



# TRIBUNALE ORDINARIO DI IVREA

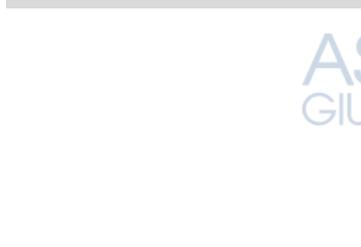
Sezione EE.II.



## Esecuzione Immobiliare R.G.E. 21/2022

Giudice dell'Esecuzione Dott. Augusto Salustri

Promossa da



Creditore Procedente  
Creditore Procedente  
Creditore Procedente  
Creditore Procedente  
Creditore Intervento

contro



Debitore esecutato, costituito

Prossima udienza 17.03.2023 ore 09:45



## Relazione di stima

Esperto stimatore: Arch. Valentina Bianco



Sommario

<b>QUADRO RIASSUNTIVO DELLA RELAZIONE PERITALE .....</b>	<b>3</b>
Incarico.....	4
Premesse.....	4
<b>TRATTAZIONE DEI PUNTI DEL QUESITO PERITALE .....</b>	<b>5</b>
<b>QUESITO 1: .....</b>	<b>5</b>
1.1 individuazione beni .....	5
1.2 situazione catastale.....	5
<b>QUESITO 2: .....</b>	<b>7</b>
2.1 titolarità alla trascrizione del pignoramento.....	7
2.2 cronistoria del ventennio e primo atto tra vivi ultra ventennale.....	8
2.3 continuità ex art. 2650 c.c. ....	10
2.4 corrispondenza documenti ex art. 567 c.p.c.....	10
<b>QUESITO 3: .....</b>	<b>10</b>
3.1 diritti reali e di godimento.....	10
3.2 limitazioni di natura condominiale.....	11
3.3 informazione su spese di gestione e procedimenti giudiziari.....	11
3.4 limitazioni derivanti da altri titoli .....	11
3.5 limitazioni di natura urbanistica o edilizia.....	11
3.6 formalità pregiudizievoli da cancellare.....	12
3.7 formalità pregiudizievoli che non potranno essere cancellate .....	12
<b>QUESITO 4: .....</b>	<b>13</b>
4.1 stato di occupazione rilevato in loco.....	13
4.2 verifiche sussistenza contratti presso agenzia delle entrate .....	13
<b>QUESITO 5: .....</b>	<b>13</b>
Descrizione beni pignorati .....	13
<b>QUESITO 6: .....</b>	<b>16</b>
6.1 situazione edilizia/urbanistica e regolarità.....	16
6.2 regolarizzazione edilizia .....	17
6.3 attestato di prestazione energetica.....	20
6.4 certificato di destinazione urbanistica.....	20
<b>QUESITO 7: .....</b>	<b>20</b>
7.1 valore di mercato.....	20
7.2 valore base d'asta.....	23
<b>RIEPILOGO DOCUMENTAZIONE ALLEGATA .....</b>	<b>23</b>

**QUADRO RIASSUNTIVO DELLA RELAZIONE PERITALE**

Trascrizione atto pignoramento	Agenzia Entrate - Uff. Prov. di Torino Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare di IVREA
nota del	22.04.2022
numeri	R.g. 3329 - R.p. 2806

QUOTA COLPITA - UBICAZIONE - DESTINAZIONE - DATI CATASTALI

Quota colpita	<b>1/1 della piena proprietà</b>						
1. Destinazione	Appartamento di civile abitazione Parella (TO) via Loranze nr. 5, piani 1-S1						
Dati catastali	<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>	<i>Subalterno</i>	<i>Categoria</i>	<i>Classe</i>	<i>Consistenza</i>	<i>Rendita</i>
	2	500	110	A/2	U	5,5 vani	383,47 €
Quota colpita	<b>1/2 della piena proprietà</b>						
2. Destinazione	Posti auto coperti Parella (TO) via Loranze nr. 5, piano S1						
Dati catastali	<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>	<i>Subalterno</i>	<i>Categoria</i>	<i>Classe</i>	<i>Consistenza</i>	<i>Rendita</i>
	2	500	3	C/6	1	47 mq	114,09 €
3. Destinazione	Particella con caratteristiche di Ente urbano Parella (TO) via Loranze						
Dati catastali	<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>	<i>Subalterno</i>	<i>Categoria</i>	<i>Classe</i>	<i>Consistenza</i>	<i>Rendita</i>
	2	654	-	F/1	-	35 mq	-

Valore di mercato quote pignorate	72.175,00 € al netto di adeguamenti e correzioni.
Base d'asta	64.900,00 €.

SINTESI ACCERTAMENTI

Corrispondenza quota colpita e quota posseduta	Corrisponde.
Comproprietari non eseguiti	<b>Sussistono comproprietari non eseguiti</b> per i beni nr. "2" e "3" per i quali la quota pignorata è pari a 1/2. <i>Cfr. corpo del testo</i>
Documentazione ex art. 567 c.p.c.	Conforme.
Continuità delle trascrizioni ex art. 2650 c.c.	Sussiste.
Sussistenza di diritti reali, vincoli e oneri	Non sussistono vincoli di trasferibilità. <i>Cfr. corpo del testo</i>
Sussistenza iscrizioni e trascrizioni	<b>Formalità gravanti unicamente sui beni pignorati:</b> - nn. 3392/2806 del 22.04.2022, pignoramento; - nn. 9446/978 del 19.11.2021, ipoteca volontaria.
Stato di occupazione	Occupati dall'esecutato. <i>Si rammenta l'esistenza di soggetti comproprietari non eseguiti per alcune delle uu.ii. pignorate.</i>

NOTE DEL C/.T.U.

- Si segnala l'esistenza di beni comuni non censibili (corpo scale e aree esterne al fabbricato) identificati presso il C.F. come Fg. 2 part. 500 sub. 108, comuni anche ad altri subalterni (nr. 109) estranei al presente procedimento ed in capo a soggetti terzi; tali B.C.N.C. non sono stati precisati nel pignoramento ma per loro natura risultano inscindibili dai beni principali cui sono comuni.

\* \* \*

### Incarico

La sottoscritta Valentina BIANCO, Architetto libera professionista iscritta all'Ordine degli Architetti P.P.C. di Torino al nr. 8884 e all'Albo Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Ivrea al nr. 271, con studio professionale in Mathi (TO) via Capitano Gatti nr. 15, in data 22.11.2022 veniva nominata dall'ill.mo G.E. Dott. Augusto Salustri quale Esperto per le operazioni di stima e descrizione degli immobili *ex art. 569 c.p.c.*; il termine per il deposito della relazione peritale veniva fissato al 15.02.2023, trenta giorni prima dell'udienza fissata per il 17.03.2023.

In data 24.11.2022 la scrivente accettava l'incarico e depositava telematicamente a mezzo P.C.T. il giuramento di rito.

### Premesse

Le oo.pp. sono iniziate nella stessa giornata in cui è avvenuto il giuramento, con lo studio e la verifica degli atti di causa acquisiti.

Nello svolgimento delle indagini preliminari e della *due diligence immobiliare* sono state acquisite presso i pubblici uffici (Anagrafe, Agenzia delle Entrate, Conservatoria, Archivi/Studi Notarili, Ufficio Tecnico del Comune di ubicazione delle uu.ii. pignorate, Catasto, S.I.P.E.E., ecc.) tutte le certificazioni e documentazioni necessarie all'allestimento della presente relazione peritale.

In data 09.02.2023, alla presenza del soggetto esecutato che consentiva l'accesso, eseguiva sopralluogo ricognitivo presso i beni pignorati, effettuando rilievi fotografici e misurazioni metriche a campione per successivo confronto con la documentazione edilizia e catastale.

Gli accertamenti peritali si concludevano infine allestendo la presente relazione e compiendo le opportune indagini di mercato, infra descritte.

Ciò premesso,

dopo aver consultato gli atti, ispezionati i luoghi e compiute tutte le indagini ritenute opportune l'Esperto Stimatore scrivente si trova in grado di riferire quanto segue.

## TRATTAZIONE DEI PUNTI DEL QUESITO PERITALE

### QUESITO 1:

*"L'esperto identifichi gli immobili pignorati, indicandone ubicazione, tipologia, consistenza, dati catastali e confini, provvedendo altresì a presentare le denunce catastali eventualmente mancanti"*

### 1.1 INDIVIDUAZIONE BENI

#### Ubicazione

Parella (TO), via Lorzanzè nr. 5 (in atti erroneamente indicato come civico "11").

I beni pignorati si trovano nella zona nord-est dell'aggregato urbano comunale, località meglio individuata sull'immagine aerea che si allega (cfr. doc. 1 allegato).

#### Tipologia

*Lotto unico* – Intera proprietà appartamento di civile abitazione e quota di proprietà pari a ½ di posti auto coperti ed ente urbano.

#### Consistenza

Il compendio immobiliare pignorato è costituito dai seguenti beni:

1. appartamento di civile abitazione, posto al piano primo (2° f.t.) di fabbricato bifamiliare libero su quattro lati entrostante terreno pertinenziale a corredo dello stabile, raggiungibile tramite corpo scala interno privo di ascensore, composto di ingresso, cucina, bagno, ripostiglio, tre camere, loggia e tre balconi, oltre due cantine e disimpegno al piano seminterrato (S1); *quota pignorata pari all'intero;*
2. posti auto coperti al piano seminterrato (S1) con accesso tramite rampa carraia diramante dal cortile comune; *quota pignorata pari a ½ della piena proprietà;*
3. particella con caratteristiche di ente urbano, sul posto di fatto costituente parte del sedime stradale; *quota pignorata pari a ½ della piena proprietà;*

completa la proprietà la proporzionale quota di comproprietà di tutte le parti dell'edificio che per legge, uso e destinazione sono da considerarsi comuni e indivisibili tra i comproprietari di uno stesso fabbricato.

L'accesso pedonale e carraio alla proprietà, comune con altra u.i. estranea al presente pignoramento, avviene tramite cancello carraio affacciato sulla via Lorzanzè.

### 1.2 SITUAZIONE CATASTALE

#### Dati catastali

Il compendio immobiliare oggetto di pignoramento sorge su area identificata presso il Catasto Terreni del Comune di Parella (TO) al Fg. 2 mapp. 500-654 come da estratto di mappa allegato (cfr. doc. 2

allegato); si precisa che il mappale nr. 500 è stato originato dalla fusione dei mapp.li nn. 455-579-500, mentre il mapp. nr. 654 è stato originato dal frazionamento del mapp. nr. 455.

Le unità immobiliari pignorate, secondo le visure storiche per immobile che si allegano (cfr. doc. 3 allegato), risultano censite come segue al Catasto Fabbricati del Comune di Parella (TO).

1. Alla ditta nato a \*\*\*\*\* (\*\*), il \*\*\*\*\* c.f. \*\*\*\*\* per la quota di 1/1 della nuda proprietà e nato a \*\*\*\*\* (\*\*), il \*\*\*\*\* c.f. \*\*\*\*\* per la quota di 1/1 dell'usufrutto

***Fig. 2, part.500, sub. 110, cat. A/2, Cl. U, cons. 5,5 vani, sup. cat. Tot. 129 mq, sup. cat. Escluse aree scoperte 123 mq, r.c. Euro 383,47, via Lorzanzè n. 11, piano S1-I.***

Il corrente censimento urbano è derivato da: variazione del 09.11.2015 per inserimento in visura dei dati di superficie e precedente variazione nel classamento nr. 263524.1/2011 del 20.09.2011 prat. nr. TO0664291 in atti dal 20.09.2011 e precedente frazionamento e fusione nr. 84359.1/2010 del 30.12.2010 prat. nr. TO0859623 in atti dal 30.12.2010 (subalterni originari nn. 1-2).

2. Alla ditta sopra generalizzato e nata a \*\*\*\*\* (\*\*), il \*\*\*\*\* c.f. \*\*\*\*\* per la quota di 1/2 ciascuno della piena proprietà e così per l'intero,

***Fig. 2, part.500, sub. 3, cat. C/6, Cl. 1, cons. 47 mq, sup. cat. Tot. 57 mq, r.c. Euro 114,09, via Lorzanzè n. 11, piano S1.***

Il corrente censimento urbano è derivato da: variazione del 09.11.2015 per inserimento in visura dei dati di superficie e precedente variazione nel classamento nr. 150751.1/2009 del 25.08.2009 prat. nr. TO0597818 in atti dal 25.08.2009.

3. Alla ditta sopra generalizzato e nata a \*\*\*\*\* (\*\*), il \*\*\*\*\* c.f. \*\*\*\*\* per la quota di 1/2 ciascuno della piena proprietà e così per l'intero,

***Fig. 2, part.654, cat. F/1, Cl. 1, cons. 35 mq, via Lorzanzè, piano T.***

Il corrente censimento urbano è derivato da: costituzione n. 3831.1/2009 del 16.04.2009 pratica nr. TO0247392 in atti dal 16.04.2009

*Si segnala l'esistenza di beni comuni non censibili (corpo scale e aree esterne al fabbricato) identificati presso il C.F. come Fig. 2 part. 500 sub. 108, comuni anche ad altro subalterno (nr. 109) non pignorato ed in capo a soggetto terzo estraneo al procedimento; si compie alla presente relazione l'elenco subalterni e l'elaborato planimetrico della particella in parola (cfr. doc. 4 allegato). Tali B.C.N.C. non*

sono stati precisati nel pignoramento ma per loro natura risultano inscindibili dai beni principali cui sono comuni.

### Confini

I beni pignorati sono posti alle seguenti coerenze generali, da nord in senso orario

1. *Appartamento, al piano primo (2° f.t.):* vuoto su area cortilizia esterna comune (sub. 108 B.C.N.C.), corpo scale comune (sub. 108 B.C.N.C.), vuoto su area cortilizia esterna comune (sub. 108 B.C.N.C.) su tre lati, vuoto su area urbana in capo ad altra ditta (sub. 6 p. 500 fg. 2), vuoto su bene "2" pignorato (sub. 3) e al piano seminterrato (S1): terrapieno, corpo scale comune (sub. 108 B.C.N.C.), altra u.i. (sub. 109), terrapieno, bene "2" pignorato (sub. 3);
2. *Posti auto coperti:* rampa di accesso, bene "1" pignorato (sub. 110), terrapieno, altra u.i. (mapp. 578 fg. 2);
3. *Ente urbano:* strada privata (mapp. 653 fg. 2), via Lorzani su due lati, area cortilizia esterna comune all'appartamento pignorato e ad altra u.i. (sub. 108 m. 500 Fg. 2, B.C.N.C.).

### Corrispondenza catastale

Nelle planimetrie catastali del N.C.E.U. che si allegano (cfr. doc. 5 allegato) la rappresentazione delle unità immobiliari pignorate risulta sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi, fatta eccezione per alcune inesattezze, ritenute trascurabili in ordine al classamento immobiliare, cfr. sezione in risposta al quesito "6".

\* \* \*

### QUESITO 2:

*"L'esperto indichi i proprietari degli immobili alla data di 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, specificando se i dati risultanti dalla documentazione di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c. corrispondono a quelli effettivi"*

### 2.1 TITOLARITÀ ALLA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO

Alla data di trascrizione del pignoramento presso la Conservatoria dei RR.II. di Ivrea (22.04.2022) infra descritto, gli immobili pignorati risultavano:

1. *Appartamento*, per la piena proprietà e per l'intero in capo al soggetto esecutato sig. nato a \*\*\*\*\* (\*\*), il \*\*\*\*\* c.f. \*\*\*\*\*;
2. *Posti auto coperti*, per la quota indivisa di 1/2 della piena proprietà in capo al soggetto esecutato sig. sopra generalizzato e per la restante quota in capo a soggetto terzo estraneo al pignoramento ( nata a \*\*\*\*\* (\*\*), il \*\*\*\*\* c.f. \*\*\*\*\*);

3. *Particella con caratteristiche di ente urbano*, per la quota indivisa di 1/2 della piena proprietà in capo al soggetto esecutato sig. \_\_\_\_\_ sopra generalizzato e per la restante quota in capo a soggetto terzo estraneo al pignoramento ( \_\_\_\_\_ nata a \*\*\*\*\* (\*\*\*) il \*\*\*\*\* c.f. \*\*\*\*\*).

Come da incarico ricevuto dall'Ill.mo G.E., la scrivente ha provveduto ad acquisire i certificati di stato civile ed estratto di matrimonio per riassunto del debitore esecutato, che si allegano (cfr. doc. 6 allegato); dagli stessi emerge che l'esecutato risulta coniugato (dal giorno \_\_\_\_\_) in regime di separazione dei beni.

## 2.2 CRONISTORIA DEL VENTENNIO E PRIMO ATTO TRA VIVI ULTRA VENTENNALE

### Titolo di acquisto del debitore

Atto di donazione e divisione rogito notaio Annalisa Cignetti datato 18.04.2011 rep. 1438 racc. 1225, reg. a Ivrea in data 22.04.2011 al nr. 2036 serie 1T e trascritto presso la C.RR.II. di Ivrea in data 26.04.2011 ai nn. 2700/1963, a favore e contro del soggetto esecutato sig. \_\_\_\_\_ sopra generalizzato e i sigg.ri \_\_\_\_\_ nato a \*\*\*\*\* (\*\*\*) il \*\*\*\*\* c.f. \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ nata a \*\*\*\*\* (\*\*\*) il \*\*\*\*\* c.f. \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ nato a a \*\*\*\*\* (\*\*\*) il \*\*\*\*\* c.f. \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ nato a a \*\*\*\*\* (\*\*\*) il \*\*\*\*\* c.f. \_\_\_\_\_ (cfr. doc. 7 allegato).

Con tale atto:

- i sigg.ri \_\_\_\_\_ riservando per sé stessi l'usufrutto generale vitalizio con diritto di reciproco accrescimento, donarono ai figli, \_\_\_\_\_ la nuda proprietà in comune pro-indiviso ed in quote eguali del complesso immobiliare entr \_\_\_\_\_ istono i beni oggi oggetto di pignoramento;
- i sigg.ri \_\_\_\_\_ procedettero alla divisione dei beni da essi posseduti in comune in forza della donazione anzidetta; all'esecutato sig. \_\_\_\_\_ venne assegnato il "lotto secondo" costituito dalla intera nuda proprietà, gravata dal diritto di usufrutto anzidetto a favore dei danti causa \_\_\_\_\_ sull'u.i. censita a C.F. Fg. 2 part. 500 sub. 110, oltre i proporzionali diritti di nuda proprietà sui beni comuni non censibili, e la quota di 1/2 della nuda proprietà gravata dal diritto di usufrutto anzidetto a favore dei danti causa \_\_\_\_\_ sulle uu.ii. censite a C.F. Fg. 2 part. 500 sub. 3 e part. 654; si precisa che la rimanente quota di 1/2

della nuda proprietà su questi ultimi venne assegnata (tra altri) al sig. \_\_\_\_\_ sopra generalizzato.

sopra

### Ricostruzione cronistoria ventennale e primo atto tra vivi anteriore al ventennio

La quota di piena proprietà sui beni de quo, e/o sui mappali del C.T. su cui gli stessi sono stati edificati, in capo ai danti causa sigg.ri \_\_\_\_\_ sopra generalizzati, è pervenuta in forza dei seguenti titoli:

- compravendita immobiliare da potere del sig. \_\_\_\_\_ portata da atto rogito notaio Antonio Boggio del 25.08.1973 rep. nr. 23951/11933 reg. a Cuorgnè in data 03.09.1973 al nr. 1662 e trascritto presso la C.RR.II. di Ivrea in data 05.09.1973 ai nn. 6306/5641, *quanto all'originario mapp.le nr. 445 del Fg. 2 C.T.*;
- compravendita immobiliare da potere della sig.ra \_\_\_\_\_ portata da atto rogito notaio Carlo Burbatti del 16.07.1974 rep. nr. 24946/9000 (cfr. doc. 7 bis allegato), reg. a Ivrea in data 01.08.1974 al nr. 3056 vol. 333 e trascritto presso la C.RR.II. di Ivrea il 29.07.1974 ai nn. 5449/4936, *quanto all'originario mapp.le nr. 500 del Fg. 2 C.T.*;
- transazione con i sigg.ri \_\_\_\_\_ portata da atto rogito notaio Aldo Fabbi del 14.09.1995 rep. nr. 99461/36136 reg. a Ivrea il 21.09.1995 al nr. 2505 e trascritto presso la C.RR.II. di Ivrea in pari data ai nn. 6255/5199, *quanto all'originario mapp.le nr. 579 del Fg. 2 C.T.*

### Ulteriori precisazioni

Ad integrazione di quanto sopra esposto si ritiene utile evidenziare quanto segue:

- l'usufrutto in capo ai sigg.ri \_\_\_\_\_ si è ricongiunta con la nuda proprietà in seguito al loro decesso avvenuto rispettivamente in data 16.01.2017 e 31.01.2015.
- il sig. \_\_\_\_\_ ha alienato i propri diritti, alla sig.ra \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* c.f. \*\*\*\*\* , sui beni immobili distinti al C.F. Fg. 2 part. 500 sub. 109 (piena proprietà, non pignorato), Fg. 2 part. 500 sub. 3 (quota di ½ della piena proprietà, pignorata la quota rimanente in capo all'esecutato), e Fg. 2 part. 654 (quota di ½ della piena proprietà, pignorata la quota rimanente in capo all'esecutato) con atto rogito notaio Pierluigi Cignetti del 06.07.2017 rep. nr. 217251/42235 trascritto presso la C.RR.II. di Ivrea in data 17.07.2017 ai nr. 5455/4247.

## 2.3 CONTINUITÀ EX ART. 2650 C.C.

Sussiste continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento.

## 2.4 CORRISPONDENZA DOCUMENTI EX ART. 567 C.P.C.

Con riferimento alla allegata documentazione ex art. 567 comma 2 c.p.c., costituita da *Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale a firma del Notaio Michele Di Domenico del 08.06.2022*, vi è corrispondenza tra quanto accertato durante le oo.pp. e quanto contenuto nella documentazione sopra citata.

\* \* \*

### QUESITO 3:

*"L'esperto indichi l'esistenza di formalità (iscrizioni e trascrizioni), diritti reali a favore di terzi, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sugli immobili (ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dei beni e quelli connessi con il loro carattere storico-artistico) specificando quali resteranno a carico dell'acquirente e quali saranno cancellati o comunque risulteranno non opponibili all'acquirente"*

Con riferimento alla allegata documentazione ex art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti (sopra precisata), questo esperto ha puramente provveduto ad effettuare ulteriore ispezione presso la C.RR.II. di Ivrea a nome del soggetto esecutato al fine di verificare che non fossero state iscritte ulteriori formalità successivamente alla data di trascrizione del pignoramento e sino a tutto il 13.02.2023 (cfr. doc. 8 allegato).

A seguito inoltre:

- delle informazioni assunte dalla scrivente presso l'Agenzia delle Entrate (Direzioni Provinciali di Torino I, Torino II ed Ufficio Territoriale di Ivrea competente per territorio);
- delle ricerche effettuate presso il Comune di Parella (TO) ed a mezzo del servizio on-line "Usi Civici" della Regione Piemonte;

sugli immobili oggetto di esecuzione, risulta quanto segue.

## 3.1 DIRITTI REALI E DI GODIMENTO

Non sono emersi diritti reali a favore di terzi gravanti direttamente sulle uu.ii. pignorate, fatta eccezione per quanto indicato nell'atto di provenienza anzi descritto, rogito notaio A. Cignetti del 18.04.2011 rep. 1438/1225, in merito alla particella nr. 654 del Fg. 2 che risulta gravata da "*servitù di passaggio carraio e pedonale a favore di terzi*".

Si ritiene utile precisare quanto segue:

- sulla località tale particella ad una prima analisi appare essere esterna alla recinzione del complesso immobiliare e di fatto trattata quale sedime/ciglio stradale;

- nel ripostiglio dell'appartamento pignorato trovasi botola di accesso al sottotetto comune del fabbricato.

### 3.2 LIMITAZIONI DI NATURA CONDOMINIALE

Le unità immobiliari pignorate non risultano ricomprese in condominio.

### 3.3 INFORMAZIONE SU SPESE DI GESTIONE E PROCEDIMENTI GIUDIZIARI

#### Spese di gestione

Nulla da riferire in quanto le unità immobiliari pignorate non risultano ricomprese in condominio.

#### Altri procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato

Dalle ricerche effettuate e dalla documentazione visionata non sono emersi ulteriori procedimenti giudiziari gravanti sui beni pignorati.

### 3.4 LIMITAZIONI DERIVANTI DA ALTRI TITOLI

N.d.r..

Il soggetto esecutato dalle ricerche anagrafiche esperite risulta avere residenza presso il complesso immobiliare entro cui insistono le uu.ii. pignorate.

Non sono stati rintracciati contratti di locazione e/o diversi in essere, registrati con l'esecutato quale dante causa, direttamente riferibili alle uu.ii. pignorate (cfr. sezione in risposta al quesito nr."4").

### 3.5 LIMITAZIONI DI NATURA URBANISTICA O EDILIZIA

Secondo il Piano Regolatore Generale Comunale vigente, di cui si allega estratto cartografico della tavola di piano (cfr. doc. 9 allegato), il compendio pignorato ricade in area "Re.1" relativa ad "Aree a capacità insediativa esaurita" normata dall'art. 16 delle relative Norme Tecniche di Attuazione, entro Classe II di rischio geomorfologico ovvero porzioni di territorio a moderata pericolosità.

Dall'accesso agli atti esperito presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Parella non sono emersi particolari vincoli di natura edilizia/urbanistica gravanti direttamente sulle uu.ii. pignorate.

Si evidenzia l'esistenza di una fascia di rispetto stradale che insiste sulla porzione nord-est del cortile comune al compendio immobiliare in esame (B.C.N.C. sub. 108) e si rammenta la natura dell'ente urbano pignorato (part. 654) che di fatto in loco consiste in porzione del sedime stradale.

Con riferimento agli usi civici, la scrivente ha provveduto ad effettuare ricerca a mezzo del servizio telematico "Usi civici" della Regione Piemonte (cfr. doc. 10 allegato) ottenendo esito negativo; dalla

documentazione visionata ed in sede di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico Comunale non sono emersi usi civici gravanti sugli immobili pignorati.

### 3.6 FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI DA CANCELLARE

Le unità immobiliari pignorate risultano gravate dalle seguenti formalità, che andranno cancellate presso la Conservatoria dei RR.II. di Ivrea:

- Formalità del 22.04.2022 nn. 3392/2806:** nota per trascrizione atto esecutivo giudiziario emesso da Ufficiale Giudiziario Tribunale di Ivrea per pignoramento immobiliare in data 03.01.2022 rep. 5346, (cfr. doc. 11 allegato) a favore dei sigg.ri nato a \*\*\*\*\* (\*\*), il \*\*\*\*\* c.f., \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* (\*\*), il \*\*\*\*\* c.f., \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* (\*\*), il \*\*\*\*\* c.f., \*\*\*\*\* nata a \*\*\*\*\* (\*\*), il \*\*\*\*\* c.f., \*\*\*\*\* e contro l'esecutato sig. sopra generalizzato per la quota di proprietà pari a 1/1 relativamente all'u.i. censita al C.F. del Comune di Parella (TO) Fg. 2 part. 500 sub. 110 (appartamento) e per la quota di proprietà pari a ½ sugli altri beni pignorati ovvero Fg. 2 part. 500 sub. 3 e Fg. 2 part. 654; **tale formalità colpisce unicamente le uu.ii. pignorate pertanto andrà cancellata integralmente.**
- Formalità del 19.11.2021 nn. 9446/978:** nota per iscrizione di ipoteca volontaria per concessione a garanzia di cambiali per complessivi Euro 50.000,00 di cui Euro 50.000,00 per capitale, rogito notaio Stefani Alessandro del 18.11.2021 rep. nr. 15587/11681 (cfr. doc. 12 allegato), a favore del sig. nato a a \*\*\*\*\* (\*\*), il \*\*\*\*\* c.f., \*\*\*\*\* contro l'esecutato sopra generalizzato per la quota di proprietà pari a 1/1 relativamente all'u.i. censita al C.F. del Comune di Parella (TO) Fg. 2 part. 500 sub. 110 (appartamento) e per la quota di proprietà pari a ½ sugli altri beni pignorati ovvero Fg. 2 part. 500 sub. 3 e Fg. 2 part. 654 (contro quest'ultima particella, trattasi di ente urbano, la formalità è stata iscritta sia sull'identificativo al catasto fabbricati che al catasto terreni); **tale formalità colpisce unicamente le uu.ii. pignorate pertanto andrà cancellata integralmente.**

### 3.7 FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI CHE NON POTRANNO ESSERE CANCELLATE

Non risultano formalità che resteranno a carico dell'acquirente con ultimo aggiornamento al 13.02.2023.

\* \* \*

**QUESITO 4:**

*"L'esperto accerti lo stato di occupazione degli immobili, con l'indicazione, se occupati da terzi, del titolo in base al quale ciò avviene, con particolare riferimento alla sua registrazione, alla sua scadenza e al canone pattuito"*

A seguito del sopralluogo esperito e delle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate e gli uffici Anagrafe sotto precisati si riferisce quanto segue.

**4.1 STATO DI OCCUPAZIONE RILEVATO IN LOCO**

Il sopralluogo presso la località, come descritto in premessa, è stato effettuato in data 10.02.2023, alla presenza del soggetto esecutato sig. \_\_\_\_\_ sopra generalizzato, che ha consentito l'accesso ai

beni pignorati. Lo stesso dichiarava di abitare nell'appartamento pignorato a titolo di prima casa.

Secondo le verifiche effettuate presso l'Anagrafe del comune di Parella (TO), è risultato che il soggetto esecutato risulta residente presso il complesso immobiliare entro cui insistono i beni pignorati.

Sulla località al momento del sopralluogo il citofono al cancello di ingresso al compendio immobiliare riportava i nominativi del soggetto esecutato e del coniuge.

**4.2 VERIFICHE SUSSISTENZA CONTRATTI PRESSO AGENZIA DELLE ENTRATE**

Presso l'Agenzia delle Entrate non sono stati rintracciati contratti di locazione e/o diversi in essere direttamente riferibili alle uu.ii. pignorate registrati a nome del soggetto esecutato in qualità di dante causa.

In particolare, a seguito delle interrogazioni in anagrafe tributaria, la Direzione Provinciale di Torino II nulla riferiva, mentre la Direzione provinciale di Torino I e l'Ufficio Territoriale di Ivrea comunicavano esito negativo.

\* \* \*

**QUESITO 5:**

*"L'esperto descriva tali beni, anche mediante rilievi planimetrici e fotografici"*

**DESCRIZIONE BENI PIGNORATI**

Di seguito si procede ad una breve descrizione degli immobili oggetto di pignoramento e del contesto generale in cui essi sono inseriti; si rimanda alla documentazione fotografica (cfr. doc. A cartella .rar contenente le immagini in formato .jpeg allegato) e agli schemi planimetrici allestiti dalla scrivente per sovrapposizione del rilievo planimetrico esperito a campione su estratto delle planimetrie catastali (cfr. doc. 13 in formato .pdf e doc. B cartella .rar contenente le planimetrie in formato .jpeg allegati) per una più ampia conoscenza dello stato dei luoghi.

### Ubicazione e descrizione intorno

I beni pignorati si trovano nel Comune di Parella (TO), via Lorzà nr. 5, nella zona collinare a nord-est del territorio urbano comunale; il fabbricato si trova in area semi-periferica rispetto al centro urbano, ove la zona principalmente residenziale si fonde alle aree rurali circostanti. La zona si presenta gradevole, tranquilla ed in buone condizioni generali di manutenzione e conservazione. Nell'intorno si trovano principalmente insediamenti residenziali ed aree agricole a vitigno; il centro cittadino, sede di alcune attività commerciali al dettaglio e servizi, dista circa 300 metri dal compendio immobiliare pignorato.

### Descrizione unità immobiliari pignorate

Il compendio immobiliare pignorato è costituito dai seguenti beni:

4. appartamento di civile abitazione, posto al piano primo (2° f.t.) di fabbricato bifamiliare libero su quattro lati entrostante terreno pertinenziale a corredo dello stabile, raggiungibile tramite corpo scala interno privo di ascensore, composto di ingresso, cucina, bagno, ripostiglio, tre camere, loggia e tre balconi, oltre due cantine e disimpegno al piano seminterrato (S1); *quota pignorata pari all'intero;*
5. posti auto coperti al piano seminterrato (S1) con accesso tramite rampa carraia diramante dal cortile comune; *quota pignorata pari a 1/2 della piena proprietà;*
6. particella con caratteristiche di ente urbano, sul posto di fatto costituente parte del sedime stradale; *quota pignorata pari a 1/2 della piena proprietà;*

completa la proprietà la proporzionale quota di comproprietà di tutte le parti dell'edificio che per legge, uso e destinazione sono da considerarsi comuni e indivisibili tra i comproprietari di uno stesso fabbricato.

L'accesso pedonale e carraio alla proprietà, comune con altra u.i. estranea al presente pignoramento, avviene tramite cancello carraio affacciato sulla via Lorzà.

L'area esterna comune posta attorno al fabbricato, al momento del sopralluogo si presentava in buono stato conservativo, ordinata, cintata su tutti i lati con recinzione avente piede in cls e sormonto in pannelli di cemento prefabbricati, per gran parte lasciata a cortile inghiaiato eccetto che per alcune porzioni ad aiuola/prato con vegetazione domestica.

Lo stabile entro cui insistono le uu.ii. pignorate presenta caratteristiche costruttive e compositive tipiche dei fabbricati risalenti alla seconda metà del Novecento: struttura portante in cls armato e muratura, solai piani, copertura a falde con manto in tegole in laterizio, facciate intonacate a civile e tinteggiate. Le condizioni di manutenzione e conservazione delle parti esterne sono discrete; si segnalano

efflorescenze e rigonfiamenti dello strato di finitura parietale esterno e vistose forature/deterioramenti delle grondaie a corredo della copertura.

Tramite il corpo scala, con accesso dal cortile comune, servente anche il piano seminterrato, si accede all'appartamento pignorato posto al piano primo (2° f.t.); la scala, in muratura, si presenta in modeste condizioni di manutenzione e conservazione con alzate e pedate rivestite in lastre di serizzo lucidato e pareti intonacate a civile e tinteggiate.

L'appartamento pignorato si presenta allo stato originale, in discrete condizioni di manutenzione e conservazione, presenta le normali dotazioni e finiture al civile così sintetizzabili:

- pavimentazioni in marmo nel soggiorno, in grès (di fattura più recente) nella cucina, in ceramica nel bagno, in parquet a quadretti nelle camere, in ceramica in una delle cantine e in battuto di cemento nell'altra cantina; si segnala nel bagno porzione di pavimento priva delle piastrelle originali in quanto interessata da intervento manutentivo straordinario all'impianto idraulico in prossimità del vaso in tempi relativamente recenti;
- pareti intonacate a civile e tinteggiate, fatta eccezione per cucina, bagno e una cantina che presentano rivestimenti parietali in ceramica; si segnalano in una delle camere microfessurazioni ed efflorescenze/rigonfiamenti interessanti lo strato di finitura rispettivamente del soffitto e della parete verso il bagno, ad una prima analisi presumibilmente originate da infiltrazioni d'acqua provenienti dalla copertura nel primo caso e dall'impianto idraulico a servizio del bagno nel secondo caso;
- serramenti esterni originali in legno, a battente, con vetri camera (di fattura più recente) con tapparelle in plastica; si segnala avanzato stato di deterioramento dei serramenti dal lato verso l'esterno, dovuto all'età degli stessi, all'azione del sole e alla scarsa manutenzione ordinaria degli stessi;
- serramenti interni in legno, a battente, con partizioni in vetro e/o a pannello pieno.

L'appartamento in parola risulta dotato delle seguenti componenti impiantistiche:

- impianto di riscaldamento ambienti e produzione acqua calda sanitaria di tipo autonomo, collegato a caldaia a gas metano installata nella loggia esterna radiatori in ghisa/alluminio nei vari locali; l'approvvigionamento di gas, secondo quanto dichiarato dall'esecutato comparente al sopralluogo avviene tramite la rete di gas metano cittadina; è presente attacco per stufa supplementare nel soggiorno con canna fumaria a vista nel soggiorno;
- impianto idrico-sanitario sottotraccia collegato a lavabo-vaso-bidet-vasca nel bagno, a lavello in cucina e in una delle cantine; i sanitari sono di tipo civile, di fattura tradizionale, in ceramica bianca con rubinetterie di miscelazione monocomando cromate;

- impianto elettrico sottotraccia;
- impianto di scarico reflui collegato alla fognatura comunale (secondo quanto dichiarato dall'esecutato comparente al sopralluogo).

Non è stato possibile procedere alla verifica del regolare funzionamento degli impianti né della loro completa rispondenza alle norme impiantistiche vigenti; si segnala che l'esecutato in sede di sopralluogo ha dichiarato che la caldaia servente l'appartamento de quo risulta mal funzionante.

I posti auto coperti al piano seminterrato si presentano chiusi su tre lati con pareti intonacate a civile e tinteggiate, aperti sul quarto lato verso la rampa carraia, con soffitto piano anch'esso intonacato a civile e tinteggiato; presentano pavimentazione in grès di fattura più recente rispetto all'epoca dello stabile. La rampa carraia in cemento presenta copertura a una falda poco inclinata con orditura in legno, perline di finitura in legno e manto in lastre di lamiera grecata.

\* \* \*

#### QUESITO 6:

*"L'esperto verifichi la regolarità edilizia e urbanistica e l'esistenza della dichiarazione di agibilità e dell'Attestato di Prestazione Energetica degli immobili, specificando in base a quali concessioni edilizie essi furono realizzati e, in caso di accertamento di irregolarità, se, con quale procedura e con quale spesa esse possano essere sanate"*

A seguito delle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Parella (TO) ed a mezzo del Sistema informativo per le prestazioni energetiche degli edifici della Regione Piemonte (S.I.P.E.E.) la scrivente ha potuto accertare quanto segue.

### 6.1 SITUAZIONE EDILIZIA/URBANISTICA E REGOLARITÀ

#### **Inquadramento urbanistico**

Come anticipato nelle sezioni precedenti, secondo il P.R.G.C. vigente, di cui si allega estratto (cfr. doc. 9 allegato), il compendio pignorato ricade in area "Re.1" relativa ad "Aree a capacità insediativa esaurita" normata dall'art. 16 delle relative Norme Tecniche di Attuazione, entro Classe II di rischio geomorfologico ovvero porzioni di territorio a moderata pericolosità.

Dall'accesso agli atti esperito presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Parella non sono emersi particolari vincoli di natura edilizia/urbanistica gravanti direttamente sulle uu.ii. pignorate.

Si evidenzia l'esistenza di una fascia di rispetto stradale che insiste sulla porzione nord-est del cortile comune al compendio immobiliare in esame (B.C.N.C. sub. 108) e si rammenta la natura dell'ente urbano pignorato (part. 654) che di fatto in loco consiste in porzione del sedime stradale.

Relativamente a quanto sopra brevemente sintetizzato, si rimanda in toto ai disposti del Piano Regolatore Comunale e alle relative Norme Tecniche di Attuazione, nonché agli ulteriori regolamenti comunali e non cui gli stessi strumenti urbanistici suddetti rimandano.

### **Titoli abilitativi**

A seguito di domanda di accesso agli atti presentata dalla scrivente al Comune di Parella (TO) con stretto riferimento ai beni pignorati, con modalità telematica l'Ufficio Tecnico comunale trasmetteva quanto segue.

Il compendio immobiliare entro cui insistono le uu.ii. oggetto di pignoramento è stato edificato in forza di Nulla Osta nr. 52 del 09.11.1974 (cfr. doc. 14 allegato) rilasciato ai sigg.ri ed sopra generalizzati; agli atti dell'Archivio Edilizio comunale, secondo quanto dichiarato mezzo P.E.C. dall'Ufficio preposto, non risultano essere presenti altre pratiche edilizie successive relative ai beni de quo.

*Si precisa che nell'atto notarile di provenienza a favore dell'esecutato era citato un ulteriore titolo abilitativo (Nulla osta nr. 69 del 03.11.1975) non emerso nella documentazione fornita dalla P.A. a seguito della domanda di accesso agli atti presentata dall'esperto scrivente.*

### **Dichiarazione di agibilità**

Con modalità telematica l'Ufficio Tecnico comunale trasmetteva copia della Dichiarazione di Abitabilità nr. 52 del 13.04.1978 (cfr. doc. 15 allegato) rilasciata ai sigg.ri

sopra generalizzati; all'interno del fascicolo si rileva relazione dell'Ufficio tecnico comunale datata 12.04.1978 ove è precisato "risultano lievi varianti non suscettibili di irregolarità edilizia".

## **6.2 REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA**

### **Verifica Regolarità**

Fatta salva ed impregiudicata ogni e diversa valutazione da parte della Pubblica Amministrazione, anche di tipo tecnico-discrezionale, effettuato il raffronto tra lo stato dell'arte rilevato al momento del sopralluogo e la documentazione edilizia visionata, si riferisce quanto segue.

#### ➤ Edilizia/urbanistica

La conformazione delle uu.ii. e del fabbricato entro cui insistono sulla località è in parte diversa rispetto a quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati al titolo abilitativo; tali diversità, per la loro natura e conformazione, sono ragionevolmente ascrivibili all'epoca di costruzione del fabbricato.

Appurato ciò, si rammenta quanto contenuto nella relazione di servizio dell'Ufficio Tecnico comunale redatta per il rilascio della Dichiarazione di Abitabilità dello stabile in merito all'esistenza di lievi varianti rispetto alla situazione licenziata, di fatto superate con il rilascio dell'abitabilità. Stante l'assenza di planimetrie rappresentanti la situazione (e le varianti) riscontrate sul posto all'epoca, al fine di verificare che non siano sopravvenute ulteriori modifiche alle uu.ii. negli anni successivi, non rimane che approfondire gli accertamenti andando a ricercare le planimetrie catastali di impianto delle uu.ii. in parola.

Presso il Catasto Fabbricati, le prime planimetrie disponibili risalgono al 1987: quella del sub. 3 pignorato (posti auto coperti) è ancora la stessa tutt'oggi e già compiegata alla presente (cfr. doc. 5 allegato), mentre la prima planimetria disponibile relativa all'appartamento pignorato (cfr. doc. 16 allegato) è relativa al subalterno nr. 2 la cui soppressione ha poi originato l'attuale sub. 110. La rappresentazione planimetrica delle uu.ii. presente nelle planimetrie storiche anzidette è sostanzialmente conforme all'attuale stato dei luoghi, a conferma di quanto sopra relazionato in merito alla presunta epoca della realizzazione delle varianti citate in sede di rilascio dell'agibilità, fatta eccezione per minime difformità al piano seminterrato di seguito descritte.

Tutto ciò relazionato, fatta salva ed impregiudicata ogni e diversa valutazione da parte della Pubblica Amministrazione, anche di tipo tecnico-discrezionale, si riscontrano in loco le seguenti irregolarità:

- 1) al piano seminterrato minima diversità in merito alla distribuzione interna delle cantine sul lato est (nella planimetria catastale del 1987 a est era rappresentato un unico locale aperto destinato a sgombero, nella planimetria catastale attuale risalente al 2010 a est sono rappresentati un disimpegno e due cantine, mentre oggi sul posto a est è presente un disimpegno e una sola ampia cantina);
- 2) presenza copertura a una falda a protezione della rampa carraia, realizzata con orditura in legno e manto di copertura in lamiera grecata.

➤ Catastale

Si riscontra una sostanziale corrispondenza delle planimetrie rispetto allo stato dei luoghi, fatta eccezione per la mancata rappresentazione delle irregolarità edilizie descritte al punto "1".

Risulta errato il civico nella sezione dell'indirizzo ("11" anziché "5") sia per l'appartamento che per i posti auto coperti.

Per l'appartamento non risulta eseguita la variazione della ditta intestataria per ricongiungimento dell'usufrutto a seguito del decesso del sig.

### **Sanabilità e regolarizzazione degli abusi**

➤ Edilizia/urbanistica<sup>1</sup>

Fatta salva ed impregiudicata ogni e diversa valutazione da parte della Pubblica Amministrazione, anche di tipo tecnico-discrezionale, si relaziona quanto segue.

Le irregolarità riscontrate al punto "1" si ritiene potranno essere sanate tramite il deposito di una Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata Tardiva ex art. 6 bis D.P.R. 380/01 e s.m.i. accompagnata dal pagamento di una sanzione pecuniaria pari ad euro 1.000,00.

L'irregolarità riscontrata al punto "2", vista la fattura dell'opera realizzata nonché la qualità dei materiali impiegati e lo stato manutentivo del manufatto, valutati i costi necessari per una eventuale regolarizzazione dello stesso, si ritiene anti economico procedere alla regolarizzazione dell'abuso riscontrato. Pertanto, ai fini valutativi, si ritiene maggiormente vantaggioso procedere alla rimessa in pristino della situazione originaria provvedendo alla rimozione della copertura de quo. Per la rimozione dei manufatti, lo smaltimento delle risulte e la rimessa in pristino dei luoghi si stimano costi d'opera pari a circa Euro 2.000,00 oltre oo.ll. e anticipazioni; eventuali extra costi al momento non prevedibili e/o sanzioni in merito erogate dalla P.A. possono ragionevolmente ritenersi compensati dall'abbattimento per assenza di garanzia per vizi applicato in sede di stima. L'esecuzione di tali opere di ripristino dovrà essere preceduta dalla presentazione presso gli uffici competenti di una semplice Comunicazione di Inizio Lavori per rimessa in pristino, la quale potrà essere ricompresa nella pratica edilizia anzi descritta per la regolarizzazione delle altre irregolarità riscontrate. Si stima che i costi di natura professionale, necessari per gli adempimenti tecnici collegati alla pratica edilizia suddetta, possano essere pari a Euro 2.500,00 oltre oneri di legge e anticipazioni.

➤ Catastale

Occorrerà procedere alla presentazione presso l'Agenzia del Territorio - Sezione Catasto Fabbricati, di un atto di aggiornamento catastale - sostituzione planimetria per finalità rivolte alla corretta rappresentazione grafica del bene; contestualmente si potrà procedere alla correzione della ditta intestataria (ricongiungimento usufrutto) e alla variazione toponomastica per la rettifica del numero civico. I costi tecnico professionali per le attività anzidette sono stimabili in Euro 500,00 oltre oo.ll., diritti ed anticipazioni.

**Il tutto per un totale di Euro 5.000,00 oltre oneri di legge, anticipazioni, diritti ed eventuali sanzioni.**

<sup>1</sup> Ai sensi dell'art. 46 co. 5 D.P.R. 380/01 e s.m.i. si ricorda che "[...]L'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria".

### 6.3 ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

A seguito delle ricerche effettuate presso il servizio telematico S.I.P.E.E. della Regione Piemonte a tutto il 14.02.2023, non sono stati rintracciati Attestati di Prestazione/Certificazione Energetica relativi ai beni pignorati.

### 6.4 CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Non reperito in quanto trattasi di fabbricati e/o particelle con caratteristiche di ente urbano.

\* \* \*

#### QUESITO 7:

*"L'esperto determini il valore di mercato degli immobili e il prezzo base per la vendita (mediante diminuzione del valore di mercato nella misura del 10%).*

*In particolare, proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici."*

Ai fini della determinazione del valore delle uu.ii. pignorate la scrivente ha provveduto a sondare il mercato immobiliare locale avendo cura di concentrare le attività di rilevamento su beni omogenei per ubicazione, estensione, epoca di costruzione, stato di conservazione e caratteristiche qualitative e quantitative. Le valutazioni che ne discendono approssimano il valore ricercato per confronto con l'andamento del mercato immobiliare nel periodo attuale. Questo esperto, tra altre, ha consultato inoltre le maggiori pubblicazioni degli Istituti del settore immobiliare che costituiscono riferimento per gli operatori del mercato ed il sito dell'Agenzia del Territorio (Osservatorio del Mercato Immobiliare OMI). Le valutazioni sono state basate, sulle caratteristiche planimetriche (che ne rappresentano le consistenze superficiali) identificate ai sensi dell'art. 568 co. 2 c.p.c. quali superfici commerciali. Il mercato locale immobiliare annovera per prassi e consuetudine la superficie commerciale quale sommatoria della superficie dell'unità immobiliare al lordo delle mura perimetrali (al pari della Superficie Esterna Lorda - SEL) e delle superfici ragguagliate per le parti accessorie e pertinenziali.

Dalla consultazione dei listini suddetti sono stati individuati i seguenti valori unitari:

- Banca dati OMI – 1° sem 2022, Zona B1, Microzona 1
  - abitazioni civili, stato conservativo normale 470,00 €/mq – 700,00 €/mq
  - abitazioni di tipo economico, stato cons. normale 345,00 €/mq – 510,00 €/mq
  - box auto, stato cons. normale 285,00 €/mq – 425,00 €/mq
- Quotazioni borsino immobiliare
  - abitazioni in stabili di fascia media 406,00 €/mq – 677,00 €/mq

- abitazioni in stabili di seconda fascia 341,00 €/mq – 484,00 €/mq
- posti auto coperti 185,00 €/mq – 247,00 €/mq

Dalla consultazione delle offerte disponibili on-line sono stati individuati i seguenti valori unitari:

- appartamenti civili, stato originale 430,00 €/mq – 600,00 €/mq
- abitazioni/appartamenti civili, ristrutturati parzialmente 500,00 €/mq – 900,00 €/mq
- posti auto coperti (offerte non disponibili)

Dalla consultazione delle agenzie immobiliari di zona in merito all'andamento del mercato e degli effettivi prezzi di cessione dei beni compravenduti, con riferimento a beni simili a quelli oggetto di stima, sono stati individuati i seguenti valori unitari:

- appartamenti civili, stato originale 400,00 €/mq – 550,00 €/mq
- posti auto coperti 150,00 €/mq – 300,00 €/mq

Occorre infine precisare che il mercato immobiliare, nel presente contesto storico, risulta più incerto del passato e con minori riferimenti per gli operatori del mercato e per i suoi analizzatori; i dati a disposizione forniti dagli analisti del settore indicano che nel biennio 2020-2021 si è assistito ad una brusca frenata del numero delle compravendite, all'aumento importante del numero dei rinunciatari all'acquisto e alla vendita degli immobili, la riduzione dell'importo di sconto nelle contrattazioni da parte dei venditori rispetto alle offerte di acquisto pervenute ed altri dati non confortanti. Elemento di maggiore incertezza ai fini della stima del valore immobiliare è rappresentato infine dall'incertezza economica avvertita a livello generale dal Paese nell'ultimo triennio, ragione per cui gli indicatori impongono prudenzialmente una stima tendente al ribasso.

Tutto ciò premesso, confrontati i dati su riportati con le caratteristiche dei beni oggetto di stima, considerate le condizioni manutentive degli stessi, la loro esposizione, la distribuzione planimetrica dei locali, le dotazioni impiantistiche e le finiture, valutata la posizione dei beni rispetto al centro urbano e considerato l'andamento del mercato nella zona in esame, questo valutatore ritiene di fissare un valore di mercato unitario medio per beni simili a quelli pignorati pari a 550,00 €/mq per l'appartamento e 230,00 €/mq per i posti auto coperti.

7.1 VALORE DI MERCATO

LOTTO UNICO – Piena proprietà di appartamento civile abitazione, e proprietà per ½ di posti auto coperti e piccolo mappale ad ente urbano, in Parella (TO) via Lorzanzè 5		
DATI SUPERFICIALI	<p>Superfici determinate graficamente - Cfr. Schemi planimetrici predisposti dall'esperto scrivente redatti per sovrapposizione del rilievo a campione eseguito in loco su estratti delle planimetrie catastali (cfr. doc. 13 allegato).</p> <p>SEL Appartamento piano primo: mq. 110,00</p> <p>Superficie balconi: mq. 12,00</p> <p>Superficie loggia: mq. 7,00</p> <p>SEL locali al piano seminterrato: mq. 53,00</p> <p>SEL posti auto coperti: mq. 35,00</p> <p><b>N.B.:</b> <u>Non si procede alla espressa valutazione della particella al Fg. 2 mapp. 654, pignorata per la quota di proprietà pari a ½, in quanto stante l'esigua consistenza della stessa e la sua natura di ente urbano sul posto di fatto già consistente in sedime stradale pubblico, il suo valore risulta pressoché nullo.</u></p>	
SUPERFICIE CONVENZIONALE / COMMERCIALE	<p>Appartamento: mq 110,00 valutati al 100%= 110,00 mq</p> <p>balconi: mq. 12,00 valutati al 30 %= 3,60 mq</p> <p>loggia: mq. 7,00 valutati al 50 %= 3,50 mq</p> <p>locali al piano seminterrato: mq. 53,00 valutato al 30%= 15,90 mq</p> <p><b>Superficie convenzionale/commerciale Appartamento</b> <b>133,00 mq</b> (arrotondata al mq per difetto)</p> <p>Posti auto coperti: mq. 35,00 valutati al 100%= 35,00 mq</p>	
VALORE MEDIO DI MERCATO	<p><u>Valore medio unitario a metro quadro per immobili simili</u> <i>Appartamenti civili allo stato originale</i> <i>Posti auto coperti</i></p> <p>550,00 €/mq 230,00 €/mq</p>	
	<p><u>Caratteristiche, stato d'uso e di manutenzione</u> <i>Abbattimento/Aumento % a seconda dello stato manutentivo e delle caratteristiche dell'immobile pignorato.</i></p> <p>L'esame delle caratteristiche dei beni pignorati rispetto a quelle medie del mercato, induce il valutatore a non abbattere il valore unitario individuato</p> <p>- 0,00 €</p>	
	<p><b>VALORE MEDIO DI MERCATO DEI BENI PIGNORATI</b> <i>Sup. convenzionale * Valore unitario €/mq</i></p> <p>Appartamento: mq 133,00 x 550,00 €/mq= <b>73.150,00 €</b> Posti auto coperti: mq 35,00 x 230,00 €/mq= <b>8.050,00 €</b> TOT. <b>81.200,00 €</b></p>	
ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA	<p><u>Oneri di regolarizzazione edilizio/urbanistica e catastale</u> <i>A decurtare costi non conformità edilizia, urbanistica e/o catastale al netto IVA, oo.ll., diritti, eventuali ulteriori sanzioni e/o contributi di costruzione</i></p> <p>- 5.000,00 €</p>	
	<p><u>Stato di possesso</u> <i>Abbattimento % per presenza titoli di occupazione opponibili: 0%</i></p> <p>- 0,00 €</p>	
	<p><u>Presenza diritti reali e/o vincoli incidenti sul valore dell'u.i.</u> <i>Abbattimento % in presenza di diritti reali e/o vincoli direttamente interessanti l'immobile e incidenti sul suo valore di mercato: 0%</i></p> <p>- 0,00 €</p>	
	<p><u>Presenza pesi e/o oneri giuridici non eliminabili</u> <i>Abbattimento % per presenza pesi (censo, livello, uso civico) direttamente interessanti le uu.ii. e incidenti sul valore di mercato, e/o oneri giuridici non eliminabili: 0%</i></p> <p>- 0,00 €</p>	
<p><b>VALORE DI MERCATO NORMALIZZATO A CORPO QUOTE PIGNORATE INTERO LOTTO</b> <i>Il più probabile valore di mercato in libero commercio, a corpo, della quota pignorata pari a 1/1 della p.p. per l'appartamento e ½ della p.p. per i posti auto coperti è stimato pari a:</i></p> <p>73.150,00 € + (8.050,00 € x ½) - 5.000,00 € =</p>		<p><b>72.175,00 €</b></p>

7.2 VALORE BASE D'ASTA

<b>LOTTO UNICO – Piena proprietà di appartamento civile abitazione, e proprietà per ½ di posti auto coperti e piccolo mappale ad ente urbano, in Parella (TO) via Lorzè 5</b>	
	Valore di mercato normalizzato a corpo quote pignorate intero lotto 72.175,00 €
DETERMINAZIONE VALORE A BASE D'ASTA	<p>Abbattimento pari al 10% del valore di mercato dei beni venduti: 72.175,00 € * 10% = - 7.217,50 €</p>
	<p><b>PREZZO BASE PER LA VENDITA</b>                      Il prezzo di base per la vendita dei beni pignorati (per le rispettive quote colpite) è determinato pari a:                      72.175,00 € - 7.217,50 € = 64.957,50 €                      arrotondato per difetto a <b>64.900,00 €</b></p>

\* \* \*

A disposizione della S.V.I. per ogni ulteriore chiarimento provvede all'invio telematico della presente relazione peritale, della relazione peritale priva del nominativo dei soggetti coinvolti, degli allegati, delle fotografie e delle planimetrie presso la cancelleria ed a evadere ogni altra disposizione.

Tanto si prega riferire in merito all'incarico ricevuto.

Mathi, lì 14.02.2023

L'esperto stimatore  
Arch. Valentina BIANCO  
(Firmato all'originale)

**RIEPILOGO DOCUMENTAZIONE ALLEGATA**

Documentazione Fotografica ( <i>formato .jpg contenuta in cartella .rar</i> )	doc. A
Schemi planimetrici ( <i>formato .jpg contenute in cartella .rar</i> )	doc. B
Immagine aerea	doc. 1
Estratto di mappa C.T.	doc. 2
Visure catastali storiche C.F.	doc. 3
Elaborato planimetrico + Elenco subalterni C.F.	doc. 4
Planimetrie catastali C.F.	doc. 5
Certificati anagrafici a nome del debitore esecutato	doc. 6
Copia atto rogito A. Cignetti del 18.04.2011 rep. 1438/1225	doc. 7
Copia atto rogito Burbatti del 16.07.1974 rep. 24946/9000	doc. 7 bis
Ispezioni C.RR.II. Ivrea a nome del debitore esecutato a tutto il 13.02.2023	doc. 8
Estratto P.R.G.C.	doc. 9
Esito ricerca usi civici	doc. 10
Nota trascrizione nn. 3392/2806 del 22.04.2022	doc. 11
Nota iscrizione nn. 9446/978 del 19.11.2021	doc. 12
Schemi planimetrici ( <i>formato .pdf</i> )	doc. 13
Estratto Nulla Osta nr. 52/74	doc. 14
Estratto Abitabilità nr. 52/78	doc. 15
Planimetria C.F. u.i. Fg. 2 part. 500 sub. 2	doc. 16