

TRIBUNALE ORDINARIO DI IVREA

Sezione EE.II.



Esecuzione Immobiliare R.G.E. 244/2021

Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Federica Lorenzatti

Promossa da

IIIIII BBBBBB

Creditore Procedente

contro

DDDDDD SSSSSS

Debitrice eseguita, non costituita

FFFFFF LLLLLL

Debitore eseguitato, costituito



Prossima udienza 13.05.2022 ore 10:30



Relazione di stima

Esperto stimatore: Arch. Valentina Bianco



Sommario

QUADRO RIASSUNTIVO DELLA RELAZIONE PERITALE	3
Incarico.....	4
Premesse.....	4
TRATTAZIONE DEI PUNTI DEL QUESITO PERITALE	5
QUESITO 1:	5
1.1 individuazione beni.....	5
1.2 situazione catastale.....	6
QUESITO 2:	7
2.1 titolarità alla trascrizione del pignoramento.....	7
2.2 cronistoria del ventennio e primo atto tra vivi ultra ventennale.....	7
2.3 continuità ex art. 2650 c.c.	9
2.4 corrispondenza documenti ex art. 567 c.p.c.....	9
QUESITO 3:	9
3.1 diritti reali e di godimento.....	9
3.2 limitazioni di natura condominiale.....	9
3.3 informazione su spese di gestione e procedimenti giudiziari.....	10
3.4 limitazioni derivanti da altri titoli	10
3.5 limitazioni di natura urbanistica o edilizia.....	10
3.6 formalità pregiudizievoli da cancellare.....	11
3.7 formalità pregiudizievoli che non potranno essere cancellate	11
QUESITO 4:	12
4.1 stato di occupazione rilevato in loco.....	12
4.2 verifiche sussistenza contratti presso agenzia delle entrate	12
QUESITO 5:	12
Descrizione beni pignorati	12
QUESITO 6:	15
6.1 situazione edilizia/urbanistica e regolarità.....	15
6.2 regolarizzazione edilizia	17
6.3 attestato di prestazione energetica.....	20
6.4 certificato di destinazione urbanistica.....	20
QUESITO 7:	21
7.1 valore di mercato.....	21
7.2 valore base d'asta.....	23
RIEPILOGO DOCUMENTAZIONE ALLEGATA	23

QUADRO RIASSUNTIVO DELLA RELAZIONE PERITALE

Trascrizione atto pignoramento	Agenzia Entrate - Uff. Prov. di Torino Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare di TORINO 2
nota del	20.01.2022
numeri	R.g. 2026 - R.p. 1573

QUOTA COLPITA - UBICAZIONE - DESTINAZIONE - DATI CATASTALI

Quota colpita	1/1 della piena proprietà						
Destinazione	Abitazione terra-tetto semi-indipendente con area esterna pertinenziale esclusiva [lotto unico] San Francesco al Campo (TO) via Torino nr. 172/8, piani T-1-2						
Dati catastali	<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>	<i>Subalterno</i>	<i>Categoria</i>	<i>Classe</i>	<i>Consistenza</i>	<i>Rendita</i>
	9	244	6	A/4	2	8 vani	338,80 €
Valore di mercato	190.700,00 € al netto di adeguamenti e correzioni.						
Base d'asta	171.600,00 €.						

SINTESI ACCERTAMENTI

Corrispondenza quota colpita e quota posseduta	Corrisponde.
Comproprietari non eseguiti	Non sussistono comproprietari non eseguiti.
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	Formalità gravanti unicamente sul bene pignorato: - nn. 2026/1573 del 20.01.2022, pignoramento; - nn. 44739/30988 del 05.11.2018, pignoramento; - nn. 44197/11145 del 09.08.2006, ipoteca volontaria.
Stato di occupazione	Libero da persone, occupato da cose, nella disponibilità dei soggetti eseguiti, residenti altrove.

NOTE DEL C./T.U.

- Sono presenti difformità edilizie e catastali; cfr. sezione in risposta al quesito "6".

* * *

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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 Ciriè (TO) via San Maurizio nr. 6, in data 10.02.2022 veniva nominata dall'ill.mo G.E. Dott.ssa Federica Lorenzatti quale Esperto per le operazioni di stima e descrizione dell'immobile *ex art. 569 c.p.c.*; il termine per il deposito della relazione peritale veniva fissato al 13.04.2022, trenta giorni prima dell'udienza fissata per il 13.05.2022.

In data 11.02.2022 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, Archivio Notarile, Ufficio Tecnico del Comune di ubicazione dell'u.i. pignorata, Catasto, S.I.P.E.E., ecc.) tutte le certificazioni e documentazioni necessarie all'allestimento della presente relazione peritale.

In data 21.03.2022 congiuntamente al il Custode giudiziario nominato Istituto Vendite Giudiziarie di Torino, in persona del proprio operatore sig. LLLLLL AAAAAA, eseguiva sopralluogo ricognitivo presso il bene pignorato, 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 lo scrivente CTU si trova in grado di riferire quanto segue.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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

San Francesco al Campo (TO), via Torino nr. 172/8 (ex 77).

I beni pignorati si trovano nella zona nord del territorio comunale, località meglio individuata sull'immagine aerea che si allega (cfr. doc. 1 allegato).

Tipologia

Lotto unico - Abitazione terra-tetto semi indipendente completa di aree esterne pertinenziali esclusive.

Consistenza

Il compendio immobiliare pignorato è costituito da porzione di fabbrica libera su due lati, sviluppata su tre livelli collegati tra loro da scala interna ad uso esclusivo, e si compone di:

- soggiorno, cucina, tinello, disimpegno, antibagno, bagno e tettoia al piano terreno (1° f.t.);
- disimpegno e due camere al piano primo (2° f.t.);
- locale di sgombero a nudo tetto al piano sottotetto (3° f.t.).

Completano la proprietà:

- un area verde pertinenziale ed esclusiva sul fronte del fabbricato;
- una piccola area cortilizia esclusiva sul retro dello stabile;
- 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, come pervenute per atto d'acquisto in capo agli esecutati e precedentemente in capo ai loro danti causa, ed in particolare:
 - *ivi comprese le ragioni di comproprietà pari ad un quarto sulla scala comune principale dello stabile ed i due piccoli vani al secondo e terzo piano costituenti la torretta con soprastante tetto piano,*
 - *il diritto di rimanere allacciata al bombolone del gas esistente sulla proprietà dei signori LLLLLL NNNNNN e FFFFFFF MMMMMM o aventi causa (posta a notte, n.d.r.),*

come normate da scrittura privata regolante tutta la parte in comunione con l'adiacente proprietà autenticata dal Notaio SSSSSS in data 30.09.1983 rep. 25178, infra descritta.

L'accesso pedonale e carraio alla proprietà, comune con altre uu.ii. estranee al presente pignoramento, avviene tramite strada privata a fondo sterrato sfociante sulla via Torino.

1.2 SITUAZIONE CATASTALE

Dati catastali

Il compendio immobiliare oggetto di pignoramento sorge su area identificata presso il Catasto Terreni del Comune di San Francesco al Campo (TO) al Fg. 9 mapp. 365 e 492 (parte) come da estratto di mappa allegato (cfr. doc. 2 allegato), il primo correttamente censito come ente urbano, il secondo censito come prato; le visure di entrambi i mappali riportano correttamente il rimando al mappale Catasto Fabbricati correlato identificato al Foglio 9 particella 244 come da visure storiche allegate (cfr. doc. 3 allegato).

L'unità immobiliare pignorata, secondo la visura storica per immobile che si allega (cfr. doc. 4 allegato), risulta censita come segue al Catasto Fabbricati del Comune di San Francesco al Campo (TO), alla ditta DDDDDD SSSSSS nata a ***** il ***** c.f. ***** e FFFFFFF LLLLLL nato a ***** il ***** c.f. *****, proprietà per 1/2 ciascuno in regime di separazione dei beni:

Fg. 9, part.224, sub. 6, cat. A/4, Cl. 2, cons. 8 vani, r.c. Euro 338,80, via Torino n. 77, piano T-1-2, [mappali terreni correlati: 224-225-365-491-492].

Il corrente censimento urbano delle uu.ii. è derivato da: frazionamento per trasferimento diritti del 29.07.1997 n. F04584.1/1997 e precedente variazione del quadro tariffario in data 01.01.1992; l'u.i. originaria della presente era censita al seguente identificativo: Fg. 9 part. 224 sub. 1.

Si segnala l'esistenza di beni comuni non censibili (scala principale e piccoli locali entro torre) identificati presso il C.F. come Fg. 9 part. 224 subalterni 15 e 16, comuni anche ad altri subalterni non pignorati in capo a soggetti terzi; si compie alla presente relazione l'elenco subalterni della particella in parola (cfr. doc. 5 allegato).

Confini

Il compendio pignorato (incluse le aree esterne) è posto alle seguenti coerenze generali, da nord in senso orario: basso fabbricato ed area esterna proprietà altra ditta (mapp. 492 parte) proprietà altra ditta (mapp. 224) su cui insiste strada privata comune di accesso, proprietà altra ditta su due lati (mapp.li 784 parte e 817).

Corrispondenza catastale

Nella planimetria catastale del N.C.E.U. che si allega (cfr. doc. 6 allegato) la rappresentazione dell'unità immobiliare pignorata risulta sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi, fatta eccezione per alcune inesattezze, 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 Torino 2 (20.01.2022) infra descritto, gli immobili pignorati risultavano per l'intero in capo ai soggetti esegutati sigg.ri DDDDDD SSSSSS nata a ***** il ***** c.f. ***** e FFFFFFF LLLLLL nato a ***** il ***** c.f. *****, per la quota indivisa di 1/2 ciascuno della piena proprietà acquistata quali coniugi in regime di separazione dei beni.

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 dei debitori esegutati, che si allegano (cfr. doc. 7 allegato). Si precisa che secondo l'annotazione contenuta nell'Estratto di matrimonio reperito presso il Comune di Caselle Torinese (TO) gli esegutati risultano essere divorziati dal 20.11.2019; il certificato di stato civile del sig. FFFFFFF LLLLLL emesso dal Comune di Mappano (TO) è allineato ed aggiornato con quanto sopra, mentre il certificato di stato civile della sig.ra DDDDDD SSSSSS riporta ancora lo stato civile precedente (coniugata FFFFFFF).

2.2 CRONISTORIA DEL VENTENNIO E PRIMO ATTO TRA VIVI ULTRA VENTENNALE

Titolo ultraventennale di acquisto del debitore

Atto di compravendita rogito notaio NNNNNN DDDDDD datato 27.07.2006 rep. 67707 racc. 25208, reg. a Torino in data 08.08.2006 al nr. 4885 serie 1T, trascritto presso la C.RR.II. di Torino 2 il 09.07.2006 ai nn. 44196/27717, a favore dei soggetti esegutati DDDDDD SSSSSS e FFFFFFF LLLLLL sopra generalizzati, e contro i sigg.riBBBBBB UUUUUU nato a ***** (***) il ***** c.f. ***** e SSSSSS AAAAAA nata a ***** (***) il ***** c.f. ***** (cfr. doc. 8 allegato). Con tale atto, gli esegutati acquistavano "unità immobiliare facente parte del fabbricato sito in Comune di San Francesco al Campo (TO) via Torino 77 [...] censita



al Catasto Fabbricati come Foglio 9 Particella 224, Sub. 6" [...]. Nella vendita è compresa "la proporzionale comproprietà di tutte le parti dell'edificio che, ai sensi di legge, consuetudine e regolamento di condominio sono da considerarsi comuni ed indivisibili tra i comproprietari di uno stesso fabbricato ivi comprese le ragioni di comproprietà pari ad un quarto sulla scala principale ed i due piccoli vani al secondo e terzo piano costituenti la torretta con sovrastante tetto piano." [...].

Si ritiene utile evidenziare inoltre che la vendita avvenne sotto l'osservanza dell'atto di provenienza del bene in capo ai danti causa, infra descritto; inoltre, in atto è precisato che:

- l'unità immobiliare compravenduta "ha il diritto di rimanere allacciata al bombolone del gas esistente sulla proprietà dei Signori LLLLLL NNNNNN e FFFFFFF MMMMMM o aventi causa";
- le norme regolanti tutta la parte in comunione con l'adiacente proprietà contenute nella scrittura privata del 30 settembre 1983 autenticata dal Notaio SSSSSS in data 30 settembre 1983, Repertorio numero 25178, registrata in Ciriè in data 19 ottobre 1983 al numero 423" (cfr. doc. 9 allegato) con dichiarazione dei venditori che la stessa "non comporta alcun aggravio al bene compravenduto";
- l'area a corte posta a sud del fabbricato in oggetto è gravata, (così come risulta dai precedenti atti di provenienza) da servitù di passaggio a favore dell'adiacente proprietàBBBBBB MMMMMM e LLLLLL o loro aventi causa.

Ricostruzione cronistoria ventennale

La quota di piena proprietà in capo ai danti causa degli esecutati, sigg.riBBBBBB UUUUUU e SSSSSS AAAAAA, sopra generalizzati, è pervenuta con atto di compravendita ultraventennale rogito notaio FFFFFFF PPPPPP del 01.08.1997 rep. 28479/12719 reg. a Torino I il 12.08.1997 al nr. 22858 e trascritto presso la CC.RR.II. di Torino 2 il 13.08.1997 ai nn. 26769/19425 (cfr. doc. 10 allegato) da potere dei sigg.ri LLLLLL NNNNNN nato a ***** (***) il ***** c.f. ***** e FFFFFFF MMMMMM nata a ***** (***) il ***** c.f. *****.

La vendita suddetta venne fatta sotto la precisa osservanza:

- dell'atto di provenienza a favore dei danti causa (rogito notaio OOOOOO SSSSSS del 09.07.1987 rep. 64006 reg. a Torino il 24.07.1987 al nr. 7669, a favore dei sigg.ri LLLLLL NNNNNN e FFFFFFF MMMMMM sopra generalizzati, e contro i sigg.ri RRRRRR GGGGGG eBBBBBB MTMTMT);
- delle clausole contenute dell'atto a rogito notaio OOOOOO SSSSSS del 30.09.1983 rep. 25177 registrato a Ciriè il 19.10.1983 al nr. 424;
- delle norme regolanti tutta la parte in comunione con l'adiacente proprietà contenute nella scrittura privata del 30.08.1983 autenticata nelle firme dallo stesso notaio SSSSSS in pari data al rep. nr. 25178 registrata a Ciriè il 19.10.1983 al nr. 423 (cfr. doc. 9 allegato).

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 GGGGGG BBBBBB del 21.01.2022*, 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 ulteriori ispezioni presso la C.RR.II. di Torino 2 a nome dei soggetti eseguiti al fine di verificare che non fossero state iscritte ulteriori formalità successivamente alla data di trascrizione del pignoramento e sino a tutto il 11.04.2022 (cfr. doc. 11 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 Ciriè competente per territorio);
- delle ricerche effettuate presso il Comune di San Francesco al Campo (TO) ed a mezzo del servizio on-line "Usi Civici" della Regione Piemonte;

sull'immobile 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.

Si ritiene utile precisare quanto segue in merito ai rapporti esistenti tra il compendio pignorato e le proprietà contigue:

- si rammenta la servitù di passaggio (menzionata nell'atto di compravendita con cui gli eseguiti acquistarono il bene pignorato e nel precedente atto ultraventennale) contro l'area cortilizia pertinenziale antistante l'u.i. pignorata ed a favore della proprietà contigua;

- il diritto dell'u.i. pignorata (menzionato nell'atto di compravendita con cui gli esecutati acquistarono il bene pignorato e nel precedente atto ultraventennale) di rimanere allacciata al bombolone del gas installato su terreno a notte in capo a soggetti terzi estranei al presente procedimento;
- le servitù di passaggio, di fatto presenti in loco a favore dell'unità immobiliare pignorata, e contro le proprietà limitrofe, per consentire l'accesso/recesso al compendio pignorato sui lati verso giorno (mapp. 224), verso levante (mapp. 225) e verso notte (mapp. 492).

3.2 LIMITAZIONI DI NATURA CONDOMINIALE

L'unità immobiliare pignorata non risulta ricompresa in condominio.

Si rammenta il rimando alle regolamentazioni delle parti comuni contenute nella scrittura privata del 30.09.1983 autenticata dal notaio SSSSSS al rep. 25178 (cfr. doc. 9 allegato) come disposto nell'atto di compravendita a favore dei soggetti esecutati.

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

I beni oggetto del presente procedimento risultano per l'intero in capo ai soggetti esecutati sigg.ri DDDDDD SSSSSS e FFFFFFF LLLLLL, sopra generalizzati, i quali dalle ricerche anagrafiche esperite (presso i comuni di S. Francesco al Campo, Mappano, Frassinetto e Cuorgnè) risultano avere entrambi residenza presso altro indirizzo. Non sono stati rintracciati contratti di locazione e/o diversi in essere 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. 12 allegato), il compendio pignorato ricade in area "RC.O" relativa ad "Aree residenziali consolidate" normata dall'art. 35 delle relative Norme Tecniche di Attuazione, entro "ZONA C" del piano di rischio ex art. 707 del Codice della Navigazione Aerea come meglio precisato dall'art.

13 delle N.T.A. del P.R.G.C.. Dall'accesso agli atti esperito presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Francesco al Campo non sono emersi particolari vincoli di natura edilizia/urbanistica gravanti direttamente sull'u.i. pignorata.

Con riferimento agli usi civici, la scrivente ha provveduto ad effettuare ricerca a mezzo del servizio telematico "Usi civici" della Regione Piemonte (cfr. doc. 13 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 sull'immobile pignorato.

3.6 FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI DA CANCELLARE

L'unità immobiliare pignorata risulta gravata dalle seguenti formalità, che andranno cancellate presso la Conservatoria dei RR.II. di Torino 2:

- **Formalità del 20.01.2022 nn. 2026/1573:** nota per trascrizione atto esecutivo giudiziario emesso da Ufficiale Giudiziario Tribunale di Ivrea per pignoramento immobiliare in data 28.11.2021 rep. 4688, a favore della IIIII BBBBB con sede in ***** (**). c.f. ***** e contro gli esecutati sigg.ri DDDDDD SSSSSS e FFFFFFF LLLLLL sopra generalizzati per la quota di proprietà pari a 1/2 ciascuno (cfr. doc. 14 allegato); **tale formalità colpisce unicamente l'u.i. pignorata pertanto andrà cancellata integralmente.**
- **Formalità del 05.11.2018 nn. 44739/30988:** nota per trascrizione atto esecutivo giudiziario emesso da Ufficiale Giudiziario Tribunale di Ivrea per pignoramento immobiliare in data 22.09.2018 rep. 4861, a favore della IIIII BBBBB con sede in ***** (**). c.f. ***** e contro gli esecutati sigg.ri DDDDDD SSSSSS e FFFFFFF LLLLLL sopra generalizzati per la quota di proprietà pari a 1/2 ciascuno (cfr. doc. 15 allegato); **tale formalità colpisce unicamente l'u.i. pignorata pertanto andrà cancellata integralmente.**
- **Formalità del 09.08.2006 nn. 44197/11145:** nota per iscrizione di ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario per complessivi Euro 241.800,00 di cui Euro 120.900,00 per capitale, durata 25 anni, rogito notaio De Lorenzo Natale del 27.07.2006 rep. nr. 67708/25209, a favore della IIIII DDDDDD con sede in ***** (**). c.f. ***** e contro gli esecutati sigg.ri DDDDDD SSSSSS e FFFFFFF LLLLLL sopra generalizzati per la quota di proprietà pari a 1/2 ciascuno (cfr. doc. 16 allegato); **tale formalità colpisce unicamente l'u.i. pignorata 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 11.04.2022.

* * *

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 21.03.2022, congiuntamente al sig. LLLLLL AAAAAA, operatore del custode nominato I.V.G. Torino, e di uno dei soggetti esegutati, sig. FFFFFFF LLLLLL, che ha consentito l'accesso al bene pignorato.

L'area esterna pertinenziale dell'immobile pignorato si presentava trasandata, con vegetazione incolta da tempo. Al suo interno l'immobile si presentava arredato ma lasciato in disuso: nei locali si rilevavano arredi, effetti personali e suppellettili ma è ragionevole ritenere che l'immobile non sia abitato da diverso tempo.

Secondo le verifiche effettuate presso l'Anagrafe dei Comuni di San Francesco al Campo (TO), Mappano (TO), Frassineto (TO) e Cuornè (TO), è risultato che i soggetti esegutati risultano residenti presso altri comuni, diversi da quello di ubicazione del bene pignorato, ed in particolare la sig.ra DDDDDD SSSSSS risulta residente a Cuornè (TO) e il sig. FFFFFFF LLLLLL a Mappano (TO).

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 all'u.i. pignorata registrati a nome dei soggetti esegutati in qualità di danti 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 gli Uffici Territoriali di Ciriè e Cuornè 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. 17 in formato

.pdf e doc. A cartella .rar contenente le immagini in formato .jpeg allegati) e allo schema planimetrico allestito dalla scrivente per sovrapposizione del rilievo planimetrico esperito a campione su estratto delle planimetrie catastali (cfr. doc. 18 in formato .pdf e doc. B cartella .rar contenente la planimetria in formato .jpeg allegati) per una più ampia conoscenza dello stato dei luoghi.

Ubicazione e descrizione intorno

Il bene pignorato si trova nel Comune di San Francesco al Campo (TO), via Torino nr. 172/8 (ex 77), in una borgata posta nella zona a nord del territorio urbano comunale; il fabbricato si trova in area periferica rispetto al centro urbano, ove la zona principalmente residenziale si fonde alle aree agricole circostanti. L'area si presenta tranquilla ed in discrete condizioni generali di manutenzione e conservazione. Nelle immediate vicinanze si trova il Centro commerciale "Le Borgate" sede di alcune attività commerciali al dettaglio (ad es. supermercato, vivaio, caffetteria, Turin Airport Hotel, ecc). Nell'intorno si trovano insediamenti residenziali, aree agricole e piccole attività commerciali/artigianali; il centro cittadino, sede dei principali servizi ed attività commerciali al dettaglio, dista circa 1,5 Km dal compendio immobiliare pignorato.

Descrizione unità immobiliari pignorate

Trattasi di abitazione terra-tetto libera su due lati, completa di aree esterne pertinenziali esclusive.

Il compendio immobiliare pignorato è costituito da porzione di fabbrica libera su due lati, sviluppata su tre livelli collegati tra loro da scala interna ad uso esclusivo, e si compone di:

- soggiorno, cucina, tinello, disimpegno, antibagno, bagno e tettoia al piano terreno (1° f.t.);
- disimpegno e due camere al piano primo (2° f.t.);
- locale di sgombero a nudo tetto al piano sottotetto (3°f.t.).

Completano la proprietà:

- un area verde pertinenziale ed esclusiva sul fronte del fabbricato;
- una piccola area cortilizia esclusiva sul retro dello stabile;
- 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, come pervenute per atto d'acquisto in capo agli esecutati e precedente in capo ai loro danti causa, ed in particolare:

- *ivi comprese le ragioni di comproprietà pari ad un quarto sulla scala comune principale dello stabile ed i due piccoli vani al secondo e terzo piano costituenti la torretta con soprastante tetto piano,*
- *il diritto di rimanere allacciata al bombolone del gas esistente sulla proprietà dei signori LLLLLL NNNNNN e FFFFFFF MMMMMM o aventi causa (posta a notte, n.d.r.),*

come normate da scrittura privata regolante tutta la parte in comunione con l'adiacente proprietà autenticata dal Notaio SSSSSS in data 30.09.1983 rep. 25178, descritta nelle sezioni in risposta ai quesiti che precedono.

L'accesso pedonale e carraio alla proprietà, comune con altre uu.ii. estranee al presente pignoramento, avviene tramite strada privata a fondo sterrato sfociante sulla via Torino.

L'area esterna esclusiva posta sul fronte del fabbricato, al momento del sopralluogo si presentava ricoperta da vegetazione, domestica e spontanea, incolta da tempo, la quale ha reso difficoltosa la completa presa visione del giardino in parola; sul retro la piccola area cortilizia risultava sgombra e lasciata a prato.

L'unità immobiliare pignorata fa parte di un più ampio cascinale in linea (in alcuni degli atti visionati denominato "*Cascinale Conte Richetta*"), il quale presenta tipologia costruttiva tipica dell'Ottocento, gode di ordinaria composizione architettonica per l'epoca ed è caratterizzata da un particolare torrino in muratura che emerge dalla copertura del fabbricato. Lo stabile presenta caratteristiche costruttive dell'epoca fatta eccezione per la copertura: trovasi infatti struttura principale portante in muratura e composizione architettonica classica dell'epoca, copertura a falde inclinate in laterocemento (ragionevolmente oggetto di rifacimento in tempi relativamente recenti) con manto in tegole di laterizio; le facciate esterne dello stabile sono intonacate a civile e tinteggiate. Le condizioni di manutenzione e conservazione delle parti esterne sono discrete.

Il bene pignorato, fronte alla facciata principale del fabbricato, si trova sul lato sinistro dello stesso. Gli interni, seppur oggetto di parziali ristrutturazioni interne in tempi relativamente recenti, si presentano in scarse condizioni di manutenzione e conservazione; l'unità immobiliare si presenta infatti disabitata da tempo: il mancato arieggiamento dei locali, sommato allo stato di disuso che si protrae da tempo hanno intaccato le finiture interne, le quali presentano sfogliamenti, rigonfiamenti, muffe e altre colonie micotiche tipiche dell'incuria.

Il portoncino d'ingresso, anticipato da una zanzariera, è del tipo a battente con pannello pieno in legno; gli altri serramenti esterni si presentano anch'essi a battente, in alluminio color oro con vetri camera e persiane di oscuro anch'esse in alluminio questa volta di colore verde scuro; le finestre al piano terreno risultano dotate di inferriate di sicurezza. I serramenti interni sono del tipo a battente, in legno tamburato, con fattura moderna.

Internamente lo stabile presenta le normali dotazioni e finiture al civile (fatta eccezione per il sottotetto che si presenta al grezzo) così sintetizzabili:

- pavimenti in grés al piano terreno, palchetti in legno al piano primo, pavimento originale in cotto al piano sottotetto (in parte divelto);

- pareti intonacate a civile e tinteggiate; in alcuni locali sono presenti rivestimenti in grés e/o ceramiche;
- scala interna di collegamento ai piani in legno;

le quali però, come anzi detto, si trovano nel complesso in scarse condizioni manutentive e conservative.

Il compendio 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 installata nella tettoia sul retro e radiatori nei vari locali; l'approvvigionamento di gas, secondo quanto dichiarato dall'esecutato comparente al sopralluogo (e confermato dalle informazioni contenute nell'atto di provenienza) avviene da bombolone GPL interrato su appezzamento di terreno a notte dello stabile in parola, in capo a soggetti terzi estranei al presente procedimento;
- impianto idrico-sanitario sottotraccia collegato a lavabo nell'antibagno, lavabo-vaso-bidet-vasca/doccia nel bagno ed a lavello in cucina; i sanitari sono di tipo civile, di fattura moderna, in ceramica bianca con rubinetterie di miscelazione monocomando cromate;
- impianto elettrico sottotraccia;
- impianto telefonico;
- 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.

* * *

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 San Francesco al Campo (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. 12 allegato), il compendio pignorato ricade in area "RC.O" relativa ad "Aree residenziali consolidate" normata dall'art. 35 delle relative Norme Tecniche di Attuazione, entro "ZONA C" del piano di rischio ex art. 707 del Codice della Navigazione Aerea come meglio precisato dall'art. 13 delle N.T.A. del P.R.G.C.. Dall'accesso agli atti esperito presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Francesco al Campo non sono emersi particolari vincoli di natura edilizia/urbanistica gravanti direttamente sull'u.i. pignorata.

Dall'accesso agli atti esperito presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ozegna, avanti il Tecnico Geom. AAAAAA ZZZZZZ, non sono emersi particolari vincoli di natura edilizia/urbanistica gravanti direttamente sull'u.i. pignorata.

Con riferimento al rischio di pericolosità geomorfologica, il fabbricato in parola ricade in "Classe I", riferita a porzioni di territorio in cui le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche.

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 San Francesco al Campo (TO) con stretto riferimento all'u.i. pignorata, con modalità *de visu* l'Ufficio Tecnico comunale esibiva per la presa visione quanto segue.

La costruzione originaria del fabbricato entro cui si trova l'u.i. pignorata, risulta ragionevolmente essere anteriore al 01.09.1967.

In sede di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico comunale non sono emersi titoli edilizi rilasciati direttamente riferibili al bene pignorato.

Di seguito, per completezza di relazione, si riporta comunque sintesi delle pratiche edilizie rintracciate relative alle parti comuni del fabbricato:

- *Autorizzazione Edilizia nr. 89/88 del 03.10.1989 rilasciata ai sigg.ri LLLLLL NNNNNN e CCCCCC per "rifacimento tetto senza varianti planovolumetriche" da eseguirsi in via Torino 77; si precisa che all'interno del fascicolo edilizio di cui si allega estratto (cfr. doc. 19 allegato) è stato possibile accertare che l'originaria istanza presentata dalla proprietà era relativa ad un intervento di maggior spettro, il quale prevedeva oltre al rifacimento tetto, poi autorizzato, anche altre opere tra cui "ampliamento balconi" e "modesto ampliamento locali mansarda"; tali opere avrebbero interessato anche l'u.i. pignorata, ma all'interno del fascicolo edilizio non*

è stata rintracciata autorizzazione ad eseguire tali opere e il Tecnico Comunale in sede di accesso agli atti confermava che l'unica opera autorizzata fu il rifacimento del tetto;

- Autorizzazione Edilizia nr. 205/89 del 09.01.1989 rilasciata al sig. LLLLLL NNNNNN per "sostituzione manto di copertura da coppi a tegole portoghesi invecchiate, in relazione ad autorizzazione 89/88" da eseguirsi in via Torino 77, di cui si allega estratto (cfr. doc. 20 allegato);
- Concessione Edilizia nr. 57/89 rilasciata in data 16.06.1989 per " consolidamento strutturale torrino fabbricato di civile abitazione in seguito a ordinanza 11/89" da eseguirsi in via Torino, di cui si allega estratto (cfr. doc. 21 allegato);
- Comunicazione ritinteggiatura Torretta Cascinale Conte Richetta via Torino 172 interno 8, prat. ed. nr. 79/10, presentata in data 10.07.2010 al prot. nr. 4852 dai sigg.ri FFFFFFF LLLLLL, PPPPPP FFFFFFF, CCCCC FFFFFFF e LNLNLN FFFFFFF, di cui si allega estratto (cfr. doc. 22 allegato).

Dichiarazione di agibilità

In sede di accesso agli atti, secondo la documentazione messa a disposizione da parte del Tecnico Comunale per la consultazione da parte dell'esperto scrivente, non è stata rintracciata Dichiarazione di Abitabilità/Agibilità relativa al bene pignorato e/o al fabbricato entro cui insiste.

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

Premesso che non vi sono titoli abilitativi rilasciati che rappresentino l'u.i. in parola, le valutazioni che seguono sono state effettuate per confronto tra lo stato dei luoghi e la rappresentazione grafica dell'u.i. (ai tempi in maggior corpo) presente all'interno della pratica edilizia del 1989 per ampliamento in quanto seppur non rilasciata (cfr. doc. 19 allegato) contiene la rappresentazione del bene de quo, la quale, confrontata con le planimetrie catastali del bene risalenti al 1997 ha permesso di fare le considerazioni che seguono.

L'unità immobiliare pignorata si ritiene sostanzialmente conforme, fatta eccezione per:

- 1) al piano terreno, la traslazione verso sud della porta interna che dal tinello dava verso l'antibagno, la quale attualmente si affaccia invece sul disimpegno;

- 2) al piano primo, tamponamento della finestra a ovest a corredo della camera rivolta verso notte;
- 3) al piano sottotetto, apertura vano passante nel solaio per installazione scala interna esclusiva di collegamento dal piano primo al sottotetto;
- 4) sul retro, chiusura verso levante (con muratura e portone basculante in lamiera stampata) della tettoia posta sul retro, la cui realizzazione (confrontando lo stato dei luoghi con la documentazione fotografica allegata alle pratiche edilizie per le parti comuni visionate e sopra descritte) è sicuramente successiva al 1989.

Inoltre, a tutti i piani, sono presenti discrepanze in ordine alle quote dimensionali dei vari locali indicate negli elaborati che, stante l'epoca del fabbricato possono ragionevolmente ritenersi errori materiali di rappresentazione grafica.

➤ Catastale

Si riscontra una sostanziale corrispondenza delle planimetrie rispetto allo stato dei luoghi, fatta eccezione per:

- la mancata rappresentazione delle irregolarità edilizie sopra descritte;
- indicazione altezze interne dei locali non corrette;
- errata indicazione, al piano sottotetto, di apertura verso locale adiacente verso est, errata indicazione di aperture verso notte non presenti in loco, mancata rappresentazione della scala interna esclusiva di collegamento al piano e di apertura esistente sul lato ovest.

Sanabilità e regolarizzazione degli abusi

➤ Edilizia/urbanistica¹

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 ai punti 1, 2 e 3 si ritiene potranno essere sanate, previa verifica della doppia conformità delle opere da sanare ex D.P.R. 380/01 e s.m.i. e della puntuale rispondenza alle normative vigenti, a mezzo della presentazione di una pratica edilizia in sanatoria ex D.P.R. 380/01 e s.m.i., la cui composizione andrà definita preventivamente con l'U.T. comunale. In particolare si precisa che:

¹ 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".

- le irregolarità di cui al punti "1" e "3", risultano avere la caratteristica di modifiche interne e la loro regolarizzazione potrà avvenire solo alla verificata rispondenza delle stesse ai requisiti di legge sotto il profilo strutturale;

- l'irregolarità di cui al punto "2" modifica l'aspetto di facciata del fabbricato; non si ravvisano comunque ragioni ostative alla possibilità di regolarizzare la diversa conformazione delle aperture, impregiudicata la puntuale verifica del rispetto dei requisiti aero-illuminanti minimi ex lege per la camera a nord. Nel caso in cui la dimensione della finestra esistente non fosse sufficiente a garantire gli standard minimi in ambito di aero-illuminazione del locale, se si vuole mantenere la destinazione abitativa occorre ripristinare la finestra mancante, diversamente occorrerà mutare la destinazione del locale da abitativo ad accessorio.

Quanto sopra, al fine della regolarizzazione degli abusi che ne necessitano:

- previa verifica della loro rispondenza alla normativa in ambito strutturale (con particolare riferimento alla realizzazione della scala interna di collegamento tra piano primo e sottotetto), energetico ed acustico, nonché alla previsione degli adeguamenti ritenuti necessari sotto tali profili;
- previa verifica della loro rispondenza alla normativa igienico-sanitaria e alla previsione degli adeguamenti ritenuti necessari sotto tale profilo; (cfr. quanto sopra esposto per la camera al piano primo);
- previa verifica della doppia conformità degli stessi (alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della loro realizzazione, sia al momento della presentazione della sanatoria).

Il rilascio del permesso in sanatoria sarà subordinato al pagamento delle dovute sanzioni pecuniarie e/o oblazioni previste dagli articolati del D.P.R. 380/01 e s.m.i. a seconda della natura delle opere da regolarizzare, in particolare:

- *per le opere ricadenti nei disposti dell'art. 6 bis*, sanzione pecuniaria pari ad euro 1.000,00;
- *per le opere ricadenti nei disposti dell'art. 37*, versamento di una somma, non superiore a 5.164,00 Euro e non inferiore a 516,00 Euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio.

Ai fini valutativi si stima che tali sanzioni ammonteranno a circa 1.516,00 Euro complessivi; tale cifra rappresenta una valutazione sommaria, essendo la sua determinazione demandata alla P.A., ma si ritiene che gli eventuali extra-costi che si potrebbero prospettare nelle fasi di regolarizzazione edilizia siano comunque compensati dall'abbattimento percentuale per assenza di garanzia per vizi applicato in sede di valutazione dei beni.

Si stima che i costi di natura professionale, necessari per gli adempimenti tecnici collegati alla pratica edilizia suddetta, possano essere pari a Euro 4.000,00 oltre oneri di legge e anticipazioni.

Per quanto riguarda invece l'irregolarità nr. "4", vista la fattura delle opere realizzate 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 procedendo a rimuovere il portone basculante e la porzione di muratura realizzata a tamponamento della tettoia. Per la rimozione dei manufatti, lo smaltimento delle risulite e la rimessa in pristino dei luoghi si stimano costi d'opera pari a circa Euro 1.200,00 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.

➤ 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, i cui costi tecnico professionali sono stimabili in Euro 500,00 oltre oo.ll., diritti ed anticipazioni.

Il tutto per un totale di Euro 7.216,00 oltre oneri di legge, anticipazioni, diritti ed eventuali sanzioni.

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 11.04.2022, è stato rintracciato Attestato di Prestazione Energetica nr. 20142024590038 relativo all'unità immobiliare pignorata, di cui si allega report (cfr. doc. 23 allegato).

6.4 CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Non reperito in quanto trattasi di fabbricati.

* * *

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 – 2° sem 2021, Zona B1, Microzona 1

- abitazioni civili, stato conservativo normale 800,00 €/mq – 1.200,00 €/mq
- abitazioni di tipo economico, stato cons. normale 570,00 €/mq – 860,00 €/mq

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

- abitazioni civili, da ristrutturare, in buono stato 550,00 €/mq – 700,00 €/mq
- abitazioni civili, ristrutturate integralmente o parzialmente 1.100,00 €/mq – 1.700,00 €/mq

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:

- abitazioni civili semi-indipendenti, parzialmente ristrutturate 900,00 €/mq – 1.400,00 €/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 rappresentata infine dall'incertezza economica avvertita a livello generale dal Paese nell'ultimo biennio, ragione per cui gli indicatori impongono prudenzialmente una stima tendente al ribasso.

Tutto ciò premesso, confrontati i dati su riportati con le caratteristiche del bene oggetto di stima, considerate le condizioni manutentive dello stesso, la sua esposizione, la distribuzione planimetrica dei locali, le dotazioni impiantistiche e le finiture, valutata la posizione del bene 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 similari a quello pignorato pari a 1.000,00 €/mq.

7.1 VALORE DI MERCATO

LOTTO UNICO – Abitazione semi-indipendente con area esterna pertinenziale esclusiva in San Francesco al Campo (TO) via Torino nr. 172/8		
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. 18 allegato).</p> <p>SEL Piano Terreno: mq. 102,00 SEL Tettoia: mq. 21,00 SEL Piano Primo: mq. 65,00 Superficie balcone: mq. 3,00 SEL Piano Sottotetto: mq. 65,00</p> <p><i>N.B.: La superficie delle aree esterne pertinenziali non verrà conteggiata a misura/corpo, in quanto il segmento immobiliare comparabile con il subject non attribuisce uno specifico valore a questo tipo di aree ma lo comprende nel valore immobiliare del fabbricato principale. La presenza più o meno estesa di un'area a corredo dell'immobile fa sì che lo stesso acquisti maggiore o minore appetibilità sul mercato e quindi rifletta il proprio valore sul bene principale.</i></p>	
SUPERFICIE CONVENZIONALE/ COMMERCIALE	<p>Piano Terreno: mq 102,00 valutati al 100%= Tettoia: mq. 21,00 valutati al 50 %= Piano Primo: mq. 65,00 valutati al 100 %= Balcone: mq. 3,00 valutato al 50%= Sottotetto: mq. 65,00 valutati al 30%= Superficie convenzionale/commerciale (arrotondata al mq per difetto)</p>	<p>102,00 mq 10,50 mq 65,00 mq 1,50 mq 19,50 mq 198,00 mq</p>
VALORE MEDIO DI MERCATO	<p><u>Valore medio unitario a metro quadro per immobili similari</u> Abitazioni semindipendenti con aree esterne esclusive parzialmente ristrutturate</p>	1.000,00 €/mq
	<p><u>Caratteristiche, stato d'uso e di manutenzione</u> Abbattimento/Aumento % a seconda dello stato manutentivo e delle caratteristiche dell'immobile pignorato. L'esame delle caratteristiche dei beni pignorati rispetto a quelle medie del mercato, induce il valutatore a non abbattere il valore unitario individuato</p>	- 0,00 €
	<p>VALORE MEDIO DI MERCATO DEL BENE PIGNORATO Sup. convenzionale * Valore unitario €/mq= mq 198,00 x 1.000,00 €/mq=</p>	198.000,00 €

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA	Oneri di regolarizzazione edilizio/urbanistica e catastale <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>	- 7.216,00 €
	Stato di possesso <i>Abbattimento % per presenza titoli di occupazione opponibili: 0%</i>	- 0,00 €
	Presenza diritti reali e/o vincoli incidenti sul valore dell' u.i. <i>Abbattimento % in presenza di diritti reali e/o vincoli direttamente interessanti l'immobile e incidenti sul suo valore di mercato: 0%</i>	- 0,00 €
	Presenza pesi e/o oneri giuridici non eliminabili <i>Abbattimento % per presenza pesi (censo, livello, uso civico) direttamente interessanti l'immobile e incidenti sul suo valore di mercato, e/o oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo: 0%</i>	- 0,00 €
VALORE DI MERCATO NORMALIZZATO A CORPO BENE PIGNORATO <i>Il più probabile valore di mercato in libero commercio, a corpo, della quota di piena proprietà pari a 1/1 dei beni in parola è stimato pari a: 198.000,00 € - 7.216,00 € = 190.784,00 € arrotondati per difetto a</i>		190.700,00 €

7.2 VALORE BASE D'ASTA

LOTTO UNICO – Abitazione semi-indipendente con area esterna pertinenziale esclusiva in San Francesco al Campo (TO) via Torino nr. 172/8		
Valore di mercato normalizzato a corpo bene pignorato		190.700,00 €
DETERMINAZIONE VALORE A BASE D'ASTA	<i>Abbattimento pari al 10% del valore di mercato del bene venduto: 190.700,00 € * 10% =</i>	- 19.070,00 €
PREZZO BASE PER LA VENDITA <i>Il prezzo di base per la vendita del bene pignorato è determinato pari a: 190.700,00 € - 19.070,00 € = 171.630,00 € arrotondato per difetto a</i>		171.600,00 €

* * *

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.

Ciriè, li 12.04.2021

ASTE GIUDIZIARIE.it
L'esperto stimatore

Arch. BIANCO Valentina
(Firmato all'originale)

ASTE GIUDIZIARIE.it

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.T.	doc. 3
Visura catastale storica C.F.	doc. 4
Elenco subalterni Fg. 9 part. 224 C.F.	doc. 5
Planimetria catastale C.F.	doc. 6
Certificati anagrafici a nome dei debitori esegutati	doc. 7
Copia atto rogito De Lorenzo del 27.07.2006 rep. 67707/25208	doc. 8
Copia scrittura privata autenticata notaio Sebastianelli del 30.09.1983 rep. 25178	doc. 9
Copia atto rogito Perosino del 01.08.1997 rep. 28479/12719	doc. 10
Ispezioni C.RR.II. Torino 2 a nome dei debitori esegutati a tutto il 11.04.2022	doc. 11
Estratto P.R.G.C.	doc. 12
Esito ricerca usi civici	doc. 13
Nota trascrizione nn. 2026/1573 del 20.01.2022	doc. 14
Nota trascrizione nn. 44739/30988 del 05.01.2018	doc. 15
Nota iscrizione nn. 44197/11145 del 09.08.2006	doc. 16
Documentazione Fotografica (<i>formato .jpg contenuta in cartella .rar</i>)	doc. 17
Schemi planimetrici (<i>formato .jpg contenute in cartella .rar</i>)	doc. 18
Estratto Autorizzazione Edilizia nr. 89/88 del 03.10.1989	doc. 19
Estratto Autorizzazione Edilizia nr. 205/89 del 09.01.1989	doc. 20
Estratto Concessione Edilizia nr. 57/89 del 16.06.1989	doc. 21
Estratto Comunicazione ritinteggiatura torre prot. nr. 4582 del 10.07.2010	doc. 22
Report A.P.E. codice 20142024590038	doc. 23