

TRIBUNALE DI TORINO

Sezione Esecuzioni Immobiliari  
G.E. Dott.ssa Nicoletta ALOJ

Esecuzione Immobiliare n. **627/2020** R.G.E.

## RELAZIONE PERITALE

si deposita la presente relazione peritale, la quale annulla e sostituisce  
la precedente relazione depositata il 13/11/2022

<i>Debitore</i>	*dato oscurato* domiciliati c/o Cancelleria Esecuzioni Immobiliari
<i>Creditore procedente</i>	*dato oscurato* [REDACTED]
<i>Creditori intervenuti</i>	*dato oscurato* [REDACTED]
	*dato oscurato* [REDACTED]

## SOMMARIO

RIPOSTA AL QUESITO.....	4
A. IDENTIFICHI I BENI PIGNORATI, PRESENTANDO, PER QUELLI NON ACCATASTATI, LE NECESSARIE DENUNCE CATASTALI. ....	4
a.1 Dati del pignoramento.....	4
a.2 Dati del bene pignorato da atto di provenienza.....	4
a.3 Catasto .....	5
B. INDICHI I PROPRIETARI DEI BENI ALLA DATA DELLA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO, NONCHÉ TUTTI I PROPRIETARI NEL VENTENNIO ANTERIORE A TALE DATA E IL PRIMO TITOLO DI ACQUISTO PER ATTO TRA VIVI ANTERIORE AL SUDETTO VENTENNIO. ....	6
b.1 Titolarità dei beni alla data della trascrizione del pignoramento .....	6
b.2 Cronistoria ventennale e titolo ultraventennale.....	7
C. INDICHI L’ESISTENZA DELLE FORMALITÀ, DEI VINCOLI, DEGLI ONERI E DEI PESI DI CUI AI N. 4, 5 E 8 DELL’ART. 173 BIS DISP. ATT. C.P.C., SPECIFICANDO, PER QUELLI CHE SARANNO CANCELLATI, SE COLPISCANO SOLO I BENI PIGNORATI O ANCHE ALTRI BENI E, QUINDI, SE SIANO DA CANCELLARE TOTALMENTE O PARZIALMENTE. ....	7
c.1 Iscrizioni .....	8
c.2 trascrizioni.....	8
c.3 vincoli di natura condominiale.....	8
c.4 vincoli di natura urbanistica ed edilizia.....	8
c.5 verifica di censo, livello e uso civico .....	9
D. ACCERTI LO STATO DI POSSESSO DEI BENI AI SENSI DEL N. 3 DELL’ART. 173 BIS DISP. ATT. C.P.C., INDICANDO ANCHE, SE OCCUPATI DA TERZI, LA SCADENZA DEL TITOLO E IL CORRISPETTIVO PATTUITO... 9	9
E. DESCRIVA I BENI PIGNORATI, ANCHE MEDIANTE PLANIMETRIE E FOTOGRAFIE .....	10
e.1 descrizione del bene pignorato: sopralluoghi del 14/09/2022, del 06/03/2023 e del 31/03/2023 avvenuto con accesso forzoso.....	10
F. 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; .....	12
f.1 Pratiche edilizie .....	12
f.2 Regolarità edilizia .....	13
G. DICA SE GLI IMMOBILI PIGNORATI SIANO DOTATI DELL’ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA	14
H. VERIFICHI LE SPESE E I PROCEDIMENTI GIUDIZIARI DI CUI AL N. 9 DELL’ART. 173 BIS DISP. ATT. C.P.C.;	14
I. DETERMINI IL VALORE DI MERCATO DEI BENI, SPECIFICANDO LE VOCI DI CUI ALL’ART. 568, COMMA 2, C.P.C.....	15
i.1 adeguamenti e correzioni della stima .....	16

**SCHEMA RIASSUNTIVA**

<i>Ubicazione immobile</i>	Comune di Lusernetta (TO), Via Oliva n. 9 (già 7)
<i>Dati catastali</i>	Foglio 7 part. 647 sub. 1, cat. A/3, classe 2, cons. 6,5 vani, rendita euro 298,77, piano T-1 Foglio 7 part. 647 sub. 2, cat. C/2, classe U, consistenza 69 mq, rendita 85,53, piano T-1 Foglio 7 part. 647 sub. /, ente urbano, consistenza 16 are 48 centiare
<i>Diritto pignorato</i>	Piena proprietà 1/1
<i>Descrizione immobili</i>	Proprietà costituita da: - fabbricato ad uso residenziale a due piani fuori terra con scala esterna di comunicazione del piano primo, formato da cucina, soggiorno oltre servizi al piano terra e tre camere al piano primo; - porzione di fabbricato ad uso deposito con soprastante locale di sgombero, tettoia e locale di sgombero, il tutto entrostante ad area di terreno alle coerenze: mappali 303, 305, 311, 312, 932, 352, 648, 320 e 931 del foglio 7
<i>Formalità da cancellare</i>	Iscrizione Ipoteca Volontaria in data 25/09/2008 ai nn. 8531/1532; ( <i>da cancellare totalmente</i> ) Iscrizione Ipoteca concessione amministrativa/Riscossione del 13/06/2019 ai nn. 4879/625; ( <i>da cancellare limitatamente ai beni pignorati</i> ) Trascrizione Pignoramento in data 19/10/2020 ai nn. 6859/5265; ( <i>da cancellare totalmente</i> )
<i>Stato di occupazione</i>	Gli immobili non sono occupati
<i>Stato conservativo</i>	Edificio residenziale discreto Deposito con locale di sgombero soprastante, tettoia e locale di sgombero sufficiente
<i>Regolarità edilizia ed Urbanistica e spese</i>	Concessione Edilizia gratuita n. 56/79 del 03/07/1979; Concessione Edilizia gratuita n. 287 del 15/11/1991; Concessione Edilizia gratuita n. 360/93 del 03/03/1995; Concessione Edilizia onerosa n. 387/95 del 09/05/1997; Denuncia di Inizio Attività del 23/07/1996 Presenza di difformità edilizia e catastali
<i>Abitabilità/Agibilità</i>	Parrebbe attestata ai sensi D.P.R. 425/1994; non è stato possibile accertarlo presso l'Amministrazione Comunale
<i>Valore di stima</i>	liberi da vincoli locativi, piena proprietà <ul style="list-style-type: none"> <li>• immobile n. 1: foglio 7 part. 647 sub. 1 Euro 57.000,00</li> <li>• immobile n. 2: foglio 7 part. 647 sub. 2 Euro 19.000,00</li> </ul> <b>Totale valore immobili Euro 76.000,00</b>

## RIPOSTA AL QUESITO

### A. IDENTIFICHI I BENI PIGNORATI, PRESENTANDO, PER QUELLI NON ACCATASTATI, LE NECESSARIE DENUNCE CATASTALI.

#### a.1 Dati del pignoramento

**Atto di pignoramento Rep. n. 11003 del 22/09/2020 Trascritto a Torino 2 R. Gen. n. 6859 R. Part. n. 5265 del 19/10/2020.**

<i>A favore:</i>	* dato oscurato*, sede * dato oscurato*, c.f. * dato oscurato*, per la quota di 1/1
<i>Contro:</i>	* dato oscurato* nato a * dato oscurato* il * dato oscurato*, c.f. * dato oscurato*, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1
<i>Cespitate pignorato:</i>	Catasto Fabbricati del Comune di Lusernetta (TO), foglio 7 particella 647, subalterno 1, natura A/3, consistenza 6,5 vani, Via Oliva n. 9; Catasto Fabbricati del Comune di Lusernetta (TO), foglio 7 particella 647, subalterno 2, natura C/2, consistenza U, Via Oliva n. 9; Catasto Fabbricati del Comune di Lusernetta (TO), foglio 7 particella 647, ente urbano, consistenza 16 are 48 centiare;

I dati dei beni indicati nell'atto di pignoramento sono corrispondenti ai dati indicati nella relativa nota di trascrizione.

#### a.2 Dati del bene pignorato da atto di provenienza

I beni pervennero al debitore con i seguenti atti di compravendita:

- ✓ atto di trasferimento a titolo gratuito a rogito Notaio Travaglini Carlo di Torino e Pinerolo del 28/08/2008 rep. 24250/10500, registrato a Pinerolo il 24/09/2008 al n. 3825, trascritto a Pinerolo il 25/09/2008 ai nn. 8530/6007. I beni sono così descritti:

*“ [...] spettano per la quota indivisa di un mezzo (1/2) dell'intero sul seguente immobile sito in Comune di Lusernetta, Via Oliva civico nove, già sette, costituito da porzione di fabbricato ad uso abitazione composta da due piani fuori terra; -----  
e da porzione di fabbricato ad uso deposito composto da due piani fuori terra; -----  
con annessi due cortili, -----  
il tutto entrostante ad area di terreno della superficie catastale complessiva di metri quadrati milleseicentoquarantotto (mq. 1.648) distinta nella mappa del Catasto terreni al Foglio 7 con il n. 647 e compresa fra le seguenti coerenze generali: i mappali n.n. 303, 305, 311, 932, 352, 648, 320 et 931 – del Foglio 7 del Catasto Terreni; -----  
quale immobile risulta descritto come in appresso in mappa e Catasto: -----  
Foglio 7 del Catasto Terreni -----  
n. 647, ente urbano di are sedici e centiare quarantotto, -----  
Foglio 7 del Catasto fabbricati -----  
n. 647 sub. 1, Strada Oliva, in realtà Via Oliva, civico numero sette, ora nove, piano terreno e primo, categoria A/3, -----  
classe seconda, vani sei e mezzo, rendita catastale EURO duecentonovantotto e centesimi*

settantasette (298,77), -----  
n. 647 sub. 2, Strada Oliva, in realtà Via Oliva, civico numero sette, ora nove, piani terreno e  
primo, categoria C/2, -----  
classe unica, metri quadrati sessantanove (mq 69), rendita catastale EURO ottantacinque e  
centesimi cinquatatre (85,53). A seguito del presente contratto il cessionario signor ██████  
██████ già comproprietario dell'immobile sopradescritto per la quota indivisa di un mezzo  
(1/2) dell'intero in forza del succitato atto di compravendita a mio rogito in data 21  
dicembre 1995, repertorio n. 16090/5228, consolida in sé l'intera e piena proprietà  
dell'immobile medesimo. [...]"

- ✓ atto di compravendita a rogito Notaio Travaglini Carlo di Torino e Pinerolo del 21/12/1995  
rep. 16090/5228, registrato a Pinerolo il 09/01/1996 al n. 119, trascritto a Pinerolo il  
28/12/1995 ai nn. 8497/6860. I beni sono così descritti:

" [...] il seguente immobile sito in Lusernetta, Via Oliva civico numero nove, già sette,  
costituito: -----  
da porzione di fabbricato urbano composta da piano terreno comprendente una camera e  
cucina, oltre accessori e da un piano primo comprendente tre camere -----  
e da altra porzione di fabbricato urbano composta da un piano terreno comprendente  
locale deposito, un locale di sgombero ed una tettoia e da un piano primo comprendente un  
locale di sgombero soprastante al predetto locale ad uso deposito, con annesso cortile, -----  
il tutto entrostante ad area di terreno della superficie catastale complessiva di metri  
quadrati milleseicentoquarantotto (1.648) distinta nella mappa del Catasto Terreni al Foglio  
7 con il n. 647 e compresa fra le seguenti coerenze generali: i mappali n.n. 317, 316, 303 et  
305 del Foglio 7. -----  
detto immobile, a seguito di denuncia di variazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di  
Torino, Sezione Nuovo Catasto Edilizio Urbano, ed ivi registrata in data 19 ottobre 1995,  
protocollo n. B01855/95, risulta censito come in appresso a partita 1000063 del Nuovo  
Catasto edilizio Urbano: -----  
Foglio 7 -----  
n. 647 sub. 1, Via Oliva civico numero sette, ora nove, piani terreno e primo, categoria A/3,  
classe prima, vani sei e mezzo, rendita lire -----  
quattrocentoottantasettemilacinquecento (L. 487.500), -----  
n. 647 sub. 2, Via Oliva civico numero sette, ora nove, piani terreno e primo, categoria C/2,  
classe unica, metri quadrati sessantanove (mq 69), rendita catastale lire -----  
centosessantacinqueliseicento (L. 165.600). [...]"

### **a.3 Catasto**

I beni risultano censiti a Catasto Fabbricati e dotati di rendita catastale come segue:

*Immobile n. 1:*

- Foglio 7 part. 647 sub. 1, cat. A/3, classe 2, cons. 6,5 vani, rendita euro 298,77, piano T-1;

Nota: Variazione toponomastica del 28/11/2016 pratica n. TO0406826 in atti dal 2/11/2016 variazione di  
toponomastica d'ufficio (n. 172826.1/2016); variazione del 19/10/1995 divisione abitazione deposito (per  
l'interno B – sub. 2) (n. B01855.1/1995); variazione nel classamento del 19/10/1995 in atti dal 03/05/1996  
variazione di classe (n. B01855.2/1995); classamento automatico del 12/04/1990 in atti dal 19/06/1992 (n.  
4236/1990); costituzione in atti del 08/06/1992.

*Immobile n. 2:*

- Foglio 7 part. 647 sub. 2, cat. C/2, classe U, cons. 69 mq, rendita euro 85,53, piano T-1;

Nota: Variazione toponomastica del 28/11/2016 pratica n. TO0406827 in atti dal 2/11/2016 variazione di toponomastica d'ufficio (n. 172827.1/2016); variazione del 09/1/2015 inserimento in visura dei dati di superficie; variazione del classamento del 09/07/2009 pratica n. TO0435000 in atti dal 09/07/2009 variazione di classamento (n. 48862.1/2009); variazione del 19/10/1995 divisione abitazione deposito (per l'interno B – sub. 2) (n. B01855.1/1995); variazione del quadro tariffario del 01/01/1994; variazione del quadro tariffario del 01/01/1992; classamento automatico del 12/04/1990 in atti dal 19/06/1992 (n. 4236.1/1990); costituzione in atti del 08/06/1992.

*Immobile n. 3:*

- Foglio 7 part. 647, ente urbano, cons. 1648 mq;

Nota: derivante da tipo mappale del 20/10/2003 protocollo n. 889408 in atti dal 20/10/2003 (n. 3759.1/1995); tipo mappale del 12/10/1995 protocollo n. 159586 in atti dal 26/02/2003 (n. 9888.1/1995); variazione d'ufficio del 04/05/1990 in atti dal 02/03/1997 (n. 3759.903/1990); variazione d'ufficio del 03/05/1990 in atti dal 02/03/1997 (n. 3759.900/1990); situazione dell'immobile che ha originato il precedente dal 10/04/1987 foglio 7 particella 304; tabella di variazione in atti dal 10/04/1987 (n. 182); impianto meccanografico del 01/12/1976.

**B. INDICHI I PROPRIETARI DEI BENI ALLA DATA DELLA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO, NONCHÉ TUTTI I PROPRIETARI NEL VENTENNIO ANTERIORE A TALE DATA E IL PRIMO TITOLO DI ACQUISTO PER ATTO TRA VIVI ANTERIORE AL SUDETTO VENTENNIO.**

**b.1 Titolarità dei beni alla data della trascrizione del pignoramento**

Alla data di trascrizione del pignoramento (trascritto al Registro Generale 6859, Registro Particolare n. 5265 in data 19/10/2020), la titolarità del bene risultava in capo al debitore:

- \* dato oscurato\* nato a \* dato oscurato\*, c.f. \* dato oscurato\*, per il diritto di proprietà e per la quota di 1/1

NOTA: \* dato oscurato\* è deceduto in Lusernetta (TO) in data 14/11/2021 (cfr. All. 06 – certificato di morte)

È stato richiesto presso la Cancelleria delle Successioni del Tribunale di Torino il certificato registro successioni (in All. 06) da cui si evince che a nome del defunto \* dato oscurato\*, risultano le seguenti annotazioni:

- rinuncia di eredità resa presso il notaio dott. Francesco Audano in data 21/01/2022 rep. n. 46257, da \* dato oscurato\*, nato a \* dato oscurato\*, residente a \* dato oscurato\*;
- rinuncia di eredità resa presso il notaio dott. Francesco Audano in data 03/03/2022 rep. n. 46331 da \* dato oscurato\*, nato a \* dato oscurato\*, residente a \* dato oscurato\* e da \* dato oscurato\*, nata a \* dato oscurato\*, residente in \* dato oscurato\*, in qualità di genitori esercenti la responsabilità genitoriale sulla minore: \* dato oscurato\*, nata a \* dato oscurato\*, residente in \* dato oscurato\*;

- rinuncia di eredità resa presso il notaio dott. Francesco Audano in data 12/04/2022, rep. 46443 da: \* dato oscurato\*, nato a \* dato oscurato\*, residente a \* dato oscurato\*; \* dato oscurato\*, nata a \* dato oscurato\*, residente a \* dato oscurato\*, \* dato oscurato\*, nato a \* dato oscurato\*, residente a \* dato oscurato\*, \* dato oscurato\*, nata a \* dato oscurato\*, residente a \* dato oscurato\*, \* dato oscurato\*, nata a \* dato oscurato\*, residente a \* dato oscurato\*.

## **b.2 Cronistoria ventennale e titolo ultraventennale**

Gli immobili pervennero al debitore con:

- ✓ atto di trasferimento a titolo gratuito a rogito Notaio Travaglini Carlo di Torino e Pinerolo del 28/08/2008 rep. 24250/10500, registrato a Pinerolo il 24/09/2008 al n. 3825, trascritto a Pinerolo il 25/09/2008 ai nn. 8530/6007, contro \* dato oscurato\* nata a \* dato oscurato\*, c.f. \* dato oscurato\*, coniugata in regime patrimoniale di separazione dei beni, per la quota di 1/2.

NOTA: i signori \* dato oscurato\* e \* dato oscurato\* sono coniugi separati in forza di separazione consensuale omologata dal Tribunale Ordinario di Torino con Decreto in data 02/12/2003, Registro Volontaria Giurisdizione n. 1620/2003, cronologico n. 9596.

- ✓ e atto di compravendita, rogito Notaio Travaglini Carlo di Torino e Pinerolo del 21/12/1995 rep. 16090/5228, registrato a Pinerolo il 09/01/1996 al n. 119, trascritto a Pinerolo il 28/12/1995 ai nn. 8497/6860, a favore di \* dato oscurato\* e \* dato oscurato\* nata a \* dato oscurato\*, c.f. \* dato oscurato\*, coniugi in regime patrimoniale di separazione dei beni, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/2 ciascuno, contro \* dato oscurato\* nato a \* dato oscurato\*, c.f. \* dato oscurato\*, divorziato, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Al sig. \* dato oscurato\* pervenne:

- ✓ per atto di compravendita a rogito Notaio Travaglini Carlo di Torino e Pinerolo del 14/05/1990 rep. 12388/3532, registrato a Pinerolo il 04/06/1990 al n. 1265, trascritto a Pinerolo il 04/06/1990 ai nn. 3770/3120, contro \* dato oscurato\* nato a \* dato oscurato\*, c.f. \* dato oscurato\*, in regime di separazione dei beni, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

## **C. INDICHI L'ESISTENZA DELLE FORMALITÀ, DEI VINCOLI, DEGLI ONERI E DEI PESI DI CUI AI N. 4, 5 E 8 DELL'ART. 173 BIS DISP. ATT. C.P.C., SPECIFICANDO, PER QUELLI CHE SARANNO CANCELLATI, SE COLPISCANO SOLO I BENI PIGNORATI O ANCHE ALTRI BENI E, QUINDI, SE SIANO DA CANCELLARE TOTALMENTE O PARZIALMENTE.**

Come risulta dalla Certificazione Notarile e dalle verifiche (*All. 4 – ispezioni ipotecarie aggiornate alla data del 02/08/2022 e del 10/11/2022*) condotte dalla sottoscritta, l'unità immobiliare è gravata dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

### **c.1 Iscrizioni**

- 1) ISCRIZIONE del 25/09/2008 - Registro Particolare 1532 Registro Generale 8531 Pubblico ufficiale Notaio Travaglini Carlo rep. 24251/10501 del 28/08/2008 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO; somma iscritta Euro 103.616,20 di cui Euro 51.808,10 per capitale, durata anni 10 anni, a favore \* dato oscurato\*, sede \* dato oscurato\*, c.f. \* dato oscurato\*, contro \* dato oscurato\* nato a \* dato oscurato\*, c.f. \* dato oscurato\*, per il diritto di proprietà e per la quota di 1/1 (*da cancellare totalmente*)
- 2) ISCRIZIONE del 13/06/2019 - Registro Particolare 625 Registro Generale 4879 Pubblico ufficiale Agenzia delle Entrate-Riscossione rep. 7556/11019 del 12/06/2019 IPOTECA CONCESSIONE AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO; somma iscritta Euro 169.121,96 di cui Euro 84.560,98 per capitale, a favore \* dato oscurato\*, sede \* dato oscurato\*, c.f. \* dato oscurato\* (domicilio eletto in \* dato oscurato\*), contro \* dato oscurato\* nato a \* dato oscurato\*, c.f. \* dato oscurato\*, per il diritto di proprietà e per la quota di 1/1 (*da cancellare limitatamente ai beni pignorati in Lusernetta*)

### **c.2 trascrizioni**

- 1) TRASCRIZIONE del 19/10/2020 - Registro Particolare 5265 Registro Generale 6859 Pubblico ufficiale CORTE D'APPELLO DI TORINO-U.N.E.P. sede Torino, Repertorio 11003 del 22/09/2020 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI: a favore \* dato oscurato\*, sede \* dato oscurato\*, c.f. \* dato oscurato\*, contro \* dato oscurato\* nato a \* dato oscurato\*, c.f. \* dato oscurato\*, per il diritto di proprietà e per la quota di 1/1 (*da cancellare totalmente*)

\* \* \* \* \*

Si specifica che la cancellazione delle formalità saranno effettuate a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario.

Gli oneri sono indicati in via indicativa e non esaustiva come segue:

- per pignoramento:
  - € 200,00 per l'imposta ipotecaria
  - € 59,00 per l'imposta di bollo
  - € 35,00 per la tassa ipotecaria
- per l'ipoteca volontaria (cancellazione di mutui erogati da banche) € 35,00

### **c.3 vincoli di natura condominiale**

I beni non sono di tipo condominiale

### **c.4 vincoli di natura urbanistica ed edilizia**

In base allo strumento urbanistico Comunale vigente (P.R.G.C.), approvato dalla Regione Piemonte con D.G.R. n. 24-26093 del 14/06/1983 e ultima variante di adeguamento al PAI approvata con D.C.C. n. 34 in data 14/12/2020:

ricade in “Zona agricola E” con destinazione d’uso agricola. In tale zona le destinazioni d’uso ammesse sono:

- 1) abitazioni connesse con l’attività agricola;
  - 2) stalle ed edifici per l’allevamento;
  - 3) silos, serbatoi idrici, magazzini per prodotti del suolo, ricoveri per macchine agricole, essiccatoi;
  - 4) costruzioni adibite alla conservazione ed alla lavorazione di prodotti agricoli;
  - 5) edifici ed impianti di interesse pubblico gestiti da Enti pubblici;
  - 6) impianti di depurazione di eventuali allevamenti;
  - 7) costruzioni adibite a distributori di carburante, le modalità di inserimento saranno disciplinate in sede di convenzione da stipularsi con l’Amministrazione comunale.
- In questa zona il P.R.G.I. si attua esclusivamente per “Intervento edilizio diretto”.

Dalla lettura della “Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell’idoneità all’utilizzazione urbanistica” (tav. P1 degli allegati tecnici del P.R.G.C.), approvata con variante strutturale n. 1 di adeguamento al P.A.I. del P.R.G.C. vigente, l’edificio ricade nella parte piana: Classe di stabilità II: porzioni di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l’adozione e il rispetto di modesti accorgimenti tecnici, realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell’ambito del singolo lotto edificatorio o dell’intorno significativo circostante.

Sull’area risultano i seguenti vincoli:

- idrogeologico art. 30 L.E. 56/77 e s.m.i.
- fascia di rispetto fluviale – punto 1, lett. c) art. 146 D.P.R. 29/10/1999 N. 490
- vincolo paesaggistico per effetto del D.Lgs 42/2004 e s.m.i.

*documentazione in All. 05*

#### **c.5 verifica di censo, livello e uso civico**

La verifica condotta presso il Commissariato per usi civici di Torino ha dato esito negativo.

**D. ACCERTI LO STATO DI POSSESSO DEI BENI AI SENSI DEL N. 3 DELL’ART. 173 BIS DISP. ATT. C.P.C., INDICANDO ANCHE, SE OCCUPATI DA TERZI, LA SCADENZA DEL TITOLO E IL CORRISPETTIVO PATTUITO.**

L’attuale proprietà del bene pignorato risulta per intero in capo al debitore (deceduto). L’Agenzia delle Entrate in data 30/08/2022, ha comunicato tramite mail che a nome del signor \* dato oscurato\* in qualità di dante causa – comodante o locatore per gli immobili pignorati non risultano in vigore contratti di locazione (cfr. mail ADE in All. 07).

Alla data del sopralluogo avvenuto con accesso forzoso del 31/03/2023, gli immobili pignorati non erano occupati.

## **E. DESCRIVA I BENI PIGNORATI, ANCHE MEDIANTE PLANIMETRIE E FOTOGRAFIE**

### **e.1 descrizione del bene pignorato: sopralluoghi del 14/09/2022, del 06/03/2023 e del 31/03/2023 avvenuto con accesso forzoso**

Immobili siti nel Comune di Lusernetta (TO), un piccolo comune del Pinerolese, facente parte della Comunità Montana Val Pellice, che confina a nord e ad ovest con Luserna san Giovanni, a est e a sud con Bibiana.

I beni pignorati sono ubicati in via Oliva al civico 9 (già 7), una zona isolata formata da poche abitazioni ed identificata dal P.R.G.C. come zona agricola. Alcune delle costruzioni insistenti nell'area risalgono alla fine dell'ottocento: sono state ritrovate tracce nella mappa Rabbini datata 8/07/1864. Sulla mappa sono riconoscibili il fabbricato deposito con soprastante il locale di sgombero e la tettoia, mentre per quanto riguarda l'edificio residenziale non sono state ritrovate notizie certe circa l'epoca di edificazione, ad eccezione della dichiarazione del precedente proprietario dell'immobile che, nell'atto di compravendita dichiara che la costruzione è antecedente il 1/09/1967.

Il compendio dei beni pignorati è formato da un fabbricato di civile abitazione a due piani fuori terra, da una porzione di fabbricato ad uso deposito con soprastante locale di sgombero, tettoia e altro piccolo locale di sgombero, insistenti su area di terreno alle coerenze: mappali 303, 305, 311, 312, 932, 352, 648, 320 e 931 del foglio 7. Si precisa che nell'area cortile, nella zona di ubicazione del bombolone per il gas, si trova un piccolo capanno in legno usato come ripostiglio.

#### **❖ *Immobile n.1 – foglio 7 part. 647 sub. 1 (edificio residenziale):***

L'edificio residenziale a due piani fuori terra è formato da un piano terreno con cucina, soggiorno, due bagni e due disimpegni, piccolo locale tecnico accessibile dall'esterno e da un piano primo formato da 3 camere, alle coerenze: proprietà mapp. 303 a nord e area cortile di proprietà su tre lati.

La costruzione è stata interamente ristrutturata tra il 1991 e il 1995; ha struttura in muratura portante, tetto in legno con manto di copertura in lastre di pietra (lose), pareti intonacate e scuri di legno. Sul prospetto principale a ovest vi è una scala in cemento armato con gradini rivestiti in pietra e ringhiera in metallo dal disegno semplice, che permette l'accesso dall'esterno al piano primo della casa. Sul prospetto sud, vi è il corpo sporgente ad un piano fuori terra con tetto in legno e manto di copertura in lastre di pietra (lose) dove si trova il bagno accessibile della cucina. Nel prospetto est vi è un piccolo vano tecnico accessibile dall'esterno dove è ubicata la caldaia. L'area cortile a est è protetta da muraglione in cemento armato, in parte a vista ed in parte rivestito in pietra per il contenimento del terreno di proprietà a monte, costituito per lo più da bosco con grosse piantumazioni.

All'interno, i pavimenti sono in gres, uguali per tutti i locali, le pareti ed i soffitti sono intonacati ad eccezione della zona attrezzata della cucina e nei bagni dove è presente il rivestimento alle pareti. I serramenti sono in legno con scuri, le porte sono in legno e sono cieche. Il bagno accessibile dal disimpegno del soggiorno è attrezzato con doccia, lavabo, wc e bidet; il bagno

accessibile dal disimpegno della cucina è attrezzato con piccola vasca da bagno e wc, il lavabo è posto nel disimpegno. Una parete del soggiorno e due del disimpegno, confinanti con la proprietà del mapp. 303, sono rivestite con lastra sottile di polistirolo. Nella porzione di soffitto del soggiorno, vicino alla parete rivestita sono presenti tracce di umidità. Dal soggiorno, tramite una scala in legno a due rampe è possibile accedere al piano primo della casa; qui vi sono 3 camere, quella a sud, sulla verticale della cucina, ha il pavimento ad una quota inferiore di circa 28 cm rispetto alla quota di pavimento della camera adiacente; questa camera comunica con il pianerottolo della scala esterna che permette di raggiungere il cortile esterno. Il soffitto di due delle tre camere non è piano ma segue l'inclinazione della falda del tetto. Nella camera più grande è presente la botola di ispezione della porzione di sottotetto soprastante la camera posta a quota inferiore. Il riscaldamento, attualmente non è funzionante, è fornito da serbatoio a gpl, i terminali sono radiatori. Vi è l'impianto di illuminazione ma non è funzionante. Nella pratica edilizia, Concessione n. 387/95, sono state allegate alla richiesta di Agibilità le certificazioni degli impianti elettrico, sanitario e di riscaldamento rilasciate nel 1995. L'immobile non è abitato, al suo interno sono presenti alcuni arredi.

❖ **Immobilabile n. 2 - foglio 7 part. 647 sub. 2 (deposito e tettoia e locale di sgombero):**

Porzione di fabbricato in pietra a secco, struttura del tetto in legno con capriata e manto di copertura in lastre di pietra (lose). I prospetti nella zona deposito sono parzialmente intonacati, le restanti sono a vista. È formato da un locale deposito suddiviso in due locali non comunicanti, con soprastante locale di sgombero, una tettoia a tutt'altezza ed altro locale di sgombero addossato alla parete a ovest. Il locale deposito è stato suddiviso in due locali da tramezzo rivestito nelle due facce da perline; ha un portone carraio in ferro sul prospetto ovest ed una porta in ferro oltre una piccola finestra a est; il soffitto è intonacato con travi in legno a vista, pareti rivestite da perline, pavimento in gres nel locale più grande e inesistente in quello più piccolo. Entrambi i locali sono ingombri di materiale di vario tipo, in particolare in quello più grande, oltre alcuni mobili vi sono ricoverate due moto. Il locale di sgombero soprastante il deposito ha una parete aperta protetta da ringhiera in legno, vi si accede tramite la scala addossata alla parete di fondo della tettoia; attualmente l'accesso a tali locali è pericoloso. La tettoia a tutt'altezza era chiusa, solo nella parte inferiore, da un portone in legno attualmente fuori della sua sede. A ovest vi è un altro locale di sgombero in pietra a secco e parte soprastante in mattoni, tetto in legno ad una falda, copertura in tegole di cemento, chiuso da portone in legno a due battenti con una delle due ante fuori sede. L'interno è completamente pieno di materiale di vario tipo tale da impedirne l'accesso; vi sono anche dei barili che contengono una sostanza oleosa e facilmente infiammabile.

Si segnala, che nella zona di ubicazione del serbatoio gpl è presente un piccolo capanno in legno ricolmo di materiale e che nell'area cortile di proprietà sono ancora presenti due autovetture apparentemente di proprietà del debitore.

-----

L'accesso agli immobili è avvenuto con sopralluogo forzoso del 31/03/2023, durante il quale sono stati eseguiti diversi scatti fotografici e le misurazioni necessarie alla determinazione delle superfici commerciali<sup>1</sup> riportate nella seguente tabella:

<i>immobile n. 1 – foglio 7 part. 647 sub. 1 (abitazione a due piani f.t.)</i>	mq 111
<i>Immobilie n. 2 – foglio 7 part. 647 sub. 2 (deposito, tettoia e locale di sgombero):</i>	mq 66
Area pertinenziale su cui insistono i fabbricati mq 1648: mq 111 x 10% mq 1537 x 2%	mq 41,84

**F. 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;**

**f.1 Pratiche edilizie**

Dalla documentazione pervenuta dall'Ufficio Tecnico del Comune di Lusernetta, risultano rilasciati i seguenti provvedimenti edilizi:

- Concessione Edilizia gratuita n. 56/79 del 03/07/1979, prot. n. 1565 del 12/04/1979, per la chiusura parziale di tettoia esistente per sistemazione di stalla, intestata a \* *dato oscurato\**;
- Concessione Edilizia gratuita n. 287/91 del 15/11/1991, per lavori di restauro fabbricato civile abitazione, intestata a \* *dato oscurato\**;
- Concessione Edilizia gratuita n. 360/93 del 03/03/1995, per lavori di costruzione di un'intercapedine a servizio fabbricato ad uso abitazione, intestata a \* *dato oscurato\**;
- Concessione Edilizia onerosa n. 387/95 del 09/05/1997, variante in corso d'opera e proroga della validità della Concessione Edilizia n. 287/91 del 15/11/1991 per il restauro ed ampliamento del fabbricato ad uso abitazione, intestata a \* *dato oscurato\**;
- Denuncia di Inizio Attività del 23/07/1996, per installazione serbatoio interrato di g.p.l., intestata a \* *dato oscurato\** e \* *dato oscurato\**.

Nota: nella pratica edilizia Concessione Edilizia n. 387/95, è presente anche la domanda completa di allegati per il rilascio del certificato di Agibilità/Abitabilità; tuttavia tale certificato non è presente; vi è la comunicazione del Comune di Lusernetta che a far data dal 05/06/1997 decorrono i termini di cui all'art. 4 del DPR 22/04/1994 N. 425. Si osserva che ai sensi del comma 3 dell'art. 4 del citato decreto, in caso di silenzio dell'amministrazione comunale,

<sup>1</sup> Per il computo della superficie commerciale per immobili residenziali, commerciale (direzionale, industriale e turistico) si deve considerare: a) la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni perimetrali; b) le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini; c) quote percentuali delle superfici delle pertinenze quali cantine, posti auto coperti e scoperti calcolata ai sensi del DPR 138/1998.

trascorsi 45 giorni dalla data di presentazione della domanda, l'abitabilità s'intende attestata. In tale caso, l'autorità competente, nei successivi centottanta giorni, può disporre l'ispezione degli immobili oggetto della domanda, ed eventualmente dichiarare la non abitabilità, nel caso di assenza dei requisiti per essere dichiarata abitabile. In considerazione di quanto sopra esposto, parrebbe che l'abitabilità sia attestata. La sottoscritta ha richiesto al Comune di Lusernetta se è stato o meno rilasciato il certificato di agibilità/abitabilità o se è considerata attestata ma ad oggi il Comune non ha ancora risposto.

Non si è richiesto il certificato di destinazione urbanistica poiché l'edificio insiste su terreno individuato come Ente Urbano di superficie inferiore a 5000 mq.

Un Certificato di Destinazione Urbanistica datato 19/11/2020 è allegato in atti.

*(documentazione reperita in All. 05)*

## **f.2 Regolarità edilizia**

### **❖ *Immobile n.1 – foglio 7 part. 647 sub. 1 (edificio residenziale):***

dal confronto tra lo stato rilevato in sopralluogo e l'ultimo titolo assentito, Concessione Edilizia n. 387/95 del 09/05/1995, si rilevano le seguenti difformità:

- nel prospetto nord è stato realizzato un piccolo locale tecnico per il ricovero della caldaia;
- la scala interna in legno di collegamento del piano terreno con il piano primo non ha una sola rampa ma due;
- nel soggiorno è presente una risega dove si trova la tubazione per la canna fumaria;
- nel disimpegno della cucina vi è una piccola risega;
- diversa altezza del locale soggiorno di m 2,60;
- diversa altezza della camera sud del piano primo; posizione diversa della porta e presenza di gradino per superamento della diversa quota di livello del pavimento rispetto a quella della camera adiacente; presenza di risega.

### **❖ *Immobile n. 2 - foglio 7 part. 647 sub. 2 (deposito e tettoia e locale di sgombero):***

dal confronto tra l'ultimo titolo assentito, Concessione Edilizia n. 56/79 del 03/07/1979 e lo stato rilevato in sopralluogo, si rilevano le seguenti difformità:

- il locale deposito è stato diviso in due locali;

Risulta inoltre che a sud dell'edificio residenziale, il muraglione in cemento armato di contenimento del terreno a monte, è stato costruito in difformità dalla Concessione Edilizia n. 360/93 del 03/03/1995 poiché, è stata stato realizzato ad una distanza maggiore rispetto a quella indicata nell'elaborato di progetto, ampliando così l'area cortile laterale alla casa verso sud.

Le difformità sopra descritte possono essere sanate presentando, presso l'Amministrazione comunale la Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) in sanatoria ai sensi art. 37 comma 4 del DPR 380/01, pratica di sanatoria strutturale (muraglione), previo accertamento di compatibilità paesaggistica (area vincolata paesaggisticamente). Sia l'accertamento di compatibilità paesaggistica sia la sanatoria edilizia che strutturale, comportano la corresponsione di sanzioni pecuniarie, che nel caso dell'accertamento paesaggistico essa non è al momento quantificabile, mentre per la sanatoria ai sensi art. 37 c. 4, essa è pari al doppio dell'aumento del valore venale degli immobili e comunque in misura non inferiore a 516 euro ed un massimo di euro 5.164,00, salvo aggiornamenti all'epoca di effettiva presentazione dell'istanza. Al costo delle sanzioni, vanno sommati gli oneri e diritti comunali oltre il costo del professionista/i abilitato/i a presentare le pratiche citate, valutabili in via indicativa e prudenziale in euro 3.000,00<sup>2</sup>, oltre oneri di legge.

Restano a carico dell'aggiudicatario ogni altro onere amministrativo e conseguenti spese.

### **Conformità catastale**

#### **❖ Immobile n.1 – foglio 7 part. 647 sub. 1 (edificio residenziale):**

Dal confronto tra lo stato rilevato in sopralluogo e l'ultima planimetria in atti datata 19/10/1995, si rilevano le medesime difformità elencate per la regolarità edilizia. Occorre presentare la variazione catastale con pratica DOCFA dopo aver ottenuto la sanatoria edilizia e paesaggistica con un costo indicativo di euro 600,00 compresa la sanzione e oltre oneri di legge.

#### **❖ Immobile n. 2 - foglio 7 part. 647 sub. 2 (deposito e tettoia e locale di sgombero):**

Dal confronto tra lo stato rilevato in sopralluogo e l'ultima planimetria in atti datata 19/10/1995, si rileva la medesima difformità citata per la regolarità edilizia. Occorre presentare la variazione catastale con pratica DOCFA dopo aver ottenuto la sanatoria edilizia e paesaggistica con un costo indicativo di euro 500,00 compresa la sanzione e oltre oneri di legge.

### **G. DICA SE GLI IMMOBILI PIGNORATI SIANO DOTATI DELL'ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA**

Dalla ricerca effettuata sull'archivio SIPEE del Sistema Piemonte non risulta emesso l'Attestato di Prestazione Energetica (APE).

### **H. VERIFICHI LE SPESE E I PROCEDIMENTI GIUDIZIARI DI CUI AL N. 9 DELL'ART. 173 BIS DISP. ATT. C.P.C.;**

L'immobile non è di tipo condominiale.

---

<sup>2</sup> Quantificazione di larga massima da confermare solo dopo contrattazione tra il professionista e il committente essendo state abolite le tariffe professionali.

**I. DETERMINI IL VALORE DI MERCATO DEI BENI, SPECIFICANDO LE VOCI DI CUI ALL'ART. 568, COMMA 2, C.P.C.**

Sono state svolte indagini di mercato sui prezzi praticati in zona per le vendite di immobili simili, consultate le banche dati di importanti indicatori di mercato<sup>3</sup> (OMI, FIMAA, ecc) al fine di acquisire i parametri utili al giudizio di stima, sono stati ritrovati valori che si riferiscono all'intero territorio comunale e non specifici di zona. Ciò premesso, poiché il volume delle compravendite non è così elevato nel comune, non è possibile applicare il metodo del confronto pertanto, la scrivente ritiene di stimare i beni pignorati con il metodo del costo di costruzione deprezzato.

Secondo tale metodologia, il valore del compendio pignorato sarà dato: Costo costruzione del fabbricato residenziale + costo costruzione del deposito, tettoia e locale di sgombero + valore del terreno + spese tecniche + oneri di urbanizzazione e utile del promotore, cioè il valore del terreno si aggiunge il costo di ricostruzione e diminuito del livello di deprezzamento raggiunto dagli immobili stessi.

Si assumono i seguenti valori di costo di costruzione reperiti per la zona e distinti per:

- edificio residenziale pari ad €/mq 1.300,00
- deposito, tettoia e locale di sgombero pari ad €/mq 650,00

Si assume inoltre i seguenti parametri:

- vita utile per le strutture anni 75, per gli impianti anni 30 e per le finiture anni 35
- incidenza su costo di costruzione su strutture tra 40%÷50%, per gli impianti 25% e per le finiture 35%;
- vetustà: per le strutture 55 anni, per gli impianti e le finiture 27 anni (dal 1995 anno di ristrutturazione immobile).

<b>TABELLA DI CALCOLO VALORI IMMOBILI</b>			
<b>Valore dell'area</b>			
mq 1648 x 2,70 €/mq			4.449,60
<b>Costo di costruzione</b>			
Fabbricato residenziale		mq 111 x €/mq 1.300,00	144.300,00
Deposito e tettoia		mq 66 x €/mq 650,00	42.900,00
Totale			187.200,00
<b>Incidenze su fabbricato residenziale</b>			
Strutture (40%)		144.300,00 x 40%	57.200,00
Impianti (25%)		144.300,00x25%	36.075,00
Finiture (35%)		144.300,00x35%	50.505,00
Totale			144.300,00
<b>Incidenze su deposito, tettoia e locale di sgombero</b>			
Strutture (50%)		42.900,00 x 50%	21.450,00
Impianti (20%)		42.900,00 x 20%	8.580,00

<sup>3</sup> Valori immobiliari dell'Agenzia del Territorio (OMI) per immobili a destinazione residenziale I sem. 2022 (zona B1, abitazioni di tipo economico, stato normale) € 420,00÷610,00; Luserna San Giovanni, I sem. 2022 (zona B1, abitazioni di tipo economico, stato normale) € 460,00÷680,00; FIMAA, Luserna san Giovanni, 2021, appartamenti medi (civili economici) € 600,00÷900,00.

Finiture (30%)		42.900,00 x 30%	12.870,00
Totale			42.900,00
<b>Deprezzamenti fabbricato residenziale</b>			
strutture		57.720,00 x [1-(55/75)]	21.540,00
impianti		36.075,00 x [1-(27/30)]	3.607,50
finiture		50.505,00 x [1-(27/35)]	11.544,00
Totale			<b>30.543,50</b>
<b>Deprezzamenti deposito, tettoia e locale di sgombero</b>			
strutture		21.450,00 x [1-(55/75)]	5.720,00
impianti		3.607,50 x [1-(27/30)]	360,75
finiture		11.544,00 x [1-(27/35)]	2.638,63
Totale			<b>8.719,38</b>
Totale deprezzamenti fabbricato residenziale e deposito, tettoia e locale di sgombero			<b>32.417,91</b>
Oneri di urbanizzazione fabbricato residenziale		144.300,00 x 7%	<b>10.101,00</b>
Spese tecniche		144.300,00 x 8%	<b>11.544,00</b>
Utile promotore		144.300,00 x 10%	<b>14.430,00</b>
<b>Valore fabbricato residenziale</b>			<b>71.068,10</b>
Oneri di urbanizzazione deposito, tettoia e locale di sgombero		42.900,00 x 7%	<b>3.003,00</b>
Spese tecniche		42.900,00 x 8%	<b>3.432,00</b>
Utile promotore		42.900,00 x 10%	<b>4.290,00</b>
<b>Valore deposito, tettoia e locale di sgombero</b>			<b>23.893,98</b>

Si ritiene di applicare un ulteriore deprezzamento del 20% per la presenza di eventuali abusi non accertati, pertanto il valore di mercato dei beni pignorati sarà pari a per:

- immobile n. 1: foglio 7 part. 647 sub. 1 (edificio residenziale) Euro 56.854,48 arrotondato in eccesso a **Euro 57.000,00**
- immobile n. 2: foglio 7 part. 647 sub. 1 (deposito, tettoia e locale di sgombero) Euro 19.115,18, arrotondato in difetto a **Euro 19.000,00**

**Totale valore immobili Euro 76.000,00**

#### **i.1 adeguamenti e correzioni della stima**

1)	per l'assenza della garanzia per vizi del bene ( <i>coeff. deprezzamento 0,03</i> ) con arrotondamento	€ 2.280,00
2.1)	Oneri economici e professionali inerenti pratica di sanatoria (oltre oneri di legge) – sanzione minima di euro 516,00, migliore quantificazione solo dopo presentazione della pratica	€3.000,00 € 516,00
2.2)	Oneri di regolarizzazione urbanistica ed edilizia e catastale ( <i>euro 600,00 per edificio residenziale ed uro 500,00 deposito</i> );	€ 600,00 € 500,00
3)	Adeguamento per vetustà, stato d'uso e di manutenzione ( <i>si è già tenuto conto nel valore di mercato</i> )	€ 0,00
4)	per stato di possesso	€ 0,00
5)	per Vincoli e oneri giuridici opponibili (contratto di locazione)	€ 0,00
6)	Eventuali spese condominiali insolite	€ 0,00

- 00000 -

Ritenuto di aver compiutamente assolto il mandato conferito, si rassegna la presente relazione completa di allegati.

Nichelino, 04/04/2023

L'Esperto

Allegati:

1. Documentazione fotografica
2. Titolo di provenienza
3. Documentazione catastale
4. Documentazione ipotecaria
5. Documentazione urbanistico-edilizia
6. Certificato morte e altri certificati
7. Verifiche locazioni
8. Usi civici negativo
9. Perizia versione anonima
10. Verbale accesso forzoso
11. Consegna chiavi IVG