

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice dell'Esecuzione: **Dott.ssa Maria Vittoria CHIAVAZZA**

Udienza ex Art. 569 C.P.C. al 09/05/2024 ore 12,30 aula 65

CONSULENZA TECNICA ESTIMATIVA

nel Procedimento Esecutivo Immobiliare RGE 760/21

PROMOSSA DA

AAA (Creditore Procedente)

Rappresentata e difesa dall'avv.to AAA1

BBB (Intervenuto)

Rappresentata e difesa dall'avv.to BBB1

CONTRO

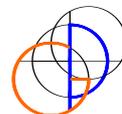
CCC (Esecutata)

DDD

LOTTO UNICO

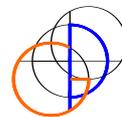
Fabbricato – Borgo Gran Bosco 11 – Villar Focchiardo (To)





QUESITI	3
SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI	5
TRATTAZIONE QUESITO 1).....	6
<i>UBICAZIONE</i>	6
<i>TIPOLOGIA</i>	7
<i>CONSISTENZA</i>	7
<i>DATI CATASTALI</i>	7
<i>COERENZE</i>	9
<i>SUPERFICIE COMMERCIALE</i>	9
TRATTAZIONE QUESITO 2).....	9
<i>TITOLARITA' ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO</i>	10
TRATTAZIONE QUESITO 3).....	10
<i>DESCRIZIONE IMMOBILI</i>	10
TRATTAZIONE QUESITO 4).....	14
<i>STATO DI OCCUPAZIONE</i>	14
TRATTAZIONE QUESITO 5).....	14
<i>DIRITTI REALI A FAVORE DI TERZI, VINCOLI E ONERI</i>	15
<i>DIRITTO DEL DEBITORE SUL BENE E SUSSISTENZA DI EVENTUALI ULTERIORI DIRITTI GRAVANTI (USO CIVICO, CENSO, LIVELLO)</i>	15
TRATTAZIONE QUESITO 6).....	16
TRATTAZIONE QUESITO 7).....	16
<i>PRATICHE EDILIZIE IMMOBILE</i>	16
TRATTAZIONE QUESITO 8).....	16
<i>PRATICHE EDILIZIE</i>	16
<i>IRREGOLARITA'</i>	17
<i>ATTESTAZIONE ENERGETICA</i>	17
TRATTAZIONE QUESITO 9).....	17
<i>VALORE DI MERCATO</i>	17
TRATTAZIONE QUESITO 10).....	18
INDICE ALLEGAZIONI DOCUMENTALI	19



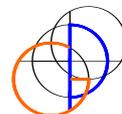


QUESITI

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

1. identifichi i beni pignorati indicandone ubicazione, tipologia, consistenza, dati catastali e confini e provvedendo altresì a presentare le denunce catastali eventualmente mancanti;
2. indichi i proprietari dei beni alla data della trascrizione del pignoramento, nonché tutti i proprietari nel ventennio anteriore a tale data e il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al suddetto ventennio;
3. descriva i beni pignorati anche mediante planimetrie e fotografie, queste ultime da depositare in formato .jpeg;
4. 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;
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;
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.;

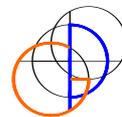




Geometra Roberto Priotti

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





SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto perito, ha provveduto a fissare la data 25.01.2024, per eseguire il sopralluogo presso il fabbricato pignorato in Villar Focchiardo (To) Borgata Gran Bosco 11.

Nell'orario e data stabiliti lo scrivente si recava presso l'immobile ed alla presenza della sig.ra CCC procedeva all'ispezione dell'immobile, a rilevare i locali ed a eseguire un rilievo fotografico.

Nel contempo venivano eseguite le ricerche del caso presso l'Agenzia delle Entrate, Sezione Territorio di Torino; presso il servizio di Pubblicità Immobiliare di Susa, presso l'archivio Edilizio del Comune di Villar Focchiardo, dove avvenivano due accessi, per la verifica della regolarità edilizia ed assumeva tutte le informazioni utili al fine di rispondere con diligenza ai quesiti posti.



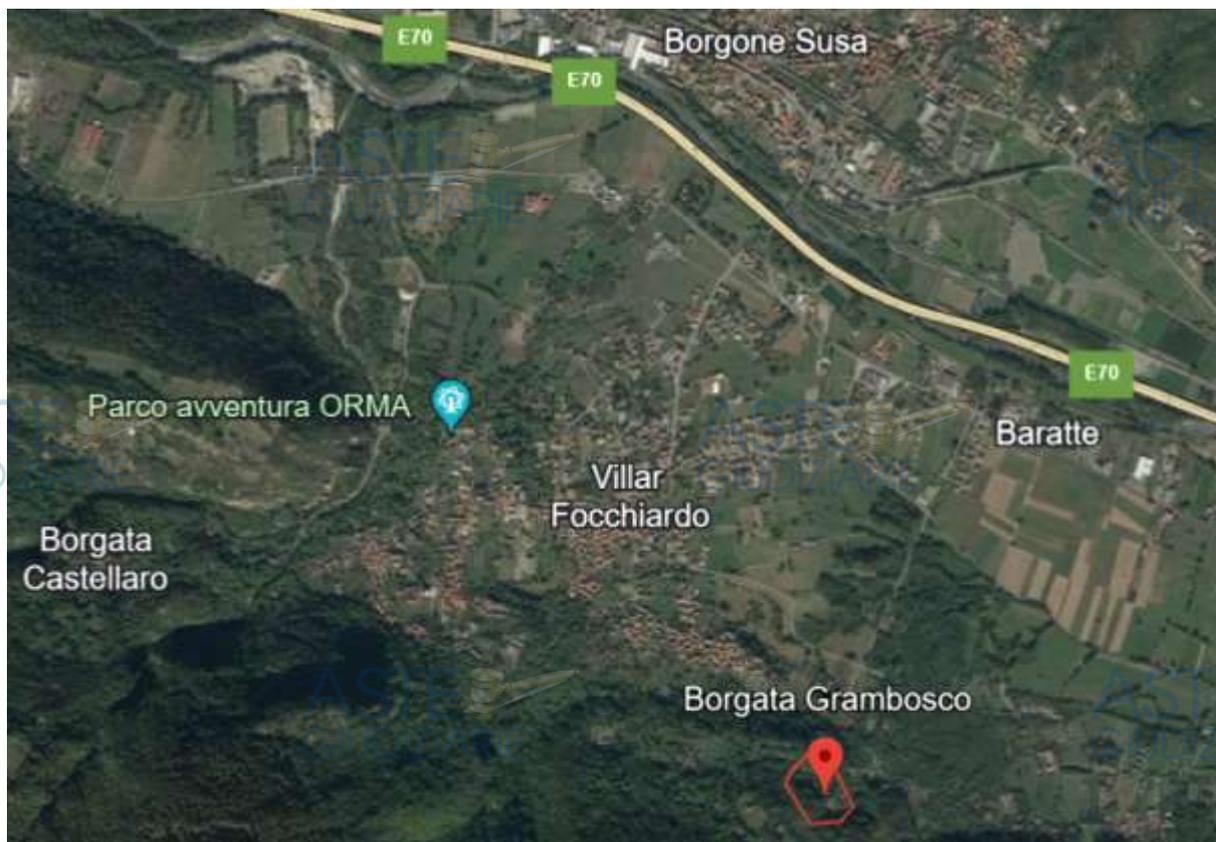


TRATTAZIONE QUESITO 1)

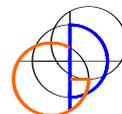
identifichi gli immobili pignorati, indicandone ubicazione, tipologia, consistenza, dati catastali e confini, provvedendo altresì a presentare le denunce catastali eventualmente mancanti;

UBICAZIONE

Il fabbricato oggetto di pignoramento è uno stabile contiguo ad altri disposto su tre livelli, di datata costruzione, ante 1967, inserito nella Borgata denominata Gran Bosco 11, nel Comune di Villar Focchiardo (To), che si trova nella Val di Susa ed è parte del Parco naturale Orsiera - Rocciavrè.



Occorre precisare che lo stabile è ubicato in un contesto di borgata rurale; detta località si trova alcuni chilometri fuori dal concentrico cittadino e si raggiunge con una strada, benché asfaltata, particolarmente impervia.



TIPOLOGIA

Il fabbricato in questione è inserito in un tessuto tipico delle borgate rurali, si tratta di una porzione di un complesso contiguo di civile abitazione, censito in categoria A3 di tipo economico.

Lo stabile ha strutture in muratura portante, orizzontamento in latero cemento, voltini in mattoni e putrelle, tetto in legno e manto di copertura in tegole.

CONSISTENZA

Al piano terreno, con accesso da una via pedonale, vi è un locale ad uso deposito all'interno del quale è stato realizzato un ripostiglio.

Al piano primo, con accesso da cortiletto di proprietà, si trovano: ingresso, cucina/soggiorno e bagno oltre al balcone.

Al piano sottotetto mansardato due locali ed un terrazzo.

Lo stato di conservazione è mediocre.

DATI CATASTALI

Dalla visura catastale (**Allegato 1**), con situazione al 17.01.2024, il fabbricato oggetto di pignoramento risulta essere censito nel Comune di Villar Focchiardo:

Catasto Fabbricati.



Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 17/01/2024

Data: 17/01/2024 Ora: 16:03:55 Segue
Visura n.: T283257 Pag. 1

Dati della richiesta	Comune di VILLAR FOCCHIARDO (Codice:M007)
Catasto Fabbricati	Provincia di TORINO Foglio: 17 Particella: 109 Sub.: 1

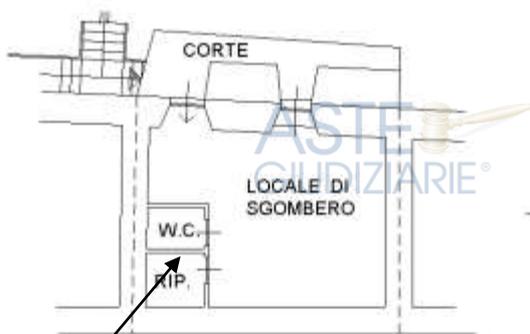
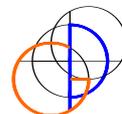
Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						Rendita	DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub.	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		
1		17	109	1			A/3	2	5 vani	Totale: 122 m ² Totale: estute aree catastali: 115 m ²	Euro 335,70	Variazione del 09/11/2015 - Inerimento in visura dei dati di superficie
Indirizzo	BORGATA GRAMOSCO n. 11 Piano 1° - 3°				Partita		Mod. 38					
Nota	-classamento e recante una rettifica sono datati dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.n. 301/94)											

L'intestazione non è corretta per ineseguita variazione a seguito della sentenza 2198/2017 pubbl. il 26/04/2017 RG. 1096/2017 Repertorio 5310/2017 del 26/04/2017 (**allegato 2**).

La planimetria catastale non corrisponde allo stato dei luoghi (**allegato 3**).

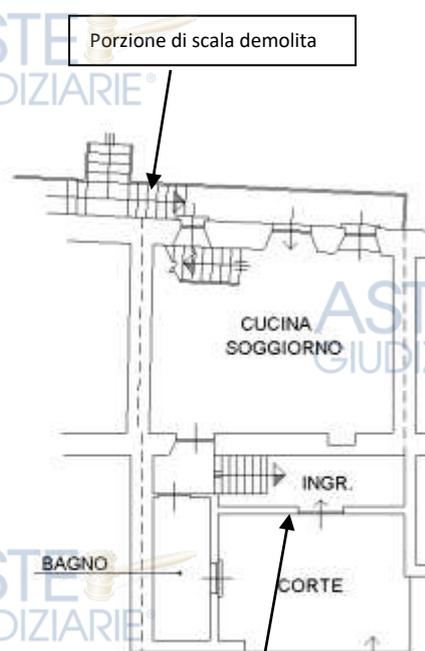




PIANO TERRA

Muro non realizzato

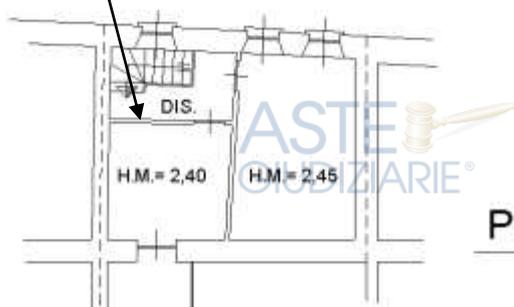
PIANO PRIMO



Porzione di scala demolita

Porta realizzata in difformità e realizzazione di una nuova finestra

Muro non realizzato



PIANO SECONDO





COERENZE

L'immobile confina con la proprietà EEE o aventi causa, proprietà FFF o aventi causa e proprietà GGG o aventi causa, via comunale.

SUPERFICIE COMMERCIALE



La superficie della unità immobiliare interessata è la seguente:

Destinazione	Superficie lorda (mq)	Coefficiente correttivo	Superficie commerciale (mq)
Locali ad uso abitativo	142,22	1	142,22
Deposito	38,52	0,3	11,56
Balconi	16,90	0,1	1,69



Per il calcolo della superficie si è tenuto conto per l'intero dei muri perimetrali e del 50% di quelli tramedianti con le proprietà confinanti.



TRATTAZIONE 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;

Dal 26/4/2017 alla data del pignoramento:

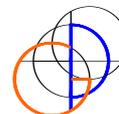
- per 1/2: DDD
- per 1/2: CCC



con Sentenza n° 2198/2017 emessa dal Tribunale di Torino in data 10/4/2017 e pubblicata il 26/4/2017, si "ordinava di procedere alla rettificazione dell' atto di nascita relativo a HHH facendo constare per mezzo di annotazioni marginali che il sesso ed il prenome della persona cui l' atto si riferisce devono leggersi ed intendersi rispettivamente come MASCHILE e come DDD e non altrimenti".

NB:





Geometra Roberto Priotti

si precisa che le ordinate annotazioni **NON** sono state eseguite, pertanto ai fini della continuità delle trascrizioni **NON** risulta collegamento tra i soggetti HHH ed DDD. La citata sentenza viene prodotta dal perito incaricato.

Dal 6/12/2005 al 26/4/2017:

-per 1/2: HHH

-per 1/2: CCC

in forza di acquisto da KKK e III con atto rog. Not. LLL del 6/12/2005 rep.42563/17358, trascritto Ag. Entrate SPI di Susa in data ai 22/12/2005 ai n° 13635/10085

Dal 20/12/2002 al 22/12/2005:

-KKK n.00/00/000 Torino per 1/2

-III n.00/00/000 Torino per 1/2

in forza di acquisto da MMM con atto rog. Not. NNN del 20/12/2002 rep.78697, trascritto Ag. Entrate SPI di Susa in data 2/1/2003 ai n° 69/66

TITOLARITA' ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO

DDD n. 00/00/0000 Rivoli per 1/2

CCC n.00/00/0000 Asti per 1/2

TRATTAZIONE QUESITO 3)

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

DESCRIZIONE IMMOBILI

Come detto alla Borgata Gran Bosco si accede mediante una strada tipicamente montana che si presenta in alcuni punti particolarmente stretta ed impervia. Giunti all'interno del borgo dalla via principale si diramano alcune piccole vie, per la maggior parte percorribili solo a piedi o con piccoli mezzi, dalle quali si accede ai fabbricati.

Pertanto per accedervi occorrerà parcheggiare il veicolo lungo la via principale e poi avvicinarsi a piedi.

Si evidenzia che non vi sono grosse disponibilità di parcheggio e pertanto il raggiungimento dello stabile è particolarmente disagiato.





Geometra Roberto Priotti

Al piano terreno dell'immobile si accede dalla via, posta sul lato sud, tramite porta di accesso in legno e vetro, il pavimento è in piastrelle, le pareti sono intonacate ed in parte rivestite con piastrelle, soffitto in voltini con mattoni a vista.

Nel locale è stato ricavato un ripostiglio nel quale sono stati installati un lavabo ed un water.

Nel deposito risulta essere interrata una fossa biologica, facente parte dell'impianto di scarico dei reflui che prevede, nella via pubblica, la presenza di un pozzo stagno; al momento della visita non è stato possibile accertare il corretto funzionamento del sistema di scarico e non erano disponibili le ricevute di svuotamento del pozzo.

La finestra è in legno e vetro ed è protetta da una grata.

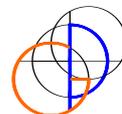


Porzione di fabbricato oggetto di stima



Non è presente impianto di riscaldamento mentre è presente impianto elettrico al momento non funzionante perché non alimentato





DIRITTI REALI A FAVORE DI TERZI, VINCOLI E ONERI

L'unità immobiliare risulta gravata dall'osservanza di tutto quanto contenuto o richiamato nell'atto a rogito OOO del 29,06,1992 e nell'atto a Rogito notaio PPP di Susa in data 5 marzo 1984 rep. 38409/21547 registrato a Susa il 20.03.1984 al n. 743 e atto rogito Notaio PPP del 16.06.1986 rep. 43491/29411 registrato a Susa il 01.07.1986 al n. 703.

1. **FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI DA CANCELLARE O NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE**

1) **ipoteca VOLONTARIA** iscritta il 22/12/2005 ai n° 13636 / 2182

a favore: QQQ s.p.a. / Milano cf-
contro: HHH n.00/00/0000 Rivoli
contro: CCC n.00/00/0000 Rivoli
grava: Villar Focchiardo CF F.17 n° 109 sub.1

2) **PIGNORAMENTO immobiliare** trascritto il 24/12/2021 ai n° 10873 / 8578

a favore: AAA s.n.c. / Piscina cf-
contro: CCC n.00/00/0000 Rivoli per 1/2
grava: Villar Focchiardo CF F.17 n° 109 sub.1

3) **PIGNORAMENTO immobiliare** trascritto l' 11/4/2023 ai n° 2857 / 2366

a favore: AAA s.n.c. / Piscina cf-
contro: DDD n. 00/00/0000 Rivoli per 1/2
contro: CCC n.00/00/0000 Rivoli per 1/2
grava: Villar Focchiardo CF F.17 n° 109 sub.1

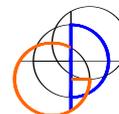
ONERI di CANCELLAZIONE PRESUNTI: € 623,00

---€ 35,00 ipoteca volontaria
---€ 294,00 ogni pignoramento

DIRITTO DEL DEBITORE SUL BENE E SUSSISTENZA DI EVENTUALI ULTERIORI DIRITTI GRAVANTI

(USO CIVICO, CENSO, LIVELLO)





Geometra Roberto Priotti

Istanza del sig. MMM presentata in data 08.10.2002 per recupero ai fini abitativi del locale sottotetto ai sensi della Legge Regionale 21/98 con rilascio della Concessione n. 2102 del 22.11.2002

IRREGOLARITA'

Durante l'attività peritale lo scrivente ha riscontrato alcune irregolarità che interessano lo stabile e precisamente:

- È stata demolita una pozione di scala di accesso al balcone del piano primo senza la necessaria istanza
- Il locale ricavato all'interno del deposito non risponde a quanto previsto nella concessione n. 1165 del 1990.
- Le tramezzature del locale sottotetto non corrispondono a quelle autorizzate con Concessione 2102 del 2002
- Sul lato nord la posta di accesso non è stata realizzata dove progettato ed inoltre è stata realizzata una nuova finestra.
- Occorre regolarizzare il locale dove è installata la caldaia.
- Occorre verificare la rispondenza alle Norme dello scarico dei reflui e degli impianti di GPL.

A tal proposito occorrerà predisporre istanza di Sanatoria e successiva variazione catastale, le cui spese tecniche possono attestarsi all'intorno di €. 5.000,00 (compresa Iva e cassa) mentre la sanzione potrebbe essere di €. 1.000,00 salvo diverse disposizioni dell'UTC e fatti salvi i diritti di terzi; occorrerà poi predisporre gli interventi edilizi che potrebbero attestarsi all'intorno di €. 6.000,00 (Iva compresa).

ATTESTAZIONE ENERGETICA

Il bene pignorato non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica.

TRATTAZIONE QUESITO 9)

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

VALORE DI MERCATO





Geometra Roberto Priotti

Per la determinazione del valore dell'immobile oggetto del presente lotto lo scrivente ha tenuto conto della zona di ubicazione, la distanza da tutti i servizi primari; tipologia costruttiva e il mediocre stato di conservazione del fabbricato nel suo complesso ed in particolare per la condizione del tetto, la condizione degli impianti, la necessità di opere di sistemazione degli impianti e la richiesta di sanatoria, l'assenza di un posto auto e della carenza di parcheggi pubblici, le superfici commerciali del bene; lo stato di conservazione dei locali; di quanto richiesto dall'art. 568 c.p.c.; dell'attuale andamento del mercato immobiliare nel Comune di Villar Focchiardo per beni simili; l'attuale commerciabilità del bene immobile; la possibilità di redditività in caso di locazione.

Per la valutazione lo scrivente ha desunto i valori commerciali: dal borsino immobiliare, dalle valutazioni OMI e da indagini esperite presso alcuni professionisti del settore che operano su immobili della zona, ricavando quindi un dato medio utilizzato per la stima adeguandolo poi, con coefficienti correttivi, al reale stato del bene oggetto di esecuzione.

Destinazione	Superficie commerciale circa mq.	Prezzo al mq.	Stima	Detrazioni per sanatoria	Riduzione per ripristino impianti e lavori edili	Totale
Abitazione	142,22	€ 300,00	€ 42.664,50	€ 6.000,00	€ 6.000,00	€ 30.664,50
Deposito	11,56	€ 300,00	€ 3.466,80			€ 3.466,80
Balconi	1,69	€ 300,00	€ 507,00			€ 507,00
Totale			€ 46.638,30	€ 6.000,00	€ 6.000,00	€ 34.638,30
		Totale	in arrotondamento			€ 34.600,00

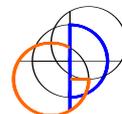
Diconsi Euro trentaquattromilaseicento/00

TRATTAZIONE 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.);

I beni non hanno i presupposti di applicabilità dell'art. 1 commi 376, 377 e 378 della Legge 178/2020 (legge di bilancio)





Geometra Roberto Priotti



Tanto si doveva in evasione all'incarico ricevuto.

Pinerolo li 09.04.2024



INDICE ALLEGAZIONI DOCUMENTALI

- ALLEGATO 1 Visura catastale
- ALLEGATO 2 Sentenza 2198/2017
- ALLEGATO 3 Planimetria catastale
- ALLEGATO 4 Atto di provenienza
- ALLEGATO 5 Fotografie

