

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO.

Sezione Esecuzioni Immobiliari - G.E. Dott.ssa Francesca ALONZO.

Procedimento di E.I. N. **420 / 2024** di R.G.

Promosso da: **DEUTSCHE BANK MUTUI S.P.A.**



Contro: **AAAAAAAAAAAAAAAAAAAAA.**

RELAZIONE ESTIMATIVA.

In data 06.09.2024, il sottoscritto arch. Raffaele Torchia, libero professionista con studio in Torino, Via Assietta n. 27, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice del Tribunale di Torino veniva nominato nel procedimento in epigrafe ed in data 18.09.2024 accettava l'incarico prestando il giuramento di rito mediante deposito telematico.

L'Ill.mo Sig. Giudice assegnava all'Esperto Estimatore il seguente Quesito:

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

- 1) Identifichi i beni pignorati indicandone ubicazione, tipologia, consistenza, dati catastali e confini e provvedendo altresì a presentare le denunce catastali eventualmente mancanti.
- 2) Indichi i proprietari dei beni alla data della trascrizione del pignoramento, nonché tutti i proprietari nel ventennio anteriore a tale data e il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al suddetto ventennio.
- 3) Descriva i beni pignorati anche mediante planimetrie e fotografie, queste ultime da depositare in formato jpeg.

- 4) Indichi - sulla base di quanto accertato dal custode contestualmente nominato - lo stato di possesso dei beni ai sensi dell'art. 173 bis co. 1 n. 3 disp. att. c.p.c., indicando, se occupati da terzi, la scadenza del titolo e il corrispettivo pattuito e, in ogni caso, le generalità dell'occupante.
- 5) Indichi l'esistenza delle Formalità, dei Vincoli, degli Oneri e dei Pesi di cui ai nn. 4, 5 e 8 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., specificando, per quelli che saranno cancellati, se colpiscano solo i beni pignorati o anche altri beni e, quindi, se siano da cancellare totalmente o parzialmente, specifichi che le cancellazioni saranno effettuate a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario, fornisca una quantificazione degli oneri di cancellazione.
- 6) Verifichi le spese e i procedimenti giudiziari di cui al n. 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.
- 7) Indichi le pratiche edilizie relative all'immobile e quale sia la situazione urbanistica dello stesso.
- 8) Verifichi la regolarità edilizia e urbanistica dei beni nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi ai sensi del n. 6 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., fornendo, in caso di opere abusive, le informazioni di cui al n. 7; dica se gli immobili pignorati siano dotati dell'Attestato di Prestazione Energetica.
- 9) Determini il valore di mercato dei beni, specificando le voci di cui all'art. 568, comma 2, c.p.c.
- 10) Dica, infine, se sussistano i presupposti di applicabilità dell'art. 1, commi 376, 377 e 378 della legge 178/2020 (legge di bilancio); in tal caso specifichi i vincoli, i limiti e gli oneri operanti nella fattispecie di edilizia convenzionata o agevolata nel caso concreto (a titolo esemplificativo, ma non esaustivo, eventuali limitazioni alle successive alienazioni, al prezzo di vendita o al canone di locazione ecc.). "

L'Ill.mo Sig. G.E. assegnava all'Esperto quale termine per il deposito telematico della relazione sino a trenta giorni prima dell'udienza fissata per la comparizione delle parti e dei creditori iscritti non intervenuti ai sensi dell'art. 569 c.p.c., nonché per la comparizione del debitore e del custode ai sensi dell'art. 560 c.p.c., ovvero il 14.02.2025, ore 10.30 in aula 69.

L'Esperto sceglieva infine di non utilizzare il modello Tribù Office 6 per la stesura della relazione estimativa.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI.

Lo scrivente, nei giorni successivi al giuramento, al fine di acquisire tutta la documentazione e i dati necessari per rispondere compiutamente ai Quesiti posti, svolgeva accertamenti presso gli uffici di seguito elencati.

A) L'Ufficio del Territorio di Torino - Sezioni Catasto Terreni e Fabbricati.

B) La Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 1 e Torino 3.

C) Lo studio del Notaio Salvatore Barbagallo di Torino.

D) Il Commissariato per la Liquidazione Usi Civici per il Piemonte, Liguria e Valle d'Aosta.

E) L'Archivio Edilizio e l'Ufficio Tecnico della Città di Torino. Ed

F) Lo studio di amministrazione condominiale pro - tempore.

Nei giorni successivi al ricevimento dell'incarico, l'Esperto veniva contattato telefonicamente ed a mezzo e-mail dallo studio del Custode nominato con il quale si concordava di eseguire il sopralluogo congiunto il 03.10.2024 alle ore 10.00.

In tale occasione, l'Esperto, alla continua presenza del Custode incaricato e della Debitrice, svolgeva tutti i necessari rilievi metrici, fotografici e tecnici in genere esterni ed interni all'alloggio pignorato, mentre il locale cantinato pertinenziale veniva visto esclusivamente dall'esterno poiché la Debitrice riferiva di essere sprovvista delle relative chiavi di ingresso.

Seguivano approfondite indagini di mercato circa i valori medi di compravendita applicati nella zona di ubicazione per immobili che si possono ritenere simili, fatte tutte le dovute considerazioni e proporzioni del caso.

Pertanto, sulla scorta delle attività sopraccitate, ed in possesso degli elementi utili per rispondere ai quesiti posti dall'III.mo G.E., redige la seguente relazione.

TRATTAZIONE DEL MANDATO.

Al fine di procedere allo svolgimento del mandato, si sono raccolti ed ordinati i documenti di cui in allegato (a cui si rimanda per le eventuali precisazioni di dettaglio), sulla base dei quali è stato possibile trattare i Quesiti posti e più precisamente:

1. Documentazione fotografica aggiornata al 03.10.2024.

2. Pianta INDICATIVA dell'alloggio pignorato in scala 1:100.

3. Visura storica agg. ed ultima scheda in atti dell'U.I.U. in Torino: Fg. 1455, N. 207, Sub. 9.

4. Copia atto di donazione a rogito Notaio S. Barbagallo del 19.10.2015, rep. 28693/16043.

5. Copia regolamento di condominio vigente prodotta dall'amministratore pro - tempore.

Quesito 1 -----

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

Nel Comune di Torino, Via Canelli n. 115 e più precisamente al Piano Quarto (5° f.t.):

ALLOGGIO composto di ingresso, una camera con balcone, soggiorno con angolo cottura, bagno, ripostiglio e balcone con veranda lato cortile comune interno; il tutto per una superficie commerciale complessiva, computata con rilievo grafico sulla base della pianta indicativa restituita all'**Allegato 2**, pari a mq. 58 circa.

Coerenze (desunte dall'atto di provenienza - *donazione accettata* - a rogito Notaio Salvatore Barbagallo di Torino del 19.10.2015, repertorio 28693/16043, **Allegato 4**): "Via Canelli, alloggio A4, cortile comune, vano scala ed alloggio C4", salvo altri.

Al piano seminterrato, **CANTINA** posta alle seguenti coerenze desunte dal sopra descritto rogito: "terrapieno verso cortile a due lati, altra cantina, corridoio comune e sottoscala", salvo altri. Sempre in relazione alle coerenze del locale cantinato, si precisa ancora che nel precedente atto di c/v a rogito Notaio Marco Cordero di Montezemolo di Rivarolo Canavese (To) del 30.11.2007, repertorio 197536/12316 risultano specificate invece le seguenti: "cortile a due lati, cantina 11, cantina 19, corridoio", salvo altri.

Detta U.I.U. (alloggio con cantina di pertinenza) risulta ad oggi identificata al C.F. di Torino al **Foglio 1455 - Particella 207 - Sub. 9** - Via Canelli n. 115 - piano S / 4 - z.c. 2 - cat. A/3 - cl. 3 - vani 3,5 - superficie catastale totale mq. 59 - rendita €. 551,32. Intestata in capo a: - **AAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAA**, nata in Egitto il 31.10.1982 - Cod. Fisc.: **AAAAAAAAAAAAAAAA** - proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni (**Allegato 3**).

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.

Sulla scorta della Certificazione Notarile prodotta in atti a firma del Notaio Pierpaolo SINISCALCHI di Velletri (Roma), datata 20.06.2024, nonché degli ulteriori approfondimenti comunque svolti a discrezione dell'Esperto Estimatore presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 1 e Torino 3 (nel Periodo Nuovo), si procede di seguito ad indicare l'attuale Proprietaria dell'immobile in trattazione alla data di trascrizione dell'unico pignoramento (**10.06.2024**), nonché tutti i Proprietari nel ventennio anteriore a tale data e ad indicare l'esito delle ispezioni svolte alla Conservatoria dei RR.II. di Torino 3 nel Periodo Nuovo (dal 24.07.1957 al 31.12.1972).

PROPRIETARIA ATTUALE:

- AAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAA
AAAAAAAAAAAAAAAAAAAAA.

Proprietaria, per il diritto di Piena Proprietà, per la Quota di 1/1 ed in regime patrimoniale di separazione dei beni, in forza di atto di "donazione accettata" a rogito Notaio Salvatore Barbagallo di Torino del 19.10.2015, repertorio 28693/16043, registrato all'Agenzia delle Entrate di Torino 4 il 12.11.2015 al N. 11826 / 1T e trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Torino 1 il 16.11.2015 ai NN. 37300/26916 (**Allegato 4**).

DANTE CAUSA:

- BBBBBBBBBBBBBBBBBBBB

Codice Fiscale: BBBBBBBBBBBBBBBB (coniuge della Debitrice).

Proprietario, per il diritto di Piena Proprietà, per la Quota di 1/1 ed in regime di separazione dei beni, in forza di atto di c/v a rogito Notaio Marco Cordero di

Montezemolo di Rivarolo Canavese (To) del 30.11.2007, repertorio 197536/12316, registrato all'Agenzia delle Entrate di Rivarolo Canavese il 17.12.2007 al N. 2380 / 1T e trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Torino 1 il 20.12.2007 ai NN. 72407/44720. Si ritiene doveroso precisare che nel sopra descritto rogito Notaio Barbagallo risulta riportato che: *nell'atto suddetto* (nota dell'Esperto Estimatore: c/v a rogito Notaio M. Cordero di Montezemolo del 30.11.2007) il Sig. **BBBBBBBBBB** venne identificato con i prenomi "**BBBBBBBBBBBBBBBBBBBBBBBBBBBB**" ed il codice fiscale "**BBBBBBBBBB**", poiché così risultava dalla carta di identità e dalla tessera del codice fiscale in suo possesso alla data suddetta, ma che in seguito al rinnovo della carta di identità, risalente al 22.08.2012, risulta attualmente identificato con il solo prenome "**BBBBBB**" ed allo stesso è stato attribuito il codice fiscale "**BBBBBBBBBBBBBBBBBBBB**".

DANTE CAUSA:

- **CCCCCCCCCCCCCCCCCCCCCCCCCCCCCCCC** 
 **CCCCCCCCCCCCCCCCCCCC.**

Proprietario della Piena Proprietà, per la Quota di 1/1 ed in regime di comunione legale, in forza di "*verbale di pubblicazione di testamento olografo ed acquiescenza allo stesso*" del padre Sig. **DDDDDDDDDD** 
 con "*rinunzia ad azione di riduzione*" a rogito Notaio Renata Pini di Carmagnola del 18.01.1997, repertorio 41233/8880, registrato all'Agenzia delle Entrate di Moncalieri il 05.02.1997 e trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Torino 1 il 05.02.1997 ai NN. 3363/2373 e 3364/2374; giusta denuncia di successione presentata all'Agenzia delle Entrate di Chieri il 04.03.1997 al N. 65/493 e trascritta alla Conservatoria dei RR.II. di Torino 1 il 22.01.1998 ai NN. 1553/1167.

DANTE CAUSA:

- **DDDDDDDDDDDDDDDDDDDDDDDDDDDDDD** 
 **DDDDDDDDDDDDDDDDDDDD.**

Dalle indagini compiute nel Periodo Nuovo della Torino 3, ovvero dal 24.07.1957 al

31.12.1972, non è stato reperito il titolo di provenienza in capo al Sig. **DDDDDDDDDD** in quanto l'unità immobiliare pignorata è certamente pervenuta al medesimo in data anteriore al 24.07.1957 ma, in assenza della Sua paternità, non è stato possibile proseguire le indagini nel Periodo Vecchio della Torino 3 che parte dal 23.07.1957 e torno a ritroso sino all'impianto della Conservatoria.

Quesito 3 -----

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

Per una compiuta comprensione delle caratteristiche tecnico - costruttive, di finitura e manutentive del fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare pignorata (alloggio con cantina di pertinenza), costituente il Condominio di Via Canelli civici 115 e 117 a Torino, si invita a visionare le foto da 1 a 15 unite all'**Allegato 1**, nelle quali risultano ripresi nell'ordine:

- L'intero fabbricato residenziale dalla Via Canelli e da due direzioni opposte (foto 1 e 2); in tali riprese fotografiche risulta inoltre contornato con "tratteggio rosso continuo" l'affaccio lato strada dell'alloggio pignorato.
- Il portone a due battenti in profilati metallici con interposti vetri trasparenti per l'accesso pedonale e carraio all'androne del civico 115 (foto 3), oltre ad una foto più ravvicinata dell'alloggio in esame ripreso sempre dalla Via Canelli (foto 4).
- Il sopra descritto androne che consente di raggiungere, direttamente, il corpo scala ed il cortile comune interno; quest'ultimo mediante un ampio portone metallico con vetri traslucidi (foto 5). L'androne presenta pavimento in piastrelle ceramiche, pareti intonacate e tinteggiate e illuminazione da plafoniere a parete.
- Il sopra descritto cortile interno, pavimentato con cemento liscio, in comunione tra più Condominii e ripreso in più direzioni (foto da 6 a 10 e 12), oltre ad una ripresa di dettaglio dell'affaccio lato cortile dell'alloggio in esame (foto 11).
- l'androne ripreso in direzione della strada (foto 13) e la passata di collegamento

tra quest'ultimo ed il corpo scala (foto 14).

- Il vano scala (foto 15) che presenta rampe rivestite a pedata,alzata e zoccolino con lastre di marmo, ringhiere in profilati metallici a disegno semplice verniciati, pareti intonacate e tinteggiate ed illuminazione da plafoniere installate a soffitto; la foto 16 raffigura invece il pianerottolo del piano quarto (5° f.t.) dal quale si accede all'alloggio in esame.

Prima di passare ad illustrare le foto interne all'unità abitativa in trattazione si precisa ulteriormente che il Condominio di Via Canelli 115 e 117 si eleva a cinque piani fuori terra, oltre a piano seminterrato, è servito da due vani scala, di cui quello sopra descritto è dotato di citofono esterno ed è privo di ascensore e, limitatamente a quanto potuto visionare dallo scrivente, alla data del 03.10.2024 presentava uno stato manutentivo delle parti comuni sostanzialmente mediocre.

Le successive riprese fotografiche dalla n. 17 alla n. 37 riprendono nell'ordine quanto segue: - l'ingresso in due direzioni (foto 17 e 18), - la camera ed il balcone lato via (foto 19, 20 e 21), - il soggiorno, il balcone verandato lato cortile e l'angolo cottura (foto 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29 e 30), con l'ulteriore precisazione che le foto nn. 27 e 29 rappresentano vistose ed avanzate muffe, efflorescenze ed esfoliazioni della pellicola superficiale presumibilmente causate da infiltrazioni d'acqua e/o condensa; le stesse sono state rilevate a parete e soffitto nel cucinino.

Le foto da 31 a 37 riprendono infine il bagno, dotato di lavabo incassato a mobile, w.c. con cassetta esterna, bidet, vasca e boiler elettrico per la produzione dell'acqua calda sanitaria, con l'ulteriore precisazione che, anche in tal caso, nella foto 33 sono state accertate nuovamente muffe a parete e soffitto sul lato rivolto alla via pubblica.

Infine, le foto da 38 a 40 raffigurano la rampa di discesa al piano seminterrato, il corridoio comune di disimpegno ai vari locali cantinati e la porta lignea di accesso alla cantina di pertinenza all'unità abitativa in argomento, locale contrassegnato con il numero arabo venti.

Prima di passare alla trattazione del Quesito seguente, si segnala che l'altezza netta interna accertata nell'alloggio è pari a cm. 295 circa e lo stesso, alla data del 03.10.2024, si presentava in uno stato sostanzialmente riconducibile all'originaria epoca costruttiva ed in mediocri condizioni manutentive.

Si precisa infine che all'**Allegato 2** è stata unita la pianta indicativa dello stato di fatto accertato nell'alloggio il 03.10.2024 ed in tale planimetria risulta inoltre indicata la posizione dei coni ottici fotografici.

Quesito 4 -----

Indichi - sulla base di quanto accertato dal custode contestualmente nominato - 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.

Sulla scorta di quanto relazionato dal Custode nominato nella relazione di custodia agli atti del 08.10.2024 si riferisce che alla data del sopralluogo congiunto (**03.10.2024**) l'alloggio risultava occupato dalla Debitrice che consentiva lo svolgimento di tutti i necessari accertamenti tecnici (*metrici, fotografici, ecc.*), permetteva di visionare - dall'esterno - la cantina pertinenziale riportata in scheda catastale in quanto riferiva di essere personalmente sprovvista delle relative chiavi di accesso ed informava infine i presenti di occupare l'unità abitativa pignorata unitamente ai propri quattro figli.

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.

Premesso che ai NN. **4, 5** ed **8** dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c. viene richiesto di
Via Assietta n. 27, 10128 - Torino - tel. 011.56.17.288.

verificare: “**4)** l’esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, **che resteranno a carico dell’acquirente**, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull’attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico - artistico; **5)** l’esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, **che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all’acquirente**; **8)** la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà, ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.”.

Quesito 5 - (risposta al n. 4 dell’art. 173 bis disp. att. c.p.c.) -----

A parte quanto specificatamente riportato in tutti gli atti di provenienza descritti al precedente Quesito 2 (che sono qui da intendersi integralmente trascritti e riportati), allo scrivente, non risulta che sull’immobile pignorato sussistano gravare alla data odierna ulteriori Vincoli od Oneri di qualsivoglia natura che resteranno a carico dell’acquirente.

Disamina regolamento condominiale vigente.

Dall’esame del Regolamento di Condominio Vigente sullo stabile di Via Canelli civici 115, 117 in Torino (**Allegato 5**), prodotto in copia stralcio all’Esperto Estimatore dall’amministratore condominiale pro - tempore, non verificato in Archivio Notarile da parte del sottoscritto poiché in tutti gli atti sopra citati al Quesito 2 non risultano indicati gli estremi del rogito di deposito, ma da intendersi - comunque - integralmente trascritto e riportato nella presente relazione, è emerso che lo stesso non prevede specifici vincoli di destinazione, ovvero limitazioni all’utilizzo dell’immobile in esame, fatta eccezione per quanto prescritto all’articolo 4 e più precisamente: **GLI APPARTAMENTI DEI CONDOMINI DEBBONO ESSERE ESCLUSIVAMENTE DESTINATI AD USO ABITAZIONE O STUDIO PROFESSIONALE. E’ FATTO DIVIETO DI ADIBIRE I LOCALI A NEGOZIO, EMPORIO COMMERCIALE, LABORATORIO, SCUOLA DI CANTO, MUSICA O BALLO; CLINICA MEDICA ED IN GENERE A QUALSIVOGLIA USO INCOMPATIBILE COL**
Via Assietta n. 27, 10128 - Torino - tel. 011.56.17.288.

DECORO E LA TRANQUILLITA' DELL'EDIFICIO. NON SI POSSONO ESPORRE TARGHE O
INSEGNE SENZA IL CONSENSO DELL'AMMINISTRATORE. ... Omissis ...

Quesito 5 - (risposta al n. 5 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.) -----

Sulla scorta della Certificazione Notarile in atti a firma del Notaio Pierpaolo SINISCALCHI datata 20.06.2024 e degli ulteriori approfondimenti comunque svolti a discrezione dell'Esperto Estimatore presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 1 in data **11.11.2024**, è emerso che, a detta data (**11.11.2024**), sull'unità immobiliare pignorata sussistevano gravare le seguenti formalità pregiudizievoli formalizzate presso l'Ufficio del Territorio di Torino - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 e più precisamente:

- 1) Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo a rogito Notaio Marco Cordero di Montezemolo del 30.11.2007, repertorio 197537/12317, Iscritta il 20.12.2007 ai NN. 72408/16519, a Favore della DEUTSCHE BANK MUTUI S.P.A., (C.F.: 08226630153), per il diritto di proprietà e per la quota di 1/1 sull'U.N. n. 1, Contro BBBBBBBBBBBBBBBBBBBBBBBB, BBBBBBBBBBBBBBBBBBBB), per il diritto di proprietà e per la quota di 1/1 sull'U.N. n. 1, Capitale €. 60.000,00, per Complessive €. 108.000,00. Formalità da cancellare in toto in quanto colpisce, esclusivamente, l'U.I.U. per allora identificata al C.F. di Torino al Fg. 119, N. 524, Sub. 9 ed oggi identificata al Fg. 1455, N. 207, Sub. 9.**
- 2) Verbale di pignoramento immobili, notificato dall'Ufficiale Giudiziario di Torino il 31.05.2024, repertorio 12291, Trascritto il 10.06.2024 ai NN. 23622/18559, a favore della DEUTSCHE BANK MUTUI S.P.A., (C.F.: 08226630153), per il diritto di proprietà e per la quota di 1/1 sull'U.N. n. 1, Contro AAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAA, AAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAA), per il diritto di proprietà e per la quota di 1/1 sull'U.N. n. 1. Formalità da cancellare in toto in quanto colpisce, esclusivamente, l'U.I.U. identificata al C.F. di Torino al Fg. 1455, N. 207, Sub. 9.**

Premesso che la cancellazione delle sopra descritte formalità avverrà a cura della procedura esecutiva ma con oneri a carico dell'aggiudicatario, per quanto concerne alla quantificazione degli oneri di cancellazione, da informazioni assunte alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 1 si riferisce che i costi vivi per la cancellazione della formalità di cui al punto **1)** ammontano ad €. 35,00 per Tassa Ipotecaria, mentre quelli per la cancellazione della formalità di cui al punto **2)** ammontano a complessivi €. 294,00, di cui €. 35,00 per Tassa Ipotecaria, €. 59,00 per Bollo ed €. 200,00 per Imposta Ipotecaria fissa.

Quesito 5 - (risposta al n. 8 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.) -----

Sulla scorta di quanto potuto accertare presso i Pubblici Uffici competenti in materia parrebbe che l'appezzamento di terreno sul quale insiste il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare pignorata non sia gravato da Censo o Livello.

Acquisiti gli elementi necessari presso l'Archivio di Stato e l'Ufficio Territoriale di Torino - Sezione Catasto Terreni ed esaminato in epoca successiva il fascicolo conservato presso il Commissariato per la Liquidazione degli Usi Civici per il Piemonte, Liguria e Valle d'Aosta e dedicato al Comune di Torino, parrebbe nuovamente che l'appezzamento di terreno sul quale insiste il compendio residenziale in esame non sia gravato da Uso Civico.

Quesito 6 -----

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

Premesso che il Quesito, in ottemperanza al n. 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., chiede di acquisire *“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”*.

In risposta a quanto richiesto e sulla base delle informazioni fornite personalmente dall'attuale amministratore condominiale il 21.10.2024 presso il suo studio ed in

relazione all'Unità Immobiliare pignorata si riferisce brevemente quanto segue:

a) Il 04.09.2024 si è tenuta presso lo studio dell'amministratore pro-tempore una assemblea condominiale validamente costituita in cui:

- È stato relazionato da parte dell'odierno amministratore il debito del Condominio sulla base delle bollette pregresse e di quanto dichiarato dall'amministratore uscente, debito pari a complessivi €. 21.600,00; **fatte salve le necessarie ulteriori verifiche.**
- I Condomini presenti hanno deliberato, in via preventiva, un fondo per far fronte ai debiti pregressi pari ad €. 26.000,00, **salvo conguaglio** e da pagarsi in quattro rate mensili con decorrenza dal 10.10.2024.
- E' stato approvato dai Condomini presenti il preventivo per la gestione ordinaria (01.09.2024 / 31.08.2025), portante un totale di €. 16.000,00 da pagarsi in sei rate, oltre al preventivo per la gestione riscaldamento 2024 / 2025 per un totale di €. 12.000,00 da pagarsi in sette rate mensili con decorrenza dal 15.10.2024.
- I Condomini presenti hanno richiesto al nuovo amministratore in carica di far redigere un preventivo all'Avv.to volto a definire i costi di una eventuale azione nei confronti dell'amministratore uscente.
- Sempre i presenti hanno deliberato il preventivo per la sostituzione dei ripartitori per un importo di €. 36,00 + iva cadauno, importo che verrà pagato in un'unica soluzione al 10.10.2024, oltre a richiedere all'amministratore un appuntamento con "Iren" e "Smat".

b) L'amministratore pro-tempore ha prodotto allo scrivente il prospetto "**ripartizione preventivo fondo debiti pregressi**", secondo il quale la spesa totale a carico della U.I. pignorata è di €. 1.125,80, ripartita come segue: - €. 282,80 con scadenza al 10.10.2024 ed ulteriori tre rate da - €. 281,00 scadenti il 10.11.2024, il 10.12.2024 ed il 10.01.2025.

c) L'amministratore pro-tempore ha prodotto il prospetto "**ripartizione preventivo**

sostituzione ripartitori", secondo il quale la spesa totale a carico della U.I. pignorata è di €. 131,72 da pagare in un'unica soluzione entro il 10.10.2024.

- d) L'amministratore pro - tempore ha prodotto il prospetto **"ripartizione preventivo esercizio (01.09.2024 / 31.08.2025)"**, secondo il quale la spesa totale a carico della U.I. pignorata è di €. 741,83, ripartita come segue: - €. 126,78 con scadenza al 10.10.2024 ed ulteriori cinque rate da - €. 123,00 scadenti il 10.12.2024, il 10.02.2025, il 10.04.2025, il 10.06.2025 ed il 10.08.2025.
- e) L'amministratore pro - tempore ha prodotto infine il prospetto **"ripartizione preventivo riscaldamento (stagione 2024/2025)"**, secondo il quale la spesa totale a carico della U.I. pignorata è di €. 1.031,64, ripartita come segue: - €. 149,59 con scadenza al 15.10.2024 ed ulteriori sei rate da - €. 147,00 scadenti il 15.11.2024, il 15.12.2024, il 15.01.2025, il 15.02.2025, il 15.03.2025 ed il 15.04.2025.
- f) L'amministratore ha ritenuto inoltre doveroso precisare che potrebbero essere presenti ulteriori debiti pregressi di cui però non è a conoscenza poiché, al **21.10.2024**, l'amministratore uscente non aveva prodotto consuntivi approvati dall'assemblea condominiale.

Infine, sulla **sola** base delle ispezioni di aggiornamento svolte in data 11.11.2024 presso la Conservatoria dei RR.II. di Torino 1 a nome della Debitrice e sempre in relazione all'U.I.U. pignorata in trattazione, a parte le formalità pregiudizievoli trattate al Quesito 5, non risultano pendenti sul bene in esame ulteriori procedimenti giudiziari debitamente formalizzati.

Quesiti 7 e 8 -----

Indichi le pratiche edilizie relative all'immobile e quale sia la situazione urbanistica dello stesso. 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.

Fermo restando che, trattandosi di un immobile (**alloggio con cantina di pertinenza**) entrostante a fabbricato di civile abitazione, l'Esperto Estimatore, ai fini della presente, non ha ritenuto necessario acquisire il relativo Certificato di Destinazione Urbanistica del mappale costituente di fatto il sedime e l'area libera del compendio in discussione.

Dalle indagini svolte presso l'archivio edilizio del Comune di Torino è emerso che l'edificazione del Condominio in esame (*Via Canelli nn. 115 e 117 in Torino*) è avvenuta in forza di **Licenza Edilizia N. 654 del 28.02.1963 per la costruzione di "fabbricato a cinque p.f.t. normali e di basso fabbricato nel cortile ad uso autorimesse private"** (protocollo N. 794 / 1955); seguiva in data 15.01.1965 il rilascio della relativa **Licenza di Abitabilità ed Occupazione N. 220 (protocollo N. 10 / 1964).**

Sulla scorta di quanto sopra, ovvero considerato altresì che le ulteriori indagini svolte a nome di tutti i sopra descritti aventi titolo nel ventennio (vedasi il Quesito 2) hanno dato esito negativo in relazione al deposito e/o al rilascio di pratiche amministrative di qualsivoglia natura riguardanti modifiche interne e/o esterne all'alloggio in vertenza, **dal raffronto tra lo stato di fatto accertato il 03.10.2024 (vedasi la pianta dell'unità abitativa unita all'Allegato 2) e la pianta del piano tipo unita in calce alla L.E. N. 654 / 1963 (da intendersi quale ultimo stato edilizio assentito), non sono emerse sostanziali difformità edilizie interne ed esterne all'alloggio oggetto di trattazione; fatta eccezione per l'avvenuta installazione della accertata veranda lato cortile comune interno (vedasi le foto 23 e 24, Allegato 1).**

Ciò premesso e considerati tutti i costi necessari per la Sanatoria Edilizia della sopra descritta veranda (il cui ottenimento non è peraltro certo), consistenti nell'Onorario del Professionista che dovrà intervenire per la redazione ed il deposito della pratica amministrativa, oltre a tutte le spese vive che l'aggiudicatario dovrà corrispondere alla Pubblica Amministrazione nel corso dell'attività istruttoria, lo scrivente ritiene più ragionevole stimarne in €. 800,00 il costo per la completa rimozione e lo smaltimento alle Pubbliche Discariche; costo che verrà tenuto in *Via Assietta n. 27, 10128 - Torino - tel. 011.56.17.288.*

debita considerazione nella stima dell'attuale valore di mercato di cui al Quesito seguente.

Sulla scorta degli accertamenti svolti sul portale S.I.P.E.E. (Sistema Informativo Prestazione Energetica Edifici) si è in grado di riferire infine che l'Unità Immobiliare Urbana in esame è ad oggi dotata dell'Attestato di Prestazione Energetica N. 2024 209579 0725 valevole sino al 31.12.2025.

Quesito 9 -----

Determini il valore di mercato dei beni, specificando le voci di cui all'art. 568, c. 2, c.p.c.

La stima del valore totale del bene di cui si tratta (**alloggio con cantina di pertinenza**) è stata eseguita tenendo conto dell'attuale momento del mercato per beni consimili nella zona di ubicazione, della consistenza e distribuzione interna meglio rappresentate nella planimetria indicativa posta all'**Allegato 2**, dello stato di occupazione precisato al capitolo relativo, delle caratteristiche tecnico - costruttive e manutentive del fabbricato in questione (età, qualità e stato), delle risultanze emerse dagli accertamenti compiuti presso i pubblici uffici, nonché sulla località, e di tutti gli ulteriori elementi descritti nella presente perizia e nei relativi allegati.

Fermo restando quanto sopra ed in ottemperanza a quanto disposto dall'art. 568, comma 2, c.p.c., si ritiene di procedere, in via prudenziale, alla determinazione del più probabile valore attuale di mercato, adottando il metodo di stima sintetico - comparativo, indicando il valore dell'immobile (**alloggio con cantina di pertinenza**), a misura e non a corpo, ovvero su base unitaria a superficie, e secondo la seguente procedura analitica:

Superficie commerciale (già esplicitata al Quesito 1, pagina 4) = mq. 58.

Valore parametrico (desunto da accurate indagini di mercato) = €. / mq. 1.100,00.

Valore totale = mq. 58 x €. / mq. 1.100,00 = €. 63.800,00.

ADEGUAMENTI E CORREZIONI ALLA STIMA DEL VALORE COMPLESSIVO.

1) Riduzione cautelativa praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene pignorato = 5 %.

Via Assietta n. 27, 10128 - Torino - tel. 011.56.17.288.

- 2) Non si ritiene opportuno applicare riduzioni per lo stato d'uso e di manutenzione accertato il 03.10.2024 in quanto il sovrastimato valore parametrico tiene già conto dello stato conservativo.
- 3) Riduzione per la rimozione e smaltimento alle PP.DD. della veranda (pagina 15) = €. 800,00.
- 4) Riduzione per lo stato occupazionale rilevato al Quesito 4, pagina 9 = 2 %.
- 5) Non si ritiene infine opportuno applicare riduzioni per i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili.

CALCOLO ADEGUAMENTI E CORREZIONI ALLA STIMA DEL VALORE.

(€. 63.800,00 x (5 % + 2 %)) = €. 4.466,00 + €. 800,00 = €. 5.266,00.

Valore complessivo aggiornato = €. 58.534,00, ovvero €. 63.800,00 - €. 5.266,00.

Ne deriva che il più probabile prezzo da porre a base d'asta arrotondato diviene pari a complessivi -----

€. 59.000,00 (diconsi euro cinquanta nove mila / 00).

La presente stima è da intendersi nello stato di fatto e di diritto in cui il bene attualmente si trova, comprensivo di accessori e pertinenze, a corpo e non a misura, come visto e piaciuto, con annessi diritti, azioni, ragioni e servitù attive e passive, fissi ed infissi, annessi e connessi, salvo migliori e più esatti confini e dati catastali, nel pieno rispetto degli atti di provenienza e del regolamento di condominio vigente sopra descritti ai corrispondenti Quesiti, per ogni altre condizioni, clausole, pesi ed oneri, che qui si intendono integralmente trascritti e riportati.

Quesito 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.).

Letti i commi 376, 377 e 378 dell'articolo 1 della Legge N. 178 del 30.12.2020 e considerato che il bene pignorato non è stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata ed agevolata, l'Esperto Estimatore ritiene che non sussistano i relativi presupposti di applicabilità.

Quanto sopra, ad evasione del gradito incarico conferitomi.

Torino, lì 10 dicembre 2024.

In fede, Raffaele Torchia.

In allegato:

1. Documentazione fotografica aggiornata al 03.10.2024.
2. Pianta INDICATIVA dell'alloggio pignorato in scala 1:100.
3. Visura storica agg. ed ultima scheda in atti dell'U.I.U. in Torino: Fg. 1455, N. 207, Sub. 9.
4. Copia atto di donazione a rogito Notaio S. Barbagallo del 19.10.2015, rep. 28693/16043.
5. Copia regolamento di condominio vigente prodotta dall'amministratore pro - tempore.

In calce alla presente:

Rapporto di trasmissione via PEC della relazione alla parte procedente e cedolini della raccomandata A/R inviata alla debitrice con allegata la relazione medesima.