

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. : Dott.ssa Simona GAMBACORTA

Procedura Esecutiva n° R.G.E. 695/2020

promossa da:

[Empty box for the name of the party who promoted the procedure]

contro:

[Empty box for the name of the party against whom the procedure is promoted]

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

C.T.U.: geom. Pasquale MOLLICA



Studio MOLLICA di Mollica geom. Pasquale

C.F.: MLL PQL 75D01 L219C

P.IVA: 08778200017

Via V.Vela n. 45 10128 Torino

Tel.+39(0)11.517.81.68 - Fax +39(0)11.56.13.347 e-mail: info@studiogeomollica.it

INDICE

---	Premessa.....	Pag. 02
1.	1.A. - Individuazione immobili oggetto di procedura.....	Pag. 05
	1.B. - Indicazione dei dati catastali.....	Pag. 06
2.	2.A. – Provenienza dei beni.....	Pag. 06
	2.A - Cronistoria degli immobili.....	Pag. 06
	2.B. - Proprietà alla data di trascrizione pignoramento....	Pag. 07
	2.C. - Primo titolo di acquisto anteriore al ventennio.....	Pag. 07
3.	Descrizione dei beni pignorati.....	Pag. 08
4.	Stato di occupazione.....	Pag. 10
5.	5.A. - Diritti reali – trascrizioni e iscrizioni	Pag. 11
	5.B. – Eventuali altri vincoli, limitazioni del reg. condominio	Pag. 14
	5.C. – Diritto di proprietà, livello, uso civico ecc... sul bene	Pag. 15
6.	Spese condominiali e procedimenti giudiziari.....	Pag. 15
7.	----- Accertamento precedenti edilizi	Pag. 16
8.	8.A. - Accertamento regolarità edilizia.....	Pag. 17
	8.B. - Attestato di prestazione energetica.....	Pag. 17
9.	Valore di mercato attuale immobili pignorati.....	Pag. 17
10.	Presupposti applicabilità art. 1 c. 376-377-378 L. 178/2020..	Pag. 20
---	Conclusioni – Schema riepilogativo.....	Pag. 20

PREMESSA

- **che** per la procedura in titolo venne chiamato, in data **09.04.2024** (udienza di nomina), a far da consulente tecnico d'ufficio dal G.E., **Dott.ssa Simona GAMBACORTA**, lo scrivente **geom. Pasquale MOLLICA** iscritto al Collegio

dei Geometri di Torino e Provincia e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice, con studio in Torino - Via Vincenzo Vela n° 45 - tel. 011.517.81.68.

- **che** la citata relazione di stima immobiliare ha per oggetto un immobile ubicato nel Comune di **TORINO in Via Brissogne n. 17;**

- **che** il signor G.E. per proseguire l'istruttoria, ha formulato allo scrivente C.T.U. i seguenti quesiti con le relative incombenze:

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

1. identifichi i beni pignorati indicandone ubicazione, tipologia, consistenza, dati catastali e confini e provvedendo altresì a presentare le denunce catastali eventualmente mancanti;
2. indichi i proprietari dei beni alla data della trascrizione del pignoramento, nonché tutti i proprietari nel ventennio anteriore a tale data e il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al suddetto ventennio;
3. descriva i beni pignorati anche mediante planimetrie e fotografie, queste ultime da depositare in formato .jpeg;
4. accerti lo stato di possesso dei beni ai sensi dell'art. 173 bis co. 1 n. 3 disp. att. c.p.c., indicando, se occupati da terzi, la scadenza del titolo e il corrispettivo pattuito e, in ogni caso, le generalità dell'occupante;
5. indichi l'esistenza delle formalità, dei vincoli, degli oneri e dei pesi di cui ai nn. 4, 5 e 8 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., specificando, per quelli che saranno cancellati, se colpiscono solo i beni pignorati o anche altri beni e,

quindi, se siano da cancellare totalmente o parzialmente, specifichi che le cancellazioni saranno effettuate a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario, fornisca una quantificazione degli oneri di cancellazione;

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

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

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

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

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

Accettato l'incarico lo scrivente perito ha eseguito gli opportuni sopralluoghi, accertamenti e visure, ponendosi in grado di relazionare quanto di seguito riportato. La valutazione è stata eseguita in riferimento all'attualità e sulla base del sopralluogo eseguito in data 02.05.2024.

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

QUESITO 1) - "identifichi i beni pignorati indicandone ubicazione, tipologia, consistenza, dati catastali e confini e provvedendo altresì a presentare le denunce catastali eventualmente mancanti"

1.A – INDIVIDUAZIONE IMMOBILI OGGETTO DI PROCEDURA

La presente procedura ha per oggetto nel Comune di **TORINO**, all'interno dello stabile con accesso dalla **via Brissogne n. 17** (già civico n. 21), la piena proprietà sul seguente immobile:

a) **Al piano terzo (4° p.f.t.): un alloggio** composto da ingresso, due camere, tinello con cucinino e bagno e precisamente l'alloggio identificato con il numero "13" nella planimetria del relativo piano allegata all'atto di deposito del regolamento di condominio a rogito Notaio Carlo Vicario del 12.12.1970 rep. 96927/14335 registrato a Torino il 24.06.1972 al n. 21787. L'alloggio è posto alle coerenze di: Via Brissogne, distacco da proprietà Giordanetti o aventi causa, cortile, vano scala, pianerottolo, vano ascensore ed alloggio "14";

b) **Al piano sotterraneo: un vano uso cantina** di pertinenza dell'alloggio sopra descritto e precisamente la cantina identificata con il numero "39" nella citata planimetria del relativo piano allegata all'atto di deposito del regolamento di condominio. La cantina è posta alle coerenze di: corridoio, vano scala, cantina "1", sottoscala e locale caldaia.

Sono da ricomprendersi con le ragioni di proprietà sull'immobile di cui sopra anche tutti i diritti di comproprietà ad esso spettanti sull'area e su tutte le parti comuni e separatamente inalienabili al fabbricato di cui fa parte quali indicate

nel citato regolamento condominiale (vedasi successivo paragrafo 5).

1.B - INDICAZIONE DEI DATI CATASTALI

L'immobile risulta individuato all'Agenzia del Territorio di Torino, Catasto Fabbricati del Comune Censuario di **Torino**, con i seguenti dati censuari:

- **Foglio 1294 n. 168 sub. 52** (già Foglio 78 n. 733 sub. 5) – via Brissogne n. 17 – scala A - piano 3 - Categoria A/3 di classe 7^a, Vani 4,00 - Rendita Catastale € 526,79 (vedasi allegati n. 3 e 4, visura e planimetria catastale).

Dal raffronto tra la planimetria / visura catastale ed i luoghi si è accertato che il bene pignorato è correttamente individuato ed intestato all'esecutato.

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

2.A. - PROVENIENZA e CRONISTORIA VENTENNALE DEI BENI

L'immobile di cui sopra è pervenuto in piena proprietà all'esecutato sig. **XXX**, in forza del seguente titolo:

- **Successione** in morte della sig.ra YYY deceduta in data 26.03.2008. La relativa denuncia di successione è stata registrata all'Ufficio del Registro di Torino in data 13.03.2009 ai n.ri 404/2009/9 e trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Torino I in data 4.09.2009 ai n.ri 32144/21013.

Come emerso dagli atti di causa della presente esecuzione immobiliare la relativa accettazione tacita di eredità è riferibile alla sentenza del Tribunale di Alessandria del 10.06.2013 n. 1168 trascritta presso la Conservatoria dei RR.II.

di Imperia in data 6.09.2021 ai n.ri 3917/4732 (trascrizione per i beni siti in Dia-
no Marina (IM).

Con il predetto titolo il sig. XXX acquistava la piena proprietà dell'immobile pignorato dalla sig.ra YYY (vedasi allegato n. 05 – copia trascrizione successione).

La piena proprietà dell'immobile pignorato pervenne a sua volta alla sig.ra YYY per acquisto dal sig. ZZZ in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Piero Bourlet del 7.06.1971 rep. 51771 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Torino III in data 6.07.1971 ai n.ri 31262/24078.

2.B. – PROPRIETÀ ALLA DATA DI TRASCRIZIONE PIGNORAMENTO

Dalle ricerche eseguite dallo scrivente, nonché dall'esame dei certificati prodotti, l'immobile pignorato alla data di trascrizione dei pignoramenti immobiliari (**30.10.2020 e 6.07.2022**), era effettivamente di proprietà dell'esecutato in forza del citato titolo di provenienza indicato nel precedente paragrafo 2.A. riferito ad un trasferimento di proprietà eseguito in data **26.03.2008**.

2.C – PRIMO TITOLO DI ACQUISTO ANTERIORE AL VENTENNIO

Dalle ricerche eseguite si è accertato che il primo atto di acquisto tra vivi anteriore alla data di trascrizione dei pignoramenti immobiliari (**30.10.2020 e 6.07.2022**) è l'atto di compravendita a rogito Notaio Piero Bourlet del **7.06.1971** rep. 51771 che testimonia il passaggio di proprietà dell'immobile pignorato dal sig. ZZZ alla sig.ra YYY (dante causa sig. XXX).

QUESITO 3) - “descrive i beni pignorati anche mediante planimetrie e fotografie,

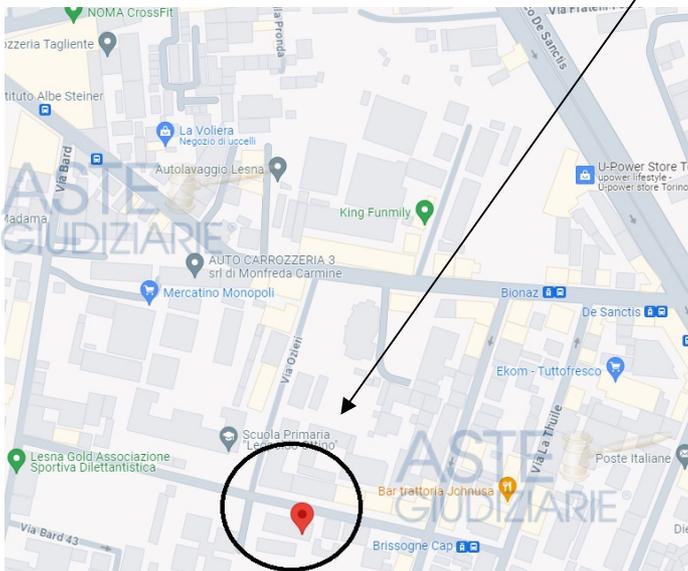
queste ultime da depositare in formato .jpeg”

L’immobile pignorato è ubicato in una zona semiperiferica (denominata “Borgata Lesna” – Circoscrizione n. 3) del concentrico cittadino del Comune di TORINO.

Nella zona, caratterizzata da insediamenti residenziali, risultano insediati un buon numero di attività commerciali e di servizi pubblici che sono tutti facilmente raggiungibili stante la loro vicinanza.

Le linee di trasporto pubblico, transanti nelle vie limitrofe a quella ove è situato l’immobile in oggetto, consentono di spostarsi con comodità nell’ambito del territorio cittadino.

POSIZIONE IMMOBILE PIGNORATO

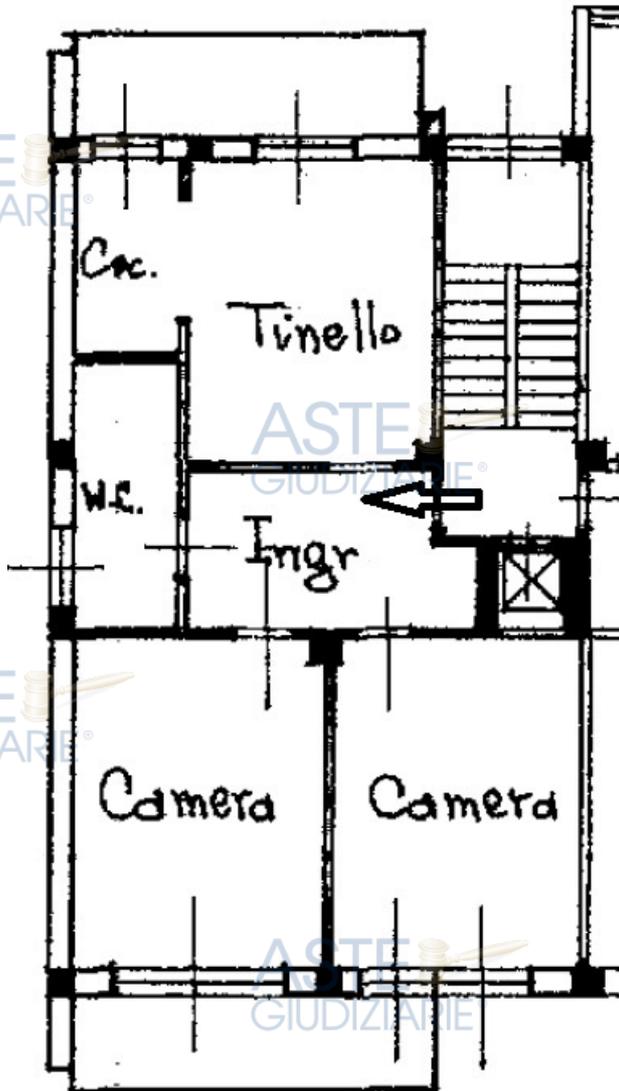


Il fabbricato dove è ubicato l’alloggio pignorato è stato costruito verso la fine degli anni ’60 ed è elevato a sette p.f.t. (di cui il primo piloty ed oltre ad un piano sottotetto ed uno cantinato). È stato realizzato con struttura portante in cemento armato e rivestimenti esterni (facciata lato via) in intonaco tintecciato. La co-

struzione è suddivisa in due scale di accesso pedonale denominate "A" et "B".

L'accesso all'alloggio avviene dal vano scala "A" dotato di impianto ascensore e pavimentato in marmo. L'immobile è dotato di tripla esposizione.

APPARTAMENTO PIANO TERZO



Internamente le pavimentazioni sono in marmo ad eccezione del tinello e del cucinino pavimentati in ceramica (originarie dell'epoca costruttiva dello stabile).

I serramenti interni sono in legno di recente fattura mentre quelli esterni, anch'essi in legno, sono dotati di vetro semplici e serrande avvolgibili.

L'immobile è dotato di porta d'ingresso del tipo blindato.

La dotazione d'impianti è la seguente:

- Impianto elettrico: apparentemente funzionante (non si è potuto peraltro verificarne la rispondenza alle vigenti norme in materia di sicurezza).
- Impianto idro-sanitario: nel bagno risultano installati una vasca, un lavabo, un bidet ed un w.c. oltre all'attacco per la lavatrice.
- Impianto di riscaldamento centralizzato a gas con elementi radianti in ghisa. L'acqua calda ai fini sanitari è fornita da un boiler a gas posizionato nel cucinino.

Il tutto in buone condizioni di manutenzione così come evidenziato nella documentazione fotografica allegata alla presente perizia.

QUESITO 4) - "accerti lo stato di possesso dei beni ai sensi dell'art. 173 bis co. 1 n. 3 disp. att. c.p.c., indicando, se occupati da terzi, la scadenza del titolo e il corrispettivo pattuito e, in ogni caso, le generalità dell'occupante"

A seguito degli accertamenti e del sopralluogo esperito si è accertato che l'immobile è occupato dal figlio dell'esecutato (%%%) e dal suo nucleo familiare. L'occupazione avviene a seguito di accordi verbali tra le parti senza alcun contratto di locazione.

QUESITO 5) - "indichi l'esistenza delle formalità, dei vincoli, degli oneri e dei pesi di cui ai nn. 4, 5 e 8 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., specificando, per quelli che saranno cancellati, se colpiscono solo i beni pignorati o anche altri beni e, quindi, se siano da cancellare

totalmente o parzialmente, specificchi che le cancellazioni saranno effettuate a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario, fornisca una quantificazione degli oneri di cancellazione”

5.A – FORMALITA', VINCOLI E ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (p.to 5 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.)

Dall'analisi della documentazione ex art. 567 C.P.C. allegata alla presente procedura nonché dalle verifiche eseguite dallo scrivente, sono state accertate le seguenti formalità pregiudizievoli:

a) Iscrizione n. 42009/7012 del 19.10.2018: nota di iscrizione di ipoteca giudiziale per complessivi € 130.000,00 di cui € 87.910,07 di capitale. L'ipoteca è stata iscritta in forza di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Torino in data 17/10/2018 n. 8982 Reg, **a favore** di \$\$\$ e **contro** il sig. **XXX**.

Detta nota colpisce oltre la piena proprietà dell'immobile pignorato oggetto della presente anche altri immobili e pertanto dovrà prevedersi, successivamente all'aggiudicazione, la sua restrizione (cancellazione parziale) a cura della procedura con oneri a carico dell'aggiudicatario quantificabili in circa € 59,00 per l'imposta di bollo, 0,5% del minor valore tra l'ammontare del credito oggetto della procedura ed il prezzo di aggiudicazione per l'imposta ipotecaria (con un minimo di € 200,00) ed € 35 euro per la tassa ipotecaria. Salvo eventuali variazioni delle aliquote.

b) Iscrizione n. 46451/7728 del 19.11.2018: nota di iscrizione di ipoteca giudiziale per complessivi € 200.000,00 di cui € 182.682,33 di capitale. L'ipoteca è stata iscritta in forza di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Torino in da-

ta 19/11/2018 n. 9800/2018 Reg, **a favore di £££ e contro il sig. XXX.**

Detta nota colpisce oltre la piena proprietà dell'immobile pignorato oggetto della presente anche altri immobili e pertanto dovrà prevedersi, successivamente all'aggiudicazione, la sua restrizione (cancellazione parziale) a cura della procedura con oneri a carico dell'aggiudicatario quantificabili in circa € 59,00 per l'imposta di bollo, 0,5% del minor valore tra l'ammontare del credito oggetto della procedura ed il prezzo di aggiudicazione per l'imposta ipotecaria (con un minimo di € 200,00) ed € 35 euro per la tassa ipotecaria. Salvo eventuali variazioni delle aliquote.

- c) Iscrizione n. 116/17 del 03.01.2019:** nota di iscrizione di ipoteca giudiziale per complessivi € 330.094,62 di cui € 330.094,62 di capitale. L'ipoteca è stata iscritta in forza di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Torino in data 03/12/2018 n. 25325 reg, **a favore di &&& e contro il sig. XXX.**

Detta nota colpisce oltre la piena proprietà dell'immobile pignorato oggetto della presente anche altri immobili e pertanto dovrà prevedersi, successivamente all'aggiudicazione, la sua restrizione (cancellazione parziale) a cura della procedura con oneri a carico dell'aggiudicatario quantificabili in circa € 59,00 per l'imposta di bollo, 0,5% del minor valore tra l'ammontare del credito oggetto della procedura ed il prezzo di aggiudicazione per l'imposta ipotecaria (con un minimo di € 200,00) ed € 35 euro per la tassa ipotecaria. Salvo eventuali variazioni delle aliquote.

- d) Iscrizione n. 6750/1023 del 19/02/2019:** nota di iscrizione di ipoteca giudiziale per complessivi € 300.269,82 di cui € 300.269,82 di capitale. L'ipoteca è stata iscritta in forza di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Torino in data 31/12/2018 n. 205 Reg, **a favore di ### sede Biella e contro il sig. XXX.**

Detta nota colpisce oltre la piena proprietà dell'immobile pignorato oggetto della presente anche altri immobili e pertanto dovrà prevedersi, successivamente all'aggiudicazione, la sua restrizione (cancellazione parziale) a cura della procedura con oneri a carico dell'aggiudicatario quantificabili in circa € 59,00 per l'imposta di bollo, 0,5% del minor valore tra l'ammontare del credito oggetto della procedura ed il prezzo di aggiudicazione per l'imposta ipotecaria (con un minimo di € 200,00) ed € 35 euro per la tassa ipotecaria. Salvo eventuali variazioni delle aliquote.

- e) Iscrizione n. 16820/2560 del 19/04/2019:** nota di iscrizione di ipoteca giudiziale per complessivi € 152.539,18 di cui € 152.539,18 di capitale. L'ipoteca è stata iscritta in forza di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Cuneo in data 25/01/2019 n. 121/2019 Reg, **a favore** di @@@ sede Bergamo e **contro** il sig. **XXX**.

Detta nota colpisce oltre la piena proprietà dell'immobile pignorato oggetto della presente anche altri immobili e pertanto dovrà prevedersi, successivamente all'aggiudicazione, la sua restrizione (cancellazione parziale) a cura della procedura con oneri a carico dell'aggiudicatario quantificabili in circa € 59,00 per l'imposta di bollo, 0,5% del minor valore tra l'ammontare del credito oggetto della procedura ed il prezzo di aggiudicazione per l'imposta ipotecaria (con un minimo di € 200,00) ed € 35 euro per la tassa ipotecaria. Salvo eventuali variazioni delle aliquote.

- f) Trascrizione n. 26237/36366 del 30.10.2020:** nota di trascrizione di atto di pignoramento immobiliare emesso Copte d'Appello di Torino in data 28.10.2020 **a favore** di &&&. e **contro** il sig. **XXX**.

Detta nota colpisce oltre la piena proprietà dell'immobile pignorato oggetto

della presente anche altri immobili e pertanto dovrà prevedersi, successivamente all'aggiudicazione, la sua restrizione (cancellazione parziale) a cura della procedura con oneri di cancellazione a carico dell'aggiudicatario quantificabili in circa € 59,00 per l'imposta di bollo, € 200,00 per l'imposta ipotecaria ed € 35 euro per la tassa ipotecaria. Salvo eventuali variazioni delle aliquote.

g) Trascrizione n. 22363/30093 del 06.07.2022: nota di trascrizione di atto di pignoramento immobiliare emesso Copte d'Appello di Torino in data 23.06.2022 **a favore del §§§ e contro il sig. XXX.**

Detta nota colpisce esclusivamente la piena proprietà dell'immobile pignorato oggetto della presente e pertanto dovrà prevedersi, successivamente all'aggiudicazione, la sua cancellazione totale a cura della procedura con oneri di cancellazione a carico dell'aggiudicatario quantificabili in circa € 59,00 per l'imposta di bollo, € 200,00 per l'imposta ipotecaria ed € 35 euro per la tassa ipotecaria. Salvo eventuali variazioni delle aliquote.

5.B. – EVENTUALI ALTRE FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico (p.to 4 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.)

Dall'analisi della documentazione ex art. 567 C.P.C. allegata alla presente procedura (relazione notarile) nonché dalle ricerche eseguite dallo scrivente non si sono accertati altri vincoli od oneri, oltre alle formalità - iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli - indicati nel precedente paragrafo 5.A, che possano pregiudicare la trasferibilità del bene.

Si richiamano tuttavia le disposizioni indicate nel **regolamento di condominio** depositato con atto a rogito Notaio Carlo Vicario del 12.12.1970 rep. 96927/14335 registrato a Torino il 24.06.1972 al n. 21787. Dal predetto regolamento, che qui si intende integralmente richiamato, spettano all'immobile pignorato, millesimi 31,75/1000 quale quota di partecipazione alle spese comuni.

Si evidenzia che l'amministratore dello stabile ha inoltrato allo scrivente un'ulteriore regolamentazione condominiale di tipo assembleare (vedasi allegato n. 6) che tuttavia non risulta essere mai stata depositata con atto pubblico e trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Torino.

5.C – VERIFICA SE I BENI PIGNORATI SIANO GRAVATI da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli (p.to 8 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.)

Dalle ricerche eseguite dallo scrivente tramite la consultazione di atti e documenti pubblici, non si è rilevata la presenza di alcun censo, livello o uso civico gravante sull'unità immobiliare pignorata.

Il diritto sul bene del debitore corrisponde alla piena proprietà così come chiaramente indicato nell'atto di provenienza più volte citato.

QUESITO 6) - "verifichi le spese e i procedimenti giudiziari di cui al n. 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c."

In ottemperanza a quanto previsto al punto 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c. lo scrivente ha provveduto ad inviare richiesta scritta all'amministratore del con-

dominio chiedendo notizie sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia e sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

Con comunicazione mail del 09.05.2024 l'amministratore informava lo scrivente che l'importo annuo delle spese condominiali relative al bene pignorato ammontano a circa € 2.684,40 (quota comprensiva anche delle spese di riscaldamento gestione 2022/2023). Per la gestione 2023/2024 l'importo annuo a preventivo (comprensivo di riscaldamento) è stato invece pari ad € 3.290,50. L'esecutato non ha provveduto al pagamento di alcuna quota delle due gestioni per un totale complessivo di € 5.974,90.

Si evidenzia che il debito assunto dall'esecutato è di gran lunga superiore ed ammonta a complessivi € 18.264,92 comprensivi della gestione straordinaria per il rifacimento del tetto/caldaia e facciate (delibera lavori 25.09.2019) dove vi è in corso un finanziamento della banca BPM fino al 30.04.2030.

Per il recupero di tale importo il Condominio è parte coeprocendente della presente Esecuzione Immobiliare.

QUESITO 7) - "indichi le pratiche edilizie relative all'immobile e quale sia la situazione urbanistica dello stesso"

Dalle ricerche eseguite presso l'Archivio Edilizio del Comune di Torino si è accertato che il fabbricato nel quale è ubicato l'immobile è stato edificato verso la fine degli anni '60 sulla base della Licenza Edilizia n. 2094 del 13.08.1968 (protocollo 1968_1_60166 – vedasi allegato n. 7) per la costruzione dell'intero

edificio. Per il fabbricato è stata rilasciata Licenza di Abitabilità n. 265 del 18.02.1972 (vedasi allegato n. 8).

Dopo tale data non è stata reperita alcuna altra pratica edilizia che autorizzasse l'esecuzione di ulteriori interventi nell'immobile pignorato.

QUESITO 8) -“verifichi la regolarità edilizia e urbanistica dei beni nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi ai sensi del n. 6 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., fornendo, in caso di opere abusive, le informazioni di cui al n. 7; dica se gli immobili pignorati siano dotati dell'Attestato di Prestazione Energetica”

8.A – ACCERTAMENTO REGOLARITÀ EDILIZIA

In merito alla regolarità edilizia, dal confronto dello stato dei luoghi con la documentazione agli atti dell'archivio comunale si è potuto accertare che l'immobile è sostanzialmente conforme ai disegni depositati e pertanto non si rende necessario presentare alcuna istanza di sanatoria edilizia.

8.B. – ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA

Dalle ricerche eseguite nel database del sistema informativo del SIPEE Regione Piemonte (Sistema Informativo Prestazione Energetica Edifici), si è accertato che l'alloggio non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica (siglabile A.P.E).

QUESITO 9) - “determini il valore di mercato dei beni, specificando le voci di cui all'art. 568, comma 2, c.p.c”:

La valutazione è stata eseguita mediante il cosiddetto metodo di “confronto di

mercato” attraverso la comparazione del bene oggetto della presente con altri immobili ad esso simili per caratteristiche, ubicazione, ecc..

Si è provveduto ad analizzare i prezzi desunti, in parte da apposite ricerche condotte sul mercato ed, in parte, sulla base dei dati pubblicati su listini e quotazioni immobiliari (quotazioni F.I.A.I.P. – Federazione italiana agenti immobiliari professionali, quotazioni O.M.I. – Osservatorio del Mercato Immobiliare dell’Agenzia delle Entrate, Borsino immobiliare ecc...) che sintetizzano l’andamento del mercato immobiliare dell’intero anno solare pubblicandone i valori medi al metro quadrato scambiati per ogni provincia, zona e tipologia costruttiva.

Le risultanze estimative a cui si è pervenuti sono state in seguito mediate e rettifiche in funzione alle peculiari condizioni rilevanti ai fini estimativi, fra cui:

- l’attuale peculiare situazione del mercato immobiliare locale, caratterizzato da una forte contrazione del numero delle compravendite anche per immobili residenziali con conseguente flessione delle quotazioni;
- Le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell’immobile, nella presente descritte, con particolare riferimento:
 - Al tessuto edilizio della zona, alla vetustà, alla tipologia ed agli elementi costruttivi, alla distribuzione planimetrica, all’esposizione, al grado qualitativo delle finiture, allo stato di conservazione e manutenzione ed allo stato di fatto delle dotazioni impiantistiche;
 - All’altezza di piano.

Alla luce di quanto argomentato ed esperite le analisi del caso all’immobile oggetto della presente relazione di stima, sulla base delle **superfici commerciali lorde** (desunte graficamente e così come comunemente intese nell’ambito

della Città di Torino – D.P.R. n. 138/98 – Allegato C), si attribuiscono i seguenti

valori:

Descrizione	Superficie		Coeff.	€/mq	Valore stimato (€)
- Abitazione piano terzo	81 mq	X	1,00	1.400,00	113.400,00
- Balconi	14 mq	X	0,30	1.400,00	5.880,00
- Cantina	7 mq	X	0,25	1.400,00	2.450,00
Valore stimato					121.730,00

In ottemperanza a quanto previsto al comma 2 dell'art. 568 del codice di procedura di stima, al valore sopra indicato si sono applicati i seguenti ed ulteriori

coefficienti correttivi **in assenza della garanzia per vizi del bene venduto:**

Descrizione	Coeff.	Importo correttivo (€)
- Oneri di regolarizzazione urbanistica		- 0,00
- Oneri di regolarizzazione catastale		- 0,00
- Stato d'uso e di manutenzione	----	non applicato
- Stato di possesso (no titolo occupazione)	----	non applicato
- Vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo	----	non applicato
- Spese condominiali insolute		
- ultime due annualità	----	- 5.974,90
Totale valore coefficienti correttivi		- € 5.974,90

**VALORE DI MERCATO = Valore stimato - coefficienti correttivi = €
121.730,00 - € 5.974,90 = € 115.755,10**

Pertanto, per la piena proprietà dell'immobile pignorato, si ritiene congrua l'attribuzione di un valore di mercato arrotondato pari ad € 116.000,00

La valutazione formulata è espressa a corpo con annessi diritti, azioni, ragioni, servitù attive e passive, fissi ed infissi, annessi e connessi, adiacenze e pertinenze.

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

Per l’immobile pignorato non sussistano i presupposti di applicabilità dell’art.1 commi 376, 377 e 378 Legge 178/2020 (legge di bilancio) che prevede la nullità, improcedibilità e sospensione delle procedure esecutive immobiliari e concorsuali aventi ad oggetto immobili realizzati in regime di edilizia residenziale, pubblica, convenzionata e agevolata, finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche.

CONCLUSIONI

Nel corso della presente trattazione sono state assunte determinazioni in parte così schematizzate:

R.G.E. n. 695/2020	G.E.: Dott.ssa Simona GAMBACORTA
<i>Diritto reale e quota pignorata:</i>	PIENA PROPRIETA' Quota 1000/1000
<i>Indirizzo:</i>	Comune di Torino Via Brissogne n. 17
<i>Identificativo Catasto Fabbricati:</i>	<ul style="list-style-type: none"> Foglio 1294 n. 168 sub. 52
<i>Formalità da cancellare:</i> <small>ISCRIZIONI</small>	<ul style="list-style-type: none"> Iscrizione n. 42009/7012 del 19.10.2018 Iscrizione n. 46451/7728 del 19.11.2018

	<ul style="list-style-type: none"> • Iscrizione n. 116/17 del 03.01.2019 • Iscrizione n. 6750/1023 del 19/02/2019 • Iscrizione n. 16820/2560 del 19/04/2019
-----	-----
TRASCRIZIONI	<ul style="list-style-type: none"> • Trascrizione n. 26237/36366 del 30.10 • Trascrizione n. 22363/30093 del 06.07.2022
Stato di occupazione:	occupato
Valore dell'immobile:	• Valore commerciale: € 116.000,00

Con quanto sopra esposto si ritiene di avere compiutamente assolto al gradito incarico ricevuto.

Come disposto dal G.E. si è provveduto a trasmettere copia della presente relazione al creditore procedente, ai soggetti intervenuti ed al debitore (vedasi allegato n. 9).

Torino, li 02 agosto 2024

Il C.T.U.

Geom. Pasquale MOLLICA

Allegati:

- 1) Perizia per pubblicità immobiliare (priva di nominativi delle parti);
- 2) Fotografie illustrative (n. 17 riprese);
- 3) Visura Catastale alloggio;
- 4) Planimetria Catastale alloggio;
- 5) Copia Nota di Trascrizione successione sig.ra YYY;



- 6) Copia stralcio regolamento di condominio dello stabile "assembleare";
 - 7) Copia stralcio Licenza Edilizia n. 2094 del 13.08.1968;
 - 8) Copia Licenza di Abitabilità;
 - 9) Prova dell'avvenuta trasmissione della relazione alle parti.
- Richiesta di liquidazione C.T.U.

