiva, ma solo con provvedimento del G.I. di merito.

A detta domanda giudiziale, risulta correlata l’annotazione di “accoglimento domanda”, quale atto giudiziario del 03/04/2019 rep. 17053/2017, trascritto in data 22/02/2022 ai nn. 6993/707 su altro immobile non oggetto della presente procedura esecutiva.

- ✓ **verbale di pignoramento immobili trascritto in data 30/06/2021 al numero di R.G. 28922 ed al numero di R.P. 21371**, per mezzo di atto giudiziario emesso dalla Corte d’Appello di Torino in data 07/06/2021 rep. 6653,

**a favore di:**

**AAAA** con sede in AAAA, C.F. AAAAAAAAAAAAA,

**contro:**

**CCCC CCCC** nato a CCCC il CC/CC/CCCC, C.F. CCCCCCCCCCCCCCCC,

gravante sull’immobile censito al Fg. 1109 N. 619 Sub. 7 oggetto della presente procedura esecutiva.

Detta formalità dovrà essere cancellata totalmente in quanto colpisce la sola unità oggetto della presente procedura esecutiva.

**Si fa presente che le cancellazioni saranno effettuate a cura della procedura ma con oneri a carico dell’aggiudicatario**, i cui oneri sono stimabili in circa € 329,00.

## **5.2) DIRITTI REALI A FAVORE DI TERZI**

Dalle visure effettuate presso la Conservatoria dei RR.II. di Torino 1 non sono risultate trascrizioni di costituzioni di diritti reali a favore di terzi, ad eccezione delle formalità pregiudizievoli sopra indicate.

Si fa presente che il trasferimento del bene oggetto del presente procedimento esecutivo, seguirà tutti i patti e le condizioni indicati nel decreto di trasferimento del 18/04/2014 rep. 928/2007 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Torino 1 in data 23/04/2014 ai nn. 12793/9817 e nell’atto di compravendita a rogito Notaio Fabrizio OLIVERO del 09/05/2000 rep. 2940, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Torino 1 in data 12/05/2000 ai nn. 16599/9866, nonché quelli/e indicate in ogni altro atto precedente ivi richiamato, titoli da intendersi come integralmente riportati e trascritti.



### **5.3) VINCOLI E ONERI URBANISTICI**

In merito ai vincoli e/o oneri di carattere storico-artistico, paesaggistico, idrogeologico o derivanti da contratti incidenti sulla potenzialità edificatoria del fondo sul quale insiste l'immobile in oggetto, si riferisce quanto segue:

lo stabile di Via Lucento n. 144, in cui insiste l'unità immobiliare in oggetto, risulta ricadere secondo le prescrizioni del Piano Regolatore Generale Comunale della Città di Torino, in Zona Urbana Storico Ambientale 26 – Misto M1. In detta zona risultano consentiti i seguenti tipi di intervento: completamento f1, completamento f2, manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, nuovo impianto, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia d1, ristrutturazione edilizia d2, ristrutturazione edilizia d3, ristrutturazione edilizia d4, ristrutturazione urbanistica, sostituzione edilizia.

Inoltre risulta ricadere secondo la “Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell’idoneità all’utilizzazione urbanistica” approvata con la Variante strutturale n. 100 al P.R.G.C. in Parte Piana: Classe di stabilità I(P).

### **5.4) VINCOLI DI NATURA CONDOMINIALE**

Lo scrivente ha provveduto a richiedere all'Amministratore del Condominio pro tempore, nella persona del sig. KKKK KKKK ed allegare alla presente relazione, copia della regolamentazione di rapporti tra proprietà confinanti nel complesso immobiliare sito in Torino, Via Lucento nn. 138, 140, 142, 144, 146, 148 e del Regolamento di Condominio denominato “Il Mulino”, sito in Torino, Via Lucento n. 146.

Relativamente agli eventuali vincoli di destinazione ovvero limitazioni all’utilizzo dell'immobile pignorato, senza nulla togliere all’interesse del medesimo, in quanto allegato alla presente, si riporta quanto segue:

*"CAPITOLO IV – PERMESSI E DIVIETI ART. 17 - DIVIETI I proprietari delle singole unità immobiliari sono investiti di tutti i privilegi della proprietà, ma devono osservare le seguenti norme: a) – non possono destinare o affittare i locali ad uso casa di cura, circoli, sale da ballo, sedi di partito, e comunque non potranno farne uso contrario alla tranquillità, all’igiene ed al buon costume. Inoltre i locali non potranno mai essere utilizzati ad uso di lavorazioni rumorose od emananti esalazioni sgradevoli o nocive, né adibiti a depositi di materiali infiammabili o comunque arrecanti molestie, pericolo o pregiudizio alla salubrità e dalla incolumità del condominio ... omissis ... m) – è vietato alienare le cantine o le aree di pertinenza esclusiva se non a favore di altri condomini ... omissis ...".*



Dalle tabelle millesimali allegate al Regolamento di Condominio suddetto, all’unità immobiliare di cui trattasi, identificata come Lotto “L1”, spettano le seguenti quote:

- Tabella A – Millesimi di Proprietà: 63/1000
- Tabella B – Millesimi di Proprietà Ascensore: 0/1000
- Tabella B2 – Millesimi di Piano / Manutenzione ordinaria Ascensore: 0/1000

#### **5.5) CENSO, LIVELLO E USO CIVICO**

Ai sensi del punto 8 dell’art. 173 bis disp. att. c.p.c., lo scrivente riferisce che nelle trascrizioni del ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento e fino all’atto tra vivi anteriore al suddetto ventennio non sono risultati indicati gravami relativi a censi e livelli per quanto riguarda l’unità immobiliare in oggetto od il fondo sul quale sorge il fabbricato ove insiste detta unità.

In merito agli usi civici, dai registri consultati lo scrivente non ha reperito informazioni per accertare quanto previsto dall’art. 173 bis disp. att. c.p.c., in quanto la documentazione consultabile presente negli archivi risulta obsoleta e non aggiornata all’attualità e si presume pertanto, data la mancanza di segnalazione nel merito negli atti notarili consultati, che l’immobile non sia gravato da uso civico.

L’unità immobiliare, oggetto della presente procedura esecutiva, risulterebbe pertanto libera da tali pesi ed in piena proprietà del sig. CCCC CCCC, sopra generalizzato, a seguito del decesso dei genitori sig. EEEE EEEE (26/10/2014) – cui all’atto giudiziario di Sentenza di Accertamento Costitutivo trascritta in data 07/08/2019 ai nn. 24829/25158 e sig.ra DDDD DDDD (14/05/2020) – cui all’atto giudiziario di riconoscimento erede puro e semplice trascritto in data 11/01/2023 ai nn. 930/660.

.....

**QUESITO 5bis) “verifichi in particolare il contenuto delle domande oggetto delle note di cui sopra”** - (rif. Certificazione Notarile)

#### **5bis.1) CONTENUTI DELLE TRASCRIZIONI DELLE DOMANDE IN RIFERIMENTO ALLA CERTIFICAZIONE NOTARILE**

La Certificazione Notarile depositata nel fascicolo telematico del presente procedimento esecutivo, redatta dal Notaio Niccolò TIECCO in data 15/10/2021, riporta l’esistenza di due domande giudiziali, quali quelle indicate nel precedente paragrafo 5.1 e richiamate successivamente al paragrafo 6.1.

In particolare, trattasi delle seguenti domande giudiziali:



✓ **CAUSA R.G. n. 5417/2017 – Il sez. civile – G.I. Dott.ssa Marisa GALLO**

promossa dal sig. **FFFF FFFF** nato in FFFF (FF) il FF/FF/FFFF, C.F. FFFFFFFFFFFFFFFF e contro i sig.ri **DDDD DDDD** nata a DDDD il DD/DD/DDDD, C.F. DDDDDDDDDDDDDDDDD e **CCCC CCCC** nato a CCCC il CC/CC/CCCC, C.F. CCCCCCCCCCCCCCCC,

nella cui domanda, l'attore chiedeva di prendere atto del credito vantato nei confronti del convenuto CCCC CCCC, di accertare la consistenza del patrimonio ereditario (comprendente, tra gli altri, anche l'immobile censito al Fg. 1109 N. 619 Sub. 7 oggetto della presente procedura esecutiva), di accertare la lesione delle disposizioni testamentarie, di revocare e/o dichiarare inefficace l'atto di acquiescenza di cui al verbale di deposito e pubblicazione del testamento rogito Notaio OSELLA del 14/10/2015 rep. 71531/40386, di surrogare il deducente nella posizione successoria del convenuto e di disporre la reintegrazione della quota di legittima.

La domanda giudiziale è stata trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di TO1 in data 28/03/2017 al numero di R.G. 12149 ed al numero di R.P. 8526.

Si precisa che nella trascrizione risulta indicato l'immobile oggetto della presente procedura esecutiva.

La vertenza si è conclusa con la Sentenza n. 1014/2019 del 04/03/2019, nella quale veniva accolta la domanda revocatoria svolta dall'attore e per l'effetto dichiarata inefficace nei suoi confronti l'atto rogito Notaio OSELLA del 14/10/2015 rep. 71531/40386, con cui il convenuto CCCC CCCC aveva dichiarato di prestare acquiescenza al testamento olografo redatto dal padre EEEE EEEE e di rinunciare all'azione di riduzione per lesione di legittima, veniva dichiarato che il convenuto fosse erede legittimario pretermesso del padre, accogliendo la domanda surrogatoria svolta dall'attore e per l'effetto, in accoglimento della domanda di riduzione, veniva ridotta la disposizione testamentaria, dichiarando che la quota riservata al convenuto fosse pari ad 1/3 e che lo quest'ultimo partecipava alla comunione ereditaria in egual misura, costituita da diversi beni immobili, tra cui la quota di 1/2 dell'immobile censito al Fg. 1109 N. 619 Sub. 7 oggetto della presente procedura esecutiva.

La sentenza è stata annotata alla trascrizione della domanda giudiziale, con annotazione presentata in data 28/02/2022 ai nn. 7918/783.

Si precisa che l'annotazione non riporta l'immobile oggetto della presente procedura esecutiva.



✓ CAUSA R.G. n. 17053/2017 – Il sez. civile – G.I. Dott.ssa Marisa GALLO

promossa dalla sig.ra **GGGG GGGG** nata a GGGG (GG) il GG/GG/GGGG, C.F. GGGGGGGGGGGGGGGGG e contro i sig.ri **DDDD DDDD** nata a DDDD il DD/DD/DDDD, C.F. DDDDDDDDDDDDDDDDD e **CCCC CCCC** nato a CCCC il CC/CC/CCCC, C.F. CCCCCCCCCCCCCCCC,

nella cui domanda, l’attrice chiedeva di prendere atto della rinuncia all’eredità morendo dismessa da EEEE EEEE operata da CCCC CCCC e per l’effetto autorizzarla a procedere ad esecuzione forzata sui beni ereditari sino a completa soddisfazione dei suoi crediti, su diversi immobili (tra cui l’immobile censito al Fg. 1109 N. 619 Sub. 7 oggetto della presente procedura esecutiva).

La domanda giudiziale è stata trascritta in data 06/09/2017 al numero di R.G. 35264 ed al numero di R.P. 24808.

Si precisa che nella trascrizione risulta indicato l’immobile oggetto della presente procedura esecutiva.

La vertenza si è conclusa con la Sentenza n. 1635/2019 del 03/04/2019, nella quale veniva respinta la domanda di impugnazione svolta dall’attrice e veniva dichiarato che il convenuto fosse erede legittimario pretermesso del padre, accogliendo la domanda surrogatoria svolta dall’attrice e per l’effetto, in accoglimento della domanda di riduzione, veniva ridotta la disposizione testamentaria, dichiarando che la quota riservata al convenuto fosse pari ad 1/3 e che lo quest’ultimo partecipava alla comunione ereditaria in egual misura, costituita da diversi beni immobili, tra cui la quota di 1/2 dell’immobile censito al Fg. 1109 N. 619 Sub. 7 oggetto della presente procedura esecutiva.

La sentenza è stata annotata alla trascrizione della domanda giudiziale, con annotazione presentata in data 22/02/2022 ai nn. 6993/707.

Si precisa che l’annotazione non riporta l’immobile oggetto della presente procedura esecutiva.

.....

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

**6.1) SPESE CONDOMINIALI E PROCEDIMENTI GIUDIZIARI**

Ai sensi del punto 9 dell’art. 173 bis disp. att. c.p.c. che indica *“l’informazione sull’importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto,*



su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato”, lo scrivente riferisce che ha proceduto a contattare l’Amministratore di Condominio pro tempore nella persona del sig. KKKK KKKK, il quale consegnava riparto consuntivo gestione ordinaria 2022 e riparto preventivo gestione ordinaria 2023.

Lo scrivente riporta qui di seguito il quadro generale dei riparti delle spese condominiali insolute relative all'unità immobiliare oggetto di pignoramento, come segue:

Gestione Ordinaria	totale spese	saldo gestioni precedenti	versamenti	saldo
consuntivo 2022	€ 1.086,60	€ 4.278,03	€ 0,00	€ 5.364,63
preventivo 2023	€ 924,19	€ 5.364,63	<i>in corso</i>	€ 6.288,82
<b>RIEPILOGO SPESE INSOLUTE</b>				
TOTALE SPESE ORDINARIE ULTIMO BIENNIO				€ 2.010,79
TOTALE SPESE ORDINARIE ANTERIORI ALL'ULTIMO BIENNIO				€ 4.278,03
<b>TOTALE SPESE INSOLUTE</b>				<b>€ 6.288,82</b>

Dai documenti pervenuti è possibile riferire che le spese ordinarie si aggirano intorno ad € 900,00 / € 1.000,00 annui.

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate presso la Conservatoria dei RR. II. di Torino 1 sono risultate le seguenti trascrizioni di domande giudiziali sull'immobile in oggetto:

✓ **domanda giudiziale trascritta in data 28/03/2017 al numero di R.G. 12149 ed al numero di R.P. 8526**, in forza di atto di citazione del 22/02/2017 rep. 1152/2017 per “revoca atti soggetti a trascrizione”,

**a favore di:**

**FFFF FFFF** nato in FFFF (FF) il FF/FF/FFFF, C.F. FFFFFFFFFFFFFFFF,

**contro:**

**DDDD DDDD** nata a DDDD il DD/DD/DDDD, C.F. DDDDDDDDDDDDDDDDD,

**CCCC CCCC** nato a CCCC il CC/CC/CCCC, C.F. CCCCCCCCCCCCCCCC,

gravante, tra gli altri, anche sull'immobile censito al Fg. 1109 N. 619 Sub. 7 oggetto della presente procedura esecutiva.

Detta formalità non potrà essere cancellata nel corso della presente procedura esecutiva, ma solo con provvedimento del G.I. di merito.

A detta domanda giudiziale, risulta correlata l’annotazione di “accoglimento domanda”, quale atto giudiziario del 04/03/2019 rep. 1014/2019, trascritto in



data 28/02/2022 ai nn. 7918/783 su altro immobile non oggetto della presente procedura esecutiva.

- ✓ **domanda giudiziale trascritta in data 06/09/2017 al numero di R.G. 35264 ed al numero di R.P. 24808**, in forza di atto di citazione del 11/07/2017 rep. 34793 per “impugnazione di rinuncia eredità da parte dei creditori”,

**a favore di:**

**GGGG GGGG** nata a GGGG (GG) il GG/GG/GGGG, C.F. GGGGGGGGGGGGGGGGGG,

**contro:**

**DDDD DDDD** nata a DDDD il DD/DD/DDDD, C.F. DDDDDDDDDDDDDDDDD,

**CCCC CCCC** nato a CCCC il CC/CC/CCCC, C.F. CCCCCCCCCCCCCCCCC,

gravante, tra gli altri, anche sull'immobile censito al Fg. 1109 N. 619 Sub. 7 oggetto della presente procedura esecutiva.

Detta formalità non potrà essere cancellata nel corso della presente procedura esecutiva, ma solo con provvedimento del G.I. di merito.

A detta domanda giudiziale, risulta correlata l'annotazione di “accoglimento domanda”, quale atto giudiziario del 03/04/2019 rep. 17053/2017, trascritto in data 22/02/2022 ai nn. 6993/707 su altro immobile non oggetto della presente procedura esecutiva.

Dalla richiesta di ricerca dei procedimenti giudiziari trasmessa allo sportello del Ruolo Generale Contenziosi del Tribunale di Torino, a nome dell'esecutato sig. CCCC CCCC, sopra generalizzato, alla data del 15/02/2023, è emersa l'esistenza di diversi procedimenti (elenco allegato alla presente) e tra queste, si ritiene utile citare in particolare le seguenti:

- **R.G. 5417/2017** - G.I. GALLO Marisa, promossa da FFFF FFFF e contro DDDD DDDD e CCCC CCCC, conclusa con Sentenza n. 1014/2019 del 04/03/2019 – di cui alla succitata domanda giudiziale trascritta in data 28/03/2017 al numero di R.G. 12149 ed al numero di R.P. 8526;
- **R.G. 17053/2017** - G.I. GALLO Marisa, promossa da GGGG GGGG e contro DDDD DDDD e CCCC CCCC, conclusa con Sentenza n. 17053/2017 del 03/04/2019 – di cui alla succitata domanda giudiziale trascritta in data 06/09/2017 al numero di R.G. 35264 ed al numero di R.P. 24808;
- **R.G. 24741/2017** - G.I. MORONI Francesco, promossa da LLLL LLLL e contro DDDD DDDD e CCCC CCCC, conclusa con Sentenza n. 1506/2020 del 11/05/2020;





- **R.G. 16115/2019** - G.I. LAMARCA Federica, promossa da MMMM MMMM e contro DDDD DDDD e CCCC CCCC, conclusa con Sentenza n. 1861/2020 del 22/06/2020;
- **R.G. 3473/2022** - G.I. GAMBACORTA Simona, promossa da AAAA e contro CCCC CCCC, conclusa con l’ordinanza di accoglimento totale rep. n. 10713/2022 del 26/10/2022 – di cui all’atto giudiziario per il riconoscimento di erede puro e semplice trascritto in data 11/01/2023 al numero di R.G. 930 ed al numero di R.P. 660.

Si rimanda alla documentazione allegata alla presente.

.....

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

**7.1) PRATICHE EDILIZIE**

Dalle ricerche telematiche effettuate tramite il portale EdificaTO dell’Archivio Edilizio del Comune di Torino ed in considerazione di quanto dichiarato nell’atto rogito Notaio Fabrizio OLIVERO del 09/05/2000 rep. 2940, è possibile riferire che il fabbricato in cui insiste l’immobile in oggetto è stato edificato in data anteriore al 1° settembre 1967 e successivamente è stato oggetto di lavori di restauro e risanamento conservativo dell’originario fabbricato uso mulino con cambio d’uso in residenziale, per mezzo della Concessione Edilizia n. 313 del 30/04/1992 e successiva variante in corso d’opera n. 479 del 23/06/1994.

La Licenza di Abitabilità n. 59 è stata rilasciata in data 11/04/1995.

Relativamente alla singola unità immobiliare, oggetto del presente procedimento esecutivo, sono emerse le seguenti pratiche edilizie:

- prot. 2000-9-16784 del 13/11/2000, quale Art. 26 L.47/85 per modifiche interne, verificata positiva in data 22/11/2000;
- prot. 2005-11-2015 del 01/02/2005, quale Condono per il sottotetto, sospesa per mancata presentazione della documentazione integrativa richiesta in data 31/08/2012, tra cui:
  - o elaborati grafici esplicativi (piante, sezioni) in scala 1:100
  - o prova dell’avvenuta presentazione all’Ufficio Tecnico Erariale della documentazione necessaria ai fini dell’accatastamento delle opere abusivamente eseguite
  - o copia della planimetria catastale con l’evidenziazione delle opere abusivamente eseguite
  - o denuncia ai fini dell’imposta comunale degli immobili di cui al D.lgs. 30/12/1992, n. 504
  - o denuncia ai fini della tassa per lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani
  - o dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi dell’art. 46 – 47 del D.P.R. 445/2000 completa di
    - dichiarazione che le opere abusive non sono state realizzate su parti comuni



- dichiarazione attestante che le copie della denuncia I.C.I. e della denuncia T.A.R.S.U. comprendenti le variazioni derivanti dall'esecuzione delle opere oggetto di sanatoria sono conformi agli originali depositati presso gli uffici comunali competenti
- attestazione dei versamenti rateali e a saldo degli oneri concessori
- attestazione del versamento a CONGUAGLIO degli oneri di concessione per un importo pari a €3.152,26
- pagamento dell'importo per valori bollati e relativi diritti vari pari a €3,62
- pagamento dei diritti di segreteria ai sensi dell'art. 10 L. 68/93 pari a €267,42

In relazione al suddetto condono, in sede di sopralluogo, il sig. CCCC CCCC ha rammostrato una ricevuta di richiesta definizione condono n. EDIL\_defcond.1.0.0.2020.00334, protocollata in data 09/11/2020 e presentata dal Geom. NNNN NNNN per la quale la segreteria dell'Area dell'Edilizia Privata ha confermato allo scrivente che l'istruttoria è in capo al R.U.P. Arch. OOOO OOOO ed al tecnico istruttore Geom. PPPP PPPP e non sono previste riassegnazioni. Attualmente, non risulta che il condono sia stato definito.

## **7.2) SITUAZIONE URBANISTICA**

In merito alla situazione urbanistica si richiama quanto sopra indicato al paragrafo 5.3 della presente relazione, rimandando per quanto concerne alla regolarità al paragrafo successivo.

Il terreno pertinenziale al fabbricato condominiale in cui insiste l'immobile in oggetto, risulta di estensione inferiore a mq. 5.000 e data la natura del bene immobile oggetto della presente procedura esecutiva, non si è proceduto ad acquisire il C.D.U..

-----

**QUESITO 8) “verifichi la regolarità edilizia e urbanistica dei beni nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi ai sensi del n. 6 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., fornendo, in caso di opere abusive, le informazioni di cui al n. 7; dica se gli immobili pignorati siano dotati dell'Attestato di Prestazione Energetica”**

## **8.1) REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA**

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi e lo stato legittimo dell'immobile, risultano sussistere diverse difformità edilizie e più precisamente:

modifiche interne:

- demolizione di tramezzatura interna tra i due vani del piano terreno a formazione di unico locale soggiorno-pranzo;
- spostamento della parete tra l'area soggiorno-pranzo e disimpegno, con contestuale spostamento della porta di accesso alla cucina;
- allargamento dell'apertura tra il disimpegno e il soggiorno-pranzo;



- traslazione di alcune pareti interne (tra bagno e cucina, tra bagno/cucina e disimpegno/soggiorno-pranzo, tra disimpegno e soggiorno-pranzo);
- realizzazione di diverse conformazioni murarie interne (da valutare verifica strutture con Denuncia al Genio Civile n. 816 del 25/02/1993);
- accorpo/scorporo di porzione di unità abitativa costituente parte del soggiorno-pranzo, in quanto il muro divisorio con l'unità adiacente H1 risulta realizzato in linea con la prosecuzione lato disimpegno/bagno, perciò traslato verso l'unità H1;
- installazione di corpo scala di collegamento tra il piano terreno e primo-sottotetto;

modifiche esterne:

- realizzazione di n. 3 lucernari al piano sottotetto;

modifiche strutturali:

- realizzazione di diverse conformazioni murarie interne (da valutare verifica strutture con Denuncia al Genio Civile n. 816 del 25/02/1993);
- differente realizzazione della soletta tra il piano terreno e primo-sottotetto con conseguente taglio in prossimità dell'installazione del corpo scala di collegamento interno.

Inoltre si richiama quanto sopra esposto in relazione al condono di cui al prot. 2005-11-2015 del 01/02/2005, circa la trasformazione in locali abitativi del piano sottotetto, che attualmente risulta ancora in fase di definizione.

Si fa presente che lo scrivente non ha proceduto a verificare il progetto delle opere strutturali di cui alla Denuncia al Genio Civile n. 816 del 25/02/1993.

Si rammenta, inoltre, che la Licenza di Abitabilità n. 59 è stata rilasciata in data 11/04/1995.

Ai fini della regolarizzazione, occorrerà dapprima verificare eventuali casi rientranti nelle tolleranze edilizie e verificare le opere strutturali depositate al Genio Civile, oltre che procedere alla definizione del condono succitato.

Successivamente, si renderà necessario presentare una pratica in sanatoria per la regolarizzazione delle opere difformi, per la quale occorrerà coinvolgere la proprietà dell'unità adiacente H1, affinché presti il relativo assenso.

Tenuto conto che le attività di sanatoria risultano diverse e molteplici, oltre che in parte già avviate con la definizione del condono succitato ancora in corso; lo scrivente ritiene quantificare prudenzialmente i costi per la regolarizzazione in circa € 15.000,00, da applicarsi in detrazione al valore dell'immobile, tenuto conto



dell'assenza della garanzia per vizi del bene oggetto della presente procedura esecutiva che sarà trasferito.

Tale decurtazione deve ritenersi non vincolante per lo scrivente e con tutte le riserve del caso, in quanto indicata in via prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali.

In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili variazioni e che è stato esposto in ragione delle normative vigenti attualmente.

Resta perciò inteso, che sarà a totale ed esclusiva cura e spese dell'aggiudicatario, adempiere a qualsiasi onere che verrà eventualmente posto a carico degli immobili pignorati da parte dei competenti uffici pubblici.

### **8.2) ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA**

Da una ricerca effettuata presso il SIPEE (Sistema Informativo Prestazione Energetica Edifici), è risultato che l'unità abitativa in oggetto non sia dotata dell'Attestato 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.”**

### **9.1) SUPERFICIE COMMERCIALE**

Sulla base dei rilievi effettuati in loco e della documentazione catastale e progettuale acquisita, lo scrivente ha calcolato la superficie convenzionale dei beni oggetto di esecuzione tenendo in considerazione quelle che di regola sono le modalità di valutazione applicate nel settore immobiliare, qui di seguito descritte:

Superficie commerciale = Superficie coperta interna calpestabile + murature interne + murature perimetrali (cm 50 max. di spessore) + 50% delle pareti in comune + 1/10 dell'area cortile.

Pertanto la superficie commerciale dell'unità immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva, data dalla somma delle superfici, come sopra indicate, opportunamente ragguagliate, è di circa 110 mq.

### **9.2) VALUTAZIONE/STIMA**

Il sottoscritto al fine di determinare il più probabile valore di mercato per l'immobile in oggetto utilizzerà il metodo della stima comparativa per confronto di mercato. A seguito delle indagini effettuate per verificare le quotazioni dei vari borsini immobiliari del territorio quali: OMI-Agenzia delle Entrate, etc., nonché dalle



ricerche di mercato effettuate nella zona su immobili simili a quello in oggetto, si riporta quanto desunto:

<b>INDAGINE</b>	<b>MINIMO</b>	<b>MASSIMO</b>
OMI (Agenzia delle Entrate)	1.200,00 €/mq	1.750,00 €/mq
Borsino Immobiliare	996,00 €/mq	1.564,00 €/mq
MERCATO	1.100,00 €/mq	1.900,00 €/mq

Inoltre, si è proceduto ad analizzare le compravendite di immobili simili per taglio dimensionale, avvenute nella medesima zona di ubicazione dell'immobile in oggetto, pubblicate sul portale dell'Agenzia delle Entrate - *OMI Consultazione valori immobiliari dichiarati*, con riferimento ai più recenti mesi di pubblicazione (aprile 2023 – giugno 2023), dalle quali sono risultati prezzi di mercato variabili da circa €/mq 680,00 a circa €/mq 1.510,00.

In considerazione di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche relative all'immobile in oggetto, tra cui: superficie, destinazione, ubicazione, piano, vetustà, esposizione, prospicienza, stato delle parti comuni condominiali, dotazioni d'impianti (per quanto è stato possibile prenderne visione), nonché considerato quanto sopra detto e quanto in accessorio possa esistere, lo scrivente stima il valore del bene oggetto della presente procedura esecutiva, quale alloggio su due livelli (piano terreno e sottotetto collegati internamente), avente annessa area a cortile esclusivo, ubicato nel Comune di Torino, Via Lucento n. 144/B, come segue:

mq 110 X €/mq 1.400,00 = **154.000,00 €**

(Euro Centocinquantaquattromila/00)

### **9.3) CORREZIONE DI STIMA**

Tenuto conto di quanto sopra esposto, lo scrivente procede quindi agli adeguamenti ed alle correzioni di stima del valore di mercato relative all'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, come segue:

- ✓ Oneri di regolarizzazione (urbanistica e catastale): lo scrivente richiama quanto sopra argomentato e riepilogato al quesito “8.1” per cui si ritiene applicare la decurtazione di € 15.000,00;
- ✓ Stato di manutenzione e d'uso: l'immobile in oggetto si presenta in discrete-buoni condizioni manutentive, pertanto si ritiene non applicare correzioni di stima specifiche;
- ✓ Stato di possesso: l'unità immobiliare in oggetto risulta occupata dall'esecutato e dalla propria famiglia e non sono risultati contratti di locazione/comodati, pertanto si ritiene non applicare correzioni di stima specifiche;
- ✓ Vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo:



sull'immobile gravano diverse domande giudiziali citate nella presente relazione e chiuse con Sentenze, per le quali non è possibile cancellare le note di trascrizione con il presente procedimento esecutivo, ma esclusivamente con provvedimento del G.I. di merito, per cui lo scrivente ritiene non applicare correzioni di stima.

Il sottoscritto, definite le correzioni di stima sopra indicate, procede alla determinazione del valore corretto come segue:

154.000,00 € - 15.000,00 € = **139.000,00 €**

(Euro Centotrentanovemila/00)

In merito alle spese insolute dell'ultimo biennio, lo scrivente richiama l'ammontare delle medesime sopra indicate, lasciando ogni decisione in merito all'Ill.mo G.E. sul valore da porre in fase di vendita.

139.000,00 € - 2.010,79 € = 136.989,21 €, arrotondabili in **137.000,00 €**

(Euro Centotrentasettemila/00)

.....

**QUESITO 10) “dica, infine, se sussistano i presupposti di applicabilità dell'art. 1, commi 376, 377 e 378 legge 178/2020 (legge di bilancio); in tal caso specifichi i vincoli, i limiti e gli oneri operanti nella fattispecie di edilizia convenzionata o agevolata nel caso concreto (a titolo esemplificativo, ma non esaustivo, eventuali limitazioni alle successive alienazioni, al prezzo di vendita o al canone di locazione ecc.)”**

**10.1) PRESUPPOSTI DI APPLICABILITA' ART. 1, C. 376, 377, 378 L. 178/2020**

Da quanto potuto esaminare dallo scrivente, sulla base dei documenti allegati agli atti e/o reperiti in corso di indagini peritali, si ritiene che per la procedura esecutiva in oggetto, non vi siano i presupposti di applicabilità dell'art. 1 commi 376, 377 e 378 della Legge n. 178/2020.

.....

**ELENCO ALLEGATI**

- ALLEGATO 1. planimetria stato attuale;
- ALLEGATO 2. documentazione fotografica pdf e jpeg;
- ALLEGATO 3. visura storica e planimetria catastale del Fg. 1109 N. 619 Sub. 7;
- ALLEGATO 4. visura storica ed estratto di mappa al C.T. del Fg. 1109 N. 619;
- ALLEGATO 5. titolo di provenienza ante ventennio;
- ALLEGATO 6. ispezioni ipotecarie;
- ALLEGATO 7. pratiche edilizie;



## **“STUDIO TECNICO 5G” – Arch. Giovanni CINQUE**

---

- ALLEGATO 8. copia del regolamento di condominio;
- ALLEGATO 9. documentazione pervenuta dall'Amministratore di Condominio;
- ALLEGATO 10. procedimenti giudiziari;
- ALLEGATO 11. certificato di residenza dell'esecutato;
- ALLEGATO 12. relazione senza nomi.

Tanto si è esposto in ordine al gradito incarico ricevuto.

Torino, lì 12 dicembre 2023

Il C.T.U.

Arch. Giovanni CINQUE

