

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
SIGNOR GIUDICE: DOTT. P. DEMARIA

R.G.E. n. 415/2022

RELAZIONE DI STIMA

ex art. 173 bis disp. att. c.p.c.

nel procedimento espropriativo immobiliare
iscritto al numero **415/2022** R.G.E.

promosso da

[già _____], con sede in _____

elettivamente domiciliata presso lo Studio
dell'Avv. _____ che la rappresenta e difende
- creditore procedente -

contro

e _____

- debitori esecutati -

leonardo di brita

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

scheda sintetica riepilogativa

<i>diritto reale e quota pignorata:</i>	piena proprietà, per l'intero [1/1]
<i>ubicazione immobile:</i>	Buriasco (To), via Generale Dabormida n. 29
<i>immobile pignorato:</i>	al piano terzo sottotetto (4° f.t.) del fabbricato denominato "porzione B": un locale ad uso deposito-ripostiglio, con vano servizio igienico
<i>dati catastali:</i>	Catasto Fabbricati di Buriasco (To): foglio 6, particella 230, sub. 9 foglio 6, particella 230, sub. 10
<i>difformità catastali:</i>	sussistenti
<i>formalità pregiudizievoli:</i>	ipoteca giudiziale del 09/11/2017 Rp. 1114 pignoramento del 29/06/2022 Rp. 4566
<i>stato di occupazione:</i>	occupato saltuariamente dai debitori executati
<i>irregolarità edilizie:</i>	sussistenti
<i>valore di mercato</i> [adeguato con coefficienti correzione]	euro 10.000,00=

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

indice

scheda sintetica riepilogativa immobile	pag. 2
preambolo	pag. 4
immobili pignorati e circa quesito	pag. 4
svolgimento delle attività tecniche	pag. 4
1) risposta al quesito 1) - [<i>identificazione beni, dati catastali</i>]	pag. 6
identificazione bene, consistenza, coerenze, dati catastali	pag. 6
trattazione ulteriore circa la situazione catastale	pag. 7
2) risposta al quesito 2) - [<i>proprietari attuali e nel ventennio</i>]	pag. 8
3) risposta al quesito 3) - [<i>descrizione immobile</i>]	pag. 9
4) risposta al quesito 4) - [<i>stato di occupazione</i>]	pag. 13
5) risposta al quesito 5) - [<i>formalità pregiudizievoli, vincoli, oneri</i>]	pag. 14
formalità pregiudizievoli di iscrizione e trascrizione	pag. 14
vincoli, oneri, condominio	pag. 15
6) risposta al quesito 6) - [<i>spese e procedimenti giudiziari</i>]	pag. 16
7) risposta al quesito 7) - [<i>pratiche edilizie e situazione urbanistica</i>]	pag. 17
8) risposta al quesito 8) - [<i>regolarità edilizio-urbanistica e ape</i>]	pag. 18
9) risposta al quesito 9) - [<i>valore di mercato</i>]	pag. 20
10) risposta al quesito 10) - [<i>circa presupposti art. 1 legge 178/2020</i>]	pag. 23
elenco allegazioni documentali	pag. 24

preambolo

Il sottoscritto Leonardo Di Brita [c.f. DBRLRD69M02L219T, pec leonardo.di.brita@geopec.it], geometra, libero professionista, con studio in Settimo Torinese [To], via Italia n. 36, iscritto all'Albo dei geometri e geometri laureati di Torino e provincia [n. 6.582], nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice [n. 2.023] ed a quello dei Periti [n. 2.023] presso codesto Ecc.mo Tribunale Ordinario di Torino, nominato esperto nel Procedimento *de quo*, in risposta al quesito deferito dall'*Ill.mo Signor Giudice dell'Esecuzione* con Ordinanza delli 17/09/2022, prestato giuramento di rito con dichiarazione depositata in via telematica, è in grado e si onora di riferire quanto di seguito, alla luce e compatibilmente a quanto risultante dalla documentazione versata in atti e di quella acquisita presso i pubblici Uffici, di quanto emerso dalle ispezioni compiute sui luoghi, degli accertamenti e rilievi tecnici esperiti, nonché delle ponderate analisi svolte, il tutto come meglio argomentato nella presente.

immobili pignorati e circa quesito

Dai contenuti dell'atto di pignoramento datato 24/05/2022 depositato in atti¹ e della correlata nota di trascrizione pubblicata presso l'Agenzia delle Entrate, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pinerolo in data 29/06/2022 ai numeri 5868/4566 [Cfr all. 1], la società [REDACTED]² ha sottoposto ad esecuzione forzata per espropriazione, la quota di 1/2 di proprietà in capo al signor [REDACTED]³ e la quota di proprietà di 1/2 in capo alla signora [REDACTED]⁴ - e così complessivamente per la quota intera [1/1] di piena proprietà - sui seguenti beni immobili;

Comune Buriasco (TO), Catasto Fabbricati, foglio 6, particella 230, sub. 10, natura C2 - magazzini e locali di deposito, consistenza 24 mq, via Dabormida n.-, piano 3;

Comune Buriasco (TO), Catasto Fabbricati, foglio 6, particella 230, sub. 9, natura C2 - magazzini e locali di deposito, consistenza 25 mq, via Dabormida n.-, piano 3;

Per snellezza espositiva, al fine anche di evitare superflue duplicazioni, il tenore del quesito deferito verrà riportato nel prosieguo della relazione, in modo destrutturato e distinto nei vari capitoli che la costituiscono.

svolgimento delle attività tecniche

Sono state effettuate successive sessioni presso i pubblici Uffici et Privati allo scopo di acquisire gli elementi utili e la correlata documentazione necessaria, ulteriore rispetto a quanto risultante dal certificato notarile ex art. 567 c.p.c. prodotto

¹ Ove, invero, gli immobili pignorati vengono imprecisamente indicati, in linea catastale, come "graffati"

² con sede in [REDACTED] (VE), codice fiscale [REDACTED]

³ Di seguito generalizzato

⁴ Ibidem

leonardo di brita



in atti e, segnatamente, presso:

- l'Ufficio Anagrafe per acquisizione dei certificati di residenza aggiornati dei debitori esecutati [Cfr all. A];
- l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territorio di Torino, nonché il Servizio Pubblicità Immobiliare di Pinerolo, per gli aggiornamenti e le verifiche del caso;
- lo Studio del Notaio Giorgio Mariatti per acquisizione della copia conforme del titolo di acquisto dell'immobile pignorato in capo ai debitori esecutati;
- l'Ufficio Tecnico di Buriasso per accertamenti in punto di situazione edilizia ed urbanistica;
- l'Amministratore *pro tempore* del Condominio per reperimento di informative e di copia del regolamento di Condominio;
- l'Archivio Notarile Distrettuale di Torino per visione delle planimetrie allegate al regolamento di Condominio e verifica dei contenuti salienti dello stesso;
- l'Agenzia delle Entrate, per informative in punto di stato locativo del bene.

All'esito della comunicazione inoltrata ai debitori esecutati, secondo le formalità previste dal mandato,⁵ in ordine alla data ed orario previste per l'effettuazione del sopralluogo, nonché in aderenza alla richiesta di differimento da questi pervenuta, in data 29/12/2022 alle ore 14:00, lo scrivente, alla presenza dell'odierno debitore esecutato, signor [REDACTED],⁶ effettuava l'ispezione dello stato di fatto attuale dell'immobile pignorato, espletando i rilievi tecnici, metrici e fotografici del caso.



⁵ Ovverosia, con nota depositata, per via telematica, presso la Cancelleria competente, nonché trasmessa presso la rispettiva residenza anagrafica, a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento oltre che, per ragioni di opportunità, a mezzo posta ordinaria

⁶ All'uopo identificato sulla scorta del rispettivo documento di riconoscimento





1) **trattazione del quesito sub. 1)**

« [...] ⁷ 1. *identifichi i beni pignorati indicandone ubicazione, tipologia, consistenza, dati catastali e confini e provvedendo altresì a presentare le denunce catastali eventualmente mancanti;*»

Identificazione immobile, consistenza, coerenze, dati catastali

In Comune di Buriasco [To]:

nel complesso edilizio in via Generale Dabormida, costituito da due fabbricati di civile abitazione, denominati rispettivamente "*porzione A*" [quello posto ad ovest] et "*porzione B*" [quello posto ad est] nell'infracitando regolamento di Condominio, ciascuno elevato a tre piani fuori terra, oltre piano sottotetto e piano interrato, sottostante i medesimi corpi di fabbrica ed, in parte, sottostante il cortile e, più precisamente:

diritto di piena proprietà, per l'intero [1/1] dei seguenti enti:

nel predetto fabbricato denominato "porzione B", avente accesso dal civico numero 29 [già n. 27] della via Generale Dabormida:

- al piano terzo-sottotetto [quarto fuori terra]: un locale ad uso deposito-ripostiglio, con vano servizio igienico, distinto con i numeri "7" et "8" nella pianta del relativo piano compresa nella planimetria del regolamento di condomino di cui *infra*, con la precisazione che talune delle opere sussistenti nell'attuale stato di fatto [formazione del servizio igienico, rimozione di originario tramezzo divisorio, formazione di "barbecue" in muratura, apertura di porta, meglio descritte al capitolo 8) della relazione di stima] risultano essere state realizzate in assenza di titolo abilitativo in linea edilizia, il tutto formante unico corpo alle seguenti coerenze generali, salvo più esatte:
soffitta n. 6, vano scala e area condominiale a tre lati.

All'immobile sono da ritenersi ricomprese le ragioni pro quota di comproprietà sulle parti comuni ed indivisibili fra Condomini dell'intero stabile come considerate dalla legge e dalla consuetudine ed, in particolare, dal regolamento di condominio dello stabile, depositato con verbale ricevuto dal Notaio Eugenio Borgo in data 02/03/1981 repertorio numero 13502 ⁸ o numero 15502.⁹



⁷ Cfr. «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:»

⁸ Così riportato nella copia ricevuta dall'amministratore e così indicato nel titolo di acquisto in capo ai debitori esecutati

⁹ Così invece riportato sull'originale in conservazione presso l'Archivio Notarile Distrettuale di Torino



leonardo di brita



L'immobile è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Buriasco [To] come due distinte unità immobiliari urbane aventi rispettivamente la seguente identificazione e classamento [situazione al 12/06/2023]:

- foglio 6, particella 230, sub. 9, via Dabormida piano 3, categoria C/2, classe U, consistenza 25 m², superficie catastale totale 30 m², rendita euro 20,66;
- foglio 6, particella 230, sub. 10, via Dabormida piano 3, categoria C/2, classe U, consistenza 24 m², superficie catastale totale 28 m², rendita euro 19,83;

trattazione ulteriore circa la situazione catastale

All'attualità, con riferimento alla precitata data, le due unità immobiliari urbane [di seguito, per snellezza, u.i.u.], in linea catastale, figurano intestate a [REDACTED] e [REDACTED] ciascun soggetto per l'indicato diritto di proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni [Cfr all. 2,3].

L'attuale intestazione catastale corrisponde con quella risultante dai Pubblici Registri Immobiliari e come si dirà all'apposito paragrafo.

Circa la cronistoria catastale.

Già all'impianto meccanografico del 30/06/1987, entrambe le u.i.u. figuravano censite al Catasto Fabbricati con i descritti dati identificativi ed il classamento attuale.

Le u.i.u. risultano essere state oggetto unicamente di variazione toponomastica richiesta dal Comune del 02/09/2011, rispettivamente pratica n. TO0633893 per l'u.i.u. sub 9 et pratica TO0633894 per l'u.i.u. sub 10, oltre alla variazione del 09/11/2015 per l'inserimento in visure dei dati di superficie.

Il sedime del fabbricato compendiante l'u.i.u. è distinto nell'attuale mappa del Catasto Terreni del Comune di Buriasco al foglio 6, particella 230 [Cfr all. 4].

Lo stato di consistenza e la rappresentazione grafica delle due u.i.u. è riprodotto nelle rispettive planimetrie catastali, ultime in atti, come dichiarata al Catasto Fabbricati [Cfr all. 5,6].

La trattazione in punto di conformità o meno fra il contenuto delle planimetrie catastali e l'effettivo stato di fatto attuale dell'immobile, stante anche l'interferenza con la rispettiva situazione edilizio-urbanistica, verrà operata al capitolo 8) della relazione.

2) trattazione del quesito sub. 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 base della certificazione notarile in atti e delle ispezioni ipotecarie di aggiornamento acquisite [Cfr all. 7,8], alla data della trascrizione del pignoramento *de quo*, l'immobile in oggetto – in linea catastale costituito da due distinte u.i.u. - risultava in capo:

- al signor [redacted] [nato a [redacted] (CA) il [redacted] codice fiscale [redacted] [redacted], per la quota di 1/2 di piena proprietà in regime di separazione dei beni con il soggetto di cui *infra*;
- alla signora [redacted] [nata a [redacted] (FE) il [redacted] codice fiscale [redacted] per la quota di 1/2 di piena proprietà in regime di separazione dei beni con il citato soggetto;

ad essi rispettivamente pervenuta, unitamente ad altri immobili non pertinenti, in virtù di atto di compravendita del 08/04/2004 rogito Notaio Giorgio Mariatti, repertorio n. 31008/11323 [Cfr all. 9], trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pinerolo in data 13/04/2004 ai numeri 3163/2364, per acquisto compiuto dal signor [redacted]¹⁰

Avuto anche riguardo alla specifica condizione prevista dal regolamento di Condominio e di cui si dirà all'apposito paragrafo, può essere utile evidenziare che con tale atto di compravendita i predetti signori [redacted] e [redacted], hanno altresì acquistato la piena proprietà di un alloggio, con vano cantina ed un vano box ad uso autorimessa,¹¹ oltre all'uso esclusivo di porzione di terreno, facenti parte dello stesso stabile condominiale, con la precisazione che la piena proprietà dei medesimi immobili è stata alienata con atto di compravendita del 12/05/2017 rogito Notaio Mauro Paschetta repertorio n. 110433/15505, trascritto in data 22/05/2017 ai numeri 3731/2775.

Cronistoria delle vicende traslative nell'ultimo ventennio di cui al quesito e soggetti proprietari nel medesimo periodo.¹²

L'immobile in oggetto è pervenuto al predetto signor [redacted] [nato a [redacted] (To) il [redacted] per acquisto compiuto dal signor [redacted] [nato a [redacted] (To) il [redacted], in virtù di atto di compravendita del 26/07/2002 rogito Notaio Guido Gili rep. n. 25082, trascritto in data 01/08/2002 ai numeri

¹⁰ Di seguito meglio generalizzato

¹¹ Quivi dichiarati come censiti al Catasto Fabbricati al foglio 6, particella 230, sub 3 et particella 229, sub 9

¹² Per quanto rilevabile dalla certificazione notarile prodotta in atti

leonardo di brita



6706/5021.

A sua volta al precitato signor [redacted] l'immobile è pervenuto in virtù dei seguenti titoli:

- atto di cessione del 07/09/1994 rogito Notaio Francesco Audano, rep. n. 21967, trascritto in data 09/09/1994 ai numeri 5547/4586, mediante il quale riceve la quota di 1/2 di piena proprietà dalla signora [redacted] [nata in Francia il [redacted]];
- atto di compravendita del 02/11/1990 rogito Notaio Francesco Audano rep. n. 16087, trascritto in data 22/11/1990 ai numeri 7767/6145 con il quale i signori [redacted] e [redacted] acquistano la quota di 1/2 di piena proprietà ciascuno dal signor [redacted] [nato a [redacted] (To) il [redacted]] e dalla signora [redacted] [nata a [redacted] il [redacted]].

I sopra menzionati atto pubblici rappresentano dunque il primo atto tra vivi anteriore l'ultimo ventennio di cui al quesito.

3) **trattazione del quesito sub. 3)**

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

- allegazioni esplicative di riferimento -

L'immobile è meglio rappresentato e visibile nei seguenti documenti esplicativi, cui si rimanda anche per una più puntuale descrizione e/o comprensione:

- nell'estratto di mappa catastale ove è riprodotto il sedime dell'area su cui insiste il fabbricato che lo compendia [Cfr all. 4];
- nella tavola di localizzazione spaziale [Cfr all. 10];¹³
- nella tavola grafica indicativa che ne riproduce, in modo indicativo, lo stato di fatto attuale come riscontrato in sede di sopralluogo [Cfr all. 11];
- nelle planimetrie catastali delle due unità immobiliari che lo costituiscono, raffiguranti il rispettivo stato di consistenza dichiarato al Catasto Fabbricati, con le rilevanti precisazioni che si esporranno [Cfr all. 5,6];
- nel rilievo fotografico ripreso in sede di sopralluogo che ne rammostra l'attuale stato di fatto quivi rilevato [Cfr all. 12].

¹³ Tratta dalla rete, sito "Google Maps"

- posizionalità e contesto territoriale -

Buriasco è un Comune della Città metropolitana di Torino, si trova a circa 30 chilometri a sud-ovest da Torino, in prossimità di Pinerolo.

Ha una popolazione di 1.346 abitanti.¹⁴

Si sviluppa su una superficie di circa kmq 15, con una densità demografica di circa 92 ab/km. È posto ad una altitudine media di circa 301 s.l.m.

Il territorio comunale si trova sulla riva del torrente Lemina.

Confina con i Comuni di Cercenasco, Macello, Pinerolo, Scalenghe, Vigone.

L'economia locale si basa su attività agricola e su attività industriali.

L'immobile è ubicato in zona eccentrica ed a ovest del nucleo abitato.

- descrizione stabile -

L'immobile fa parte di complesso edilizio costituito da due fabbricati di civile abitazione, denominati rispettivamente "porzione A" [quello posto ad ovest] et "porzione B" [quello posto ad est], ciascuno elevato a tre piani fuori terra, oltre piano sottotetto e piano interrato, sottostante i medesimi corpi di fabbrica ed, in parte, sottostante il cortile, con circostante area di terreno pertinenziale.

Più precisamente, l'immobile risulta far parte del fabbricato denominato "porzione B", avente accesso dal civico numero 29 della via Generale Dabormida.

L'edificazione dello stabile risale agli anni 1975/1980; la tipologia edilizia ed architettonica è compatibile con la relativa epoca di costruzione e si configura di categoria ordinaria.



figura - vista generale del complesso edilizio



figura - fabbricato compendiate immobile con evidenza della porzione indicativa dell'immobile *de quo*

L'edificio ove posto l'immobile in oggetto mostra struttura portante apparentemente con telaio in conglomerato cementizio armato; la copertura è a falde, in laterocemento, con sovrastante manto; i tamponamenti perimetrali appaiono in

¹⁴ Al 31/08/2021

muratura di mattoni.

Le facciate dell'edificio - soggette ad un recente intervento di manutenzione - sono ad intonaco al civile, rifinite con idropittura.

Il vano scala comune, delimitato da un porta ad un'anta, presenta pavimentazioni [atrio, di piano e di interpiano, pedate ed alzate], con lastre in marmo perlato e pareti ad intonaco tinteggiato.

Il vano scala è privo di impianto di ascensore.

Lo stato di manutenzione e di conservazione, compatibilmente a quanto apprezzabile dal solo esame visivo, appare buono.

- descrizione immobile -

È da ritenersi qui richiamato quanto già riferito circa l'identificazione e lo stato di consistenza dell'unità immobiliare, come pure i contenuti dei già citati allegati esplicativi [con particolare riferimento alla tavola grafica indicativa ed al rilievo fotografico], cui si rimanda per maggiore approfondimento.

La porzione immobiliare è posta al piano terzo sottotetto [4° f.t.] del fabbricato descritto, avente accesso dal pianerottolo comune di piano, delimitato da porta ad un battente in legno.

Trattasi di locale sottotetto ad uso deposito / ripostiglio, con vano servizio igienico interno, realizzato in corrispondenza della originaria porta di ingresso che dal pianerottolo comune di piano permetteva l'accesso alla porzione di locale censito al Catasto Fabbricati come foglio 6, particella 230, sub 9.

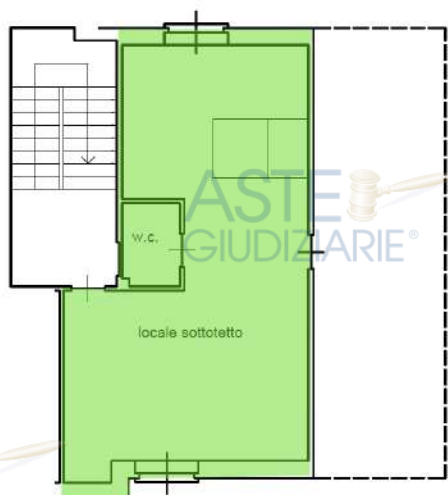


figura
tavola grafica indicativa dello stato di fatto attuale dell'immobile periziando, sito al piano terzo sottotetto, all'uopo evidenziato con campitura verde

leonardo di brita

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

figura - vista parziale locale sottotetto



figura - vista parziale locale sottotetto e servizio igienico



figura - particolare manufatto "barbecue"



figura - particolare efflorescenze ed ammaloramenti

Il locale principale è areato ed illuminato per mezzo di due finestre, oltre a finestre tipo velux localizzate sull'intradosso della copertura.

Mostra un'altezza interna massima di circa m. 2,99 ed un'altezza minima di circa m. 1,43.

Le principali finiture dell'alloggio possono così descriversi.

I pavimenti sono in piastrelle tipo monocottura; le pareti sono ad intonaco tinteggiato; le finestre sono in legno con vetri lucidi, protetti da avvolgibili.

Il vano servizio igienico, con piano di pavimento rialzato rispetto al locale principale, è privo di areazione ed illuminazione di tipo naturale.

È accessoriato da piatto doccia, lavabo e tazza sanitaria [dotata di tritatore con pompa di sollevamento e drenaggio idrico, tipo "Sanitrit"], oltre boiler.

Detto vano mostra pavimento e parziale rivestimento delle pareti con piastrelle ceramizzate.

La parete del locale principale, attigua al vano scala, appare attrezzata ad uso cucina. Vi è inoltre un manufatto in muratura, tipo barbecue, con accessori.

leonardo di brita



In corrispondenza del paramento murario sud dell'immobile vi è un vano porta che permette il collegamento con l'attiguo spazio sottotetto, quest'ultimo non compreso nella sagoma della consistenza delle due unità immobiliari come riprodotta sia nelle piante catastali delle due u.i.u., che nella pianta del relativo piano acclusa al regolamento di Condominio.

I locali appaiono accessoriati di impianto idro-sanitario ed elettrico; non risulta presente l'impianto di riscaldamento; concreti dubbi sussistono circa l'effettiva conformità delle dotazioni impiantistiche alla vigente normativa in materia di sicurezza, come pure in ordine alla loro corretta funzionalità.

L'immobile mostra condizioni e stato di manutenzione non soddisfacenti; si rileva la presenza di evidenti efflorescenze e macchie di umidità principalmente sull'intradosso della copertura, in corrispondenza sia del locale principale, che del servizio igienico, con interessamento anche dei vani dei lucernari.

Il tutto come meglio visibile nelle già menzionate allegazioni esplicative di riferimento, cui si rimanda per maggior approfondimento.

4) **trattazione del quesito sub. 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;»

Da quanto affermato dal signor [REDACTED] in sede di sopralluogo, l'immobile in oggetto è attualmente utilizzato, in modo saltuario, dallo stesso e/o dal suo nucleo familiare.

L'immobile è da ritenersi libero di contratti di locazione o contratti di comodato registrati, così come attestato nella comunicazione di risposta all'uopo ricevuta¹⁵ dai preposti Uffici dell'Agenzia delle Entrate, con situazione al 19/01/2023 [Cfr all. 13].¹⁶

¹⁵ In risposta ad apposita propria istanza di accesso agli atti

¹⁶ Ove appunto si riferisce che non risultano registrati contratti di locazione o comodati, per gli immobili in oggetto, da parte degli esecutari

5) **trattazione del quesito sub. 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 un quantificazione degli oneri di cancellazione;»

formalità pregiudizievoli di iscrizione e trascrizione ipotecaria

Sulla base della certificazione notarile prodotta in atti e della ispezione ipotecaria di aggiornamento acquisita a carico dei debitori eseguiti [Cfr all. 7,8], risulta che alla data di trascrizione del pignoramento *de quo* [i.e. 29/06/2022], come peraltro pure a tutta la data del 12/06/2023, presso l'Agenzia delle Entrate, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pinerolo, risultavano le seguenti formalità di pregiudizio gravanti unicamente sull'immobile in oggetto [nelle medesime formalità identificato come censito al Catasto Fabbricati del Comune di Buriasco [To], al foglio 6, particella 230, rispettivamente sub. 9 et sub. 10]:

- **ipoteca giudiziale** iscritta in data **09/11/2017** ai numeri 8327/1114, derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Torino il 03/11/2017, repertorio n. 19855/2017, con iscrizione complessiva di euro 25.000,00, di cui € 18.214,67 per capitale, a favore [redacted] [con sede in Roma (Rm), codice fiscale [redacted], contro [redacted] [nato a [redacted] (CA) il [redacted] codice fiscale [redacted] e [redacted] [nata a [redacted] (FE) il [redacted] codice fiscale [redacted] ciascuno per la quota di 1/2 di piena proprietà, gravante sull'immobile;
- **pignoramento immobiliare** trascritto in data **29/06/2022** ai numeri 5868/4566, derivante da atto del 20/06/2022, eseguito da Unep-Corte d'Appello di Torino, repertorio 15437, a favore [redacted] [con sede in [redacted] (VE), codice fiscale [redacted], contro [redacted] [nato a [redacted] (CA) il [redacted] codice fiscale [redacted] e [redacted] [nata a [redacted] (FE) il [redacted] codice fiscale [redacted] ciascuno per la quota di 1/2 di piena proprietà, gravante sull'immobile.

Le menzionate formalità pregiudizievoli risultano gravare unicamente sull'immobile in oggetto, dal che sono suscettibili di cancellazione totale.

La cancellazione delle citate formalità pregiudizievoli sarà effettuata a cura della Procedura, ma con oneri a carico dell'aggiudicatario.

La determinazione presuntiva degli oneri di cancellazione può così esprimersi: un importo di € 588,00 a titolo di imposta ipotecaria, imposta di bollo e tassa



ipotecaria,¹⁷ oltre alle incidenze professionali per la redazione e presentazione delle correlate domande di annotamento, la cui stima, in questa sede, può indicativamente esprimersi nell'importo medio di circa € 550,00, oltre oneri accessori.

vincoli, oneri, condominio

Da quanto rilevabile dalla certificazione notarile prodotta in atti e della ispezione ipotecaria di aggiornamento acquisita a carico dei debitori eseguiti, così si relaziona in ordine alla sussistenza di vincoli o pesi gravanti sull'immobile, richiamato in particolare quanto riferito nella presente relazione, con riferimento altresì ai descritti diritti reali di garanzia.

La vendita dell'immobile è da ritenersi soggetta all'osservanza dei patti, condizioni, disposizioni e clausole contenute e/o richiamate:

- nell'atto di compravendita del 08/04/2004 rogito Notaio Giorgio Mariatti, repertorio n. 31008/11323, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pinerolo in data 13/04/2004 ai numeri 3163/2364 [titolo di acquisto in capo ai signori ██████████ e ██████████];
- nel regolamento di condominio dello stabile di cui fa parte, depositato con verbale ricevuto dal Notaio Eugenio Borgo in data 02/03/1981 repertorio numero 13502¹⁸ o numero 15502.¹⁹

Dall'esame della regolamentazione condominiale, ricevuta in copia dall'Amministratore *pro tempore* [Cfr all. 14], i cui contenuti significativi sono stati anche verificati con l'originale in conservazione presso l'Archivio Notarile Distrettuale di Torino, si rileva la sussistenza dei seguenti vincoli e/o limitazioni - con particolare riferimento a quanto disposto dall'art. 15) di cui *infra* - oltre a quelli generalmente previsti per immobili simili a quello di specie, posto che il trascrivendo contenuto ha solo finalità esemplificativa e non esaustiva:

- l'art. 15) che stabilisce « *Le cantine, le mansarde e le autorimesse acquistate insieme all'alloggio, non possono essere vendute a terzi non Condomini separatamente dallo alloggio a cui sono state assegnate nel relativo atto di acquisto; possono, però, essere vendute fra Condomini. Le autorimesse possono essere affittate anche da estranei* »;

- l'art. 8) che stabilisce « [...] i Proprietari o chi per essi sono soggetti alle seguenti norme: [...] b) nei locali dello stabile, comprese le cantine, non si potranno costituire depositi di materiale infiammabile ed esplosivi, o che diano luogo a cattive esalazioni, o pregiudicare la salubrità del caseggiato, o comunque possano recar danni o molestia [...] »;

¹⁷ Di cui € 400,00 per imposta ipotecaria, € 118,00 per imposta di bollo ed € 70,00 per tassa ipotecaria

¹⁸ Così riportato nella copia ricevuta dall'amministratore e così indicato nel titolo di acquisto in capo ai debitori eseguiti

¹⁹ Così invece riportato sull'originale in conservazione presso l'Archivio Notarile Distrettuale di Torino





- l'art. 14) che stabilisce « [...] è vietato: - destinare gli appartamenti od altri locali della casa ad uso uffici pubblici, di attività che comportino afflusso eccessivo di estranei, di sanatorio, di gabinetto di cura ed ambulatorio di Enti assistenziali o mutualistici [...] e/o di attività [...] che possa comportare [...] rumori molesti od esalazioni sgradevoli [...] ».

Tutte le disposizioni, clausole, patti, vincoli e condizioni stabilite nei menzionati atti sono da intendersi integralmente richiamati ed in toto ritrascritti nella presente, ritenendosi far parte integrante e sostanziale della stessa relazione.

È da ritenere che i menzionati vincoli rimangano a carico dell'acquirente.

Dalle ricerche svolte non si è ravvisata la sussistenza di elementi da cui possa risultare che l'immobile pignorato sia gravato da censo, livello od uso civico, o che vi possa essere stata affrancazione da tali pesi.

6) **trattazione del quesito sub. 6)**

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

Per quanto rilevabile dalla documentazione pervenuta fino al 20/01/2023, a cura dell'Amministratore *pro tempore*, [REDACTED] [Cfr all. 15], avuto riguardo a quanto previsto dalla disposizione richiamata nel quesito, emerge quanto segue con riferimento all'immobile *de quo*:

- un importo insoluto afferente le spese condominiali degli ultimi due esercizi pari a complessivi € 487,73= [di cui € 269,96 per la gestione ordinaria dal 01/10/2019 al 30/09/2020, nonché € 217,77 per la gestione ordinaria dal 01/10/2020 al 30/09/2021];
- le spese annue per gestione ordinaria possono indicarsi, mediamente, nell'importo di circa € 250,00;
- un importo insoluto afferente le spese straordinarie pari a complessivi € 1.745,21= [di cui € 351,82 per pratiche professionali e sostituzione infissi vani scala, nonché € 1.393,39 per rifacimento tinteggiature facciate, rifacimento balconi, impermeabilizzazione cornicioni, rifacimento recinzione e installazione pensilina ingresso scala A].

Dall'esame dei Pubblici Registri Immobiliari della Conservatoria di Pinerolo, con aggiornamento al 12/06/2023, non si rilevano elementi da cui risulti la pendenza di procedimenti giudiziari relativi all'immobile, ulteriori rispetto a quello odierno.

7) trattazione del quesito sub. 7)

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

Dalle ricerche esperite presso il competente Archivio Edilizio del Comune di Buriasco è emerso²⁰ che per lo stabile compendiante l'immobile in oggetto risultano rilasciati i seguenti titoli abilitativi in linea edilizia:

- licenza edilizia n. 151 del 02/05/1974 per realizzazione di n. 2 case di civile abitazione [Cfr all. 16];
- licenza edilizia n. 222 del 13/02/1976 in variante alla citata L.E. n. 151/1974 [Cfr all. 17];
- concessione edilizia n. 202 del 26/05/1980 per realizzazione muro di sostegno;
- concessione edilizia n. 216 del 16/10/1980 in variante alla predetta L.E. n. 151/1974 [Cfr all. 18], con la precisazione che nel rispettivo titolo si dà atto che *«i locali sottotetto dovranno essere solo destinati a ripostiglio-deposito non abitabili, a servizio degli alloggi del condominio e non potranno essere costruiti servizi igienici né installati termosifoni»*

Per quanto rinvenibile dalla visione dello Piano Regolatore Generale Comunale [P.R.G.C.] vigente l'immobile ricade in zona classificata "B1", corrispondente a zone di «zone B e Be di "ristrutturazione e completamento"», disciplinate dall'art. 26 delle Norme tecniche di attuazione.

Sulla base dello Studio Geologico a supporto del P.R.G.C. l'immobile risulta ricadere nella "classe III b3", definita come «porzioni di territorio edificate nelle quali, gli elementi di pericolosità geomorfologica e di rischio sono tali da imporre interventi di riassetto territoriale di carattere pubblico a tutela del patrimonio urbanistico esistente».

Si rimanda, per approfondimento alla visione delle cartografie di Piano ed alle correlate prescrizioni fissate dalle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C., entrambe consultabili sul sito istituzionale del Comune, il cui contenuto è qui da ritenersi in toto richiamato e ritrascritto.

²⁰ Per quanto concretamente rinvenuto dai preposti Tecnici Comunali

8) **trattazione del quesito sub. 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;»

L'autorizzazione di abitabilità per lo stabile è stata rilasciata in data 07/03/1981 al n. 109 [Cfr all. 19], con la precisazione che nel rispettivo titolo si dà atto che «ne autorizza l'occupazione [...] ad esclusione dei locali sottotetto che dovranno essere solo destinati a ripostiglio-deposito non abitabili, a servizio degli alloggi del condominio e non potranno essere costruiti servizi igienici né installati termosifoni»

Dalla comparazione fra lo stato di consistenza assentito in linea edilizia, con particolare riferimento all'elaborato progettuale a corredo della più recente concessione edilizia in variante n. 216 del 16/10/1980 [Cfr all. 18 e figura] e l'attuale stato dei luoghi riscontrato in sede di sopralluogo [Cfr all. 11 e figura], si rileva la sussistenza delle seguenti difformità edilizie, meglio visibili dal confronto delle menzionate rappresentazioni grafiche:

- nell'attuale stato di fatto non risulta presente la tramezzatura di delimitazione dei due originari locali soffitta, con formazione di unico locale;
- in loco risulta presente un vano ad uso servizio igienico realizzato in corrispondenza della porta di ingresso – con rispettiva "tamponatura" muraria - all'originario locale censito al Catasto Fabbricati come foglio 6, particella 230, sub 9;
- nel paramento murario sud dell'immobile risulta sussistere, in loco, una vano porta che permette il collegamento con l'attiguo spazio sottotetto, quest'ultimo mostrandone una ridottissima altezza;
- in loco risulta realizzato un manufatto in muratura, tipo barbecue, con accessori, e la parete attigua al vano scala appare attrezzata ad uso cucina.

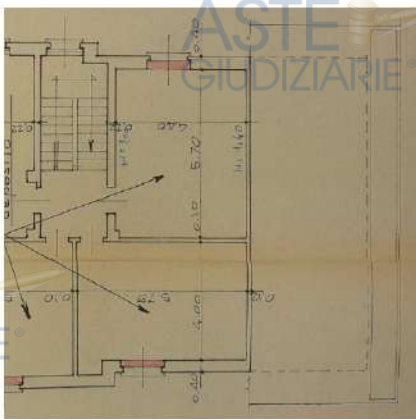


figura
estratto elaborato di progetto a corredo
della c.e. in variante n. 216/1980



figura
stato di fatto attuale indicativo
dell'immobile periziando



Circa le emerse difformità edilizie giova evidenziare quanto segue:

- quelle descritte ai punti *sub b)* et *sub d)* si mostrano altresì non compatibili con la rispettiva destinazione d'uso assentita [ovverosia, deposito/ripostiglio], oltre che in contrasto con le prescrizioni menzionate nel titolo edilizio e nell'autorizzazione di abitabilità, dal che, in questa peritale, si prevede, a cura ed onere del soggetto aggiudicatario, la rispettiva demolizione, con messa in ripristino dei luoghi;
- la difformità descritta al *punto c)* permette il collegamento con attiguo spazio di ridotta altezza che, però, non risulta ricompreso nella sagoma della consistenza delle due unità immobiliari urbane pervenute agli odierni debitori esecutati -e colpite dal pignoramento-, come riprodotta sia nelle rispettive planimetrie catastali, che nella pianta del regolamento di Condominio dal che, in questa sede peritale, si prevede, a carico ed onere del soggetto aggiudicatario, la rispettiva chiusura;
- l'avvenuta demolizione del paramento interno [punto *sub a)*], seppur avvenuto in assenza di titolo abilitativo edilizio, appare compatibile con la destinazione d'uso assentita in linea edilizia.

In questa sede peritale, pertanto, relativamente alla sola difformità edilizia di cui al punto *sub a)*, ovverosia l'assenza dell'originaria tramezzatura divisoria, è possibile presentare, in questa sede peritale prevista a carico ed onere del soggetto aggiudicatario, presso lo Sportello Unico dell'Edilizia del locale Comune, una "Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata" [CILA] in sanatoria, corredata di relazione a firma di un progettista abilitato e dei previsti elaborati anche progettuali, il cui presumibile costo professionale può indicativamente e presuntivamente stimarsi nell'importo medio di € 1.200,00, oltre oneri accessori previsti, nonché la correlata sanzione prevista nell'importo di € 1.000,00.²¹

Circa le planimetrie catastali delle due unità immobiliari in oggetto.

²¹ Fermo restando quanto sopra relazionato, per mera completezza, può essere utile evidenziare quanto segue: in ipotesi astratta, l'aggiudicatario, potrebbe eventualmente valutare, con l'ausilio di tecnico progettista, se, nel caso di specie, ricorrano i presupposti per richiedere il recupero ai fini abitativi del locale sottotetto ai sensi della Legge Regionale n. 21 del 06/08/1998 e successive modifiche ed integrazioni, e se tale astratta modifica della destinazione d'uso sia compatibile con le prescrizioni di cui al regolamento di Condominio, oltre a poter fornire una valutazione circa l'effettivo vantaggio a porre in opera una siffatta modificazione della destinazione d'uso, avuto anche riguardo ai costi non trascurabili da sostenere sia per oneri concessori da corrispondere, che per l'effettuazione degli interventi anche impiantistici correlati alla destinazione d'uso abitativa [ad esempio, l'esecuzione di impianto di riscaldamento]. Plurime e variegata appaiono le criticità e le incertezze correlate ad una siffatta ed astratta modifica della destinazione d'uso, tali da non poter essere analizzate nel perimetro di questo preciso incarico peritale



La rappresentazione grafica riprodotta in tali planimetrie appare sovrapponibile a quella descritta nell'elaborato di progetto accluso al predetto titolo edilizio, dal che sono da ritenersi valevoli le considerazioni appena svolte.

Ciò posto, in linea catastale, l'evidenziata difformità data dall'assenza dell'originaria tramezzatura divisoria può essere regolarizzata mediante presentazione, in questa sede prevista a cura ed onere della parte aggiudicataria, con l'ausilio di professionista abilitato, presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territorio di Torino, di un atto di aggiornamento catastale [denuncia di variazione per fusione],²² il cui costo può stimarsi presuntivamente nell'importo medio indicativo di circa € 400,00, oltre oneri accessori correlati al compenso del professionista prescelto, a cui sommare l'importo di € 100,00 a titolo di diritti catastali.

L'immobile, avuto riguardo alla rispettiva tipologia e caratterizzazioni, è da ritenersi non obbligato ad ottenere un Attestato di prestazione energetica; trattasi, infatti, di porzione immobiliare sostanzialmente di servizio e non destinato a permanenza prolungata di persone [al pari di locali ad uso autorimessa, cantine, depositi, etc.], tale dunque da non dover garantire comfort abitativo.

In ogni caso, dalla consultazione condotta attraverso l'apposito servizio telematico del "SIPEE"²³ si rileva che, con riferimento al 14/06/2023, l'immobile non risulta dotato dell'Attestato di prestazione energetica.

9) **trattazione del quesito sub. 9)**

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

Molteplici sono le definizioni del valore di mercato fornite dagli Enti ed Organismi Internazionali, come pure dalla letteratura estimativa, i cui contenuti sostanziali appaiono comunque fra loro congruenti; significativa è la seguente definizione:

secondo l'"International Valuation Standards" e l'"European Valuation Standards" il *«valore di mercato è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione»*.²⁴

²² Salvo più esatta definizione, da avvenire all'atto della sua presentazione, della rispettiva causale

²³ "Sistema Informativo Prestazione Energetica Edifici"

²⁴ Cfr. "Codice delle Valutazioni Immobiliari Italian Property Valuation Standard", edito Tecnoborsa



I procedimenti di stima rappresentano il modo con cui si conduce un'operazione estimativa per giungere alla formulazione quantitativa della valutazione.

Nel caso di specie, è confacente l'applicazione del procedimento sintetico-comparativo che, in sostanza, si svolge attraverso il confronto tra il bene oggetto della stima ed un insieme di beni aventi caratteristiche analoghe e medesimo orizzonte temporale alla data di riferimento.

L'esperto, nella formulazione di valore, dovrà cercare di renderlo il meno personale possibile, con l'intento di ottenere, un giudizio che - pur influenzato dalla propria esperienza - possa risultare quanto più obiettivo, non potendo tuttavia abbattere pienamente la fisiologica alea di incertezza estimativa connaturata ad ogni giudizio di valore, dal che, correlativamente, le risultanze cui si perverrà in punto di stima debbono intendersi suscettibili di *"tolleranza estimale"*.

Al fine di porre concretamente in atto il procedimento di stima è stato assunto un parametro fisico agevolmente misurabile e correlato al valore, individuato nella *"superficie commerciale"*, la cui quantificazione avviene sulla base dei criteri previsti dal D.P.R. 23/03/1998, n. 138, allegato C e, più precisamente, per quanto qui di interesse, è pari alla somma della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali.

Il computo della superficie lorda commerciale dell'immobile può pertanto così esprimersi, alla luce dei contenuti grafici degli elaborati planimetrici acquisiti e delle misurazioni metriche rilevate in loco, posto che le risultanze di superficie di cui infra, soggette ad arrotondamento, debbono ritenersi quale mero "strumento di calcolo" per addivenire alla espressione del giudizio estimativo, il cui esprimendo valore è comunque ed in ogni caso da intendersi riferito a "corpo":

immobile	superficie lorda com.le
porzione di cui alla u.i.u. f. 6, part. 230, sub 9	mq. 30
porzione di cui alla u.i.u. f. 6, part. 230, sub 10	mq. 28
totale superficie lorda commerciale circa mq. 58	

Tenuto conto della specificità della porzione immobiliare in parola le quotazioni immobiliari ricavabili per via indiretta attraverso le banche date, non possono che riferirsi ad alloggi abitativi, comunque ricadenti nello stesso contesto territoriale; al pari le risultanze delle ricerche concretamente condotte presso gli operatori del settore hanno evidenziato dei prezzi di richiesta - comunque da intendersi fisiologicamente soggetti ad un margine di decurtamento dovuto alla trattativa fra le parti contraenti - riferiti ad immobili che, pur mansardati, sono comunque costituiti da



alloggio ad uso abitativo, dotato di impianto di riscaldamento. Di seguito, la sintesi delle risultanze apparse maggiormente significative.

fonte	valore unitario al mq.	note
Banca Dati delle quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate ²⁵ [Cfr all. 17]	€ 640,00 / € 960,00	[abitazioni civili stato normale]

immobili per comparazione [in Buriasco],	prezzo richiesto	superficie dichiarata	prezzo unitario [al mq] di richiesta
monolocale via Dabormida	[€ 29.000,00]	mq 40	€/mq 725,00

Le risultanze in punto di stima cui si è pervenuti sono state ponderatamente adeguate, con l'applicazione di congrui coefficienti correttivi di riduzione, al fine di valutare debitamente, in via economica, le peculiari condizioni dell'immobile periziando e, di riflesso, definirne il più probabile valore di mercato attuale, il tutto mediante l'apprezzamento delle seguenti principali condizioni:

- le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile nella presente sintetizzate,²⁶ evidenziando, tra l'altro:
l'ubicazione in cui ricade, la tipologia costituita da locale ad uso ripostiglio / deposito, il livello di piano, associato all'assenza di impianto di ascensore, la necessità di provvedere alla demolizione delle opere eseguite in assenza di titolo abilitativo edilizio ed anche risultate non compatibili con la rispettiva destinazione d'uso assentita, nonché, tra l'altro, la menzionata prescrizione prevista dall'art. 15) del regolamento di Condominio in punto di impossibilità di alienazione dei locali sottotetti a soggetti diversi dai Condomini dello stabile, dal che, compiute le analisi del caso, ed apprezzate ponderatamente le ulteriori condizioni peculiari dello stesso bene, si può congruamente presumere e prevedere la misura del coefficiente percentuale correttivo intorno a circa il 25%;
- l'assenza della garanzia per vizi dell'immobile da trasferirsi, le spese condominiali insolute, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché le incidenze professionali afferenti le pratiche da presentare, il tutto con la definizione di un coefficiente percentuale di riduzione stimabile in circa il 30,0%.

²⁵ Per la zona quivi definita "centrale / intero territorio comunale" [Buriasco (To)], con riferimento al 2° semestre 2022

²⁶ E comunque meglio documentate negli allegati di corredo [con particolare riferimento al rilievo fotografico, i cui contenuti debbono qui ritenersi con carattere preminente rispetto la descrizione nella presente operata

Effettuate le analisi del caso, il più probabile "*valore di mercato*" attuale della piena proprietà, per l'intero, dell'immobile in oggetto, può pertanto così esplicitarsi:

stima del più probabile valore di mercato, con applicazione dei previsti coefficienti			
superficie lorda commerciale	valore medio unitario ante adeguamento	valore di mercato piena proprietà ante adeguamento	
mq 58,00 x	€/mq. 400,00 =	€ 23.200,00=	
adeguamenti e correzioni alla stima			
- per differenti caratteristiche dell'immobile periziando rispetto a quelli rilevati dalle ricerche di mercato, tenuto conto anche di quanto esplicitato al predetto punto a); - per assenza garanzia per vizi, spese condominiali insolute, le incidenze professionali e quanto descritto al citato punto b);			
		- 25,0%	
		- 30,0%	
valore di mercato adeguato con coefficienti		=	€ 10.440,00=
valore di mercato piena proprietà congruamente arrotondato		=	€ 10.000,00=
corrispondente ad un valore medio unitario al mq. già adeguato di circa		€/mq	172,00=

Il procedimento di stima utilizzato, come pure le condizioni correttive previste [nella presente raggruppate complessivamente con riferimento alle varie tipologie], al pari dell'entità della superficie lorda commerciale dell'immobile, debbono ritenersi quale mero strumento di calcolo per addivenire alla espressione del richiesto giudizio estimativo, la cui valutazione è comunque ed in ogni caso da intendersi riferita a "corpo" - e non a misura - nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova.

In conclusione, all'esito delle analisi svolte, il più probabile valore di mercato attuale, all'uopo adeguato con i coefficienti correttivi di cui al quesito, della piena proprietà, per l'intero [1/1] dell'immobile pignorato, sito nel Comune di Buriasco [To], alla via Generale Dabormida civico n. 29, può dunque stimarsi nel complessivo importo, in arrotondamento per difetto, di **euro 10.000,00=**.

La valutazione formulata è da ritenersi espressa a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova, con annessi diritti, azioni, ragioni, servitù attive e passive, fissi ed infissi, annessi e connessi, adiacenze e pertinenze.

10) **trattazione del quesito sub. 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.);»

leonardo di brita



Nel caso di specie non sussistono i presupposti di applicabilità dell'art. 1, commi 376, 377 e 378 Legge n. 178/2020 in quanto non trattasi di immobile realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata che sono stati finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche.



elenco allegazioni documentali

- 1) *nota di trascrizione atto di pignoramento;*
- 2) *visura catastale storica u.i.u. foglio 6, part. 230, sub 9;*
- 3) *visura catastale storica u.i.u. foglio 6, part. 230, sub 10;*
- 4) *estratto di mappa Catasto Terreni;*
- 5) *pianta catastale u.i.u. foglio 6, part. 230, sub 9;*
- 6) *pianta catastale u.i.u. foglio 6, part. 230, sub 10;*
- 7) *ispezione ipotecaria a carico debitore eseguito 1;*
- 8) *ispezione ipotecaria a carico debitore eseguito 2;*
- 9) *titolo di acquisto in capo ai debitori eseguiti;*
- 10) *tavola di localizzazione spaziale;*
- 11) *tavola grafica indicativa stato di fatto attuale immobile de quo;*
- 12) *rilevo fotografico attuale dell'immobile in oggetto;*
- 13) *nota di risposta da Agenzia delle Entrate;*
- 14) *regolamento di Condominio ricevuto da Amministratore;*
- 15) *documenti pervenuti dall'amministratore condominiale;*
- 16) *licenza edilizia n. 151/1976 con stralcio allegati;*
- 17) *licenza edilizia n. 222/1976 con stralcio allegati;*
- 18) *concessione edilizia n. 216/1980 con stralcio allegati;*
- 19) *licenza di abitabilità;*
- 20) *banca dati delle quotazioni immobiliari, Agenzia delle Entrate;*
- A. *certificati di residenza debitori eseguiti.*



Ad espletamento del mandato ricevuto, si provvede al deposito della presente relazione di stima, corredata degli allegati documentali depositati con nota disgiunta, i cui contenuti salienti sono stati evidenziati nell'apposita scheda sintetica riepilogativa [Cfr pag. 2], il tutto compatibilmente agli elementi allo stato a proprie mani, con scrupolo, obiettività e coscienza, ponendosi a deferente disposizione dell'III.mo Signor Giudice dell'Esecuzione.

Settimo Torinese, addì 14 giugno 2023.



(l'esperto)

