

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dott.ssa Francesca ALONZO

-----000-----

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Nel procedimento esecutivo n° 746/2021

PRELIOS CREDIT SOLUTIONS SPA (creditore procedente)

Contro

Aaaaaaaa Aaaaaa – Aaaaaaaa Bbbbbb e Aaaaaaaa Ccccc (debitori esecutati)

-----000-----

RELAZIONE PERITALE

Il sottoscritto Giuseppe Bruera, Geometra con studio in Borgaro T.se, Via Santa Cristina n. 74, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice presso il Tribunale di Torino, nominato quale Esperto per le operazioni di descrizione e stima dell'immobile nella presente procedura esecutiva, in data 28.11.2023 accettava l'incarico e prestava il giuramento di rito in via telematica.

Previa richiesta di Certificato di Residenza al Comune di Bricherasio, dai quali risultava che il Sig. Aaaaaaaa Ccccc era deceduto in data 14.02.2022, inviava ai Sigg. Aaaaaaaa Aaaaaa e Cccccc lettere raccomandate A/R e lettere ordinarie per comunicare che il sopralluogo era previsto per il giorno 13.02.2024 alle ore 9,30.

Richiedeva inoltre gli atti di provenienza al notaio Vaira ed all'Archivio notarile di Torino (atti Ocelli e Marinone), svolgendo anche gli accessi sul sito dell'Agenzia delle Entrate per effettuare visure catastali, reperire le planimetrie



dei beni e la situazione ipotecaria, prendendo inoltre appuntamento con l'Ufficio Tecnico di Bricherasio per effettuare l'accesso agli atti edilizio-amministrativi.

Alla data prevista del 13.02.2024 veniva effettuato il sopralluogo presso i beni, presenti gli esecutati, effettuando controlli, rilievi, misure e documentazione fotografica.

-----000-----

RISPOSTE AL 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. e svolte ulteriori ricerche nel caso in cui gli elementi forniti appaiono 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, provvedendo altresì a presentare le denunce catastali eventualmente mancanti;*

-----000-----



Dati sintetici dell'immobile

In Bricherasio (TO), Stradale San Secondo n. 1

Quota del 100% della piena proprietà

- Abitazione, magazzino ed area urbana
- **Descrizione**
 - A) Abitazione di tipo civile, posta al piano Terra, primo e interrato
 - B) Magazzini e locale deposito al piano Terra
 - C) Area urbana adiacente ai fabbricati
- **Catasto Fabbricati**
 - A) Fg. 13 – n. 129 – sub 4 - cat. A/2 – cl. 2 – vani 9,5 – Sup. Catastale mq 205 - R. € 515,17 – Strada San Secondo n. 1 p. S1-T-1

(i dati attuali derivano dalla variazione toponomastica del 19.09.2018 n. TO0211738; dalla variazione del 09.11.2015 per inserimento dei dati di superficie; dalla variazione del 01.01.1992 per variazione del quadro tariffario).
 - B) Fg. 13 – n. 129 – sub 3 - cat. C/2 – cl. 2 – Consist. mq 102 – Sup. Catastale mq 106 - R. € 68,48 – Strada San Secondo n. 1 interno A p. T

(i dati attuali derivano dalla variazione toponomastica del 23.11.2014 n. TO0485061; dalla variazione del 01.01.1992 per variazione del quadro tariffario).

N.B: I fabbricati insistono sui mappali del Catasto Terreni nn. 578 e 480 del foglio 13; il mappale 480 costituisce anche il cortile della casa.
 - C) Fg. 13 – n. 562 – Cat. F/1 – consistenza mq 188

(i dati attuali derivano dalla costituzione del 06.09.2018 n. TO0203907 associato al Tipo Mappale Prot. TO0189500 del 03.08.2018).
- **Coerenze in senso orario**



Strada San Secondo, particelle 317-125 e 482 del foglio 13.

- **Provenienza**

- Atto notaio Alberto Occei di Pinerolo del 22.12.1986 rep. 8987/4139

(**all. n. 1**).

Si allegano l'estratto di Mappa (**all. n. 2**), la visura storico-catastale dei beni (**all. n. 3**) e le rispettive planimetrie catastali (**all. n. 4**).

-----000-----

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;*

Da quanto riportato nella Certificazione notarile (**all. n. 5**) e verificato dal sottoscritto, alla data di trascrizione del pignoramento del **23.09.2021**

• **proprietari della quota del 100% della piena proprietà dei beni erano:**

- **Aaaaaaaa Aaaaaa**, nata a Torino il 01.05.1967

c.f: AAAAAAAAAAAAAA per la **quota di 7/9**

- **Aaaaaaaa Bbbbbbb**, nato a Torino il 05.08.1972

c.f: BBBBBBBBBBBBBB per la **quota di 1/9**

- **Aaaaaaaa Ccccc**, nato a Torino il 30.09.1964 e deceduto a Rivoli il 14.02.2022 - c.f: CCCCCCCCCCCCCC per la **quota di 1/9**

Nel ventennio i beni in Bricherasio, censiti al Fg. 13 particella 129 sub 3 e 4 ed al Fg. 3 particella 562 (ex 127) erano pervenuti in proprietà a Dddd Ddddddd, nata a Porte il 29.07.1942 c.f. DDDDDDDDDDDDDDD
e



AAAAAAA Xxxxx, nato a Porte il 27.07.1941 c.f.
MRTBRN41L27G900C,

con atto a rogito notaio Alberto Ocelli di Pinerolo del **22.12.1986** rep.
8987, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Pinerolo in data
21.01.1987 ai nn. 467/419.

A seguito della morte di Aaaaaaaa Xxxxx, avvenuta il 03.07.2005 la
sua quota di $\frac{1}{2}$ è stata devoluta per $\frac{3}{9}$ alla moglie Dddd Ddddddd e
per $\frac{2}{9}$ ciascuno ai figli Aaaaaaaa Aaaaaa, Cccccc e Ccccc; la
successione è stata trascritta in data 07.08.2006 ai nn. 8626/5873,
mentre non risulta trascritta l'accettazione di eredità.

A seguito della morte della moglie Dddd Ddddddd, avvenuta il
19.05.2016, la sua quota di eredità, per rinuncia dei Sigg. Aaaaaaaa
Bbbbbbb e Ccccc, è stata devoluta interamente a Aaaaaaaa Aaaaaa; la
successione è stata trascritta il 28.02.2019 ai nn. 1614/1233, mentre
non è stata rilevata l'accettazione di eredità.

N.B: l'atto di divisione a rogito notaio Vaira del 30.10.2015 (**all. n. 6**),
riguarda solamente i beni in Porte e Cantalupa e non quelli in
Bricherasio.

-----==000==-----

3) *descriva i beni pignorati, anche mediante planimetrie e fotografie;*

DESCRIZIONE IMMOBILIARE

Per una più facile ed immediata comprensione visiva di quanto descritto, si
rimanda alla documentazione fotografica eseguita durante il sopralluogo (**all. n. 7**)
ed alla allegata planimetria catastale.

I beni si trovano in zona periferica del Comune di Bricherasio in località



Cappella Moreri, nel punto in cui, formando una rotonda stradale, convergono la Stradale Pinerolo e la Stradale San Secondo, a poco più di un chilometro dal centro comunale.

Bricherasio è una piccola località posta all'inizio della Val Pellice, ad una decina di chilometri da Pinerolo e circa 40 chilometri da Torino.

I beni oggetto della presente perizia sono formati da un'unità immobiliare ad uso abitazione, elevata a due piani fuori terra, parte di un più grande fabbricato, con un adiacente fabbricato ad uso deposito formato dal solo piano terra.

I beni sono confinanti ed hanno accesso dalla strada San Secondo, in corrispondenza della rotonda, tramite un cancello sia carraio che pedonale, da cui si passa nel cortile, su cui si affacciano sia la casa di civile abitazione che il deposito ed il terreno; a questo proposito si fa presente che sarà oggetto di perizia solo la particella di terreno distinta al Fg. 13 n. 562 e non la particella n. 317, in quanto esclusa dalla parte precedente.

In merito all'ubicazione si evidenzia che, stante la sua posizione in concomitanza di una rotonda stradale, vi sono già stati alcuni incidenti contro la recinzione della casa, di cui uno mortale.

L'unità immobiliare ad uso abitazione risulta formata al piano terra da tinello, cucina, ripostiglio, bagno e da tre locali che vengono utilizzati quali disimpegno, soggiorno e camera dal letto, ma che al momento non sono abitabili e sono licenziati come unico locale ad uso deposito, come si vedrà meglio nell'apposito capitolo della regolarità edilizia.

Lo stato attuale viene riportato nella planimetria del piano terra (**all. n. 8**).

Una scala esterna conduce al primo piano, formato da cucina, disimpegno, soggiorno, due camere e bagno; al piano interrato vi è un locale cantina, peraltro



difficilmente raggiungibile; questa unità immobiliare è completata da un piccolo locale uso centrale termica al piano terra.

Il fabbricato ad uso magazzino è costituito da un unico locale, con un pilastro interno.

Per quanto concerne le principali caratteristiche costruttive dei beni, si segnala quanto segue:

- fabbricato di civile abitazione con struttura portante in muratura
- tetto a falde con manto di tegole
- cortile con asfalto, in cattive condizioni
- terreno recintato con muretto in cls e fitta siepe, con porta pedonale e portone carraio in metallo verniciato
- facciata abitazione con zoccolo in pietra e restante parte intonacata e tinteggiata
- soggiorno e cucina pavimentati con piastrelle in ceramica e muri in gran parte rivestiti con perlinatura in legno
- il locale tavernetta, separato in tre da pareti in cartongesso, in parte con pavimento in laminato (zona posteriore) ed in parte con piastrelline in gres (zona anteriore), risalenti probabilmente agli anni '60, con pareti tinteggiate
- serramenti esterni in legno e vetri lucidi
- scala esterna di accesso al primo piano con gradini in marmo
- pavimenti del primo piano con piastrelle in ceramica, risalenti probabilmente agli anni '70 del secolo scorso
- porte interne in legno e vetri smerigliati
- pareti ad intonaco tinteggiato, parzialmente rivestite in cucina con piastrelle a spacco



- bagno con pareti rivestite in ceramica
- Riscaldamento con caldaia a gasolio

Per quanto concerne il fabbricato ad uso deposito, lo stesso risulta edificato con un pilastro centrale di sostegno e travi in legno ed in ferro a sostenere il tetto, con pareti perimetrali in muratura e quella principale in lamiera, con inserite una finestratura continua e pavimento in battuto di cemento; da segnalare che la copertura del tetto è in lastre di eternit, senza protezione alcuna, per cui dovranno essere smantellate e conferite in apposita discarica.

Nel complesso, per quanto riguarda l'immobile ad uso abitativo, si evidenzia la sua posizione in zona problematica, a ridosso della rotonda stradale, già sede di incidenti, la presenza di materiali e finiture che risalgono per la maggior parte agli anni '60 e '70 del secolo scorso.

Il fabbricato ad uso deposito presenta struttura e finiture di tipo sommario, oltre alla necessità di sostituire la copertura in eternit.

Coerenze dell'intera proprietà oggetto di stima:

Stradale San Secondo, particella 317 del Fg. 13 (di proprietà degli esecutati),
particelle 125 e 432 del Fg. 13

Superfici:

Nel calcolo delle superfici, effettuato sulla base delle planimetrie a mani del sottoscritto e delle misure effettuate durante il sopralluogo, si è tenuto conto dell'intero spessore dei muri perimetrali e di metà di quelli confinanti.

Dai calcoli e conteggi effettuati sono risultate le seguenti superfici in arrotondamento:

Casa

Piano Terra - Abitazione mq 100



Piano Terra – Centrale Termica	mq 6 x 30%	mq 2
Piano Primo – Abitazione		mq 96
Piano Primo – Balcone	mq 12 x 50%	<u>mq 6</u>
TOTALE ABITAZIONE		mq 204
<u>Deposito</u>		
Piano Terra		mq 105
Terreno		mq 188

-----000-----

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

Alla data del sopralluogo del 13.02.2024 i beni risultavano occupati dalla debitrice Sig.ra Aaaaaaaa Aaaaaa con la propria figlia (abitazione al piano terra) e dal debitore Aaaaaaaa Bbbbbbb (abitazione piano primo).

-----000-----

- 5) *indichi l'esistenza delle formalità, dei vincoli, degli oneri e dei pesi di cui ai n. 4, 5 e 8 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., specificando, per quelli che saranno cancellati, se colpiscono solo i beni pignorati o anche altri beni e, quindi, se siano da cancellare totalmente o parzialmente, specifichi che le cancellazioni saranno effettuate a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario, fornisca una quantificazione degli oneri di cancellazione*

Da quanto riportato nella Certificazione Notarile redatta dal notaio Niccolò Tiecco di Perugia in data 05.02.2022 (**all. n. 5**), i beni risultano gravati dalle seguenti formalità trascritte e iscritte presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare



di Pinerolo:

ISCRIZIONI

1° Nota n. 5631/966 del 02/07/2004 (da cancellare limitatamente alla quota ed ai beni trasferiti)

Per iscrizione di ipoteca volontaria derivante da mutuo fondiario a rogito notaio Alberto Ocelli del 15/06/2004 rep. 54332, della durata di anni 15

A FAVORE: Banca Regionale Europea, sede Cuneo, c.f. 01127760047

CONTRO: Dddd Dddddd, nata il 29.07.1942 c.f. DDDDDDDDDDDDD

Aaaaaaa Xxxxx, nato il 27.07.1947 c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX

Del complessivo importo di € 140.000,00 di cui € 70.000,00 per capitale, sui beni in Bricherasio, al Catasto Fabbricati Fg. 13 n. 129 sub 4 e 3 e Fg. 13 n. 127 (attuale 562).

2° Nota n. 12139/2711 del 29/11/2006 (da cancellare limitatamente alla quota ed ai beni trasferiti)

Per iscrizione di ipoteca legale ai sensi art. 77 DPR 602/73 modificato dal D.LGS 46/99

A FAVORE: Uniriscossioni S.p.A., sede Torino, c.f. 05165540013

CONTRO: Aaaaaaa Bbbbbbb, nato il 05.08.1972,

c.f. BBBBBBBBBBBBBB

del complessivo importo di € 135.145,88 di cui € 67.572,94 per capitale, sulla quota di 1/9 in capo a Aaaaaaa Bbbbbbb su tutti i beni in Bricherasio; l'ipoteca colpisce altri beni non inerenti la presente perizia.

3° Nota n. 10818/1985 del 09/12/2008 (da cancellare limitatamente alla quota ed ai beni trasferiti)

Per iscrizione di ipoteca giudiziale a seguito decreto ingiuntivo del Tribunale di



Faenza (RA), del 16/06/2008 rep. 474

A FAVORE: Carifin Italia S.p.A., sede Faenza, c.f. 02186491201

CONTRO: Aaaaaaaa Bbbbbbb, nato il 05.08.1972,

c.f. BBBBBBBBBBBBBB

del complessivo importo di € 135.145,88 di cui € 67.572,94 per capitale, sulla quota di 1/9 in capo a Aaaaaaaa Bbbbbbb su tutti i beni in Bricherasio; l'ipoteca colpisce altri beni non inerenti la presente perizia.

4° Nota n. 941/145 del 03/02/2010 (da cancellare limitatamente alla quota ed ai beni trasferiti)

Per iscrizione di ipoteca giudiziale a seguito decreto ingiuntivo del Tribunale di Cuneo del 13.01.2010 rep. 40/2010

A FAVORE: Banca Regionale Europea S.p.A., sede Cuneo, c.f. 01127760047

CONTRO: Aaaaaaaa Aaaaaa, nata il 01.05.1967, c.f. AAAAAAAAAAAAAA

del complessivo importo di € 18.600,00 di cui € 9.960,00 per capitale, sulla quota di 2/18 in capo a Aaaaaaaa Aaaaaa su tutti i beni in Bricherasio; l'ipoteca colpisce altri beni non inerenti la presente perizia.

5° Nota n. 10126/1280 del 16/11/2021 (da cancellare limitatamente alla quota ed ai beni trasferiti)

Per iscrizione di ipoteca legale Agenzia delle Entrate rep. 8815/11021 del 15.11.2021

A FAVORE: Agenzia delle Entrate Riscossione, sede,

CONTRO: Aaaaaaaa Ccccc, nato il 30.09.1967, c.f. CCCCCCCCCCCCCC

Del complessivo importo di € 140.000,00 di cui € 70.000,00 per capitale, oltre interessi e spese, sulla quota di 1/9 dei beni in Bricherasio, censiti al Catasto Fabbricati al foglio 13 n. 129 sub 4 e 3 ed al Catasto Terreni al foglio 13 n. 562.



L'ipoteca colpisce altri beni non inerenti la presente perizia.

TRASCRIZIONI

6° Nota n. 5637/4167 del 25.07.2017 (da cancellare limitatamente alla quota ed ai beni trasferiti)

Per trascrizione di pignoramento immobiliare dell'Ufficiale Giudiziario di Torino del 28.04.2017 rep. 11399/2017

A FAVORE: Eeee Eeeeeeee, nato il 10.01.1960, c.f. EEEEEEEEEEEEEEEEE

CONTRO: Aaaaaaaa Ccccc, nato il 30.09.1967, c.f. CCCCCCCCCCCCCC

Il pignoramento colpisce la sua quota di 1/9 di tutti i beni in Bricherasio; l'ipoteca colpisce altri beni non inerenti la presente perizia.

7° Nota n. 3054/2423 del 16/04/2018 (da cancellare limitatamente alla quota ed ai beni trasferiti)

Per trascrizione di pignoramento immobiliare dell'Ufficiale Giudiziario di Torino del 22.02.2018 rep. 2865/2018

A FAVORE: Eeee Eeeeeeee, nato il 10.01.1960, c.f. EEEEEEEEEEEEEEEEE

CONTRO: Aaaaaaaa Ccccc, nato il 30.09.1967, c.f. CCCCCCCCCCCCCC

Il pignoramento colpisce la sua quota di 1/9 di tutti i beni in Bricherasio; l'ipoteca colpisce altri beni non inerenti la presente perizia.

8° Nota n. 8864/6982 del 08/10/2021 (da cancellare limitatamente alla quota ed ai beni trasferiti)

A FAVORE: Maior SPV, sede Conegliano, c.f. 04951650268

CONTRO: Aaaaaaaa Aaaaaa, nata il 01.05.1967, c.f. AAAAAAAAAAAAAA

Aaaaaaaa Ccccc, nato il 30.09.1967, c.f. CCCCCCCCCCCCCC

Aaaaaaaa Bbbbbbb, nato il 05.08.1972,

c.f. BBBBBBBBBBBBBB



Il pignoramento colpisce la quota di 7/9 di proprietà di Aaaaaaaa Aaaaaa dei beni in Bricheraso (oltre ad altri beni non inerenti la perizia) e di 1/9 ciascuno di Aaaaaaaa Ccccc e Aaaaaaaa Bbbbbb dei beni in Bricherasio.

Costi di cancellazione: Il calcolo dei costi di cancellazione è piuttosto complesso e solo la competente Conservatoria può fornire il conteggio esatto, ma a titolo puramente indicativo si può ritenere che il costo complessivo sia dell'ordine di circa 5.000,00 €.

-----000-----

Non essendo una comproprietà non vi è **Regolamento di Condominio.**

-----000-----

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

Successivamente al pignoramento risultano iscritta la seguente formalità pregiudizievole.

9° Nota n. 3784/373 del 09/05/2024

Per iscrizione di ipoteca in rinnovazione (**all. n. 9**)

A FAVORE: Banca Regionale Europea S.p.A., sede Cuneo – c.f. 01127760047

CONTRO: Aaaaaaaa Xxxxx, Dddd Ddddddd, Aaaaaaaa Aaaaaa, Aaaaaaaa Ccccc, Aaaaaaaa Bbbbbb.

L'ipoteca è stata iscritta in rinnovazione dell'ipoteca n. 5631/966 del 02/07/2004 di cui al punto 1.

Nel quadro "D" della trascrizione si precisa che a seguito delle successioni di Aaaaaaaa Xxxxx e di Dddd Ddddddd e della rinuncia di Aaaaaaaa Ccccc e Ccccc alla successione di Dddd Ddddddd, le quote di proprietà dei beni in Bricherasio, sono per 14/18 cioè 7/9 in capo a Aaaaaaaa Aaaaaa e per 1/9



ciascuno in capo a Aaaaaaaa Bbbbbb e Ccccc.

-----000-----

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

Premesso che la costruzione dell'edificio è iniziata prima del 1° settembre 1967, gli accertamenti eseguiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bricherasio hanno consentito di visionare e reperire i seguenti documenti (**all. n. 10**):

- Licenza Edilizia n. 6/74 del 24.01.1974 per la sistemazione di un fabbricato di civile abitazione nell'area distinta al Fg. 13 nn. 128-127-317.
- Autorizzazione all'Abitabilità n. 6/74 del 11.09.1984
- In data 31.07.1986 è stata presentata domanda di sanatoria per la costruzione di centrale termica annessa al fabbricato ad uso deposito ed alcune varianti riguardanti il fabbricato di civile abitazione. In merito a questa domanda essa ha ottenuto il parere favorevole del Comune e della Regione (in data 21.01.1991), a condizione che venga eliminata la copertura in eternit del basso fabbricato, sostituendola con tegole in laterizio. Poiché la copertura finora non è stata eliminata, anche la conseguente Concessione Edilizia in Sanatoria non è stata rilasciata, neanche per le modifiche al fabbricato di civile abitazione. Ottemperando a questa disposizione non dovrebbero esserci impedimenti per il rilascio della Concessione in Sanatoria, per la quale sono già stati versati tutti gli oneri; si invitano comunque gli interessati ad assumere le necessarie informazioni presso il Comune di Bricherasio

-----000-----

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

Come riportato in risposta alla precedente domanda, i beni sono irregolari in quanto non essendo stata sostituita la copertura in amianto del locale deposito, non è stata rilasciata la C.E. in Sanatoria, che non riguarda solo il deposito ma anche la trasformazione da deposito a tavernetta del piano terra della casa.

Per la regolarizzazione è necessario provvedere alla sostituzione della copertura in amianto, mentre non dovrebbe essere necessario pagare oneri in quanto già versati al momento della richiesta di sanatoria.

Si consiglia comunque di rivolgersi ai competenti organi del Comune, i soli autorizzati a fornire informazioni "ufficiali".

Sarà inoltre necessario predisporre una variazione catastale per l'adeguamento alla nuova situazione edilizia.

Per quanto riguarda il costo da sostenere per la rimozione, smaltimento della copertura in amianto e posa di una nuova copertura e per l'adeguamento catastale, a titolo puramente indicativo si ritiene possa essere di circa € 12.000,00.

-----000-----

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

Ai fini della individuazione del valore dei beni, si è proceduto ad effettuare indagini di mercato in zona ed a visionare i borsini immobiliari, con riferimento anche ai dati dell'Osservatorio dell'Agenzia delle Entrate, al fine di ottenere dei valori medi indicativi per la zona.



Le indagini effettuate, completate con la disamina di annunci di vendite immobiliari nella località, hanno permesso di rilevare che in zona il valore degli immobili, per tipologie simili a quello oggetto di stima, è compreso per la maggior parte tra i 500,00 ed i 1.100,00 €/mq.

Nel caso specifico si deve considerare che il fabbricato si trova praticamente affacciato e con l'ingresso su una rotonda stradale, dove peraltro in passato sono già avvenuti gravi incidenti con morti, feriti e danneggiamenti alla recinzione della casa, per cui essendo meno appetibile si ritiene più aderente alla realtà stimare il valore della casa in € 550,00/mq e quello del deposito in € 150,00/mq in considerazione delle sue fatiscenti condizioni ed in € 12,00 quello del terreno.

Si precisa che per quanto riguarda la casa di civile abitazione, anche la parte al piano terreno attualmente non licenziata come abitazione, viene valutata allo stesso valore, poiché dall'importo totale determinato viene dedotto il costo per la sostituzione del tetto in amianto del deposito, che consentirà di ottenere la licenza in sanatoria, per la quale a suo tempo sono già stati pagati tutti gli oneri.

La valutazione risulta inoltre limitata dal fatto che non viene posta in vendita la particella di terreno distinta al foglio 13 n. 317, che forma unico corpo con i beni valutati, che pertanto resterà di proprietà degli attuali esecutari, venendosi inoltre a costituire una servitù di passaggio sul cortile dei beni oggetto di valutazione.

Il valore dei beni viene pertanto così determinato:

- Abitazione	mq	204 x € 550,00 =	€ 112.200,00
- Deposito	mq	105 x € 150,00 =	€ 15.750,00
- Terreno	mq	188 x € 12,00 =	€ 2.256,00
TOTALE			€ 130.206,00



Deduzione costi di regolarizzazione	€ - 12.000,00
Deduzione costi cancellazioni formalità pregiudizievoli	€ - <u>5.000,00</u>
TOTALE AL NETTO DELLE DEDUZIONI	€ 113.206,00

Il valore dei beni, al netto delle deduzioni ed in arrotondamento viene determinato a corpo in complessivi € 113.000,00 (centotredicimila/00).

-----000-----

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...).

Non risulta che l'immobile sia stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata, finanziato in tutto o in parte con risorse pubbliche di cui ai commi 376-377e 378 della Legge 178/2000.



CONCLUSIONI

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

E.I. R.G. n. 746/2021	G.E.: Dott.ssa Francesca ALONZO
Diritto reale e quota pignorata:	PIENA PROPRIETA' Quota 1000/1000
Indirizzo:	Comune di Bricherasio (TO), Strada San Secondo n. 1
Catasto Fabbricati	<u>Fg. 13 – n.129 – sub 4</u> - cat. A/2 – cl. 2 – vani 9,5 – Sup. Catastale mq 205 - R. € 515,17 – Strada San Secondo 1 p. S1-T-1 <u>Fg. 13 – n. 129 – sub 3</u> – cat. C/2 – cl. 2 – mq 102 – R. € 68,48 – Strada San Secondo 1 p. T <u>Fg. 13 – n. 562</u> – cat. F/1 – mq 188
Formalità da cancellare ISCRIZIONI	<u>1° Nota n. 5631/966 del 02/07/2004</u> (da cancellare limitatamente alla quota ed ai beni trasferiti) Per iscrizione di ipoteca volontaria derivante da mutuo fondiario a rogito notaio Alberto Ocelli del 15/06/2004 rep. 54332, della durata di anni 15 A FAVORE: Banca Regionale Europea, sede Cuneo, c.f. 01127760047 CONTRO: Dddd Dddddd, nata il 29.07.1942 c.f. DDDDDDDDDDDDD Aaaaaaa Xxxxx, nato il 27.07.1947 c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX Del complessivo importo di € 140.000,00 di cui € 70.000,00 per capitale, sui beni in Bricherasio, al Catasto Fabbricati Fg. 13 n.



	<p>129 sub 4 e 3 e Fg. 13 n. 127 (attuale 562).</p> <p><u>2° Nota n. 12139/2711 del 29/11/2006</u> (da cancellare limitatamente alla quota ed ai beni trasferiti)</p> <p>Per iscrizione di ipoteca legale ai sensi art. 77 DPR 602/73 modificato dal D.LGS 46/99</p> <p>A FAVORE: Uniriscossioni S.p.A., sede Torino, c.f. 05165540013</p> <p>CONTRO: Aaaaaaaa Bbbbbb, nato il 05.08.1972, c.f. BBBBBBBBBBBBBB</p> <p>del complessivo importo di € 135.145,88 di cui € 67.572,94 per capitale, sulla quota di 1/9 in capo a Aaaaaaaa Bbbbbb su tutti i beni in Bricherasio</p> <p><u>3° Nota n. 10818/1985 del 09/12/2008</u> (da cancellare limitatamente alla quota ed ai beni trasferiti)</p> <p>Per iscrizione di ipoteca giudiziale a seguito decreto ingiuntivo del Tribunale di Faenza (RA), del 16/06/2008 rep. 474</p> <p>A FAVORE: Carifin Italia S.p.A., sede Faenza, c.f. 02186491201</p> <p>CONTRO: Aaaaaaaa Bbbbbb, nato il 05.08.1972, c.f. BBBBBBBBBBBBBB</p> <p>del complessivo importo di € 135.145,88 di cui € 67.572,94 per capitale, sulla quota di 1/9 in capo a Aaaaaaaa Bbbbbb su tutti i beni in Bricherasio.</p> <p><u>4° Nota n. 941/145 del 03/02/2010</u> (da cancellare limitatamente alla quota ed ai beni trasferiti)</p> <p>Per iscrizione di ipoteca giudiziale a seguito decreto ingiuntivo</p>
--	---



<p>TRASCRIZIONI</p>	<p>del Tribunale di Cuneo del 13.01.2010 rep. 40/2010</p> <p>A FAVORE: Banca Regionale Europea S.p.A., sede Cuneo, c.f. 01127760047</p> <p>CONTRO: Aaaaaaaa Aaaaaa, nata il 01.05.1967, c.f. AAAAAAAAAAAAAA</p> <p>del complessivo importo di € 18.600,00 di cui € 9.960,00 per capitale, sulla quota di 2/18 in capo a Aaaaaaaa Aaaaaa su tutti i beni in Bricherasio</p> <p><u>5° Nota n. 10126/1280 del 16/11/2021</u> (da cancellare limitatamente alla quota ed ai beni trasferiti)</p> <p>Per iscrizione di ipoteca legale Agenzia delle Entrate rep. 8815/11021 del 15.11.2021</p> <p>A FAVORE: Agenzia delle Entrate Riscossione, sede,</p> <p>CONTRO: Aaaaaaaa Ccccc, nato il 30.09.1967, c.f. CCCCCCCCCCCCC</p> <p>Del complessivo importo di € 140.000,00 di cui € 70.000,00 per capitale, oltre interessi e spese, sulla quota di 1/9 dei beni in Bricherasio, censiti al Catasto Fabbricati al foglio 13 n. 129 sub 4 e 3 ed al Catasto Terreni al foglio 13 n. 562.</p> <p>TRASCRIZIONI</p> <p><u>6° Nota n. 5637/4167 del 25.07.2017</u> (da cancellare limitatamente alla quota ed ai beni trasferiti)</p> <p>Per trascrizione di pignoramento immobiliare dell'Ufficiale Giudiziario di Torino del 28.04.2017 rep. 11399/2017</p> <p>A FAVORE: Eeee Eeeeeee, nato il 10.01.1960, c.f.</p>
----------------------------	---



	<p>EEEEEEEEEEEEEEEE</p> <p>CONTRO: Aaaaaaa Ccccc, nato il 30.09.1967, c.f. CCCCCCCCCCCC</p> <p>Il pignoramento colpisce la sua quota di 1/9 di tutti i beni in Bricherasio.</p> <p><u>7° Nota n. 3054/2423 del 16/04/2018</u> (da cancellare limitatamente alla quota ed ai beni trasferiti)</p> <p>Per trascrizione di pignoramento immobiliare dell'Ufficiale Giudiziario di Torino del 22.02.2018 rep. 2865/2018</p> <p>A FAVORE: Eeee Eeeeeee, nato il 10.01.1960, c.f. EEEEEEEEEEEEEEEE</p> <p>CONTRO: Aaaaaaa Ccccc, nato il 30.09.1967, c.f. CCCCCCCCCCCC</p> <p>Il pignoramento colpisce la sua quota di 1/9 di tutti i beni in Bricherasio.</p> <p><u>8° Nota n. 8864/6982 del 08/10/2021</u> (da cancellare limitatamente alla quota ed ai beni trasferiti)</p> <p>A FAVORE: Maior SPV, sede Conegliano, c.f. 04951650268</p> <p>CONTRO: Aaaaaaa Aaaaa, nata il 01.05.1967, c.f. AAAAAAAAAAAAAAAA</p> <p>Aaaaaaa Ccccc, nato il 30.09.1967, c.f. CCCCCCCCCCCC</p> <p>Aaaaaaa Bbbbbbb, nato il 05.08.1972, c.f. BBBBBBBBBBBBBB</p> <p>Il pignoramento colpisce la quota di 7/9 di proprietà di Aaaaaaa</p>
--	---



	<p>Aaaaaa dei beni in Bricheraso (oltre ad altri beni non inerenti la perizia) e di 1/9 ciascuno di Aaaaaaaa Ccccc e Aaaaaaaa Bbbbbb dei beni in Bricherasio.</p> <p><u>9° Nota n. 3784/373 del 09.05.2024</u></p> <p>Per iscrizione di ipoteca in rinnovamento dell'ipoteca volontaria n. 966 del 2004</p> <p>A FAVORE: Banca Regionale Europea</p> <p>CONTRO: Aaaaaaaa Xxxxx, Dddd Dddddd, Aaaaaaaa Aaaaa (quota 2/18), Aaaaaaaa Ccccc (quota 2/18), Aaaaaaaa Bbbbbb (quota 2/18).</p> <p><i>Nel quadro "D" della trascrizione si precisa che a seguito delle successioni di Aaaaaaaa Xxxx e di Dddd Dddddd e della rinuncia di Aaaaaaaa Ccccc e Cccccc alla successione di Dddd Dddddd, le quote di proprietà dei beni in Bricherasio, sono per 14/18 cioè 7/9 in capo a Aaaaaaaa Aaaaa e per 1/9 ciascuno in capo a Aaaaaaaa Bbbbbb e Ccccc.</i></p>
Stato di occupazione:	I beni sono occupati dai debitori Aaaaaaaa Aaaaa, con la figlia e Aaaaaaaa Bbbbbb
Valore lordo stimato	€ 130.206,00
Valore netto stimato	€ 113.000,00

Borgaro T.se, 02.10.2024

L'esperto

Geom. Giuseppe Bruera



Allegati:

- 1) Atto di provenienza
- 2) Estratto di Mappa
- 3) Visure storico catastali
- 4) Planimetrie catastali
- 5) Certificazione notarile
- 6) Atto divisione notaio Vaira
- 7) Documentazione fotografica
- 8) Planimetria stato di fatto piano terra
- 9) Ipoteca n. 373 del 2024 in rinnovamento
- 10) Documentazione Edilizia

