



GEOM. LEONARDO DI BRITA
CONSULENTE TECNICO DEL GIUDICE

10036 SETTIMO TORINESE (TO), VIA ITALIA N. 36
tel e fax +39 011 8015105 e-mail: l.dibrita@tin.it
pec: leonardo.di.brita@geopec.it
c.f. DBR LRD 69M02 L219T
p.i. 05685090010

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
SIGNOR GIUDICE: DR.SSA F. ALONZO

R.G.E. n. 469/2021

RELAZIONE DI STIMA

ex art. 173 bis disp. att. c.p.c.

nel procedimento espropriativo immobiliare
iscritto al numero **469/2021** R.G.E.

promosso da

[omissis B],

e per essa **[omissis C],**

rappresentata e difesa dall'Avv. G. G. B.,

- *creditore procedente* -

contro

[omissis A]

- *debitore esecutato* -

esperto: l. di brita



scheda sintetica riepilogativa immobile

<i>diritto reale e quota pignorata:</i>	piena proprietà, per l'intero [1/1]
<i>ubicazione immobile:</i>	Torino (To), via Fidia civico n. 13:
<i>immobile pignorato:</i>	al piano quarto (5° fuori terra): un alloggio composto di ingresso, cucina, due camere e bagno, oltre due balconi, contraddistinto con il numero romano "XV" (quindici) nella pianta del rispettivo piano compresa nella planimetria allegata all'atto di deposito di regolamento di Condominio:
<i>dati catastali:</i>	Catasto Fabbricati di Torino: foglio 1229, particella 99, sub. 14 [già foglio 77, particella 101, sub 15]
<i>difformità catastali:</i>	sussistenti, con precisazioni
<i>formalità pregiudizievoli:</i>	ipoteca volontaria del 17/05/2006 Rp. n. 6138 pignoramento del 01/07/2021 Rp. n. 21502
<i>stato di occupazione:</i>	libero [pressoché sgombero anche da mobilio]
<i>irregolarità edilizie:</i>	sussistenti difformità, ritenute sanabili
<i>valore di mercato:</i> <i>[adeguato con coefficienti correzione]</i>	euro 62.000,00=.
<i><u>note e precisazioni specifiche:</u></i>	nella planimetria catastale dell'alloggio sopra identificato risulta altresì raffigurato graficamente un locale cantina al piano interrato che, però, come meglio relazionato e documentato al paragrafo 1-2.A) della consulenza, pur apparendo attualmente nella diponibilità materiale del debitore esecutato, non risulta ad esso pervenuto in virtù di atto pubblico od altro titolo di acquisto



indice

scheda sintetica riepilogativa immobile	pag. 2
preambolo	pag. 4
immobile pignorato, mandato	pag. 4
svolgimento delle attività tecniche	pag. 4
precisazioni generali	pag. 5
1-2) risposta ai quesiti 1) e 2) - [<i>identificazione beni, dati catastali</i>]	pag. 7
1-2.A) vicende traslative e catastali e rilevanti precisazioni	pag. 7
1-2.B) identificazione bene, consistenza, coerenze, dati catastali	pag. 11
1-2.C) circa la situazione catastale	pag. 12
3) risposta al quesito 3) - [<i>stato di occupazione</i>]	pag. 12
4) risposta al quesito 4) - [<i>formalità pregiudizievoli, vincoli, oneri</i>]	pag. 13
4.A) formalità pregiudizievoli di iscrizione e trascrizione	pag. 13
4.B) vincoli, oneri, condominio	pag. 14
5) risposta al quesito 5) - [<i>spese e procedimenti giudiziari</i>]	pag. 15
6) risposta al quesito 6) - [<i>proprietari attuali e nel ventennio</i>]	pag. 16
7) risposta al quesito 7) - [<i>pratiche edilizie e situazione urbanistica</i>]	pag. 16
8) risposta al quesito 8) - [<i>regolarità edilizio-urbanistica e ape</i>]	pag. 17
9) risposta al quesito 9) - [<i>valore di mercato</i>]	pag. 19
10) risposta al quesito 10) - [<i>descrizione immobile</i>]	pag. 22
10.A) descrizione dell'immobile	pag. 22
10.B) ulteriore trattazione circa la cantina	pag. 27
elenco allegazioni documentali	pag. 22



preambolo

Il sottoscritto Leonardo Di Brita [codice fiscale DBR LRD 69M02 L219 T], geometra, libero professionista, con studio in Settimo Torinese [To], via Italia n. 36, iscritto all'Albo dei geometri e geometri laureati di Torino e provincia [n. 6.582], nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice [n. 2.023], a decorrere dall'anno 1995, ed a quello dei Periti [n. 2.023] presso codesto Ecc.mo Tribunale Ordinario di Torino, nominato esperto nel Procedimento *de quo*, in risposta al quesito deferito dall'III.mo Signor Giudice dell'Esecuzione con Ordinanza delli 24/09/2021, prestato giuramento di rito con dichiarazione depositata in via telematica, è in grado e si onora di riferire quanto di seguito, alla luce e compatibilmente a quanto risultante dalla documentazione versata in atti e di quella acquisita presso i pubblici Uffici, di quanto emerso dalle ispezioni compiute sui luoghi, degli accertamenti e rilievi tecnici esperiti, nonché delle ponderate analisi svolte, il tutto come meglio argomentato nella presente.

immobile pignorato, mandato

Con pignoramento trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 in data 01/07/2021 ai numeri 29129/21502, la società - "[omissis B]" [codice fiscale xxxxxxxxxxxx] sottoponeva ad esecuzione forzata per espropriazione la piena proprietà, per la quota intera [1/1] dell'immobile di cui infra, quivi indicato in capo al signor [omissis A] [codice fiscale xxxxxxxxxxxx], così descritto nella relativa nota di trascrizione [Cfr all. 1]:

Comune Torino (To), Catasto Fabbricati, foglio 1229 particella 99 sub. 14 natura A3 – abitazione di tipo economico, consistenza 4 vani, via Fidia P. S1-T-1-2-3-4 n. civico 13.

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

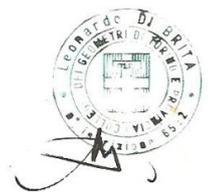
Comune Torino (To), Catasto Fabbricati, foglio 77, particella 101, sub 15.

Per snellezza espositiva, al fine anche di evitare superflue duplicazioni, il tenore del quesito deferito verrà riportato nel prosieguo della relazione, in modo destrutturato e distinto nei vari capitoli che la costituiscono.

svolgimento delle attività tecniche

Sono state effettuate successive sessioni presso i pubblici Uffici et Privati allo scopo di acquisire gli elementi ulteriori rispetto a quelli rilevabili dalla certificazione notarile sostitutiva ex art 567, 2° co. c.p.c. prodotta in atti e, segnatamente, presso:

- l'Ufficio Anagrafe del Comune interessato al fine di accertare l'attuale residenza del debitore esecutato e di acquisirne rispettivo certificato [Cfr all. A];



- l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territorio, nonché il Servizio Pubblicità Immobiliare di Torino 1, per gli aggiornamenti del caso, nonché, anche e soprattutto ai fini di ricostruire ed acquisire utili riscontri in ordine alle vicende sia catastali, che traslative, dell'immobile nell'ultimo ventennio di cui al quesito;
- lo Studio del Notaio Poli Cappelli per acquisizione della copia conforme del titolo di acquisto in capo al debitore esecutato;
- l'Ufficio Tecnico di Torino, Archivio Edilizio, per accertamenti in punto di situazione edilizia ed urbanistica;
- l'Amministratore *pro tempore* del Condominio per reperimento di informative e di copia del regolamento di Condominio;
- l'Agenzia delle Entrate, per informative in punto di stato locativo del bene.

Come comunicato al debitore esecutato, secondo le formalità previste dal mandato,¹ alla prestabilita data del 30/03/2022 alle ore 11.30,² lo scrivente effettuava un sopralluogo sulla località ove posta l'unità abitativa ma, in assenza di qualsivoglia soggetto al suo interno, non è stato possibile accedervi. In tale occasione, ci si limitava dunque ai rilievi tecnici e fotografici sullo stabile che la compendia.

Ottenuti ulteriori dati del debitore, e previo contatto con il medesimo, il successivo giorno 01/04/2022 alle ore 12:15, lo scrivente, alla presenza della signora [omissis D], quale soggetto all'uopo delegato dal debitore esecutato con apposito atto scritto,³ effettuava un sopralluogo all'interno dell'alloggio periziando, nonché per completezza, anche all'interno del locale cantina che, dal solo punto di vista catastale, risulta pertinenziale allo stesso alloggio.

precisazioni generali

L'espletamento del mandato peritale ricevuto si concretizza con la formazione della presente relazione di stima, approntata avuto riguardo ed alla luce di quanto rilevabile e/o emergente:

- dal pignoramento e dalla certificazione sostitutiva prodotta in atti;
- dagli accertamenti condotti presso i pubblici Uffici e dai documenti di riscontro quivi acquisiti;
- di quanto è stato possibile rilevare dalla visione dello stato di fatto attuale dell'immobile in occasione delle menzionate ispezioni peritali;

¹ Ovverosia, con nota depositata, per via telematica, presso la Cancelleria competente, nonché trasmessa a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento presso la rispettiva residenza anagrafica

² Invero, all'esito di una preliminare perlustrazione dei luoghi, era emerso che l'immobile non risultava attualmente abitato, a prescindere dalle emergenze del certificato di residenza acquisito; al fine di evitare l'accesso forzoso [e così limitare i costi ed i tempi tecnici necessari] sono state raccolte delle notizie informali presso il Condominio, con la precisazione che, stante il protrarsi dei tempi, alla precitata data è stato comunque svolto un primo sopralluogo formale

³ Oltre alla esibizione dei rispettivi documenti di identità



- dalle ricerche di mercato condotte, anche direttamente presso operatori;
- dalle conseguenti ponderate analisi compiute, anche di natura prettamente estimativa, attraverso una comparazione ed un vaglio critico delle risultanze emergenti dalla documentazione in atti e di quella acquisita, nonché di quanto è stato possibile concretamente appurare.

I documenti significativi - cui peraltro si compirà costante riferimento nel corso dell'elaborato - vengono prodotti a corredo della presente [ed in minima parte riprodotto sotto forma di figure], dovendosi ritenere quali parte integrante e sostanziale della stessa relazione.



1-2) trattazione dei quesiti sub. 1) et sub. 2)

« [...] ⁴ 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;»

1-2.A) vicende traslative e catastali e rilevanti precisazioni circa l'immobile

Avuto riguardo al caso specifico, per esigenze di migliore chiarezza e completezza espositiva, appare opportuno provvedere preliminarmente alla ricostruzione delle vicende traslative e catastali afferenti l'immobile in oggetto, il tutto sulla base delle ispezioni ipotecarie esperite, per via telematica, presso la Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari di Torino 1 [Cfr all. 2], della certificazione notarile sostitutiva prodotta in atti, del titolo di acquisto ottenuto in copia conforme e di quanto emerso dagli accertamenti catastali esperiti.

All'esito di tale ricostruzione verranno esplicitate delle considerazioni e precisazioni di natura tecnica, fermo restando la corretta valutazione di ordine giuridico.

[a]

Con atto di compravendita del 29/04/1992 rogito Notaio Gennaro Viscusi repertorio n. 254139/21861, trascritto in data 07/05/1992 ai numeri 14605/9120 [Cfr all. 3], il signor [omissis E],⁵ nel dichiarato regime di separazione dei beni, ha venduto in favore dei signori [omissis F]⁶ e [omissis G],⁷ che hanno acquistato nel dichiarato regime di comunione dei beni, la piena proprietà dell'immobile sito in Torino, via Fidìa n. 13, individuato con riferimento alla pianta del piano contenuta nella planimetria allegata al regolamento di Condominio di cui si dirà, nella correlata nota di trascrizione così testualmente descritto, con le precisazioni di cui infra:

« - al piano quarto (quinto fuori terra), alloggio composto di due vani ed accessori contraddistinto dal numero "XV" (quindici romano) alle coerenze: cortile, Condominio di via Fidìa 15, altro alloggio, pianerottolo e vano scala.

Così censito al N.C.E.U. [...] foglio 77, mappale numero 101, sub 15, zona censuaria [...]

La vendita non comprende la proprietà o altri diritti reali su box – autorimesse o spazi a parcheggio per autoveicoli, ad eccezione di quanto eventualmente previsto nel vigente regolamento di condominio, al quale si rinvia per i pertinenti diritti sulle parti condominiali» .

[b]

A tale data, come pure a decorrere dall'impianto meccanografico del 30/06/1987,

⁴ Cfr. «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.»

⁵ Nato a Xxxxxx (Xx) il xx/xx/xxxx, codice fiscale XXXXXXXXXXXXX

⁶ Nato a Xxxxxx il xx/xx/xxxx, codice fiscale XXXXXXXXXXXXX

⁷ Nata a Xxxxxx il xx/xx/xxxx, codice fiscale XXXXXXXXXXXXX



detto immobile figurava censito a Catasto Fabbricati come segue [Cfr all. 4]: foglio 77, particella 101, sub 15, via Fidia n. 13 piano 4, zona censuaria 2, categoria A/3, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 537,12. La rispettiva planimetria catastale dell'epoca è risultata non evadibile [Cfr all. 5].

[c]

In linea catastale detta unità immobiliare urbana è stata oggetto di variazione catastale del 16/02/2006 pratica TO0069761, contestualmente in atti, per diversa distribuzione degli spazi interni, senza modificazione del rispettivo identificativo catastale e del rispettivo classamento, salvo l'indicazione del piano così divenuta: «Piano S1-T-1-2-3-4».

La planimetria catastale correlata a tale variazione catastale, qui acclusa [Cfr all. 6], risulta raffigurare oltre all'alloggio al piano quarto oggetto del predetto atto pubblico traslativo, anche un locale cantina posto al piano interrato dello stabile.

[d]

Con atto di compravendita del 12/05/2006 rogito Notaio Raffaella Poli Cappelli repertorio 7812/3266, trascritto in data 17/05/2006 ai numeri 24097/14415 [Cfr all. 7], i predetti signori [omissis F] e [omissis G] [entrambi già generalizzati], in regime di comunione legale dei beni, hanno venduto e trasferito al signor [omissis A] [nato a Xxxx il xx/xx/xxxx, codice fiscale xxxxxxxxxxxx], che ha acquistato, nel dichiarato stato di "ce-libe" la piena proprietà dell'immobile sito in Torino, via Fidia n. 13, così testualmente descritto nel medesimo atto pubblico, con le precisazioni di cui infra:

« - al piano quarto (quinto fuori terra): alloggio composto di due camere, cucina e servizi, distinto con il numero romano "XV" (quindici) nella pianta del piano compresa nella planimetria allegata all'atto di deposito di Regolamento di Condominio di cui infra, alle coerenze: cortile, stabile di Via Fidia n. 15 (quindici), Via Fidia, altro alloggio, pianerottolo e vano scala.

Detta unità immobiliare risulta censita nel Catasto del Comune di Torino, come segue:

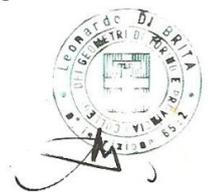
F. 1229 n. 99 sub. 14, Via Fidia n. 13, p. S1-T-1-2-3-4 (errato, esatto 4) - z.c. 2 - cat. A/3 - cl. 2 - vani 4 - Rendita Euro 537,12.

Si precisa che detto identificativo deriva dal F. 77 n. 101 sub. 15 a seguito di denuncia di variazione d'ufficio per modifica identificativo - allineamento mappe dell'Agenzia per il Territorio di Torino in data 18 aprile 2006 n. 86752 (prot. n. TO0169254).

Le parti danno atto che dalle risultanze catastali l'immobile non risulta esattamente rappresentato, a tal proposito si impegnano ad eseguire la necessaria variazione catastale a loro cura e spese nel più breve tempo possibile».

[e]

Nel successivo periodo e fino a tutta la data del 19/05/2022, dal punto di vista catastale, detta unità immobiliare urbana, non risulta essere stato oggetto di eventuale variazione catastale per corretta rappresentazione od altra causale, ma unicamente



da variazioni apportate d'ufficio e, segnatamente:

- con variazione catastale del 18/04/2006 pratica TO0169254, contestualmente in atti, per modifica identificativo – allineamento mappe, l'u.i.u. ha assunto il nuovo identificativo catastale di foglio 1229, particella 99, sub. 14, invariato il rispettivo classamento, con contestuale soppressione della pregressa u.i.u. foglio 77, particella 101, sub 15;
- con variazione del 09/11/2015, per inserimento in visura dei dati di superficie, e, segnatamente, superficie catastale totale 75 m², totale escluse aree scoperte: 72 m².

In via conclusiva, sulla base delle risultanze della competente Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari, reperito anche il titolo di acquisto in capo all'odierno debitore esecutato, ed avuto riguardo anche al contenuto del precedente atto traslativo in capo al rispettivo dante causa, nel perimetro di questa sede peritale, e fatta all'evidenza salva la corretta valutazione giuridica, è confacente assumere che in capo al signor /omissis A/ [odierno debitore] sia pervenuto il diritto di piena proprietà, per la quota intera, sul solo alloggio sopra identificato [posto al piano quarto [5° f.t.], attualmente censito al Catasto Fabbricati, in maggior consistenza -comprendendo il locale cantina di cui infra-, al foglio 1229, particella 99, sub. 14] e, non anche, in assenza di idoneo atto pubblico od altro titolo di acquisto, eventuale diritto di proprietà sul locale cantina al piano interrato che risulta invece raffigurato graficamente nella planimetria catastale della medesima unità immobiliare urbana e che, di conseguenza, figura ad essa attribuito come accessorio ma, solamente, in linea catastale e ciò, come meglio relazionato e documentato nel presente paragrafo; in estrema sintesi, pertanto:

- il titolo di acquisto menzionato al punto d), ovverosia atto di compravendita del 12/05/2006 rogito Notaio Raffaella Poli Cappelli repertorio 7812/3266, quale oggetto di compravendita menziona unicamente l'alloggio abitativo al piano quarto [5° f.t.] e non anche il locale cantina che, in linea catastale, figura raffigurato graficamente nella rispettiva planimetria catastale correlata ad una variazione catastale risultata a tale data presentata [i.e. 16/02/2006, contestualmente in atti nella banca catastale, Cfr. punto c];
- quale ulteriore riscontro di quanto assunto, giova rammentare che in tale titolo di acquisto in capo all'odierno debitore, si dichiara testualmente che *«Le parti danno atto che dalle risultanze catastali l'immobile non risulta esattamente rappresentato, a tal proposito si impegnano ad eseguire la necessaria variazione catastale a loro cura e spese nel più breve tempo possibile»*, seppur tale variazione catastale di esatta rappresentazione grafica, a tutto la data del 19/05/2022, non risulti presentata e protocollata



presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territorio di Torino;

- dalle emergenze della conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari non risulta alcun eventuale ulteriore titolo di acquisto in capo all'odierno debitore esecutato, ipoteticamente afferente il predetto locale cantina;
- parimenti anche il precedente atto di acquisto in capo al dante causa dell'odierno debitore [*i.e.* atto di compravendita del 29/04/1992 rogito Notaio Gennaro Viscusi repertorio n. 254139/21861, *Cfr.* punto a)], che costituisce il primo titolo di acquisto tra vivi anteriore l'ultimo ventennio rispetto la trascrizione del pignoramento *de quo*, ha per oggetto il solo alloggio sopra menzionato.

Ciò posto, va evidenziato che in sede del riferito sopralluogo è emerso che l'odierno debitore esecutato, almeno all'attualità, risulta avere la disponibilità, avendo le chiavi di accesso, del locale ad uso cantina che, in linea catastale, figura riprodotto nella planimetria catastale dell'alloggio *de quo*.

In considerazione di tale aspetto, ed avuto anche riguardo al fatto che l'immobile pignorato, nel solo ambito catastale comprenderebbe anche il locale cantina raffigurato nella rispettiva planimetria catastale, per sole esigenze di completezza espositiva, in questa sede peritale, appare confacente fornirne una descrizione ed esprimere la stima del presumibile valore di mercato attuale [*Cfr* paragrafo 10.B)].



1-2.B) **identificazione immobile, consistenza, coerenze, dati catastali**

In Comune di Torino (To), via Fidia civico numero 13:

nello stabile di civile abitazione elevato a cinque piani fuori terra oltre un piano interrato, diritto di piena proprietà, per l'intero (1/1) di:

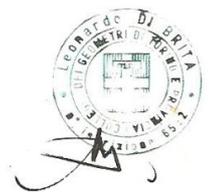
- al piano quarto (quinto fuori terra): con accesso dal pianerottolo comune di piano: un alloggio composto di ingresso, cucina, due camere e bagno, oltre due balconi, contraddistinto con il numero romano "XV" (quindici) nella pianta del rispettivo piano compresa nella planimetria allegata all'atto di deposito di regolamento di Condominio di cui infra, posto alle seguenti coerenze, salvo più esatte: aria su cortile, stabile di via Fidia n. 15, aria su via Fidia, altro alloggio, pianerottolo e vano scala comune.

All'immobile sono compresi tutti i diritti condominiali sulle parti comuni dell'edificio, quali sono da ritenersi comuni per legge, uso e consuetudine, nonché per Regolamento di Condominio depositato con atto ricevuto dal Notaio Francesco Poma in data 06/07/1970, registrato a Ciriè il 21/07/1970 al n. 1971.

L'immobile, già censito come foglio 77, particella 101, sub 15, a seguito della variazione catastale del 18/04/2006 pratica TO0169254, per modifica identificativo – allineamento mappe, risulta censito al Catasto Fabbricati, in maggior consistenza, con la seguente identificazione e classamento [situazione al 19/05/2022]:

foglio 1229, particella 99, sub. 14, via Fidia n. 13 piano S1-T-1-2-3-4, zona censuaria 2, categoria A/3, classe 2, consistenza 4 vani, superficie catastale totale 75 m², totale escluse aree scoperte 72 m², rendita € 537,12.

Lo stato di consistenza dell'immobile rappresentato graficamente nella rispettiva planimetria catastale [includendo anche un locale cantina al piano interrato del fabbricato] è da ritenersi non corrispondente con quanto pervenuto in proprietà al signor [omissis A] in virtù di atto pubblico di acquisto dal che, in questa sede peritale, si prevede a carico ed onere della parte aggiudicataria la presentazione, con l'ausilio di professionista abilitato, presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territorio di Torino, di una denuncia di variazione per esatta rappresentazione grafica [o scorporo di locale cantina], con contestuale rettifica del livello di piano risultante nella banca dati catastale [piano corretto quarto], salvo più esatta causale da definirsi all'atto della presentazione dell'atto di aggiornamento catastale.



1-2.c) circa la situazione catastale

È da ritenersi qui richiamato quanto già relazionato in ordine alla situazione catastale dell'u.i.u., con riferimento anche alla rispettiva cronistoria.

Lo stato di consistenza dell'unità immobiliare è riprodotto nella rispettiva planimetria catastale, ultima in atti, come dichiarata al Catasto Fabbricati [Cfr all. 6], con la precisazione che esso corrisponde, per quanto rilevante ai fini catastale, all'attuale stato di fatto, come riscontrato in sede del sopralluogo esperito, salvo la rimarcata circostanza che in tale pianta catastale figura rappresentato graficamente un locale cantina posto al piano interrato del fabbricato che, però, non risulta pervenuto in proprietà al signor [omissis A] in virtù di idoneo atto pubblico di acquisto.

Il costo per la formazione e la presentazione della già menzionata denuncia di variazione catastale [Cfr. paragrafo 1-2.B] può stimarsi presuntivamente nell'importo medio di circa € 400,00, oltre oneri accessori previdenziali e fiscali, nonché l'importo di € 50,00 per diritti.

All'attualità, con riferimento alla citata data, l'immobile figura intestato, in linea catastale, al signor [omissis A], proprietà 1/1.

Con riferimento all'alloggio in oggetto, l'attuale identificazione corrisponde con quella risultante dai Pubblici Registri Immobiliari.

Il sedime del fabbricato compendiate l'alloggio è distinto nell'attuale mappa del Catasto Terreni al foglio 1229, particella 99 [Cfr all. 8].

3) **trattazione del quesito sub. 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;»

In sede del menzionato sopralluogo, l'alloggio in oggetto è risultato libero, ed anche sostanzialmente sgombero da elementi di mobilio ed arredo.

L'immobile è dunque da ritenersi libero da vincoli locativi, come del resto attestato dalla nota di risposta ricevuta dall'Agenzia delle Entrate, da cui si rileva che, alla data del 03/01/2022, non risultano contratti locativi e/o di comodato d'uso stipulati, in qualità di dante causa, dal debitore esecutato [Cfr all. 9].



4) trattazione del quesito sub. 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 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 un quantificazione degli oneri di cancellazione;»

4.A) formalità pregiudizievoli di iscrizione e trascrizione ipotecaria

Sulla base della certificazione notarile sostitutiva prodotta in atti e dell'ispezione ipotecaria di aggiornamento acquisita [Cfr all. 2], si rileva che alla data di trascrizione del pignoramento *de quo*, come pure a tutta la data del 19/05/2022, presso l'Agenzia delle Entrate, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1, risultano le seguenti formalità di pregiudizio:

- ipoteca volontaria iscritta in data **17/05/2006** ai numeri 24098/6138, derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo mediante scrittura privata con sottoscrizione autenticata in data 12/05/2006 dal Notaio Raffaella Poli Cappelli repertorio n. 7813/3267, con iscrizione ipotecaria complessiva di € 150.000,00, di cui € 100.000,00 per capitale, a favore "[omissis H]" [con sede in Xxxxxxx (XX), codice fiscale xxxxxxxxxxxx], contro "[omissis A]" [nato a Xxxx il xx/xx/xxxx, codice fiscale xxxxxxxxxxxx], gravante sulla piena proprietà, per l'intero, dell'immobile in oggetto [quivi individuato con dati identificativi catastali di foglio 1229, particella 99, sub. 14];
- pignoramento immobiliare trascritto in data **01/07/2021** ai numeri 29129/21502, derivante da atto esecutivo eseguito il 01/06/2021 da UNEP, Corte D'Appello di Torino repertorio n. 7284, a favore "[omissis B]" [con sede in Xxxxxxx (XX), codice fiscale xxxxxxxxxxxx], contro "[omissis A]" [nato a Xxxx il xx/xx/xxxx, codice fiscale xxxxxxxxxxxx], gravante sulla piena proprietà, per l'intero, dell'immobile in oggetto [quivi individuato con dati identificativi catastali attuali, ovverosia foglio 1229, particella 99, sub. 14, nonché di quelli pregressi [ossia, foglio 77, particella 101, sub 15].

Tali formalità pregiudizievoli colpiscono unicamente l'immobile in oggetto dal che, conseguentemente, esse sono suscettibili di cancellazione totale.

La cancellazione di evidenziate formalità pregiudizievoli sarà effettuata a cura della Procedura, ma con oneri a carico dell'aggiudicatario.

La determinazione presuntiva degli oneri di cancellazione può così esprimersi: un importo complessivo di € 329,00 a titolo di imposta ipotecaria, imposta di bollo e



tassa ipotecaria,⁸ oltre alle incidenze professionali per la redazione e presentazione delle correlate domande di annotamento, la cui stima, in questa sede, può presuntivamente esprimersi nell'importo medio di circa € 500,00, oltre oneri accessori.

Una precisazione per opportuna completezza.

Dalla ispezione ipotecaria di aggiornamento acquisita si rileva che l'ipoteca volontaria iscritta in data 20/10/2011 ai numeri 38543/6619 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario con atto del 18/10/2011 rogito Notaio Andrea Ganelli repertorio 23137/15256 – menzionata nel certificato notarile sostitutivo⁹ quale formalità anch'essa pregiudizievole – risulta essere annotata da Comunicazione n. 3969 del 19/08/2021 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 16/07/2021, con cancellazione totale eseguita in data 20/08/2021 [art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993].

4.B) vincoli, oneri, condominio

La vendita dell'immobile è da ritenersi soggetta all'osservanza di quanto contenuto e/o richiamato:

- nell'atto di compravendita del 12/05/2006 rogito Notaio Raffaella Poli Cappelli repertorio 7812/3266, trascritto in data 17/05/2006 ai numeri 24097/14415, costituente il titolo di acquisto in capo al signor *[omissis A]*;
- nel regolamento di Condominio depositato con atto ricevuto dal Notaio Francesco Poma in data 06/07/1970, registrato a Ciriè il 21/07/1970 al n. 1971.

Dall'esame della regolamentazione condominiale, come ricevuta in copia dall'Amministratore *pro tempore* [Cfr all. 10], non si rileva la sussistenza di particolari vincoli e/o limitazioni dell'immobile in oggetto, oltre quelli consueti, avuto anche riguardo alla sua tipologia; si evidenzia, comunque, che l'art. 16 di tale regolamento stabilisce, tra l'altro che «*Per tutti i locali è vietata la destinazione a sanatori, gabinetti per visita di malattie infettive e contagiose, agenzie di pegno, sale da ballo, depositi infiammabili, industrie rumorose o causanti odori molesti; è vietato comunque farne uso contrario alla decenza. È consentita la destinazione delle unità immobiliari a studi medici per assistiti mutualistici. È permessa la locazione dei locali sotto l'osservanza dei vincoli e delle limitazioni sopra elencate [...] È vietato eseguire costruzioni in muratura sui balconi e sui siti di uso comune*».

Tutte le disposizioni stabilite nei menzionati atti sono da intendersi qui integralmente richiamati.

Dalle ricerche svolte, non è stata ravvisata la sussistenza di elementi da cui possa

⁸ Di cui € 35,00 [tassa ipotecaria] per l'iscrizione ipotecaria ed € 294,00 per la trascrizione [di cui € 200,00 per imposta ipotecaria, € 59,00 per imposta di bollo ed € 35,00 per tassa ipotecaria]

⁹ Datato 05/07/2021 e, come tale, di formazione antecedente le circostanze di cui infra



risultare che l'immobile in oggetto sia gravato da censo, livello od uso civico, o che vi possa essere stata affrancazione da tali pesi.

Per esigenze di completezza di trattazione giova evidenziare che, nel caso di specie, sono da ritenersi non sussistenti i presupposti di applicabilità dell'art. 1, commi 376, 377 e 378 Legge n. 178/2020 in quanto non trattasi di immobile realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata che sono stati finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche.

5) **trattazione del quesito sub. 5)**

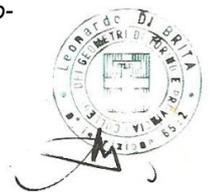
«verifichi le spese e i procedimenti giudiziari di cui al n. 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.»

Per quanto rilevabile dalla documentazione pervenuta il 02/05/2022, a cura dell'Amministratore *pro tempore*, [omissis I] [Cfr all. 11], così si riferisce in ordine a quanto previsto dalla disposizione richiamata nel quesito,¹⁰ con riferimento all'immobile in oggetto:

- risulta un importo insoluto di € 434,00 per esercizio riscaldamento [dal 15/10/2021 al 15/04/2022], nonché un importo di € 106,67 afferente la gestione ordinaria precedente l'anno 2021, mentre per quest'ultimo vi è un preventivo di spesa per € 1.167,56;
- risultano deliberate delle spese straordinarie per l'installazione dell'ascensore esterno lato cortile e per lo smantellamento finestre e portoncino lato cortile da parte di ditta abilitata al fine di permetterne la esecuzione, con correlata nomina di un responsabile dei lavori e consulente del Condominio, con la precisazione che, da quanto riferito, il predetto intervento di installazione dell'ascensore è soggetto alla detrazione fiscale del 50% con sconto in fattura;
in relazione a tali spese straordinarie, per l'immobile in oggetto, risulta:
per l'installazione dell'ascensore un importo totale di € 7.472,68, di cui 3.736,00 già versato ed un insoluto di € 1.120,00;
per il "finanziamento ascensore" un importo totale di € 6.242,63, con un insoluto di € 346,82;
- le spese annue per gestione ordinaria possono indicarsi, mediamente, nell'importo di circa € 1.200,00.

Dall'esame dei Pubblici Registri Immobiliari della Conservatoria di Torino 1, con

¹⁰ L'art. 173 bis disp. att. c.p.c., nel testo modificato dal D.L. n. 83/2015, prevede che l'esperto designato accerti, fra l'altro, «9) 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 [...]»



aggiornamento al 19/05/2022, non si rilevano elementi da cui risulti la pendenza di procedimenti giudiziari relativi all'immobile, ulteriori rispetto a quello odierno.

6) trattazione del quesito sub. 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;»

La trattazione e la risposta al presente quesito, come noto, è stata già svolta allo apposito paragrafo 1-2.0A), cui si rimanda al fine di evitare superflue duplicazioni. Per sola chiarezza, tuttavia ci si limita a rimarcare sinteticamente quanto segue.

Alla data di trascrizione del pignoramento *de quo* il diritto reale di piena proprietà, per intero [1/1], dell'immobile in oggetto – inteso come l'alloggio nella presente relazione univocamente identificato – risultava in capo al:

- signor [omissis A], nato a Xxxx (XX) il xx/xx/xxxx, codice fiscale xxxxxxxxxxxx, ad esso pervenuto in virtù di atto di compravendita del 12/05/2006 rogito Notaio Raffaella Poli Cappelli repertorio 7812/3266, trascritto in data 17/05/2006 ai numeri 24097/14415, per acquisto compiuto, nel dichiarato stato di "celibe", dai signori [omissis F] e [omissis G].

Ai predetti soggetti il diritto di piena proprietà, per l'intero (1/1), sull'alloggio in oggetto era pervenuto, anteriormente all'ultimo ventennio, in virtù di atto di compravendita del 29/04/1992 rogito Notaio Gennaro Viscusi repertorio n. 254139/21861, trascritto in data 07/05/1992 ai numeri 146059120.

Tale atto rappresenta, pertanto, anche il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore all'ultimo ventennio menzionato nel quesito.

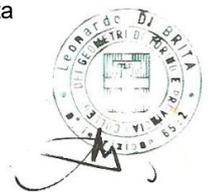
7) trattazione del quesito sub. 7)

«indichi le pratiche edilizie relative all'immobile e quale sia la situazione urbanistica dello stesso;»

La costruzione dello stabile è iniziata in data anteriore al 01/09/1967.

Per l'edificazione risulta rilasciato il permesso edilizio n. 838 del 18/07/1930 [Cfr all 12].¹¹

¹¹ Così identificato sulla base dell'esperita interrogazione per via telematica, posto che l'indirizzo toponomastico dell'epoca è stato riportato sul progetto come "strada delle Orfanelle n. 13", mentre sulla banca dati risulta "via delle Orfane 13" e con la precisazione ulteriore che, sul progetto, la data di spedizione del permesso risulta 05/06/1930



Per l'alloggio in oggetto risulta presentata, presso il Comune di Torino, in data 27/02/2006, protocollo 2006/9/2483 una denuncia di inizio attività [D.I.A.], con "presa d'atto", ai sensi dell'art. 37, comma 4, D.P.R. 380/2001 [intervento eseguito in assenza o in difformità di D.I.A.] per la sanatoria di modifiche interne per una diversa distribuzione degli spazi interni [Cfr all. 13].

Con nota datata 27/04/2006, il competente Settore Denunce Inizio Attività della Città di Torino comunica che le opere oggetto di tale istanza risultano sanate ai sensi del precitato disposto normativo.

Per quanto rilevabile dall'elaborato progettuale, le opere oggetto di sanatoria consistevano nella demolizione di tramezzo e nella realizzazione di altro in diversa posizione, in modo da formare nuovo bagno [ora posto in fondo all'ingresso-corridoio] in luogo diverso rispetto al preesistente [fra la cucina e la camera].

Sulla base del Piano Regolatore Generale Comunale [P.R.G.C.] vigente l'immobile ricade in "Zona Urbana Consolidata Residenziale Mista 1.00" [Cfr. art. 12 N.U.E.A.] e risulta classificata come "Misto M1" [Cfr. art. 8 N.U.E.A. Area M1].

Dalla lettura della tavola "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica", approvata con la variante strutturale n. 100 al P.R.G.C., risulta che l'immobile ricade in "Parte Piana: Classe di stabilità I(P)". Si rimanda, per approfondimento all'estratto urbanistico [Cfr all. 14] ed alle correlate prescrizioni, fissate dalle N.U.E.A. e/o nelle cartografie di Piano, il cui contenuto è qui da ritenersi in toto ritrascritto.

8) **trattazione del quesito sub. 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;»

Dalla comparazione fra l'attuale stato di fatto dei luoghi, come riscontrato in sede di ispezione peritale [Cfr all. 15] e lo stato di consistenza assentito in linea edilizia si rileva sostanzialmente la sussistenza delle seguente difformità:

- a. nel progetto accluso al citato titolo edilizio originario, risalente al 1930, risulta prevista la realizzazione di due latrine esterne sul balcone verso cortile, non sussistenti nell'attuale stato di fatto dei luoghi e non contemplate nella D.I.A. in sanatoria protocollata al n. 2006/9/2483;
- b. minime differenze interne per presenza di vano muro in corrispondenza della camera verso via e di minima maggiore profondità del vano muro esistente nel bagno rispetto a quanto rappresentato nel progetto accluso alla D.I.A.;



c. in luogo del tramezzo divisorio descritto nell'elaborato progettuale accluso alla citata D.I.A. in loco risulta presente un paramento murario solo in parte tamponato [mostrando un arco ed un tratto di muretto basso], privo di porta interna.

Valutazione in punto di sanatoria delle rilevate difformità edilizie.

Quanto alla difformità edilizia di cui al precitato *punto a)*, per ragioni di cautela, pur avuto riguardo alla sua verosimile risalenza nel tempo, è opportuno prevedere la rispettiva regolarizzazione edilizia, con la conservazione dell'attuale stato di fatto, attraverso la presentazione, presso lo Sportello Unico dell'Edilizia del locale Comune, di "Segnalazione Certificata di Inizio Attività" [S.C.I.A.] in sanatoria, corredata di relazione a firma di un progettista abilitato e dei previsti elaborati anche progettuali, all'occorrenza, previo ottenimento di assenso a livello condominiale;¹² potrà contestualmente evidenziarsi la sussistenza delle descritte minime modifiche interne [punto b)].

Relativamente alla difformità edilizia di cui al predetto *punto c)*, stante quanto disposto dalla specifica norma del vigente regolamento edilizio,¹³ in questa sede si prevede la realizzazione della tamponatura del tratto di tramezzo divisorio fra il locale ingresso e l'attigua cucina, con inserimento della porta interna, il cui intervento può essere opportunamente previsto nella predetta S.C.I.A.

L'effettuazione di tale intervento, al pari delle correlate e prescritte incombenze professionali / amministrative viene in questa sede peritale previsto a cura ed onere esclusivo del soggetto aggiudicatario, unitamente alla rimozione [avuto riguardo all'interferenza con la facciata condominiale] del lavandino attualmente esistente sul balcone lato cortile.

Il presumibile costo professionale per la redazione della indicata pratica edilizia può indicativamente e presuntivamente stimarsi nell'importo di € 1.500,00, oltre agli oneri accessori prescritti, nonché all'importo di sanzione la cui misura, in questa sede peritale, viene prevista nella misura minima di € 516,00.

Posta la remota edificazione dello stabile, non è stato rinvenuto il rilascio di autorizzazione di abitabilità.

Dalla elementi noti e dalla consultazione condotta attraverso l'apposito servizio telematico del "SICEE"¹⁴ emerge che, con riferimento al 23/05/2022 l'immobile non risulta dotato dell'Attestato di prestazione energetica.

¹² All'occorrenza, trattandosi di modifiche che interessano più unità immobiliari dello stabile, ed ove ne ricorrano i presupposti, fra cui la volontà in tal senso degli altri condomini interessati, potrebbe valutarsi l'opportunità di provvedere alla presentazione di unica S.C.I.A. in sanatoria

¹³ Art. 36/c del regolamento edilizio: «... I servizi igienici posti in unità immobiliari ove è prevista la presenza continuativa di persone, a qualsiasi uso destinate, devono essere preceduti da un locale disimpegno aerato ...»

¹⁴ "Sistema Informativo Prestazione Energetica Edifici"



9) **trattazione del quesito sub. 9)**

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

Molteplici sono le definizioni del valore di mercato fornite dagli Enti ed Organismi Internazionali, come pure dalla letteratura estimativa, i cui contenuti sostanziali appaiono comunque fra loro congruenti; significativa è la seguente definizione:

secondo l'"International Valuation Standards" e l'"European Valuation Standards" il «valore di mercato è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione». ¹⁵

I procedimenti di stima rappresentano il modo con cui si conduce un'operazione estimativa per giungere alla formulazione quantitativa della valutazione.

Nel caso di specie, è confacente l'applicazione del procedimento sintetico-comparativo che, in sostanza, si svolge attraverso il confronto tra i bene oggetto della stima ed un insieme di beni aventi caratteristiche analoghe e medesimo orizzonte temporale alla data di riferimento.

L'esperto, nella formulazione di valore, dovrà cercare di renderlo il meno personale possibile, con l'intento di ottenere, un giudizio che - pur influenzato dalla propria esperienza - possa risultare quanto più obiettivo, non potendo tuttavia abbattere pienamente la fisiologica alea di incertezza estimativa connaturata ad ogni giudizio di valore, dal che, correlativamente, le risultanze cui si perverrà in punto di stima debbono intendersi suscettibili di "tolleranza estimale".

Al fine di porre concretamente in atto il procedimento di stima è stato assunto un parametro fisico agevolmente misurabile e correlato al valore, individuato nella "superficie lorda commerciale omogeneizzata", la cui quantificazione avviene sulla base dei criteri previsti dal D.P.R. 23/03/1998, n. 138, allegato C, nonché in aderenza al principio esplicitato nel "Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'osservatorio del Mercato Immobiliare" e, più precisamente, è pari alla somma:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze esclusive e, per quanto di interesse, quelle di "ornamento" [balconi] computate nella misura del 30%.

Il computo della superficie lorda commerciale dell'immobile può pertanto così esprimersi, alla luce dei contenuti grafici degli elaborati planimetrici acquisiti e delle

¹⁵ Cfr. "Codice delle Valutazioni Immobiliari Italian Property Valuation Standard", edito Tecnoborsa



misurazioni metriche rilevate in loco, posto che le risultanze di superficie di cui infra, soggette ad arrotondamento, debbono ritenersi indicative e quale mero "strumento di calcolo" per addivenire alla espressione del giudizio estimativo, il cui esprimendo valore è comunque ed in ogni caso da intendersi riferito a "corpo":

alloggio abitativo	superficie lorda	superficie lorda com.le omogeneizzata
vani principali e accessori balconi	mq. 63 mq. 9	mq. 63 mq. 2,70
totale superficie lorda commerciale omogeneizzata circa		mq. 65,70 arrotondata mq 65

Al fine di reperire utili elementi in ordine alle presumibili quotazioni di mercato di immobili simili sono state condotte delle ricerche sia di tipo indiretto, attraverso la consultazione sia dell'autorevole Banca Dati delle quotazioni immobiliari, curata dall'Agenzia delle Entrate, che delle ricerche di tipo diretto concretamente svolte presso gli operatori del settore, i cui rispettivi prezzi di richiesta debbono intendersi fisiologicamente soggetti ad un margine di decurtamento dovuto alla trattativa fra le parti contraenti, le cui rispettive risultanze vengono di seguito sintetizzate.

fonte	valore unitario al mq.	note
Banca Dati delle quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate ¹⁶ [Cfr all. 16]	€ 1.050,00 / € 1.500,00	[abitazioni tipo economico]

immobile per comparazione [in Torino, nella zona specifica]	prezzo richiesto	superficie dichiarata	prezzo unitario di richiesta al mq.
alloggio in via Bardonecchia 200	[€ 77.000,00]	mq 60	€ 1.283,00 3° piano, no ascensore
alloggio in largo della Robbia 36	[€ 69.000,00]	mq 50	€ 1.380,00 2° piano, si ascensore

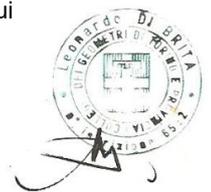
Le risultanze in punto di stima cui si è pervenuti sono state ponderatamente adeguate al fine di valutare debitamente, in via economica, le peculiari condizioni dell'immobile periziando e, di riflesso, definirne il più probabile valore di mercato attuale, il tutto mediante l'apprezzamento delle seguenti principali condizioni:

a. le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile nella presente sintetizzate,¹⁷ evidenziando, tra l'altro:

l'ubicazione ed il contesto territoriale in cui ricade [quartiere "Pozzo Strada", qualificata dalla vicina stazione "Massaua" della metropolitana], la vetustà del fabbricato di cui fa parte [anni trenta secolo scorso], come pure le rispettive condizioni manutentive, il presumibile costo per l'indicato intervento di tamponatura del tramezzo divisorio, e la possibilità di dover provvedere alla esecuzione di

¹⁶ Zona quivi definita "Periferica / Aeronautica – Parella ", riferito al 2° semestre 2021

¹⁷ E comunque meglio documentate negli allegati di corredo [con particolare riferimento al rilievo fotografico, i cui contenuti debbono qui ritenersi con carattere preminente rispetto la descrizione nella presente operata



interventi di adeguamento, nonché, in particolare, il livello di piano quarto a cui è posto, in assenza di impianto di ascensore, con la precisazione rilevante che il rispettivo intervento di installazione risulta già deliberato con Assemblea condominiale seppur, invero, allo stato, in una sede peritale come quella odierna, possono sussistere delle incertezze a tal riguardo;

posto che le evidenziate risultanze delle ricerche di mercato sono afferenti degli immobili aventi già delle caratteristiche simili a quelle del bene periziando, compiute le analisi del caso, ed apprezzate ponderatamente le ulteriori condizioni peculiari dello stesso bene, si può congruamente presumere e prevedere la misura del coefficiente percentuale correttivo intorno a circa l'11%;

- b. l'assenza della garanzia per vizi dell'immobile da trasferirsi, le spese condominiali insolute, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, le incidenze professionali per le pratiche amministrative da presentare presso i Pubblici Uffici, e quanto più in generale evidenziato nella presente relazione, il tutto con la definizione di un coefficiente percentuale di riduzione stimabile in circa il 9,0%.

Effettuate le analisi del caso, il più probabile "*valore di mercato*" attuale della piena proprietà, per l'intero, dell'immobile in oggetto, può pertanto così esplicitarsi:

stima del più probabile valore di mercato			
	superficie lorda commerciale	valore medio unitario ante adeguamento	valore di mercato piena proprietà ante adeguamento
	mq 65,00	x €/mq. 1.200,00	= € 78.000,00=
adeguamenti e correzioni alla stima			
• per differenti caratteristiche dell'immobile periziando rispetto a quelli rilevati dalle ricerche di mercato, tenuto conto anche di quanto esplicitato al predetto punto a);			- 11,0%
• per assenza garanzia per vizi, spese condominiali insolute, le incidenze professionali e quanto descritto al citato punto b);			- 9,0%
	valore di mercato adeguato con coefficienti		= € 62.400,00=
	valore di mercato piena proprietà congruamente arrotondato		= € 62.000,00=
	corrispondente ad un valore medio unitario al mq. già adeguato di circa		€/mq 954,00=

Il procedimento di stima utilizzato, come pure le condizioni correttive previste [nella presente evidenziate e raggruppate complessivamente con riferimento alle varie tipologie], al pari dell'entità della superficie lorda commerciale dell'immobile, debbono ritenersi quale mero strumento di calcolo per addivenire alla espressione del richiesto giudizio estimativo, la cui valutazione è comunque ed in ogni caso da intendersi riferita a "corpo" - e non a misura - nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova.



In conclusione, all'esito delle analisi svolte, il più probabile valore di mercato attuale, all'uopo adeguato con i coefficienti correttivi di cui al quesito, della piena proprietà, per l'intero [1/1] dell'immobile in oggetto, sito nella città di Torino (To), alla via Fidia civico numero 13, può dunque stimarsi nel complessivo importo, in arrotondamento per difetto, di **euro 62.000,00=**.

La valutazione formulata è da ritenersi espressa a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova, con annessi diritti, azioni, ragioni, servitù attive e passive, fissi ed infissi, annessi e connessi, adiacenze e pertinenze.

10) **trattazione del quesito sub. 10)**

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

10.A) **descrizione dell'immobile**

- allegazioni esplicative di riferimento -

L'immobile è meglio rappresentato e visibile nei seguenti documenti esplicativi, cui si rimanda anche per una più puntuale descrizione e/o comprensione:

- nell'estratto di mappa catastale ove è riprodotto il sedime dell'area su cui insiste il fabbricato che lo compendia [Cfr all. 8];
- nella tavola grafica indicativa che ne riproduce, in modo indicativo, il rispettivo stato di fatto attuale, come riscontrato in sede di sopralluogo [Cfr all. 15];
- nella planimetria catastale che rappresenta lo stato di consistenza dichiarato al Catasto Fabbricati [Cfr all. 6], con le precisazioni svolte al paragrafo 1-2.0A);
- nella tavola di localizzazione spaziale [Cfr all. 17];¹⁸
- nel rilievo fotografico ripreso in sede di sopralluogo [Cfr all. 18].

- posizionalità e contesto territoriale -

La via Fidia, a Torino, rappresenta un tratto viario trasversale al corso Francia, localizzato a breve distanza dalla piazza Massaua e dalla intersezione con la direttrice viaria corso Francesco De Sanctis – via Pietro Cossa.

Ricade nel quartiere della città denominato "Pozzo Strada", facente parte della "Circoscrizione III".

La zona si mostra ben asservita da mezzi di collegamento, qualificata, tra l'altro, dalla vicina stazione "Massaua" della metropolitana torinese.

¹⁸ Tratta dalla rete, sito "Google Maps"



L'"Osservatorio Immobiliare della Città di Torino" [nato dall'iniziale collaborazione tra il Politecnico di Torino ed il Comune di Torino], così descrive la zona in cui ricade l'immobile, quivi denominata "Aereonautica / Parella":

«Ambito urbano di carattere ambientale con tessuto prevalentemente eterogeneo, più recente in Aeronautica e dei primi decenni del Novecento in Parella. La zona ha ospitato numerose attività produttive, in prevalenza nel settore meccanico e si caratterizza per tipologie edilizie che presentano spesso i caratteri e le tracce della riconversione industriale avvenuta in anni recenti. Le vie principali sono: corso Francia, piazza Massaua, strada Antica di Collegno, via Servais, via Valentino Carrera, via De Sanctis».

- descrizione stabile -

L'unità immobiliare fa parte di fabbricato di civile abitazione, costituito in Condominio, elevato a cinque piani fuori terra, oltre piano interrato.

È di vetusta edificazione, da ritenersi risalente agli anni trenta del secolo scorso, epoca di rilascio titolo edilizio originario [1930],

La tipologia edilizia ed architettonica è compatibile con la relativa epoca di costruzione e si configura di categoria piuttosto economica.



figura - facciata verso via con evidenza alloggio



figura - facciata verso cortile con evidenza alloggio

L'edificio è attestato sulla pubblica via Fidia, da cui ha accesso per il tramite di androne pedonale e carraio quivi posto al civico n. 13.

All'interno del cortile insiste un basso fabbricato che si articola su due lati dello stesso.

L'edificio pluripiano mostra struttura portante apparentemente di tipo misto in muratura e conglomerato cementizio armato; la copertura è a due falde, con

sovrastante manto in tegole; i tamponamenti perimetrali appaiono in muratura di mattoni

I prospetti principali [verso via e cortile] sono caratterizzato da una sostanziale uniformità percettiva, con aperture rigorosamente accollonate.

La facciata verso via è in parte ad intonaco tinteggiato ed in parte rivestita con mattoni a vista; in corrispondenza del piano terreno si mostra ad intonaco tinteggiato, con lavorazione ad effetto "bugnato".

Verso gli altri lati le facciate sono ad intonaco tinteggiato; in particolare, quella verso cortile denota maggiormente dei segni di vetustà, in corrispondenza anche dell'ultimo piano ove posto l'alloggio in oggetto.

L'accesso allo stabile avviene da androne carraio e pedonale, delimitato verso via da portone a due ante in legno di vecchia fattura. Mostra piano di pavimento con spezzoni marmorei e pareti rifinite ad intonaco tinteggiato.

L'atrio comune delle scale, di modesta larghezza, è accessibile dal citato androne da cui è delimitato da portoncino ad un'anta in profilato di alluminio anodizzato e vetri. Mostra pavimento con piastrelle tipo ceramico e pareti ad intonaco tinteggiato, la pari del vano scala di cui infra.

Le rampe di scala che collegano i vari piani fuori terra dello stabile sono costituite da gradini a sbalzo con lastre in marmo venato e pianerottoli di piano e di interpiano con piastrelle in graniglia.

Nell' attuale stato di fatto, il fabbricato è privo di impianto di ascensore.

Lo stato manutenzione e di conservazione dell'edificio, fermo restando la rispettiva vetusta, appare, per quanto visivamente apprezzabile, soddisfacente, salvo parte della facciata verso cortile interno che, come detto, denota maggiormente dei caratteri di vetustà.

- descrizione alloggio abitativo -

È da ritenersi qui richiamato quanto già riferito circa l'identificazione e lo stato di consistenza dell'alloggio, come pure i citati allegati esplicativi, con particolare riferimento a rilievo fotografico e tavola grafica indicativa..

Trattasi di alloggio avente accesso dal pianerottolo comune del vano scala, posto al piano quarto [quinto fuori terra] ed ultimo del fabbricato descritto.

L'alloggio prospetta su due arie e, segnatamente; una camera ad ovest, sulla pubblica via; l'altra camera e la cucina ad est, verso il cortile interno; il bagno, di tipo "cieco" è posto al fondo dell'ingresso, sul fronte del fabbricato sud, quest'ultimo privo di aperture.





figura
rappresentazione grafica indicativa dello
attuale stato di fatto dell'alloggio abitativo

via Fidia

Mostra finiture e caratterizzazioni parzialmente rimaneggiate [bagno, pavimenti di tinello, ingresso, porte interne, e parte di serramenti esterni, rivisitazione degli impianti], seppur in tempi non recenti, così sintetizzabili.



figura - vista ingresso



figura - vista cucina ripresa da ingresso

I pavimenti dei locali ingresso, cucina e bagno sono realizzati con piastrelle tipo monocottura; le camere mostrano invece palchetto in legno con listelli disposti a cassero.

Le pareti sono rifinite ad intonaco al civile tinteggiato, salvo quelle della zona cottura e del bagno che mostrano un parziale rivestimento con piastrelle ceramiche.



figura - camera verso via

Il bagno, di tipo cieco, è accessoriato da piatto doccia, lavabo su pensile, bidet e vaso sanitario con cassetta esterna, datati e di fattura ordinaria. Una porzione del tramezzo divisorio mostra degli elementi in vetrocemento per l'illuminazione.

Le porte interne sono ad un'anta in legno con pannellatura centrale in vetro; i serramenti esterni, protetti da persiane in legno, sono tendenzialmente ad effetto legno, con vetri camera; il finestrotto della cucina è invece delimitato da infisso in profilato metallico e vetri semplici.

In corrispondenza del balcone verso cortile interno, sul tamponamento dell'edificio, risultano presenti delle condotte impiantistiche da ritenersi a servizio di apparecchio sanitario [tipo per produzione di acqua calda], quest'ultimo però non esistente in loco.

Sul balcone risulta ricavato un punto acqua con installazione di mobilio / lavello, in questa sede peritale previsto in rimozione, a cura ed onere del soggetto aggiudicatario.

L'alloggio è corredato di impianto idro-sanitario, impianto elettrico sottotraccia ed impianto di riscaldamento di tipo centralizzato, distribuito da radiatori con valvole termostatiche. In assenza di certificazioni, gli elementi raccolti non sono sufficienti ad appurare l'effettiva conformità alla vigente normativa in materia di sicurezza delle dotazioni impiantistiche.

In questa sede peritale, si prevede a carico della parte aggiudicataria l'effettuazione delle verifiche del caso a cura di tecnici qualificati, con l'ottenimento delle certificazioni previste, previo esecuzione di eventuali interventi di adeguamento.

Lo stato di manutenzione e conservazione, posta la vetustà degli enti, appare soddisfacente.

Il tutto come meglio visibile nelle citate allegazioni esplicative di riferimento.

10.B) ulteriore trattazione circa la cantina

Per le motivazioni già svolte al paragrafo 1-2.A), e per sole esigenze di completezza di trattazione, appare utile provvedere anche alla descrizione ed alla stima del presumibile valore di mercato attuale del locale cantina che, in linea catastale, figura riprodotto nella planimetria catastale dell'alloggio de quo ed apparso attualmente nella disponibilità dell'odierno debitore esecutato, ma che, come meglio relazionato al predetto paragrafo, non risulta allo stesso pervenuto in virtù di titolo di acquisto.

Il locale cantina in parola è raffigurato nella planimetria catastale dell'alloggio di cui trattasi [Cfr all. 6] ed è posto al piano interrato dello stesso stabile, già descritto.

Ha accesso dal corridoio comune delle cantine, da cui è delimitato da porta ad un battente in legno; mostra delimitazioni murarie realizzate con mattoni al grezzo e presenta pavimento in battuto cementizio.

Per migliore chiarezza, si rimanda al rispettivo rilievo fotografico [Cfr all. 19].

Ai fini estimativi, a prescindere dalla assenza del titolo di acquisto in capo all'odierno debitore esecutato, il locale cantina in oggetto può configurarsi come un accessorio al bene principale - alloggio -, dal che la rispettiva valorizzazione economica può esprimersi alla luce delle considerazioni estimative e delle risultanze cui si è pervenuti al capitolo 9), avuto riguardo alla circostanza che i già richiamati criteri¹⁹ previsti per la quantificazione della "superficie lorda commerciale omogeneizzata", prevedono, per pertinenze quali le cantine, un coefficiente di omogeneizzazione rispetto agli alloggi pari allo 0,25.

Ciò premesso, avuto riguardo alla superficie omogeneizzata del locale in parola [pari a circa mq 2,50], ed al valore unitario medio cui si è pervenuti, il presumibile valore di mercato attuale del locale cantina in parola – raffigurato nella planimetria catastale dell'alloggio quo, ma non pervenuto al debitore esecutato in virtù di atto pubblico od altro titolo di acquisto – può stimarsi, in arrotondamento, nell'importo di € 2.000,00=.

¹⁹ Di cui al D.P.R. 23/03/1998, n. 138, allegato C



allegazioni documentali

- 1) *nota di trascrizione atto di pignoramento;*
 - 2) *ispezione ipotecaria a carico debitore eseguito e formalità;*
 - 3) *trascrizione atto tra vivi anteriore all'ultimo ventennio;*
 - 4) *visura catastale storica immobile;*
 - 5) *esito richiesta planimetria catastale pregressa u.i.u.;*
 - 6) *planimetria catastale immobile ultima in atti;*
 - 7) *titolo di acquisto in capo a debitore eseguito;*
 - 8) *estratto di mappa Catasto Terreni;*
 - 9) *nota di risposta da Agenzia delle Entrate;*
 - 10) *regolamento di Condominio informale ricevuto da Amministratore;*
 - 11) *documenti pervenuti dall'amministratore condominiale;*
 - 12) *permesso edilizio originario e stralcio documenti ad esso di corredo;*
 - 13) *D.I.A. in sanatoria e stralcio documenti ad essa di corredo;*
 - 14) *estratto urbanistico;*
 - 15) *tavola grafica indicativa stato di fatto attuale alloggio de quo;*
 - 16) *banca dati delle quotazioni immobiliari, Agenzia delle Entrate;*
 - 17) *tavola di localizzazione spaziale;*
 - 18) *rilievo fotografico dell'alloggio de quo;*
 - 19) *rilievo fotografico del locale cantina raffigurato nella pianta catastale alloggio;*
- A. *certificato di residenza debitore.*

Ad espletamento del mandato ricevuto, si provvede al deposito della presente relazione di stima, corredata degli allegati documentali depositati con nota disgiunta, i cui contenuti salienti sono stati evidenziati nell'apposita scheda sintetica riepilogativa [Cfr pag. 2], il tutto compatibilmente agli elementi allo stato a proprie mani, con scrupolo, obiettività e coscienza, ponendosi a deferente disposizione dell'III.mo Signor Giudice dell'Esecuzione.

Settimo Torinese, addì 25 maggio 2022.


 (l'esperto)

