

# TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO

## Sezione Esecuzioni Immobiliari

G.E.: Dott.ssa Jolanda Noli

### Esecuzioni Immobiliari riunite R.G.E. nn. 1064/2019, 1200/2019 e 255/2020

promossa da

XXXX

XXXX

XXXX

contro

XXXX

XXXX

\* \* \* \* \*

#### Indice

<i>Prospetto sinottico</i> .....	<i>pag. 2</i>
<i>Quesito</i> .....	<i>pag. 5</i>
<i>Svolgimento delle operazioni peritali</i> .....	<i>pag. 6</i>
<i>Risposte al quesito:</i>	
• <i>Punto 1) Identificazione immobili pignorati</i> .....	<i>pag. 6</i>
• <i>Punto 2) Descrizione dei beni</i> .....	<i>pag. 7</i>
• <i>Punto 3) Stato di possesso</i> .....	<i>pag. 8</i>
• <i>Punto 4.a) Diritti reali a favore di terzi, vincoli e oneri</i> .....	<i>pag. 9</i>
• <i>Punto 4.b) Formalità pregiudizievoli da cancellare</i> .....	<i>pag. 9</i>
• <i>Punto 4.c) Ulteriori diritti gravanti (uso civico, censo, livello)</i> .....	<i>pag. 10</i>
• <i>Punto 5) Spese di gestione condominiali e sussistenza di procedimenti giudiziari</i> .....	<i>pag. 10</i>
• <i>Punto 6) Proprietà e provenienze</i> .....	<i>pag. 11</i>
• <i>Punto 7) Titoli abilitativi e Agibilità</i> .....	<i>pag. 12</i>
• <i>Punto 8.a) Regolarità urbanistica, edilizia e catastale</i> .....	<i>pag. 12</i>
• <i>Punto 8.b) Attestato di Prestazione Energetica</i> .....	<i>pag. 13</i>
• <i>Punto 9) Valore di mercato</i> .....	<i>pag. 13</i>
• <i>Punto 10) Applicabilità dell'art. 1, commi 376, 377 e 378 legge 178/2020 (legge di bilancio)"</i> .....	<i>pag. 15</i>
<i>Allegati</i> .....	<i>pag. 15</i>

\* \* \* \* \*

## Prospetto sinottico

<p><i>Identificazione immobili</i> (cfr. Punto 1)</p>	<p>Unità immobiliare facente parte del fabbricato sito in Comune di Moncalieri (TO), Strada Roccatene n. 7, elevato a due piano fuori terra, oltre piani mansardato e seminterrato, ed entrostante a terreno distinto in mappa Catasto Terreni con Foglio 18, mappale 455 (Ente Urbano della superficie catastale di 781 m<sup>2</sup>); e precisamente:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>al piano primo (Il f.t.): alloggio</u> allo stato composto di cucina, camera, bagno e balcone, alle coerenze: strada privata, vano scala, altro alloggio del piano e giardino comune;</li> <li>• <u>al piano interrato: cantina</u> alle coerenze: altra cantina, corridoio comune, altra cantina e sottosuolo giardino comune.</li> </ul> <p>Al Catasto Fabbricati del Comune censuario di Moncalieri (TO) l'unità immobiliare risulta censita, con corretta intestazione, come segue:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Foglio 18, particella 455, subalterno 7, Strada Roccatene n. 7, piano 1-S1, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 2, consistenza 3 vani, superficie catastale totale 43 m<sup>2</sup>, rendita € 449,32.</li> </ul> <p>Il tutto come meglio si riscontra dagli elaborati grafici (all. n. 2) e dalla documentazione catastale (all. nn. da 3 a 5).</p> <p style="text-align: center;">* * * * *</p> <p>All'unità immobiliare competono le proporzionali quote di comproprietà su tutte le porzioni del fabbricato che sono da ritenersi comuni ed indivisibili a norma di legge, nonché per Regolamento Condominio (all. n. 6); si precisa che il citato Regolamento di Condominio, ricevuto dall'Amministratore, non risulta trascritto.</p>
<p><i>Occupazione</i> (cfr. Punto 3)</p>	<p>Alla data del sopralluogo (13.10.2022), l'unità immobiliare è risultata occupata dalla creditrice pignorante, xxxx, la quale conduce il bene in forza di scrittura privata di comodato d'uso gratuito datata 13.04.2017 (all. n. 8); nel merito di tale scrittura si evidenzia che la stessa non risulta registrata e che non si ritiene opponibile alla procedura.</p>
<p><i>Diritti reali, vincoli e oneri</i> (cfr. Punto 4.a)</p>	<p>Dalla disamina della documentazione ipotecaria e catastale si evince che l'immobile pignorato non è sottoposto a vincoli specifici.</p>
<p><i>Formalità pregiudizievoli da cancellare</i> (cfr. Punto 4.b)</p>	<p>Dalla disamina della documentazione in atti e dalle ispezioni ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Servizi di Pubblicità Immobiliare, reparto di Torino 1, aggiornate al 07.12.2022, si è accertata la sussistenza delle seguenti formalità pregiudizievoli (cfr. Ispezioni ipotecarie - all. n. 9):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Pignoramento immobiliare trascritto in data 23.10.2019 ai nn. 42947/30189</u> a favore di xxxx, contro la quota pari ad ½ in capo a xxxx.</li> <li>• <u>Pignoramento immobiliare trascritto in data 25.10.2019 ai nn. 43453/30517 in rettifica al precedente per esatta identificazione di xxxx</u> a favore di xxxx, contro la quota pari ad ½ in capo a xxxx.</li> <li>• <u>Pignoramento immobiliare trascritto in data 16.12.2019 ai nn. 51066/36032</u> a favore di xxxx, per l'intero, contro la quota pari ad ½ in capo a xxxx e contro la quota pari ad ½ in capo a xxxx.</li> <li>• <u>Pignoramento immobiliare trascritto in data 05.05.2020 ai nn. 14056/9814</u> a favore di xxxx, per l'intero, contro la quota pari ad ½ in capo a xxxx e contro la quota pari ad ½ in capo a xxxx.</li> </ul> <p>Tutte le formalità colpiscono esclusivamente il bene come censito con Fg. 18, n. 455, sub. 7, pertanto dovranno essere cancellate totalmente.</p> <p style="text-align: center;">* * * * *</p> <p style="text-align: center;">* * * * *</p>

	<p><u>Si evidenzia che la liberazione del bene dalle succitate formalità sarà effettuata a cura della procedura, ma con oneri a carico dell'aggiudicatario.</u></p> <p>Il costo complessivo per la cancellazione delle formalità (tributi, marche da bollo e onorari del professionista) si può stimare, sulla base delle attuali disposizioni dell'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare e dei prezzi medi di mercato per l'evasione di tali attività, indicativamente pari ad € 2.500,00 (euro duemilacinquecento/00), ferma restando l'attuale quantificazione dei tributi.</p>
<p><i>Ulteriori diritti (usi civici, livello e censo)</i> (cfr. Punto 4.c)</p>	<p>Dagli accertamenti effettuati presso la Regione Piemonte e l'Agenzia delle Entrate - Servizi di Catasto e di Pubblicità Immobiliare, non risulta reperibile documentazione attestante la sussistenza di ulteriori diritti (Uso Civico, Livello o Censo).</p>
<p><i>Spese gestione condominiali e sussistenza di procedimenti giudiziari</i> (cfr. Punto 5)</p>	<p>Sulla base delle informazioni ricevute dall'Amministratore di Condominio si riferisce che:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• spese ordinarie annue: circa € 200,00 (euro duecento/00);</li> <li>• spese straordinarie deliberate negli ultimi due anni: circa € 500,00 (euro cinquecento/00);</li> <li>• situazione contabile ultimi due anni: sussiste una posizione debitoria allo stato non quantificabile, posto che: <ul style="list-style-type: none"> <li>- è in corso un contenzioso per morosità tra la SMAT e le esegutate che riguarda la fornitura di acqua per diversi fabbricati, tra cui il Condominio, ancora tutti allacciati ad un unico contatore a loro intestato;</li> <li>- sono in corso i lavori per l'allacciamento diretto del Condominio alla linea dell'acqua potabile e l'installazione di apposito contatore generale;</li> <li>- è in corso un contenzioso tra il Condominio e la proprietà confinante per la manutenzione del giardino condominiale e delle piante poste in prossimità del confine, che potrebbe risolversi con interventi da eseguire a carico del Condominio;</li> </ul> </li> </ul> <p>il tutto come meglio si evince dalla comunicazione dell'Amministratore (all. n. 10). Si segnala infine che non risultano ulteriori procedimenti giudiziari trascritti sul bene in esame.</p>
<p><i>Proprietà e provenienza</i> (cfr. Punto 6)</p>	<p>Alla data della trascrizione del primo pignoramento (23.10.2019) la proprietà del bene in esame era in capo, per l'intero e pro quota, a xxxx e xxxx, le cui rispettive quote pervennero come segue:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) quota pari ad ½ in capo a xxxx: <ol style="list-style-type: none"> <li>a) nuda proprietà in forza di atto di donazione a rogito Notaio Simona Rubino Massaretto di Moncalieri (TO) del 04.10.2005, rep. n. 287383/13323 (all. n. 11), trascritto in data 28.10.2005 ai nn. 51378/32359, da xxxx;</li> <li>b) ricongiungimento di usufrutto a seguito del decesso di xxxx (Voltura a Catasto Fabbricati n. 4864/2006, Pratica n. TO0047344 in atti dal 03.02.2006 - cfr. Visura NCEU - all. n. 4);</li> </ol> </li> <li>2) a xxxx e xxxxx il bene pervenne in maggior corpo, per l'intero e pro quota, a seguito di edificazione sul terreno di loro proprietà; nel merito della provenienza del citato terreno si precisa che: <ol style="list-style-type: none"> <li>a) la quota pari ad ½ in capo a xxxx è pervenuta in forza di atto di acquisto a rogito Notaio Giuseppe Barucchi di Leini (TO) del 21.03.1962, rep. n. 6837/4216, trascritto in data 31.03.1962 ai nn. 12894/10344, da xxxx;</li> <li>b) il titolo di provenienza con il quale il terreno pervenne in capo a xxxx non è reperibile presso l'Agenzia delle Entrate, Servizio di Pubblicità Immobiliare.</li> </ol> </li> </ol>
<p><i>Titoli abilitativi e Agibilità</i> (cfr. Punto 7)</p>	<p>Dalle ispezioni effettuate presso l'Archivio Edilizio del Comune di Moncalieri (TO) si è accertato che:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• il fabbricato compendiante l'immobile è stato edificato in forza di Nulla Osta n. 17 del 06.02.1962 (all. n. 12) e risulta privo di agibilità;</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• per ampliamento e modifiche interne ed esterne del fabbricato, che interessano direttamente anche il bene pignorato, è stata presentata S.C.I.A. in Sanatoria ex art. 37 del DPR 380/2001 e smi in data 15.01.2018, prot. n. 2487 (all. n. 13);</li> <li>• per la realizzazione dell'antibagno nell'immobile in esame è stata presentata C.I.L.A. ex art. 6 bis del DPR 380/2001 e smi in data 04.05.2018, prot. n. 26612 (all. n. 14).</li> </ul>
<i>Regolarità urbanistica, edilizia e catastale</i> (cfr. Punto 8.a)	Sussistono irregolarità edilizie e catastali.
<i>Attestato di Prestazione Energetica</i> (cfr. Punto 8.b)	L'immobile è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica n. 2014 103012 0003 (Classe Energetica "E"), redatto in data 07.03.2014 e regolarmente ricevuto dal SIPEE (all. n. 15).
<i>Valore di mercato</i> (cfr. Punto 9)	€ 35.000,00 (euro trentacinquemila/00)
<i>Applicabilità art. 1, c. 376, 377 e 378, L. 178/2020</i> (cfr. Punto 10)	L'immobile non ricade nel campo di applicabilità dell'art. 1 commi 376, 377 e 378 della Legge 178/2020 (legge di bilancio).

\* \* \* \* \*

## Quesito

L'Ill.mo Sig. Giudice, Dott.ssa Jolanda Noli, ha conferito il seguente mandato:

- “1. identifichi i beni pignorati indicandone ubicazione, tipologia, consistenza, dati catastali e confini e provvedendo altresì a presentare le denunce catastali eventualmente mancanti;*
- 2. fornisca una sommaria descrizione dei beni;*
- 3. accerti lo stato di possesso dei beni ai sensi dell'art. 173 bis co. 1 n. 3 disp. att. c.p.c., indicando, se occupati da terzi, la scadenza del titolo e il corrispettivo pattuito e, in ogni caso, le generalità dell'occupante;*
- 4. indichi l'esistenza delle formalità, dei vincoli, degli oneri e dei pesi di cui ai nn. 4, 5 e 8 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., specificando, per quelli che saranno cancellati, se 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;*
- 5. verifichi le spese e i procedimenti giudiziari di cui al n. 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.;*
- 6. indichi i proprietari dei beni alla data della trascrizione del pignoramento, nonché tutti i proprietari nel ventennio anteriore a tale data e il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al suddetto ventennio;*
- 7. indichi le pratiche edilizie relative all'immobile e quale sia la situazione urbanistica dello stesso;*
- 8. verifichi la regolarità edilizia e urbanistica dei beni nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi ai sensi del n. 6 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., fornendo, in caso di opere abusive, le informazioni di cui al n. 7; dica se gli immobili pignorati siano dotati dell'Attestato di Prestazione Energetica;*
- 9. determini il valore di mercato dei beni, specificando le voci di cui all'art. 568, c. 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.).*

## Svolgimento delle operazioni peritali

Le operazioni peritali sono consistite:

- nella verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c.;
- nell'acquisizione del certificato di residenza delle esecutate (all. n. 1);
- nel sopralluogo esperito in data 13.10.2022, previa comunicazione trasmessa alle debitorici a mezzo raccomandata A/R, nonché notificata telematicamente presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari;
- negli accertamenti esperiti presso i Pubblici Uffici (Anagrafe, Ufficio Tecnico Comunale, Agenzia delle Entrate – Servizi di Catasto e di Pubblicità Immobiliare, Regione Piemonte, ecc...).

\* \* \* \* \*

## Risposte al Quesito

*Punto 1) Identificazione immobili pignorati:*

Unità immobiliare facente parte del fabbricato sito in Comune di Moncalieri (TO), Strada Roccatene n. 7, elevato a due piano fuori terra, oltre piani mansardato e seminterrato, ed entrostante a terreno distinto in mappa Catasto Terreni con Foglio 18, mappale 455 (Ente Urbano della superficie catastale di 781 m<sup>2</sup>); e precisamente:

- al piano primo (Il f.t.): alloggio allo stato composto di cucina, camera, bagno e balcone, alle coerenze: strada privata, vano scala, altro alloggio del piano e giardino comune;
- al piano interrato: cantina alle coerenze: altra cantina, corridoio comune, altra cantina e sottosuolo giardino comune.

Al Catasto Fabbricati del Comune censuario di Moncalieri (TO) l'unità immobiliare risulta censita, con corretta intestazione, come segue:

- Foglio 18, particella 455, subalterno 7, Strada Roccatene n. 7, piano 1-S1, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 2, consistenza 3 vani, superficie catastale totale

43 m<sup>2</sup>, rendita € 449,32.

Il tutto come meglio si riscontra dagli elaborati grafici (all. n. 2) e dalla documentazione catastale (all. nn. da 3 a 5).

\* \* \* \* \*

All'unità immobiliare competono le proporzionali quote di comproprietà su tutte le porzioni del fabbricato che sono da ritenersi comuni ed indivisibili a norma di legge, nonché per Regolamento Condominio (all. n. 6); si precisa che il citato Regolamento di Condominio, ricevuto dall'Amministratore, non risulta trascritto.

\* \* \* \* \*

*Punto 2) Descrizione dei beni*

Il fabbricato compendiate l'unità immobiliare in esame è ubicato in Frazione Moriondo (a ridosso del confine con il Comune di Trofarello), in ambito urbano, periferico, a prevalente destinazione residenziale ed adeguatamente dotato di servizi.

Lo stabile, edificato agli inizi degli anni '60 del secolo scorso, si eleva a due piani fuori terra, oltre piani mansardato e seminterrato; adibito a civile abitazione, è dotato di un accesso pedonale dalla diramazione interna di Strada Roccacatene (l'accesso carraio è ubicato fronte la Strada citata) ed è servito da un unico vano scala privo di impianto ascensore.

Il fabbricato, di tipologia economica, è caratterizzato da: strutture portanti in c.a., tetto a falde e facciate prevalentemente ad intonaco tinteggiato; risulta inoltre dotato dei seguenti impianti: illuminazione aree comuni, citofono, ricezione segnale TV, approvvigionamento ed allontanamento delle acque ed adduzione gas.

Lo stabile, con finiture economiche risalenti all'epoca di edificazione, si presenta in linea generale in ordinarie condizioni di conservazione e di manutenzione.

\* \* \* \* \*

L'alloggio, posto al piano primo (II f.t.), dispone di duplice affaccio, è composto di ingresso su cucina, camera, bagno e balcone (cfr. all. n. 2), ed è caratterizzato da:

- pavimentazioni: in piastrelle di ceramica in tutti i vani;
- finiture interne: pareti e soffitti prevalentemente ad intonaco tinteggiato, eccezione fatta per la parete attrezzata della cucina e per quelle del bagno con parziale rivestimento in ceramica;
- infissi: serramenti esterni in PVC e vetrocamera dotati di avvolgibili, porte interne in legno tamburato e porta d'ingresso blindata con pannellature in legno;
- bagno: dotato di lavabo, doccia, vaso e bidet;
- dotazione di impianti: riscaldamento autonomo combinato con sistema di produzione acqua calda sanitaria, idrico, elettrico (completo di comandi, prese e punti luce in ogni vano), citofono ed adduzione gas.

L'alloggio, di taglio piccolo, è caratterizzato da finiture, accessori, impianti ed infissi prevalentemente di tipologia corrente e di qualità economica; in linea generale il bene si presenta in ordinarie condizioni di conservazione e di manutenzione.

La cantina presenta una porta in lamiera e vetro, pavimento in battuto di cemento e pareti e soffitto ad intonaco tinteggiato.

Il tutto come meglio si evince dalla documentazione fotografica (all. n. 7).

\* \* \* \* \*

### *Punto 3) Stato di possesso*

Alla data del sopralluogo (13.10.2022), l'unità immobiliare è risultata occupata dalla creditrice pignorante, xxxx, la quale conduce il bene in forza di scrittura privata di comodato d'uso gratuito datata 13.04.2017 (all. n. 8); nel merito di tale scrittura si evidenzia che la stessa non risulta registrata e che non si ritiene opponibile alla procedura.

\* \* \* \* \*

*Punto 4.a) Diritti reali a favore di terzi, vincoli e oneri*

Dalla disamina della documentazione ipotecaria e catastale si evince che l'immobile pignorato non è sottoposto a vincoli specifici.

\* \* \* \* \*

*Punto 4.b) Formalità pregiudizievoli da cancellare*

Dalla disamina della documentazione in atti e dalle ispezioni ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Servizi di Pubblicità Immobiliare, reparto di Torino 1, aggiornate al 07.12.2022, si è accertata la sussistenza delle seguenti formalità pregiudizievoli (cfr. Ispezioni ipotecarie - all. n. 9):

- Pignoramento immobiliare trascritto in data 23.10.2019 ai nn. 42947/30189  
a favore di xxxx, contro la quota pari ad ½ in capo a xxxx.
- Pignoramento immobiliare trascritto in data 25.10.2019 ai nn. 43453/30517 in rettifica al precedente per esatta identificazione di xxxx  
a favore di xxxx, contro la quota pari ad ½ in capo a xxxx.
- Pignoramento immobiliare trascritto in data 16.12.2019 ai nn. 51066/36032  
a favore di xxxx, per l'intero, contro la quota pari ad ½ in capo a xxxx e contro la quota pari ad ½ in capo a xxxx.
- Pignoramento immobiliare trascritto in data 05.05.2020 ai nn. 14056/9814  
a favore di xxxx, per l'intero, contro la quota pari ad ½ in capo a xxxx e contro la quota pari ad ½ in capo a xxxx.

Tutte le formalità colpiscono esclusivamente il bene come censito con Fg. 18, n. 455, sub. 7, pertanto dovranno essere cancellate totalmente.

\* \* \* \* \*

Si evidenzia che la liberazione del bene dalle succitate formalità sarà effettuata a cura della procedura, ma con oneri a carico dell'aggiudicatario.

Il costo complessivo per la cancellazione delle formalità (tributi, marche da bollo e onorari del professionista) si può stimare, sulla base delle attuali disposizioni dell'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare e dei prezzi medi di mercato per l'evasione di tali attività, indicativamente pari ad € 2.500,00 (euro duemilacinquecento/00), ferma restando l'attuale quantificazione dei tributi.

\* \* \* \* \*

*Punto 4.c) Ulteriori diritti gravanti (uso civico, censo, livello)*

Dagli accertamenti effettuati presso la Regione Piemonte e l'Agenzia delle Entrate - Servizi di Catasto e di Pubblicità Immobiliare, non risulta reperibile documentazione attestante la sussistenza di ulteriori diritti (Uso Civico, Livello o Censo).

\* \* \* \* \*

*Punto 5) Spese di gestione condominiali e sussistenza di procedimenti giudiziari*

Sulla base delle informazioni ricevute dall'Amministratore di Condominio si riferisce che:

- spese ordinarie annue: circa € 200,00 (euro duecento/00);
- spese straordinarie deliberate negli ultimi due anni: circa € 500,00 (euro cinquecento/00);
- situazione contabile ultimi due anni: sussiste una posizione debitoria allo stato non quantificabile, posto che:
  - è in corso un contenzioso per morosità tra la SMAT e le esecutate che riguarda la fornitura di acqua per diversi fabbricati, tra cui il Condominio, ancora tutti allacciati ad un unico contatore a loro intestato;
  - sono in corso i lavori per l'allacciamento diretto del Condominio alla linea dell'acqua potabile e l'installazione di apposito contatore generale;
  - è in corso un contenzioso tra il Condominio e la proprietà confinante per la manutenzione del giardino condominiale e delle piante poste in prossimità del

confine, che potrebbe risolversi con interventi da eseguire a carico del Condominio; il tutto come meglio si evince dalla comunicazione dell'Amministratore (all. n. 10).

Si segnala infine che non risultano ulteriori procedimenti giudiziari trascritti sul bene in esame.

\* \* \* \* \*

*Punto 6) Proprietà e provenienze*

Alla data della trascrizione del primo pignoramento (23.10.2019) la proprietà del bene in esame era in capo, per l'intero e pro quota, a xxxx e xxxx, le cui rispettive quote pervennero come segue:

1) quota pari ad  $\frac{1}{2}$  in capo a xxxx:

- a) nuda proprietà in forza di atto di donazione a rogito Notaio Simona Rubino Massaretto di Moncalieri (TO) del 04.10.2005, rep. n. 287383/13323 (all. n. 11), trascritto in data 28.10.2005 ai nn. 51378/32359, da xxxx;
- b) ricongiungimento di usufrutto a seguito del decesso di xxxx (Voltura a Catasto Fabbricati n. 4864/2006, Pratica n. TO0047344 in atti dal 03.02.2006 - cfr. Visura NCEU - all. n. 4);

2) a xxxx e xxxx il bene pervenne in maggior corpo, per l'intero e pro quota, a seguito di edificazione sul terreno di loro proprietà; nel merito della provenienza del citato terreno si precisa che:

- a) la quota pari ad  $\frac{1}{2}$  in capo a xxxx è pervenuta in forza di atto di acquisto a rogito Notaio Giuseppe Barucchi di Leinì (TO) del 21.03.1962, rep. n. 6837/4216, trascritto in data 31.03.1962 ai nn. 12894/10344, da xxxx;
- b) il titolo di provenienza con il quale il terreno è pervenuto in capo a xxxx non è reperibile presso l'Agenzia delle Entrate, Servizio di Pubblicità Immobiliare.

\* \* \* \* \*

*Punto 7) Titoli abilitativi e agibilità*

Dalle ispezioni effettuate presso l'Archivio Edilizio del Comune di Moncalieri (TO) si è accertato che:

- il fabbricato compendiate l'immobile è stato edificato in forza di Nulla Osta n. 17 del 06.02.1962 (all. n. 12) e risulta privo di agibilità;
- per ampliamento e modifiche interne ed esterne del fabbricato, che interessano direttamente anche il bene pignorato, è stata presentata S.C.I.A. in Sanatoria ex art. 37 del DPR 380/2001 e smi in data 15.01.2018, prot. n. 2487 (all. n. 13);
- per la realizzazione dell'antibagno nell'immobile in esame è stata presentata C.I.L.A. ex art. 6 bis del DPR 380/2001 e smi in data 04.05.2018, prot. n. 26612 (all. n. 14).

\* \* \* \* \*

*Punto 8.a) Regolarità urbanistica, edilizia e catastale*

Dalla disamina degli elaborati del P.R.G.C. vigente si evince che il fabbricato ricade nell'area normativa "**Bpr2** - Aree di trasformazione da industriale a prevalente residenziale"; dal punto di vista urbanistico non si rilevano difformità.

\* \* \* \* \*

Per quanto attiene la regolarità edilizia, dalla comparazione tra lo stato dei luoghi ed i titoli abilitativi sopra indicati si sono riscontrate le seguenti difformità:

- l'antibagno oggetto di C.I.L.A. non risulta in essere;
- la cantina è stata ricavata, in assenza di titolo, dal frazionamento del locale "carbonile"; il tutto come meglio si evince dagli elaborati grafici (cfr. all. n. 2).

L'alloggio nello *statu quo* non è sanabile, motivo per cui per la regolarizzazione igienico-edilizia del bene si dovrà ripristinare l'antibagno; per quanto attiene invece la cantina si ritiene che la stessa sia sanabile. Per la regolarizzazione edilizia dell'unità immobiliare si renderà necessario l'ottenimento del titolo abilitativo in sanatoria, previa corresponsione

delle sanzioni.

\* \* \* \* \*

Dagli accertamenti esperiti presso l'Agenzia delle Entrate – Servizi di Catasto si è riscontrato che la planimetria catastale non è conforme, in quanto l'antibagno non risulta rappresentato; pertanto, la documentazione catastale dovrà essere necessariamente oggetto di aggiornamento.

\* \* \* \* \*

Sulla base di quanto sopra esposto gli oneri inerenti alla regolarizzazione edilizia ed amministrativa dell'unità immobiliare (opere edili ed impiantistiche, pratiche burocratiche, sanzioni, diritti, ecc...) si stimano, in via puramente indicativa e non pregiudizievole, in misura non inferiore ad € 4.000,00 (euro quattromila/00), fermo restando che qualsivoglia onere afferente al ripristino in conformità del bene è da ritenersi posto a cura e carico dell'aggiudicatario senza alcun diritto di rivalsa.

\* \* \* \* \*

*Punto 8.b) Attestato di Prestazione Energetica*

L'immobile è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica n. 2014 103012 0003 (Classe Energetica "E"), redatto in data 07.03.2014 e regolarmente ricevuto dal SIPEE (all. n. 15).

\* \* \* \* \*

*Punto 9) Valore di mercato*

Al fine della determinazione del più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare, si adotta il metodo di stima sintetico comparativo.

La superficie commerciale del bene, desunta attraverso il rilievo strumentale (a campione) effettuato *in loco* e calcolata secondo criteri standard adottati convenzionalmente in sede di trattativa commerciale, è stata indicativamente quantificata pari a 43 m<sup>2</sup>.

Il più probabile valore unitario di mercato dell'immobile, desunto attraverso la disamina dei

prezzi correntemente praticati per immobili simili ubicati in aree limitrofe, la consultazione delle quotazioni riportate da fonti istituzionali, nonché la successiva correzione dei valori acquisiti in ragione dei fattori intrinseci ed estrinseci caratterizzanti [si evidenziano a titolo esemplificativo: ubicazione in ambito urbano e periferico, fabbricato di tipologia economica edificato agli inizi degli anni '60 del secolo scorso, con dotazioni e finiture risalenti all'epoca di costruzione, privo di ascensore, in ordinarie condizioni, alloggio posto al piano primo (II f.t.), di taglio piccolo, dotato di duplice affaccio, caratterizzato da finiture, accessori, impianti ed infissi prevalentemente di tipologia corrente e di qualità economica, in linea generale in ordinarie condizioni d'uso, sussistenza di irregolarità edilizie e catastali, ecc... (caratteristiche che nella loro totalità conferiscono al bene uno discreto indice di commerciabilità)], è stato prudenzialmente quantificato, giusta anche la congiuntura negativa del mercato immobiliare, pari ad €/m<sup>2</sup> 950,00.

In considerazione, inoltre, dell'assenza di garanzia per gli eventuali vizi e/o difetti del bene e degli oneri da sostenere per la regolarizzazione dello stesso, si quantifica il valore dell'immobile come segue:

<u>Valore di mercato teorico</u>			
Alloggio	- m <sup>2</sup> 43,00 x €/m <sup>2</sup> 950,00	=	€ 40.850,00
<u>Coefficienti di adeguamento e correzioni</u>			
- assenza di garanzia per eventuali vizi e/o difetti (- 5%)		=	-€ 2.042,50
- oneri di regolarizzazione edilizia ed amministrativa		≥	-€ 4.000,00
	<b>Valore Totale</b>		<b>€ 34.807,50</b>

Analizzato il suddetto valore e procedendo in via prudenziale ad una valutazione del bene a corpo e non a misura, nonché nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con annessi diritti, azioni, ragioni e servitù attive e passive, fissi ed infissi, annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, giusti i titoli di provenienza e le risultanze catastali, si stima il più

probabile valore di mercato dell'immobile in esame in complessivi € 35.000,00 (euro trentacinquemila/00).

\* \* \* \* \*

*Punto 10) Applicabilità dell'art. 1, commi 376, 377 e 378 legge 178/2020 (legge di bilancio)"*

L'immobile non ricade nel campo di applicabilità dell'art. 1 commi 376, 377 e 378 della Legge 178/2020 (legge di bilancio).

\* \* \* \* \*

In esecuzione del gradito incarico ricevuto.

Con osservanza.

Torino, li 9 dicembre 2022.

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

(arch. Carlo Godano)

Allegati:

1. Certificato di residenza
2. Elaborati grafici
3. Mappa N.C.T.
4. Visura N.C.E.U.
5. Planimetria N.C.E.U.
6. Regolamento Condominio
7. Documentazione fotografica
8. Scrittura privata comodato d'uso
9. Ispezioni ipotecarie
10. Comunicazione Amministratore
11. Atto provenienza
12. Nulla Osta n. 17/1962

13. S.C.I.A. in Sanatoria

14. C.I.L.A.

15. APE