

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



TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO.

Sezione Esecuzioni Immobiliari - G.E. Dott.ssa Anna CASTELLINO.

Procedimento di E.I. N. **824/2017** di R.G.



Riunito al N. 188/2023 di R.G. ed al N. 921/2023 di R.G.

Promosso:



Rapp. e difeso dallo Studio



Contro:

AAAAAAAAAAAAAAAA.

BBBBBBBBBBBBBBBBBB.

CCCCCCCCCCCCCCCC.

DDDDDDDDDDDDDDDD.



EEEEEEEEEEEEEEEEEEEE.



FFFFFFFFFFFFFFFFFFFF.

RELAZIONE ESTIMATIVA.



In data 15.03.2024, il sottoscritto arch. Raffaele Torchia, libero professionista con studio in Torino, Via Assietta n. 27, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice del Tribunale di Torino veniva nominato nel procedimento in epigrafe ed in data 25.03.2024 accettava l'incarico prestando il giuramento di rito mediante deposito telematico.



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

"L'esperto, in applicazione dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., acquisito il titolo di acquisto del debitore, tenuto conto dei documenti di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c., svolte ulteriori



ricerche nel caso in cui gli elementi da essi forniti appaiano incompleti, con espressa autorizzazione ad acquisire, anche presso pubblici uffici, tutti i documenti necessari al riguardo:

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

operanti nella fattispecie di edilizia convenzionata o agevolata nel caso concreto (a titolo esemplificativo, ma non esaustivo, eventuali limitazioni alle successive alienazioni, al prezzo di vendita o al canone di locazione ecc.).

L'Ill.mo Sig. G.E. assegnava all'Esperto quale termine per il deposito telematico della relazione sino a trenta giorni prima dell'udienza fissata per la comparizione delle parti e dei creditori iscritti non intervenuti ai sensi dell'art. 569 c.p.c., nonché per la comparizione del debitore e del custode ai sensi dell'art. 560 c.p.c., ovvero il 21.06.2024, ore 9.30 in aula 65.

In data 22.05.2024 l'Esperto Estimatore depositava infine istanza di proroga per l'invio del proprio elaborato alle parti ed il deposito finale sino al 21.07.2024.

Seguiva il 23.05.2024 l'autorizzazione di proroga emessa dal G.E. il quale concedeva all'Esperto Estimatore sino al 21.07.2024 per il deposito finale e rinviava all'udienza del 11.10.2024 alle ore 10.30.

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

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI.

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

- A) L'Ufficio del Territorio di Torino - Sezioni Catasto Terreni e Fabbricati.
- B) La Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 2.
- C) L'Archivio Notarile della Città di Torino.
- D) Il Commissariato per la Liquidazione Usi Civili per il Piemonte, Liguria e Valle d'Aosta.
- E) L'Agenzia delle Entrate di Torino.
- F) L'Archivio Edilizio e l'Ufficio Tecnico della Città di Collegno.
- G) Lo studio di amministrazione condominiale pro - tempore.

Il 20.04.2024 inviava lettere a mezzo posta racc. a/r e posta ordinaria ai debitori comunicando loro la data del sopralluogo in loco, ovvero il 29.04.2024, ore 15.00; sopralluogo poi posticipato a metà pomeriggio su richiesta di uno dei debitori.

In tale occasione, l'Esperto Estimatore, alla continua presenza di alcuni debitori, svolgeva tutti i necessari rilievi metrici, fotografici e tecnici in genere esterni ed interni all'alloggio pignorato e alla relativa cantina di pertinenza.

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

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

TRATTAZIONE DEL MANDATO.

Al fine di procedere allo svolgimento del mandato, si sono raccolti ed ordinati i documenti di cui in allegato (a cui si rimanda per eventuali precisazioni di dettaglio), sulla base dei quali è stato possibile trattare i quesiti posti e più precisamente:

1. Documentazione fotografica aggiornata al 29.04.2024.
2. Piante INDICATIVE dell'alloggio pignorato e relativa cantina di pertinenza in scala 1:200.
3. Visura storica aggiornata ed ultima scheda agli atti per l'U.I.U.: Fg. 7, N. 692, Sub. 12.
4. Copia scrittura privata autenticata dal Notaio A. Scarabosio del 29.11.1999, rep. 113643.
5. Copia regolamento di condominio vigente prodotta dall'amministratore pro-tempore.

Quesito 1

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

Nel Comune di Collegno (TO), Via Eugenio Curiel n. 2 e più precisamente:

- Al piano sesto (7° p.f.t.), ALLOGGIO composto di ingresso su corridoio di disimpegno, quattro camere, cucina, soggiorno, due servizi igienici e due balconi, il tutto per una superficie commerciale complessiva, computata con rilievo grafico sulla base della pianta indicativa del relativo piano restituita all'allegato 2, pari a mq. 145 circa.

Detta unità abitativa risulta distinta con il numero arabo "36" nella pianta del relativo piano unita in calce al regolamento di condominio vigente depositato con atto a rogito Notaio Aldo Scarabosio del 28.01.1997, repertorio 108044.

Coerenze (desunte dall'atto di provenienza, allegato 4): vano scala, vano ascensore ed area comune a tre lati, salvo altri.

- Al piano terreno (1° p.f.t.), CANTINA distinta con il numero arabo "12" nella pianta del relativo piano unita in calce al sopra descritto regolamento di condominio vigente.

Coerenze (desunte dall'atto di provenienza, allegato 4): corridoio comune, cantina 11, area comune e vano scala, salvo altri.

Detta U.I.U. (alloggio con cantina di pertinenza) risulta ad oggi identificata al Catasto Fabbricati di Collegno al Foglio 7 - Particella 692 - Sub. 12 - Via Eugenio Curiel n. 2 - piano 6 - cat. A/3 - cl. 5 - vani 7,5 - rendita €. 774,69. Intestata in capo

a: - GGGGGGGGGGGGGG, - GGGGGGGGGGGGGGGGGG -

proprietà per 1/12, - BBBBBBBBBBBBBBBBBB, -

BBBBBBBBBBBBBBBBBBB - proprietà per 1/12, - CCCCCCCCCCCCCCCC,

- CCCCCCCCCCCCCCCCCCCCCCCCCCCC - proprietà per 1/12, -

DDDDDDDDDDDDDDDDDD, - DDDDDDDDDDDDDDDDDDD -

proprietà per 1/12 e - AAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAA, -

AAAAAAAAAAAAAAAAAAAAA - proprietà per 8/12 (allegato 3).

Quesito 2

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

Sulla scorta di quanto versato in atti, ovvero - i Certificati Ipotecari n. TO 546548/2017 e n. TO 74264/2024, - la Certificazione Notarile a firma del Notaio Lorenzo Bigiotto di Torino aggiornata al 29.05.2023, - l'Ordinanza emessa dal G.I.

Dott.ssa Marongiu in data 20.04.2021 nell'ambito del procedimento n. 30893/2019 e -
la successiva Ordinanza elaborata dal G.E. Dott.ssa Anna Castellino per l'udienza
del 29.09.2023, si procede di seguito ad indicare i proprietari dell'immobile in
trattazione alla data di trascrizione dell'ultimo pignoramento (09.02.2024) ed il primo
titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al ventennio.

PROPRIETARI ATTUALI:

- AAAAAAAAAAAAAAAAAA,

Codice Fiscale: AAAAAAAAAAAAAAAAAA - per la Quota di 8 / 12.

- BBBBBBBBBBBBBBBB,

Codice Fiscale: BBBBBBBBBBBBBBBB - per la Quota di 2 / 12.

- EEEEEEEEEEEEEEEE,

e

Codice Fiscale: EEEEEEEEEEEEEEEE - per la Quota di 1 / 12.

- FFFFFFFFFFFFFFFFFF,

Codice Fiscale: FFFFFFFFFFFFFFFFFF - per la restante Quota di 1 / 12.

Si ricostruisce di seguito la titolarità per il diritto di Piena Proprietà e le sopra
descritte Quote.

a) Con scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio Aldo Scarabosio
di Torino del 29.11.1999, repertorio 113644/32456, trascritta alla Conservatoria
dei RR.II. di Torino 2 il 06.12.1999 ai NN. 44296/28036, i coniugi
AAAAAAAAAAAAAAAAAAAA e HHHHHHHHHHHH,
(C.F.: HHHHHHHHHHHHHHHHHHHHHHHHHHHHH) acquistavano in regime di
comunione legale tra coniugi la piena proprietà dell'U.I.U. pignorata per la
Quota di 6/12 ciascuno da AGENZIA TERRITORIALE PER LA CASA DELLA
PROVINCIA DI TORINO - C.F.: 00499000016 (allegato 4).

b) In data 22.04.2005 decedeva HHHHHHHHHHHHHHHHHHHHH lasciando a succedergli
AAAAAAAAAAAAAAAAAAAA per la Quota di 2/12, CCCCCCCCCCCCCCCC,
(C.F.: CCCCCCCCCCCCCCCCCC) per la Quota di
1/12, GGGGGGGGGGGG, nata a (C.F.: GGGGGGGGGG

GGGGGGGGGG) per la Quota di 1/12, BBBBBBBBBBBBBBBB

(C.F.: BBBBBBBBBBBBBBBBBBBBBBBBB) per la Quota di 1/12 e

DDDDDDDDDDDDDDDDDDDD, (C.F.: DDDDDDDDDDD)

per la Quota di 1/12; giusta denuncia di successione registrata a Rivoli il 21.12.2005 al N. 99/1213 e trascritta alla Conservatoria dei RR.II. di Torino 2 il 19.06.2006 ai NN. 31429/19747.

c) Facendo seguito ad un primo ricorso ex art. 702 bis c.p.c., il G.I. Dott.ssa Ester

Marongiu, con Ordinanza del 20.04.2021 dichiarava, senza la determinazione di

Quote, in capo a: - AAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAA (

BBBBBBBBBBBBBBBBBBBB e - GGGGGGGGGGGG () la

qualità di eredi puri e semplici di HHHHHHHHHHHH; dichiarando inoltre che la

Quota di comproprietà dell'eredità morendo dismessa spettante a -

DDDDDDDDDDDDDDDDDDDD era da intendersi accresciuta in favore dei coeredi

mentre, per quanto riguardava la Quota di comproprietà di - CCCCCCCCCC,

il G.I. rigettava la domanda volta a far accertare l'accrescimento in capo ai

coeredi.

d) Seguiva in data 10.11.2021 ai NN. 50463/36596 la trascrizione alla

Conservatoria dei RR.II. di Torino 2 della relativa nota inerente

"all'accertamento della qualità di erede" a favore di - AAAAAAAAAAAAAAAAAA, -

BBBBBBBBBBBBBBBBBBBB e - GGGGGGGGGGGG per la rispettiva

Quota di 2/12 ciascuno e contro HHHHHHHHHHHHHH per la Quota di 6/12.

e) Facendo seguito ad un secondo ricorso ex art. 702 bis c.p.c., il Tribunale di

Torino dichiarava che EEEEEEEEEEEEEEE e FFFFFFFFFFFFFF erano eredi puri e

semplici della madre GGGGGGGGGGGGGGGG per la Quota di 1/12 ciascuno,

seguiva la relativa nota di trascrizione "dell'accertamento della qualità di erede"

trascritta alla Conservatoria dei RR.II. di Torino 2 l'08.05.2023 ai NN.

19517/14827.

f) Infine, il G.E. Dott.ssa Anna Castellino, con ordinanza del 10.07.2023, emessa

il 27.10.2023, con la quale ha dichiarato che il documento in oggetto è una copia non ufficiale, ad uso esclusivo personale, e che è vietata ogni 7

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

in vista dell'udienza del 29.09.2023 concludeva che: "in ogni caso, anche considerando acquisito l'acquisto di 2/12 ciascuno in capo a AAAAAAAAAAAAAA, BBBBBBBB e GGG (con pretermissione di CCCCCC per effetto del regime delle trascrizioni), permane l'incongruenza tra il 1° pignoramento (che per BBBBB ha ad oggetto la Quota di 1/12) e la successiva trascrizione dell'accettazione per la Quota di 2/12 con pignoramento in capo agli eredi di GGGGG della Quota di 2/12".

Alla successiva udienza del 29.09.2023, il G.E. rilevava pertanto che BBBBBBBBBBBBBBBBBB era pieno proprietario della Quota di 2/12 ed invitava il procedente ad operare un pignoramento in rettifica.

Quesito 3

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

Per una compiuta comprensione delle caratteristiche tecnico - costruttive, di finitura e manutentive del fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare pignorata si invita a visionare le foto da 1 a 7 unite all'allegato 1; nelle foto 1 e 2 risulta inoltre contornato con tratto rosso continuo in esterno l'alloggio oggetto di trattazione.

Per quanto attiene invece alla esatta comprensione delle caratteristiche tecnico - costruttive, impiantistiche, di finitura e manutentive dell'alloggio e della relativa cantina di pertinenza si invita a visionare le restanti foto da 8 a 32 che riprendono tutti i locali abitativi ed accessori costituenti l'unità immobiliare compresa la cantina.

Si precisa infine che all'allegato 2 sono state unite le piante indicative di alloggio e cantina raffiguranti lo stato di fatto accertato dall'Esperto Estimatore il 29.04.2024; in tali planimetrie risulta inoltre indicata la posizione dei coni ottici fotografici.

Quesito 4

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

dell'occupante.

Premesso che alla data del sopralluogo (29.04.2024) l'alloggio e la relativa cantina pertinenziale risultavano occupati dai Signori: - BBBBBBBBBBBBBBBBBB, - CCCCCCCCCCCCCCCC e - FFFFFFFFFFFFFF, i quali consentivano allo scrivente di compiere tutti i necessari accertamenti tecnici interni ed esterni.

In effetti, dai controlli comunque svolti presso l'Agenzia delle Entrate di Torino 1° in data 04.07.2024 a nome di - BBBBBBBBBBBBBBBBBB, - CCCCCCCCCCCC, - DDDDDDDDDDDDDDDDDDDDD, - EEEEEEEEE e - FFFFFFFFFFFFFF, l'A.d.E. ha confermato l'assenza in anagrafe tributaria di registrazioni relative a contratti locativi in essere stipulati da detti soggetti in qualità di Danti Causa ed aventi come oggetto l'U.I. in esame.

Quesito 5

Indichi l'esistenza delle formalità, dei vincoli, degli oneri e dei pesi di cui ai nn. 4, 5 e 8 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., specificando, per quelli che saranno cancellati, se colpiscono solo i beni pignorati o anche altri beni e, quindi, se siano da cancellare totalmente o parzialmente, specifichi che le cancellazioni saranno effettuate a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario, fornisca una quantificazione degli oneri di cancellazione.

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

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

A parte quanto specificatamente riportato nell'atto di provenienza descritto al precedente Quesito 2 ed unito all'allegato 4, allo scrivente, non risulta che sull'immobile pignorato sussistano gravare alla data odierna ulteriori vincoli od oneri di qualsivoglia natura che resteranno a carico dell'acquirente.

Disamina regolamento di condominio vigente - (allegato 5).

Dall'esame del Regolamento di Condominio Vigente (Autonomo e Generale) sullo stabile di Via Eugenio Curiel nn. 2, 4 a Collegno e riguardante altresì gli stabili di Via De Gasperi nn. 2/4, 6/8, 10/12, prodotto al CTU via e-mail ed in copia stralcio dallo studio di amministrazione pro-tempore, depositato con atto a rogito Notaio A. Scarabosio del 28.01.1997, repertorio 108044 e trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Torino 2 il 10.02.1997 ai NN. 4336/3261, nonché da intendersi integralmente trascritto e riportato nella presente relazione, è emerso che lo stesso non prevede specifici vincoli di destinazione, ovvero limitazioni all'utilizzo dell'immobile in esame, fatta eccezione per quanto prescritto al seguente articolo:
6) E' espressamente vietato per gli alloggi ed i locali di proprietà esclusiva quanto segue: - la destinazione dei locali ad uso sanatori, cliniche mediche o chirurgiche, gabinetti di cura, dispensari o ambulatori, scuole di musica, canto o ballo, stanze mobiliate d'affitto, pensioni, ristoranti o circoli sedi di associazioni; - qualsiasi uso dei locali che possa turbare la tranquillità o che sia in contrasto all'igiene, al decoro ed alla moralità; - esercitare arti o mestieri che procurino molestia a vicini o tenere in deposito o in vendita merci infiammabili o pericolose o emananti esalazioni nocive o sgradevoli; - installare apparecchi, macchine o impianti che procurino rumori o vibrazioni; ... Omissis ...

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

Sulla scorta dei Certificati Ipotecari NN. TO 546548 / 2017, TO 74264 / 2024 e della Certificazione Notarile prodotti in atti, nonché degli ulteriori approfondimenti comunque svolti a discrezione dell'Esperto Estimatore presso la Conservatoria dei

Registri Immobiliari di Torino 2 in data 26.06.2024, è emerso che, a detta data (26.06.2024), sull'immobile pignorato sussistevano gravare le seguenti formalità pregiudizievoli formalizzate presso l'Ufficio del Territorio di Torino - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 e più precisamente:

- 1) Ipoteca legale derivante da cartella esattoriale, - Iscritta il 09.07.2003 ai NN. 32520/5613, - a Favore della _____, per il diritto di proprietà e per la quota di 1/2 sull'U.N. n. 1, - Contro AAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAA, per il diritto di proprietà e per la quota di 1/2 sull'U.N. n. 1, - Capitale €. _____ per - Complessive €. _____ Formalità da cancellare in toto in quanto colpisce, esclusivamente, l'U.I.U. identificata al C.F. di Collegno (TO) al Foglio 7, Particella 692, Sub. 12.
- 2) Ipoteca legale derivante da cartella esattoriale, - Iscritta il 22.05.2004 ai NN. 24629/4584, - a Favore della _____ (C.F.: _____), per il diritto di proprietà e per la quota di 1/2 sull'U.N. n. 1, - Contro AAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAA, per il diritto di proprietà e per la quota di 1/2 sull'U.N. n. 1, - Capitale €. _____, per - Complessive €. _____ Formalità da cancellare in toto in quanto colpisce, esclusivamente, l'U.I.U. identificata al C.F. di Collegno (TO) al Foglio 7, Particella 692, Sub. 12. Tale formalità risulta rinnovata con nota di iscrizione il 12.04.2024 ai NN. 15459/2204.
- 3) Ipoteca legale derivante da cartella esattoriale, - Iscritta il 25.10.2006 ai NN. 54200/13691, - a Favore della _____ - (C.F.: _____), per il diritto di proprietà e per la quota di 1/12 sull'U.N. n. 1, - Contro DDDDDDDDDDDDDDDDDDDDD, per il diritto di proprietà e per la quota di 1/12 sull'U.N. n. 1, - Capitale €. _____ per - Complessive €. _____ Formalità da cancellare in toto in quanto colpisce, esclusivamente, l'U.I.U. identificata al C.F. di Collegno (TO) al Foglio 7, Particella 692, Sub. 12.
- 4) Ipoteca legale derivante da cartella esattoriale, - Iscritta il _____

20.03.2007 ai NN. 15062/3210, - a Favore della
- (C.F.: , per il diritto di proprietà e per la quota di
1/12 sull'U.N. n. 1, - Contro CCCCCCCCCCCCCCCCCC, per il diritto di
proprietà e per la quota di 1/12 sull'U.N. n. 1, - Capitale €. .
2 , per - Complessive €. . Formalità da cancellare in
toto in quanto colpisce, esclusivamente, l'U.I.U. identificata al C.F.
di Collegno (TO) al Foglio 7, Particella 692, Sub. 12.

5) Ipoteca legale derivante da cartella esattoriale, - Iscritta il
20.04.2007 ai NN. 21380/4820, - a Favore della
- (C.F. , per il diritto di proprietà e per la quota di
1/12 sull'U.N. n. 1, - Contro BBBBBBBBBBBBBBBBBB, per il diritto di
proprietà e per la quota di 1/12 sull'U.N. n. 1, - Capitale €. .
per - Complessive €. . Formalità da cancellare in
toto in quanto colpisce, esclusivamente, l'U.I.U. identificata al C.F.
di Collegno (TO) al Foglio 7, Particella 692, Sub. 12.

6) Ipoteca legale derivante da ruolo, - Iscritta il 22.01.2013 ai NN.
2608/323, - a Favore di . - (C.F.),
per il diritto di proprietà e per la quota di 1/12 sull'U.N. n. 1, -
Contro CCCCCCCCCCCCCCCCCC, per il diritto di proprietà e per la
quota di 1/12 sull'U.N. n. 1, - Capitale €. . per -
Complessiv . Formalità da cancellare in toto in quanto
colpisce, esclusivamente, l'U.I.U. identificata al C.F. di Collegno
(TO) al Foglio 7, Particella 692, Sub. 12.

7) Ipoteca legale derivante da ruolo, - Iscritta il 22.02.2013 ai NN.
6199/839, - a Favore di - (C.F.:),
per il diritto di proprietà e per la quota di 1/12 sull'U.N. n. 1, -
Contro DDDDDDDDDDDDDDDDD, per il diritto di proprietà e per la quota
di 1/12 sull'U.N. n. 1, - Capitale €. . per - Complessive €. .
. Formalità da cancellare limitatamente all'Unità Negoziale
N. 1 costituita dall'U.I.U. identificata al C.F. di Collegno (TO) al
Foglio 7, Particella 692, Sub. 12.

per il diritto di proprietà e per la quota di 8/12 sull'U.N. n. 1 e
BBBBBBBBBBBBBBBB, CCCCCCCCCCCCCCCCCC e DDDDDDDDDDDDDDDDDDD, per il
diritto di proprietà e per la quota di 1/12 ciascuno sull'U.N. n. 1.
Formalità da cancellare in toto in quanto colpisce, esclusivamente,
l'U.I.U. identificata al C.F. di Collegno (TO) al Foglio 7, Particella
692, Sub. 12.

12) Verbale di pignoramento immobili, - notificato dall'Ufficiale
Giudiziario il 21.03.2023, repertorio 4257/2023, - Trascritto il
19.04.2023 ai NN. 16521/12532, - a Favore del
- (C.F.: LLLLLLLLLL), per il diritto di proprietà e per
la quota di 2/12 sull'U.N. n. 1, - Contro EEEEEEEEEEEEEEE e
FFFFFFF, per il diritto di proprietà e per la quota di 1/12 ciascuno
sull'U.N. n. 1. Formalità da cancellare in toto in quanto colpisce,
esclusivamente, l'U.I.U. identificata al C.F. di Collegno (TO) al
Foglio 7, Particella 692, Sub. 12.

13) Verbale di pignoramento immobili, - notificato dall'Ufficiale
Giudiziario il 23.12.2023, repertorio 25922/2023, - Trascritto il
09.02.2024 ai NN. 5873/4526, - a Favore del
- (C.F.: LLLLLLLLLL), per il diritto di proprietà e per
la quota di 1/12 sull'U.N. n. 1, - Contro BBBBBBBBBBBBBBBBBB, per il
diritto di proprietà e per la quota di 1/12 sull'U.N. n. 1. Formalità
da cancellare in toto in quanto colpisce, esclusivamente, l'U.I.U.
identificata al C.F. di Collegno (TO) al Foglio 7, Particella 692,
Sub. 12.

Premesso che la cancellazione delle sopra descritte formalità avverrà a cura della
procedura esecutiva ma con oneri a carico dell'aggiudicatario, per quanto concerne alla
quantificazione degli oneri di cancellazione, da informazioni assunte personalmente alla
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 2 si riferisce in estrema sintesi che:

I costi vivi per la cancellazione delle formalità da 1) a 9) ammontano ad €. 35,00 per Tassa
Ipotecaria, €. 59,00 per Bollo, oltre allo 0,5 % del minor valore tra i totali di iscrizione ed il
prezzo di aggiudicazione per l'Imposta Ipotecaria (con un minimo di €. 200,00).

I costi vivi per la cancellazione delle restanti formalità di cui ai punti 10), 11), 12) e 13) ammontano infine a complessivi €. 294,00, di cui €. 35,00 per Tassa Ipotecaria, €. 59,00 per Bollo ed €. 200,00 per Imposta Ipotecaria fissa.

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

Sulla scorta di quanto potuto accertare presso i Pubblici Uffici competenti in materia parrebbe che il terreno (ad oggi identificato con il N. 692 del Foglio 7) sul quale insiste il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare pignorata non sia gravato da Censo o Livello.

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

Quesito 6

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

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

Per quanto riguarda alla prima parte del Quesito e sulla scorta della contabilità condominiale fornita a mezzo e-mail il 21.06.2024 dall'amministratore condominiale pro - tempore si è in grado di riferire quanto di seguito riportato per punti:

a) **Sulla base del prospetto di sintesi per "richiesta fondi ordinaria", datato 21.06.24**

e relativo al periodo dal 01.04.2023 al 31.03.2024, il saldo a Debito derivante dagli esercizi ordinari precedenti ammonta ad €. 32.326,65, mentre la spesa complessivamente dovuta per la Gestione Ordinaria a Preventivo (01.04.2023 / 31.03.2024) ammonta ad €. 1.989,42.

b) In effetti, sulla base della "ripartizione spese di esercizio 01.04.2022 / 31.03.2023", il Debito complessivamente dovuto ammonta ad €. 32.326,65, di cui €. 29.651,07 per il Debito derivante da gestioni precedenti e €. 2.675,58 per spese relative alla Gestione Ordinaria 01.04.2022 / 31.03.2023.

c) Sulla base del prospetto di sintesi per "richiesta fondi riscaldamento 2023 / 2024" datato 21.06.2024, nonostante ad oggi l'unità immobiliare non usufruisca dell'impianto poiché, sostanzialmente, tutti i corpi radianti interni sono stati momentaneamente rimossi, il saldo a Debito derivante dagli esercizi annuali precedenti ammonta ad €. 18.274,41 e tale spesa a Debito risulta altresì richiesta sia nel prospetto di "ripartizione preventivo riscaldamento stagione 2023 / 2024" e sia in quello relativo alla "ripartizione spese riscaldamento stagione 2022 / 2023".

d) Lo studio di amministrazione pro-tempore non ha infine segnalato alcuna spesa di natura straordinaria.

Per quanto riguarda invece alla seconda parte del Quesito, l'Esperto riferisce che, sulla sola base delle ispezioni svolte alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 2 in data 26.06.2024 a nome dei debitori e sempre in relazione all'U.I.U. pignorata, a parte le formalità pregiudizievoli trattate al precedente Quesito 5, non risultano pendenti sul bene immobile in esame ulteriori procedimenti giudiziari debitamente formalizzati.

Quesiti 7 e 8

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

Fermo restando che, trattandosi di un immobile (**alloggio con cantina pertinenziale**) entrostante a fabbricato di civile abitazione, l'Esperto Estimatore non ha ritenuto necessario acquisire il Certificato di Destinazione Urbanistica del mappale costituente di fatto il sedime e l'area libera del compendio in discussione, oggi identificato al Catasto Terreni al Foglio 7, Mappale N. 692.

Dalle indagini svolte presso l'archivio edilizio della Città di Collegno è emerso che l'edificazione del fabbricato in argomento è avvenuta in forza di Permesso Edilizio N. 34 del 30.04.1973, rilasciato all'ISTITUTO AUTONOMO PER LE CASE POPOLARI DELLA PROVINCIA DI TORINO, in cui l'edificio era compreso nel **LOTTO S** e identificato con **TIPO III'**.

Seguiva in data 27.11.2006 il rilascio del relativo Certificato di Agibilità N. 48 (pratica N. 31/76).

Detto ciò, si premette altresì che dalle ulteriori indagini svolte in epoca recente il Tecnico Comunale non ha individuato pratiche amministrative di qualsivoglia natura autorizzanti modifiche interne e / o esterne all'alloggio pignorato.

Ciò premesso, dal raffronto tra lo stato dei luoghi accertato (vedasi le foto unite all'allegato 1 e le piante indicative prodotte all'allegato 2) con le piante dei piani "Terreno" e "Tipo" rappresentate nella tavola progettuale N. 5, sono emerse le seguenti principali irregolarità edilizie:

- 1) Realizzazione, nel corso dell'originaria epoca costruttiva, di una porta balcone con adiacente finestra in cucina, anziché in modalità "inversa" come previsto invece nel progetto edilizio assentito.
- 2) Sempre sulla scorta del progetto edilizio unito in calce al provvedimento N. 34/1973, sono stati accertati lievi spostamenti di alcuni pilastri interni.
- 3) E' stata infine accertata una diversa distribuzione degli spazi interni limitatamente ai due vani abitativi (soggiorno e camera) posti a Nord - Est fronte cucina, ove il vano oggi utilizzato a soggiorno è stato inoltre aperto verso il corridoio centrale di disimpegno.

Sentito l'Ufficio Tecnico Comunale, quest'ultimo ha riferito che, previo - *l'ottenimento di un assenso condominiale per la sopra descritta avvenuta modifica in corso d'opera al serramento della cucina, - l'installazione di una porta che separi l'attuale soggiorno dal corridoio centrale (svolgente funzione di anti-bagno) e - la verifica che il progetto strutturale dello stabile depositato al Genio Civile corrisponda allo stato di fatto accertato dallo scrivente (in caso contrario si renderebbe necessario un progetto strutturale postumo),* l'aggiudicatario potrà depositare, a propria cura e spese, una domanda di Permesso di Costruire in Sanatoria ai sensi dell'art. 36, comma 1 della vigente Normativa Edilizia.

Il Tecnico Comunale ha altresì aggiunto che, alla data odierna, i relativi diritti di segreteria ammontano ad €. 90,00 e la sanzione amministrativa (che verrà comunque determinata con precisione nel corso dell'istruttoria) a non meno di €. 1.000,00; a tali somme occorre ancora aggiungere un importo compreso tra €. 1.000,00 ed €. 2.000,00 (oltre oneri di legge) per l'onorario del professionista che verrà incaricato di redigere e depositare tale pratica di sanatoria.

Infine, sulla scorta degli accertamenti svolti sul portale S.I.P.E.E. (Sistema Informativo Prestazione Energetica Edifici) si è in grado di riferire che l'immobile pignorato non è al momento dotato di 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 stima del valore totale del bene di cui si tratta (**alloggio con cantina di pertinenza**) è stata eseguita tenendo conto dell'attuale momento del mercato per beni consimili nella zona di ubicazione, della consistenza e distribuzione interna meglio rappresentate nella planimetria indicativa posta all'allegato 2, dello stato di occupazione precisato al capitolo relativo, delle caratteristiche tecnico - costruttive e manutentive del fabbricato in questione (età, qualità e stato), delle risultanze emerse dagli accertamenti compiuti presso i pubblici uffici, nonché sulla località, e

di tutti gli ulteriori elementi descritti nella presente perizia e nei relativi allegati.

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

Superficie commerciale (già esplicitata al Quesito 1) = mq. 145 circa.
Valore parametrico (desunto da accurate indagini di mercato) = €. / mq. 1.500,00.
Valore totale = mq. 145 x €. / mq. 1.500,00 = €. 217.500,00.

ADEGUAMENTI E CORREZIONI ALLA STIMA DEL VALORE COMPLESSIVO.

- 1) Riduzione cautelativa praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene pignorato = 5 %.
- 2) Non si ritiene opportuno applicare riduzioni per lo stato d'uso e di manutenzione accertato il 29.04.2024 in quanto il sovrastimato valore parametrico tiene già conto dello stato conservativo.
- 3) Riduzione per l'attività di Sanatoria con Opere descritta ai Quesiti 7 ed 8, si stimano €. 6.500,00.
- 4) Riduzione per lo stato occupazionale rilevato = 3 %.
- 5) Non si ritiene infine opportuno applicare riduzioni per i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili.

CALCOLO ADEGUAMENTI E CORREZIONI ALLA STIMA DEL VALORE.

(€. 217.500,00 x (5 % + 3 %) = €. 17.400,00 + €. 6.500,00 = €. 23.900,00.

Valore complessivo aggiornato = €. 193.600,00, ovvero €. 217.500,00 - €. 23.900,00.

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

€. 194.000,00 (diconsi euro cento novanta quattro mila / 00).

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

Quesito 10

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

Letti i commi 376, 377 e 378 dell'articolo 1 della Legge N. 178 del 30.12.2020 lo scrivente non ritiene che sussistano i relativi presupposti di applicabilità nonostante l'unità immobiliare pignorata sia stata realizzata in regime di edilizia residenziale pubblica.

Tuttavia, si ritiene doveroso riportare l'art. 7 contenuto nel titolo di provenienza prodotto all'allegato 4: ***“Per un periodo di tempo di dieci anni dalla data di registrazione del presente atto, l'alloggio non potrà essere alienato neppure parzialmente dalla parte acquirente a nessun titolo, né potrà essere modificata la destinazione d'uso. Decorso il termine di cui al 1° comma del presente articolo, qualora il proprietario intenda alienare a qualsiasi titolo l'alloggio, deve darne comunicazione all'Agenzia, che potrà esercitare il diritto di prelazione ai sensi del comma 9 dell'art. 28 della Legge 513/77 così come modificato dall'art. 52 della legge 457/78 e dal comma 25 della legge 560/93”.***

Si invita pertanto il Delegato alla vendita a valutare il compimento di tale attività.

Quanto sopra, ad evasione del gradito incarico conferitomi.

Torino, li 6 luglio 2024.

In fede, architetto Raffaele Torchia.

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



In allegato:

1. Documentazione fotografica aggiornata al 29.04.2024.
2. Piante INDICATIVE dell'alloggio pignorato e relativa cantina di pertinenza in scala 1:200.
3. Visura storica aggiornata ed ultima scheda agli atti per l'U.I.U.: Fg. 7, N. 692, Sub. 12.
4. Copia scrittura privata autenticata dal Notaio A. Scarabosio del 29.11.1999, rep. 113643.
5. Copia regolamento di condominio vigente prodotta dall'amministratore pro-tempore.

In calce alla presente:

Rapporti di trasmissione via PEC della relazione alle parti procedente e intervenute, nonché e-mail e lettera via posta Racc. A/R inviata alla parte debitrice con allegato l'elaborato.

