

Architetto, Raffaele Torchia - n° Iscrizione 5285
C.F.: TRC RFL 75B01 L219 H - P.IVA 08634540010
e - mail: arch.torchia@gmail.com

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO.

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

Procedimento di E.I. N. **286/2024** di R.G.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Promosso:

Rappresentata e difesa

ASTE
GIUDIZIARIE®

Contro: **AAAAAAAAAA** e

ASTE
GIUDIZIARIE®

BBBBBBBBBBB.

RELAZIONE ESTIMATIVA.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

In data 17.05.2024, il sottoscritto arch. Raffaele Torchia, libero professionista con studio in Torino, Via Assietta n. 27, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice del Tribunale di Torino veniva nominato nel procedimento in epigrafe ed in data 30.05.2024 accettava l'incarico prestando il giuramento di rito mediante deposito telematico.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

2) Indichi i proprietari dei beni alla data della trascrizione del pignoramento, nonché tutti i proprietari nel ventennio anteriore a tale data e il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al suddetto ventennio.

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

1
Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

L'III.mo Sig. G.E. assegnava all'Esperto quale termine per il deposito telematico della relazione sino a trenta giorni prima dell'udienza fissata per la comparizione delle parti e dei creditori iscritti non intervenuti ai sensi dell'art. 569 c.p.c., nonché per la comparizione del debitore e del custode ai sensi dell'art. 560 c.p.c., ovvero il 29.11.2024, ore 9.30 in aula 69.

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

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI.

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

- A) L'Ufficio del Territorio di Torino - Sezioni Catasto Terreni e Fabbricati.
- B) La Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pinerolo.
- C) L'Archivio Notarile della Città di Torino.
- D) Lo studio del Notaio Angelo Chianale di Torino.
- E) Il Commissariato per la Liquidazione Usi Civici per il Piemonte, Liguria e Valle d'Aosta.
- F) L'Archivio Edilizio e l'Ufficio Tecnico del Comune di Osasco.

Nei giorni successivi al ricevimento dell'incarico l'Esperto veniva contattato telefonicamente dallo Studio del Custode nominato con il quale si concordava di eseguire il sopralluogo congiunto in data 18.06.2024 a partire dalle ore 10.00.

In tale occasione, l'Esperto, alla continua presenza di soggetto Ausiliario al Custode incaricato e della Debitrice, svolgeva tutti i necessari rilievi metrici, fotografici e tecnici in genere esterni ed interni all'alloggio pignorato, mentre si potevano esclusivamente compiere rilievi fotografici nella cantina di pertinenza poiché irrilevabile a causa dell'ingente presenza di materiale di varia natura.

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

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

TRATTAZIONE DEL MANDATO.

Al fine di procedere allo svolgimento del mandato, si sono raccolti ed ordinati i documenti di cui in allegato (a cui si rimanda per le precisazioni di dettaglio), sulla

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

3 Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

base dei quali è stato possibile trattare i quesiti posti e più precisamente:

1. Documentazione fotografica aggiornata al 18.06.2024.
2. Pianta INDICATIVA dell'alloggio pignorato in scala 1:200.
3. Visura storica aggiornata dell'U.I.U. in Osasco (TO) identificata al Fg. 7, N. 106, Sub. 2.
4. Copia atto di compravendita a rogito Notaio A. Chianale del 13.07.2005, rep. 40712.

Quesito 1

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

Nel Comune di Osasco (TO), Via Giardini N. 3 e più precisamente con accesso da un pianerottolo comune con altre due U.I. presumibilmente di civile abitazione:

- Al piano primo (2° p.f.t.), **ALLOGGIO** composto di due camere, cucina, bagno privo di aera - illuminazione naturale, disimpegno ed un balcone verso la Via Giardini; il tutto per una superficie commerciale complessiva, computata con rilievo grafico sulla base della pianta indicativa del relativo piano restituita all'**Allegato 2**, pari a mq. 60 circa.

Completano la sopra descritta Unità Immobiliare un locale ad oggi destinato a **LAVANDERIA** (un tempo destinato a servizio igienico), accessibile dal pianerottolo di arrivo del corpo scala di salita dal piano terreno e pertanto da intendersi autonomo dall'alloggio pignorato.

Oltre ad un locale cantinato al piano seminterrato, accessibile direttamente dalla Via Giardini (già Via IX Maggio) e non rilevabile graficamente in occasione del sopralluogo per l'ingente presenza interna di materiali di varia natura.

Si precisa che l'alloggio con servizio igienico autonomo (oggi destinato a lavanderia) risultano entrambi identificati con sigla "**a3**" nella pianta del relativo piano unita in calce all'atto di c/v a rogito Notaio Michele Audano del 12.07.1958, repertorio 11360/7586, registrato a Pinerolo il 28.07.1958 al N. 248 e trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Pinerolo il 04.08.1958 ai NN. 2354/2070; anche il sopra descritto locale cantinato risulta identificato con sigla "**a3**" nella pianta del relativo piano unita in calce al succitato atto.

Prima di passare all'indicazione delle coerenze relative all'alloggio pignorato, si segnala che sia nell'atto di provenienza in capo ai debitori (rogito Notaio Angelo Chianale del 13.07.2005, rep. 40712/16596, Allegato 4) che nei due atti di provenienza precedenti (rogito Notaio Alberto Occeili del 25.03.1994, rep. 30202/13197 e rogito Notaio A. Occeili del 10.05.1991, rep. 21486/9446) è altresì oggetto di c/v un "ripostiglio" identificato con sigla "r3" nella succitata planimetria allegata al rogito M. Audano, accessorio da intendersi gravato dal diritto d'uso a favore dell'alloggio limitrofo identificato con la sigla "a4", quest'ultimo confinante a Nord Ovest con l'alloggio in esame ed accessibile anch'esso dal medesimo sopra descritto pianerottolo comune (Allegato 1, foto 6 e 7).

DETTO CIO', DALL'ESAME DEL SUDDETTO ATTO A ROGITO NOTAIO M. AUDANO E DELL'ELABORATO GRAFICO UNITO IN CALCE AL MEDESIMO, E' DOVEROSO RIPORTARE I PATTI E LE CONDIZIONI IN ESSO CONTENUTE (ATTO AVENTE COME OGGETTO IL TRASFERIMENTO DELL'ALLOGGIO CON CANTINA "a3" E DEL RIPOSTIGLIO "r3") E PIU' PRECISAMENTE: "... LE SCALE FACENTI PARTE DEL MAPPAL N. 106 SUB. "r1", IL DISIMPEGNO AL PRIMO PIANO FACENTE PARTE DEL MAPPAL N. 106 SUB. "r3" (nota del CTU: trattasi dell'ampio disimpegno comune (foto 6, 7 ed 8) che occorre percorrere per raggiungere il sopra descritto pianerottolo anch'esso comune che consente l'accesso all'alloggio pignorato e alle due U.I. adiacenti, foto 6 e 7), IL GABINETTO FACENTE PARTE DEL MAPPAL n. 106 SUB. "a3" (nota del CTU: poi stralciato dalla comunione con il rogito di c/v Notaio Francesco Audano del 1.07.1980, rep. 2199/1247, reg. a Torino il 18.07.1980 al N. 34772 e trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Pinerolo il 25.07.1980 ai NN. 4809/4115), pur restando assegnati ai proprietari dei mappali che li contengono, sono da considerarsi di uso comune fra venditore e compratori, queste porzioni nella planimetria come sopra allegata, sono sbarrate in verde su campo giallo o bleu cobalto a seconda se fanno parte dei mappali che restano di proprietà del venditore o mappali oggetto della vendita ...".

Alla luce di quanto sopra, ovvero sulla base della succitata planimetria unita in calce all'atto di c/v a rogito Notaio M. Audano, si può concludere che il suddetto ripostiglio "r3" non è in realtà un ripostiglio ma, la porzione identificata con la sigla "r3" e campita con "tratto verde su fondo bleu cobalto", è costituita in realtà dal disimpegno comune (foto 6, 7 e 8), dal pianerottolo comune di arrivo al primo piano (foto 5) ed anche dalla rampa di scale di arrivo al medesimo piano (foto 5).

Coerenze dell'alloggio desunte sulla località: altro alloggio del piano (**a4**), Piazza Resistenza, Via Giardini, disimpegno comune (ripostiglio **r3**) e pianerottolo comune, salvo altri.

Detta U.I.U. (alloggio con cantina di pertinenza) risulta ad oggi identificata al Catasto Fabbricati di Osasco al Foglio **7** - Particella **106** - Sub. **2** - Via Giardini n. 1 - piano S/1 - cat. A/4 - cl. 2 - vani 3,5 - rendita €. 130,15. Intestata in capo a: -

proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con

- proprietà 1/2 in

regime di comunione dei beni con

(Allegato 3).

Si ritiene infine necessario segnalare che durante la richiesta dell'ultima scheda catastale agli atti del Catasto Fabbricati, la piattaforma di interscambio ha comunicato che la relativa planimetria catastale non è ad oggi rilasciabile in quanto non abbinata alla visura.

Quesito 2

Indichi i proprietari dei beni alla data della trascrizione del pignoramento, nonché tutti i proprietari nel ventennio anteriore a tale data e il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al suddetto ventennio.

Sulla scorta della Certificazione Notarile prodotta in atti a firma del Notaio Giulia Messina Vitrano di Corleone (PA), aggiornata al 19.04.2024 e datata 08.05.2024, nonché degli ulteriori approfondimenti svolti a discrezione dell'Esperto Estimatore presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pinerolo, si procede di seguito ad indicare i Proprietari dell'immobile in trattazione alla data di trascrizione dell'unico pignoramento (**19.04.2024**), nonché tutti i Proprietari nel ventennio anteriore a tale data ed il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al suddetto ventennio.

PROPRIETARI ATTUALI:

-

Codice Fiscale: **AAAAAAAAAAAAAA**; e

- **BBBBBBBBBB**, nata a

Codice Fiscale: **BBBBBBBBBBBBBBB**.

Proprietari, **per la Piena Proprietà ed in regime di comunione legale dei beni**, in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Angelo Chianale di Torino del 13.07.2005, repertorio 40712/16596, registrato a Torino il 27.07.2005 al N. 14922, serie 1T e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pinerolo il 29.07.2005 ai NN.

7070/4821 (**Allegato 4**).

DANTE CAUSA:

- **CCCCCCCCCCCCCCC**,

Codice Fiscale: **CCCCCCCCCCCCCCC**.

Proprietario, **per la Piena Proprietà**, in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Alberto Occelli di Pinerolo del 25.03.1994, repertorio 30202/13197, registrato a Pinerolo il 14.04.1994 al N. 793 e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pinerolo il 15.04.1994 ai NN. 2228/1827 (**trattasi del primo titolo di acquisito per atto tra vivi anteriore al ventennio**).

DANTI CAUSA:

- **DDDDDDDDDDDDDDDD**, nato a

Codice Fiscale: **DDDDDDDDDDDDDDDD**; e

- **EEEEEEEEEEEEEEEE**, nata a

Codice Fiscale: **EEEEEEEEEEEEEEEE**.

Proprietari, **per la Piena Proprietà ed in regime di comunione legale dei beni**, in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Alberto Occelli di Pinerolo del 10.05.1991, repertorio 21486/9446, registrato a Pinerolo il 27.05.1991 al N. 1274 e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pinerolo il 30.05.1991 ai NN. 4357/3279.

Quesito 3

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

Per una compiuta comprensione delle caratteristiche tecnico - costruttive, di finitura e manutentive del fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare pignorata si invita a visionare le **foto da 1 ad 8 unite all'Allegato 1**, nelle quali risultano ripresi nell'ordine:

- L'intero fabbricato dalla Via Giardini (**foto 1**) e dalla P.za Resistenza (**foto 2**); in tali riprese fotografiche risulta inoltre contornato in esterno e con tratto rosso continuo l'alloggio in esame e gli adiacenti locali accessori.
- L'accesso alla cantina di pertinenza seminterrata da anta lignea e successiva seconda anta in lamiera verniciata (**foto 3**); in tale ripresa è inoltre visibile il portoncino di ingresso allo stabile (comune e pedonale) dalla Via Giardini.
- La rampa di salita al piano primo (2° f.t.) con partenza dal p. terreno (**foto 4**).
- La seconda rampa di arrivo al primo piano (**foto 5**).

A tale riguardo, come già riferito al Quesito 1, al termine di tale rampa è presente un pianerottolo che conduce al vano lavanderia un tempo destinato a w.c. (*alla destra*), nonché al disimpegno comune (ripostiglio "r3") *alla sinistra*.

- Il pianerottolo comune che consente l'ingresso alle tre U.I. presenti al P.1 (**foto 6 e 7**), pianerottolo collocato come già riferito in posizione successiva al disimpegno comune (ripostiglio "r3"). Si precisa che nella **foto 6** risulta inoltre indicato con freccia rossa l'accesso all'alloggio in questione, mentre nella **foto 7** è visibile l'anta che immette sulla scala di salita al piano sottotetto.
- Il disimpegno comune (ripostiglio "r3") ripreso sostanzialmente nella sua interezza ed in direzione della Via Giardini (**foto 8**).

Per quanto attiene invece alla esatta comprensione delle caratteristiche tecnico - costruttive, impiantistiche, di finitura e manutentive dell'alloggio, si invita a visionare le **foto da 9 a 18** che riprendono in più direzioni tutti i locali abitativi ed accessori costituenti l'unità immobiliare.

Le **foto 19 e 20** riprendono invece il locale lavanderia (un tempo w.c.) in cui risulta

inoltre installata la caldaia dell'impianto di riscaldamento e di produzione acqua calda sanitaria al servizio dell'alloggio in discussione, mentre le **foto 21 e 22** riprendono infine un dettaglio delle ante di accesso alla cantina ed una vista di scorcio del medesimo locale cantinato.

Si precisa infine che all'**Allegato 2** è stata unita la pianta indicativa dello stato di fatto accertato il 18.06.2024 nell'alloggio e nei relativi accessori (fatta eccezione per la cantina); in tale planimetria risulta inoltre indicata la posizione dei coni ottici fotografici.

Quesito 4

Indichi - sulla base di quanto accertato dal custode contestualmente nominato - lo stato di possesso dei beni ai sensi dell'art. 173 bis co. 1 n. 3 disp. att. c.p.c., indicando, se occupati da terzi, la scadenza del titolo e il corrispettivo pattuito e, in ogni caso, le generalità dell'occupante.

Sulla scorta di quanto relazionato dal Custode nominato nella prima relazione di custodia giudiziaria depositata il 20.06.2024 si riferisce che: **1)** dalla indagini svolte a cura del Custode medesimo presso l'Agenzia delle Entrate non è emersa l'esistenza di contratti locativi in essere, **2)** il sopralluogo in data 18.06.2024 è avvenuto alla presenza di un Ausiliario del Custode, della Debitrice e dell'Esperto e, in tale occasione, anche il sottoscritto, ha constatato che l'alloggio era libero da arredi, non occupato da alcuno ed in mediocri condizioni manutentive.

Lo scrivente conferma infine che al 18.06.2024 non veniva constatata alcuna traccia a soffitto riconducibile alla "fessurazione" indicata in cucina dalla Debitrice; ciò presumibilmente a seguito degli avvenuti ripristini operati in precedenza dal Debitore.

Quesito 5

Indichi l'esistenza delle formalità, dei vincoli, degli oneri e dei pesi di cui ai nn. 4, 5 e 8 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., specificando, per quelli che saranno cancellati, se

colpiscono solo i beni pignorati o anche altri beni e, quindi, se siano da cancellare totalmente o parzialmente, specifichi che le cancellazioni saranno effettuate a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario, fornisca una quantificazione degli oneri di cancellazione.

Premesso che ai nn. **4**, **5** ed **8** dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c. viene richiesto di verificare: "**4**) l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, **che resteranno a carico dell'acquirente**, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico - artistico; **5**) l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, **che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente**; **8**) la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli."

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

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

Tuttavia, a tale riguardo e sulla scorta di quanto riferito personalmente dal Tecnico Comunale in data 29.08.2024, si ritiene doveroso segnalare che il fabbricato di cui è parte l'U.I. in questione è individuato dal P.R.G.C. Vigente come "*attrezzatura comune*" e soggetto a piano di recupero in caso di interventi.

Inoltre, essendo il fabbricato in comproprietà con la Pubblica Amministrazione, l'alloggio pignorato facente parte del medesimo stabile potrebbe essere soggetto a vincolo ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e precisamente ai sensi degli artt. 10 ed 11.

In relazione alla presenza di un regolamento condominiale.

Si osserva che, nonostante nell'atto di provenienza in capo ai debitori (**Allegato 4**) risulta riportato esclusivamente che "... Omissis ... è compresa nella vendita la quota di partecipazione alla comproprietà delle parti considerate comuni per uso, destinazione, legge e per il Regolamento di Condominio e che il citato Regolamento è dichiarato noto ed accettato dalla parte acquirente per sé, successori ed aventi causa. ... Omissis ...".

Durante un colloquio avuto con l'Amministrazione Comunale il 29.08.2024, la stessa, in qualità di proprietaria di quota parte del fabbricato in cui è collocato il bene in argomento, ha riferito che alla data odierna il compendio in esame non è costituito in Condominio, non è gestito anche solo in parte da un Amministratore e sullo stesso non vige al momento alcun Regolamento Condominiale.

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

Sulla scorta della Certificazione Notarile in atti a firma del Notaio Giulia Messina Vitrano aggiornata al 19.04.2024 e degli ulteriori approfondimenti comunque svolti a discrezione dell'Esperto Estimatore presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pinerolo in data 27.08.2024, è emerso che, a detta data (27.08.2024), sull'immobile pignorato sussistevano gravare le seguenti formalità pregiudizievoli formalizzate presso l'Ufficio del Territorio di Torino - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pinerolo e più precisamente:

- 1) **Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito Notaio Angelo Chianale del 13.07.2005, repertorio 40713/16597, - Iscritta il 29.07.2005 ai NN. 7071/1293, - a Favore della _____, per il diritto di proprietà e per la quota di 1/1 sull'U.N. n. 1, - Contro AAAAAAAAAA e BBBBBBBBBBBBBBBBBBBB, per il diritto di proprietà e per la quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione legale sull'U.N. n. 1, - Capitale €.**
92.000,00, per - Complessive €. 184.000,00. Formalità da cancellare in

toto in quanto colpisce, esclusivamente, l'U.I.U. identificata al C.F. di Osasco (TO) al Foglio 7, Particella 106, Subalterno 2.

2) Verbale di pignoramento immobili, - notificato dall'Ufficiale Giudiziario di Torino il 28.03.2024, repertorio 8297/2024, - Trascritto il 19.04.2024 ai NN. 3216/2662, - a Favore della _____, per il diritto di proprietà e per la quota di 1/1 sull'U.N. n. 1, - Contro AAAAAAAAAAAAAAAAAA e BBBBBBBBBBBB, per il diritto di proprietà e per la quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione legale sull'U.N. n. 1. Formalità da cancellare in toto in quanto colpisce, esclusivamente, l'U.I.U. identificata al C.F. di Osasco (TO) al Foglio 7, Particella 106, Subalterno 2.

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

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

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

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

Quesito 6 _____

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

Premesso che il Quesito, in ottemperanza al n. 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., chiede di acquisire *“l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato”*.

Per quanto riguarda alla prima parte del Quesito si ribadisce quanto già riferito alla precedente pag. 11 ovvero che, nonostante quanto riportato nell'atto di provenienza in capo ai debitori, l'Amministrazione Comunale ha riferito allo scrivente che alla data odierna il compendio di cui è parte l'U.I. pignorata non è costituito in Condominio, non è gestito anche solo in parte da un Amministratore e sullo stesso non vige al momento alcun Regolamento Condominiale.

Per quanto riguarda invece alla seconda parte del Quesito, l'Esperto riferisce che, sulla sola base delle ispezioni svolte alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pinerolo in data 27.08.2024 a nome dei debitori e sempre in relazione all'U.I.U. pignorata, a parte le formalità pregiudizievoli trattate al precedente Quesito 5, non risultano pendenti sul bene immobile in esame ulteriori procedimenti giudiziari debitamente formalizzati.

Quesiti 7 e 8

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

Verifichi la regolarità edilizia e urbanistica dei beni nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi ai sensi del n. 6 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., fornendo, in caso di opere abusive, le informazioni di cui al n. 7; dica se gli immobili pignorati siano dotati dell'Attestato di Prestazione Energetica.

Fermo restando che, trattandosi di un immobile (**alloggio con locali di pertinenza**) entrostante a fabbricato, l'Esperto Estimatore non ha ritenuto necessario acquisire

il Certificato di Destinazione Urbanistica del mappale costituente di fatto il sedime e l'area libera del compendio in discussione.

Dalle indagini svolte presso l'archivio edilizio del Comune di Osasco è emerso che l'edificazione della manica di fabbricato ad oggi rivolta alla Via Giardini e alla Piazza Resistenza (di cui è parte l'U.I. in vertenza) è avvenuta in forza di un permesso edilizio per "ampliamento" rilasciato l'08.03.1951.

Tal progetto prevedeva, tra l'altro, la realizzazione di un asilo infantile comunale al piano rialzato con soprastanti locali per l'abitazione del personale insegnante al P.1.

Si precisa che a tale provvedimento edilizio non è seguito il deposito di una dichiarazione di fine lavori e l'istanza con rilascio della relativa autorizzazione all'agibilità o abitabilità della porzione in ampliamento.

Specificatamente all'U.I. in vertenza risulta rilasciata in seguito ed in data 14.07.1955 l'autorizzazione comunale a costruire l'esistente balcone in cemento armato rivolto alla Via Giardini, rispettando una lunghezza massima di ml. 9 e una larghezza massima di ml. 0,75, oltre all'apertura delle rilevate due porte balcone in luogo di finestre già esistenti.

Sempre in relazione all'U.I. in vertenza, in data 21.05.1991 risulta depositata infine relazione per opere interne ai sensi dell'art. 26, Legge 47/85 dagli allora proprietari al protocollo n. 958, avente come oggetto una diversa distribuzione degli spazi interni con la realizzazione del rilevato servizio igienico interno dotato di aerazione forzata e la chiusura di una porta verso il più volte citato disimpegno comune.

Seguiva il 09.07.1991 al prot. 1330 il deposito della fine lavori data al 01.07.1991.

Ciò premesso in relazione alla legittimità edilizia, si precisa che dal raffronto tra lo stato di fatto accertato dall'Esperto in data 18.06.2024 e quanto graficamente rappresentato e dichiarato nella planimetria unita in calce alla succitata relazione per opere interne non sono emerse difformità edilizie degne di nota in relazione alla odierna soluzione distributiva presente nell'alloggio pignorato.

Tuttavia, si segnala che tra l'anno 1951 (in cui è stato rilasciato il sopra descritto permesso edilizio per ampliamento al quale non è seguito il deposito di una fine

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

lavori e la domanda di autorizzazione all'agibilità / abitabilità della porzione in ampliamento) e l'anno 1991 (in cui gli allora proprietari hanno depositato la sopra descritta relazione per opere interne), il piano primo in cui è ubicato l'alloggio pignorato ha subito un cambio d'uso da "abitazione del personale al servizio dell'asilo sottostante" ad "alloggi privati", oltre ad una diversa soluzione distributiva dell'intero piano.

Detto ciò, nonostante la rilevata assenza di una pratica amministrativa intermedia (dal 1951 al 1991) che legittimasse tali variazioni, è bene precisare che l'odierna destinazione d'uso in essere e lo stato dei luoghi ante art. 26 nell'alloggio in questione sono di fatto attestati, ovvero dichiarati, nel sopra descritto rogito Notaio Michele Audano.

Alla luce di quanto sopra e sentito nel merito il Tecnico Comunale, occorre tuttavia considerare che lo stabile in analisi è all'interno del "Centro Abitato" e, PERTANTO, potrebbe essere necessaria l'applicazione del vigente art. 34 Ter del D.P.R. 380/2001, ovvero il deposito di una S.C.I.A. di sanatoria che regolarizzi il cambio d'uso e la diversa distribuzione planimetrica sopra citati.

I relativi costi vivi possono essere ad oggi stimati in €. 100,00 per i diritti di segreteria da versare al deposito, in un importo compreso tra €. 1.032,00 ed €. 10.328,00 per la sanzione amministrativa (ad oggi non determinabile con precisione per l'assenza di una reale istruttoria di sanatoria) ed in un importo compreso tra €. 1.500,00 ed €. 3.000,00 (oltre agli oneri dovuti per legge) per l'onorario del professionista incaricato.

L'U.I. è infine dotata di A.P.E. N. 2024 210279 0189 valevole sino al 31.12.2025.

Quesito 9

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

La stima del valore totale del bene di cui si tratta (alloggio con lavanderia e cantina di pertinenza) è stata eseguita tenendo conto dell'attuale momento del mercato per beni consimili nella zona di ubicazione, della consistenza e distribuzione

interna meglio rappresentate nella planimetria indicativa posta all'**Allegato 2**, dello stato di occupazione precisato al capitolo relativo, delle caratteristiche tecnico - costruttive e manutentive del fabbricato in questione (età, qualità e stato), delle risultanze emerse dagli accertamenti compiuti presso i pubblici uffici, nonché sulla località, e di tutti gli ulteriori elementi descritti nella presente perizia e nei relativi allegati.

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

Superficie commerciale (già esplicitata al Quesito 1, pag. 4) = mq. 60 circa.

Valore parametrico (desunto da accurate indagini di mercato) = €. / mq. 900,00.

Valore totale = mq. 60 x €. / mq. 900,00 = €. 54.000,00.

ADEGUAMENTI E CORREZIONI ALLA STIMA DEL VALORE COMPLESSIVO.

- 1) Riduzione cautelativa praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene pignorato = 5 %.
- 2) Non si ritiene opportuno applicare riduzioni per lo stato d'uso e di manutenzione accertato il 18.06.2024 in quanto il sovrastimato valore parametrico tiene già conto dello stato conservativo.
- 3) Riduzione per l'attività di Sanatoria descritta ai Quesiti 7 ed 8, **si stimano € 8.000,00.**
- 4) Riduzione per lo stato occupazionale rilevato = 0 %.
- 5) Non si ritiene infine opportuno applicare riduzioni per i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili.

CALCOLO ADEGUAMENTI E CORREZIONI ALLA STIMA DEL VALORE.

(€. 54.000,00 x (5 %) = €. 2.700,00 + €. 8.000,00 = €. 10.700,00.

Valore complessivo aggiornato = €. 43.300,00, ovvero €. 54.000,00 - €. 10.700,00.

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

€. 43.000,00 (diconsi euro quarantatremila / 00).

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

Quesito 10

Dica, infine, se sussistano i presupposti di applicabilità dell'art. 1, commi 376, 377 e 378 della legge 178/2020 (legge di bilancio); in tal caso specifichi i vincoli, i limiti e gli oneri operanti nella fattispecie di edilizia convenzionata o agevolata nel caso concreto (a titolo esemplificativo, ma non esaustivo, eventuali limitazioni alle successive alienazioni, al prezzo di vendita o al canone di locazione ecc.).

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

Quanto sopra, ad evasione del gradito incarico conferitomi.

Torino, li 18 settembre 2024.

In fede, Raffaele Torchia.

In allegato:

1. Documentazione fotografica aggiornata al 18.06.2024.
2. Pianta INDICATIVA dell'alloggio pignorato in scala 1:200.
3. Visura storica aggiornata dell'U.I.U. in Osasco (TO) identificata al Fg. 7, N. 106, Sub. 2.
4. Copia atto di compravendita a rogito Notaio A. Chianale del 13.07.2005, rep. 40712.

In calce alla presente:

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