

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. Dott.ssa Maria Vittoria CHIAVANZA

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ALLEGATO 16 - RELAZIONE SENZA NOMI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare N° 495/2022 R.G.E.

PROMOSSO DA:

AAAA (assistito Avv. AAAA AAAA)	CREDITORE PROCEDENTE
------------------------------------	-------------------------

CONTRO:

BBBB BBBB (contumace) CCCC CCCC (assistita Avv. CCCC CCCC) DDDD DDDD (contumace)	DEBITORI ESECUTATI
--	-----------------------

C.T.U.

Architetto Giovanni CINQUE



IMMOBILE

UNITA' ABITATIVA E BOX AUTORIMESSA IN CONDOMINIO
TORINO – Via Celeste Negarville n. 20/B

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. N° 495/2022

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

INDICE

PROSPETTO RIEPILOGATIVO	3
PREMESSE	4
QUESITO 1)	5
1.1) Identificazione dei beni pignorati	
1.2) Dati catastali	
QUESITO 2)	7
2.1) Proprietà	
2.2) Quadro sinottico della provenienza nel ventennio	
2.3) Primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al ventennio	
QUESITO 3)	9
3.1) Descrizione del bene pignorato	
QUESITO 4)	15
4.1) Occupazione	
QUESITO 5)	16
5.1) Formalità pregiudizievoli	
5.2) Diritti reali a favore di terzi	
5.3) Vincoli e oneri urbanistici	
5.4) Vincoli di natura condominiale	
5.5) Censo, livello e usi civici	
QUESITO 6)	20
6.1) Spese condominiali e procedimenti giudiziari	
QUESITO 7)	22
7.1) Pratiche edilizie	
7.2) Situazione urbanistica	
QUESITO 8)	24
8.1) Regolarità edilizia e urbanistica	
8.2) Attestato di Prestazione Energetica	
QUESITO 9)	26
9.1) Superficie commerciale	
9.2) Valutazione/stima	
9.3) Correzione di stima	
QUESITO 10)	28
10.1) Presupposti di applicabilità art. 1, c. 376, 377, 378 l. 178/2020	
ELENCO ALLEGATI	29



PROSPETTO RIEPILOGATIVO



Es. Imm. - R.G.E. n. 495/2022	G.E.: Dott.ssa Maria Vittoria CHIAVANZA
Diritto reale e quota pignorata:	PROPRIETA' Quota 1000/1000
Indirizzo:	Comune di Torino – Via Celeste Negarville n. 20/B
Tipologia e consistenza:	Alloggio al piano sesto (7° f.t.), composto di ingresso, cucina, soggiorno, due camere, bagno e due balconi verandati, oltre a locale cantina di pertinenza al piano terreno e box autorimessa in basso fabbricato interno cortile.
Identificativo a Catasto Fabbricati:	Foglio 1467 Particella 23 Subalterno 30 (unità abitativa) Foglio 1467 Particella 22 Subalterno 12 (box autorimessa)
Titolo di provenienza:	Denuncia di Successione legittima in morte di EEEE EEEE (11/04/1988) registrata al n. 6 vol. 6162 e trascritta a TO1 il 10/01/1992 ai nn. 1904/1473. Accettazione espressa di eredità da BBBB BBBB trascritta a TO1 il 09/09/2019 ai nn. 37018/26963. Denuncia di Successione testamentaria in morte di FFFF FFFF (31/05/2015) registrata il 16/05/2016 al n. 2189 vol. 9990, trascritta a TO1 il 20/09/2016 ai nn. 35028/25034. Testamento olografo pubblicato con verbale Notaio Umberto ROMANO del 29/09/2015 rep. 57578/18362. Accettazione espressa di eredità da BBBB BBBB trascritta a TO1 il 09/09/2019 ai nn. 37019/26964.
Formalità da cancellare:	
ISCRIZIONI:	N° 10051/1522 del 30/03/2016 a favore: GGGG e contro: FFFF FFFF
TRASCRIZIONI:	N° 49900/35159 del 14/12/2017 a favore: AAAA e contro: BBBB BBBB N° 38705/28961 del 02/09/2022 a favore: AAAA e contro: BBBB BBBB, CCCC CCCC e DDDD DDDD
Stato di occupazione:	Non occupato ed a disposizione della proprietà. Per il contratto di locazione esistente, la proprietà ha comunicato la risoluzione del contratto, ma alla data del 18/01/2023 non aveva ancora provveduto a comunicare la disdetta all'Agenzia delle Entrate.



"STUDIO TECNICO 5G" – Arch. Giovanni CINQUE

Valore di mercato stimato:	74.000,00 €
Valore con adeguamenti e correzioni di stima:	69.000,00 €
Importo derivante dalla decurtazione delle spese condominiali insolute:	60.000,00 €

Il sottoscritto **Arch. Giovanni CINQUE**, con studio in TORINO - Via Tripoli n. 71/8, iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori di Torino al n. 8347 e altresì iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice presso il Tribunale Ordinario di Torino, redige la presente perizia.

PREMESSE

- Che l'Illustrissimo G.E. Dr.ssa Chiara COMUNE con ordinanza del 14 novembre 2022, nominava esperto lo scrivente e formulava il quesito sotto riportato, invitandolo a prestare tempestivamente il giuramento in via telematica;
- che il giorno 15 novembre 2022, mediante deposito al PCT, lo scrivente dichiarava di accettare l'incarico conferitogli e prestava il giuramento di rito;
- L'Illustrissimo G.E. Dr.ssa Chiara COMUNE disponeva che l'esperto nominato provvedesse, terminata la relazione, a depositarla telematicamente e ad inviarne copia ai creditori procedenti e intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata al 02/03/2023 ore 11,40, per la comparizione delle parti e dei creditori iscritti non intervenuti, nonché per la comparizione del debitore e del custode;
- che con provvedimento del 29 dicembre 2022 il G.E. Dr.ssa Chiara COMUNE veniva sostituito dal G.E. Dr.ssa Maria Vittoria CHIAVAZZA.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

L'esperto, previo accertamenti, verifiche, esame degli atti e dei documenti, sopralluogo ed indagini, quali verifiche presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Torino – Sezione Territorio – Servizi Catastali e Servizio Pubblicità Immobiliare Circoscrizione di Torino 1, ricerche e controlli presso l'Archivio Edilizio del Comune di Torino, l'Archivio Notarile di Torino, nonché presso il Commissariato Regionale per gli Usi Civici, è ora in grado di procedere all'espletamento dell'incarico ricevuto.

TRATTAZIONE DEL MANDATO

Lo scrivente procederà di seguito alla relativa trattazione avendo cura di suddividerla in più distinti capitoli particolari secondo i vari quesiti proposti.

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

Oggetto della presente relazione è la piena proprietà delle entità immobiliari site in Comune di Torino, regione "Mirafiori Sud" e più precisamente:

1.1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI

in Via Negarville civico numero 20, edificio F/10, scala B, piano sesto, interno 12:

- ✓ alloggio composto di quattro vani utili, oltre gli accessori,
- ✓ un locale cantina segnato con il n. 12/B;
- ✓ un box segnato con il n. 12/B.

Tale immobile confina in senso orario:

- a) l'alloggio: passaggio comune, vano scala, vano ascensore, alloggio 11, passaggio comune, alloggio 11 altra scala;
- b) la cantina: corridoio comune, cantina 14/B, sottosuolo passaggio comune, cantina 10/B;
- c) il box: box 11/B, 3/A e 13/B, passaggio comune.

All'immobile come sopra assegnato e trasferito, giusta la tabella millesimale allegata al Regolamento di Condominio depositato ai rogiti del Notaio Francesco IOLI in data 08/01/1970 n. 75948/7116 repertorio, registrato a Torino il 14/01/1970 al n. 1507 e sostituito con nuovo Regolamento depositato ai rogiti del Notaio Francesco IOLI in data 03/06/1982 n. 106495/12793 repertorio, competono i seguenti millesimi:

generali	colonna 1	1,36
fabbricato	colonna 2	15,18
ascensore	colonna 3	66,98

Con l'immobile suddetto verrà trasferita la proprietà pro quota delle cose indivise dell'edificio come per legge, nonché la quota proporzionale delle pertinenze indicate nell'atto rogito Notaio Francesco IOLI in data 12/10/1983 rep. 108596/13424, trascritto a TO1 in data 02/11/1983 ai nn. 23219/18172.



Il trasferimento avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova, con tutti i diritti e gli obblighi derivanti dal Regolamento di Condominio succitato, nonché con tutte le servitù attive e passive, nello stato modo e condizione in cui esso si trova.

L'immobile in oggetto e tutte le parti comuni, sono rispettivamente delimitati in tinta rossa (alloggio, cantina, box); tratteggio e dicitura (parti comuni al fabbricato); gialla (parti comuni ai dieci fabbricati), nella planimetria allegata sotto la lettera "A" al succitato atto rogito Notaio Francesco IOLI in data 12/10/1983 rep. 108596/13424.

1.2) DATI CATASTALI



Dette unità risultano censite al Catasto Fabbricati del Comune di Torino, come segue:

a) l'unità abitativa con la cantina pertinenziale:

- ✓ **Fg. 1467 Part. 23 Sub. 30, VIA NEGARVILLE CELESTE N. 20, piano S1-6, Zona Censuaria 3, Categoria A/3, Classe 4, Consistenza 5,5 vani, Superficie Catastale 85 m² (Tot. escluse aree scoperte 84 m²), Rendita Euro 426,08;**
dati derivanti da:
 - "Variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie";
 - "VARIAZIONE del 24/10/2014 Pratica n. TO0394717 in atti dal 24/10/2014 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 291900.1/2014)";
 - "VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 26/09/2006 Pratica n. TO0393267 in atti dal 26/09/2006 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO – ALLINEAMENTO MAPPE (n. 166243.28/2006)", mediante la quale sono variati gli identificativi catastali a seguito dell'allineamento mappe da Fg. 111 N. 88 Sub. 30 a Fg. 1467 N. 23 Sub. 30;
 - "VARIAZIONE DEL 05/02/1986 in atti dal 25/06/1999 AMPLIAM (n. 5510/1986)", per inserimento della veranda.

b) il box autorimessa:

- ✓ **Fg. 1467 Part. 22 Sub. 12, VIA NEGARVILLE CELESTE N. 20, piano T, Zona Censuaria 3, Categoria C/6, Classe 5, Consistenza 14 m², Superficie Catastale 14 m², Rendita Euro 87,49;**
dati derivanti da:

- "Variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie";
- "Variazione del 04/02/2014 Pratica n. TO0039780 in atti dal 04/02/2014 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 33815.1/2014)", mediante la quale



sono variati gli identificativi catastali a seguito dell'allineamento mappe da Fg. 111 N. 139 Sub. 12 a Fg. 1467 N. 22 Sub. 12.



L'intestazione catastale delle unità immobiliari risulta la seguente:

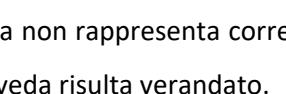
- **CCCC CCCC** nata a CCCC (CC) il CC/CC/CCCC – CCCCCCCCCCC – Proprietà proprietà 2/18;
- **BBBB BBBB** nata a BBBB (BB) il BB/BB/BBBB – BBBB BBBB BBBB BBBB – Proprietà proprietà 14/18;
- **DDDD DDDD** nato a DDDD (DD) il DD/DD/DDDD – DDDDDDDDDDDDDDDDD – Proprietà proprietà 2/18.



I fabbricati in cui insistono le unità immobiliari in oggetto risultano insistere su più particelle di terreno. In particolare la particella in cui insiste l'unità abitativa è censita al Catasto Terreni del Comune di Torino al **Fg. 1467 Part. 23**, quale "ENTE URBANO" di mq 670, mentre la particella in cui insiste l'unità box autorimessa è censita al Catasto Terreni del Comune di Torino al **Fg. 1467 Part. 22**, quale "ENTE URBANO" di mq 30.003.



N.B.: La planimetria catastale dell'unità abitativa non rappresenta correttamente lo stato dei luoghi, in quanto il balcone lato via Roveda risulta verandato.



Si rimanda al paragrafo 8.1 sulla regolarità edilizia ed urbanistica per quanto concerne gli oneri di regolarizzazione.



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"



2.1 PROPRIETA'

L'atto di pignoramento relativo alla presente procedura esecutiva è stato trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Torino 1 in data 02/09/2022. In detta data gli immobili in oggetto risultavano in piena proprietà dei seguenti soggetti:

- **CCCC CCCC** nata ad CCCC il CC/CC/CCCC, C.F. CCCCCCCCCCC – per la quota di 2/18;
- **BBBB BBBB** nata a BBBB il BB/BB/BBBB, C.F. BBBB BBBB BBBB BBBB – per la quota di 14/18;
- **DDDD DDDD** nato a DDDD il DD/DD/DDDD, C.F. DDDDDDDDDDDDDDDDD – per la quota di 2/18.



2.2) QUADRO SINOTTICO DELLA PROVENIENZA NEL VENTENNIO

Gli immobili in oggetto risultano in piena proprietà dei sig.ri **CCCC CCCC** (per la quota di 2/18), **BBBB BBBB** (per la quota di 14/18) e **DDDD DDDD** (per la quota di 2/18), sopra generalizzati, pervenutigli come segue:

- a seguito del decesso del padre sig. **EEEE EEEE** nato a **EEEE** il **EE/EE/EEEE**, C.F. **EEEEEEEEEEEEEE** e deceduto in data **11/04/1988** – Denuncia di Successione registrata all’Ufficio del Registro di Torino in data **19/10/1991** al n. 6 vol. 6162 e trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Torino 1 in data **10/01/1992** ai nn. **1904/1473**.

Si fa presente che nella nota di trascrizione della Denuncia di Successione risulta indicata, tra gli immobili, solo l’unità abitativa ex Fg. 111 N. 88 Sub. 30 e non risulta indicato il box autorimessa.

Il sig. **EEEE EEEE** deteneva la quota di 9/18 devoluta per 3/18 al coniuge sig.ra **FFFF FFFF** nata ad **FFFF** (FF) il **FF/FF/FFFF**, C.F. **FFFFFFF** e per 2/18 ciascuno ai figli **CCCC CCCC, BBBB BBBB e DDDD DDDD**.

L’accettazione dell’eredità espressa è avvenuta dalla sola sig.ra **BBBB BBBB** per mezzo di atto giudiziario emesso dal Tribunale di Torino in data **28/06/2018** rep. **1698/2017**, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Torino 1 in data **09/09/2019** ai nn. **37018/26963**.

Non risultano trascritte le accettazioni dell’eredità da parte del coniuge **FFFF FFFF** e degli altri figli **CCCC CCCC e DDDD DDDD**.

- a seguito del decesso della madre sig.ra **FFFF FFFF**, sopra generalizzata, deceduta in data **31/05/2015** – Denuncia di Successione testamentaria registrata all’Agenzia delle Entrate di Torino 1 in data **16/05/2016** al n. 2189 vol. **9990** e trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Torino 1 in data **20/09/2016** ai nn. **35028/25034**.

La sig.ra **FFFF FFFF** deteneva la quota di 12/18 devoluta per intero alla figlia erede testamentaria sig.ra **BBBB BBBB**.

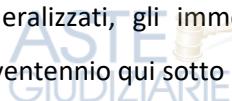
Il testamento olografo è stato pubblicato con verbale a rogito Notaio Umberto ROMANO del **29/09/2015** rep. **57578/18362**, registrato all’Agenzia delle Entrate di Torino 4 in data **05/10/2015** al n. **10157**, per il quale non risulta trascrizione presso la Conservatoria dei RR.II. di Torino 1.

L’accettazione dell’eredità espressa è avvenuta dalla sola sig.ra **BBBB BBBB** per mezzo di atto giudiziario emesso dal Tribunale di Torino in data **28/06/2018** rep. **1698/2017**, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Torino 1 in data **09/09/2019** ai nn. **37019/26964**.

"STUDIO TECNICO 5G" – Arch. Giovanni CINQUE



Ai sig.ri **EEEE EEEE** e **FFFF FFFF**, sopra generalizzati, gli immobili in oggetto pervennero in forza di atto tra vivi anteriore al ventennio qui sotto riportato.



2.3) PRIMO TITOLO DI ACQUISTO PER ATTO TRA VIVI ANTERIORE AL VENTENNIO

Il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al ventennio risulta la scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio Francesco IOLI in data 12/10/1983 rep. 108596/13424, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Torino 1 in data 02/11/1983 ai nn. 23219/18172, mediante il quale l'**HHHH** con sede in **HHHH**, C.F. **HHHHHHHHHHHH**, assegnava e trasferiva al sig. **EEEE EEEE** coniugato in regime di comunione legale dei beni con la sig.ra **FFFF FFFF**, la piena proprietà degli immobili in oggetto.

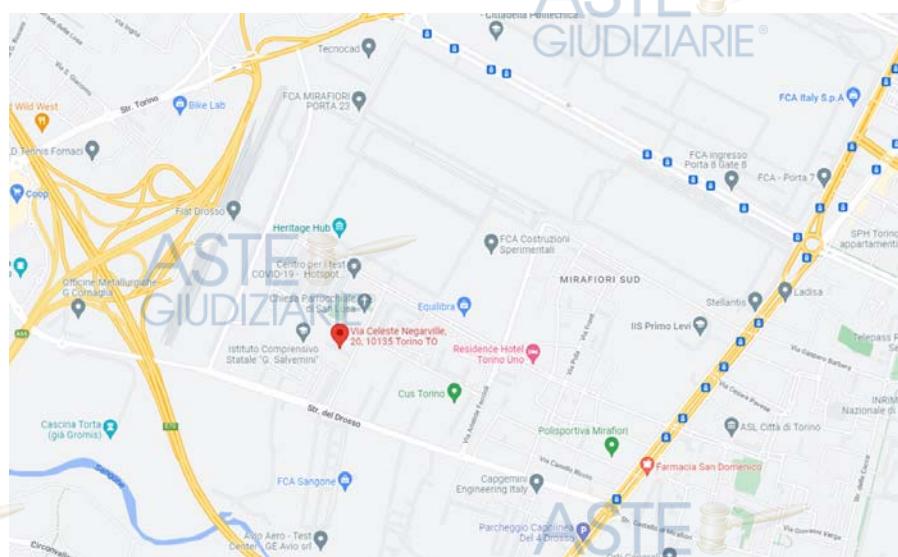


Si fa presente che il suddetto atto non risulta trascritto a favore della sig.ra **FFFF FFFF**, ma solo a favore del sig. **EEEE EEEE**.

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

3.1) DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI

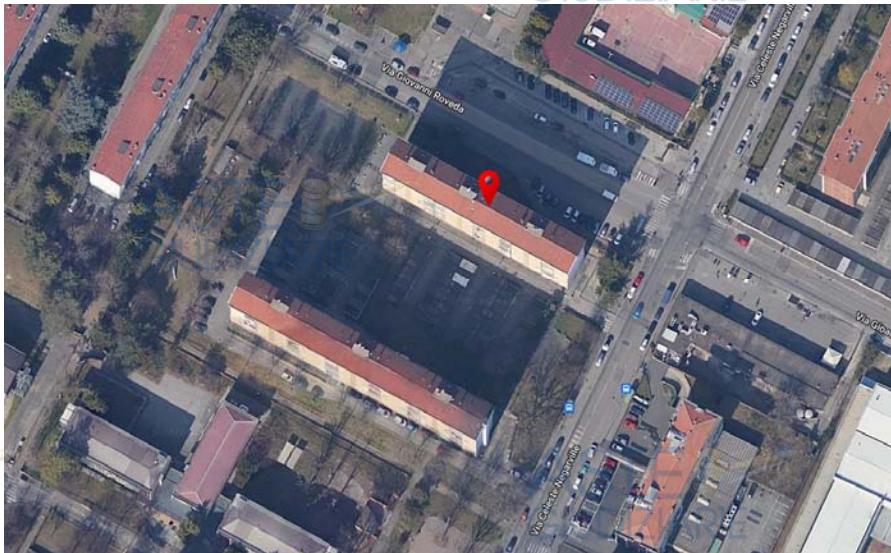
Le unità immobiliari di cui trattasi sono ubicate nel territorio del Comune di Torino, in zona Mirafiori Sud, dotata di servizi urbani di comunicazione e di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Le unità immobiliari in oggetto insistono in un complesso edilizio composto da due fabbricati abitativi realizzati negli anni Sessanta ed elevati a nove piani fuori terra su pilotis, oltre interrato, con struttura portante in cemento armato esternamente



rifiniti in pannelli prefabbricati e da bassi fabbricati interno cortile edificati negli anni Settanta, adibiti a box autorimessa.



In particolare, il fabbricato in cui insiste l'unità abitativa in oggetto è quello posto all'angolo tra la Via Negarville e la Via Roveda, composto da tre scale (A, B, C).

L'accesso pedonale e carraio è libero dalla Via Negarville, mediante passaggio su cortile interno, in parte asfaltato ed in parte ad aree verdi.

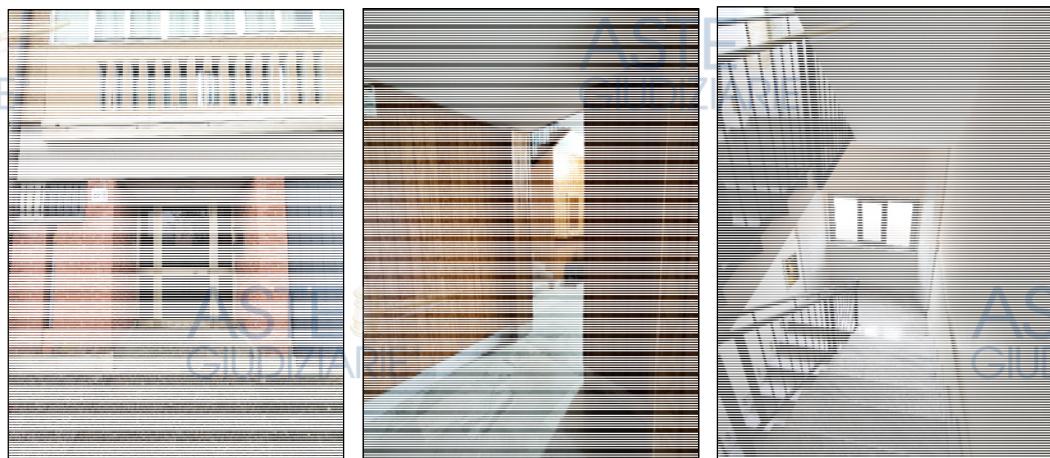
Da detto passaggio si accede ai blocchi dei box autorimessa installati sul cortile interno ed alle scale del fabbricato condominiale.



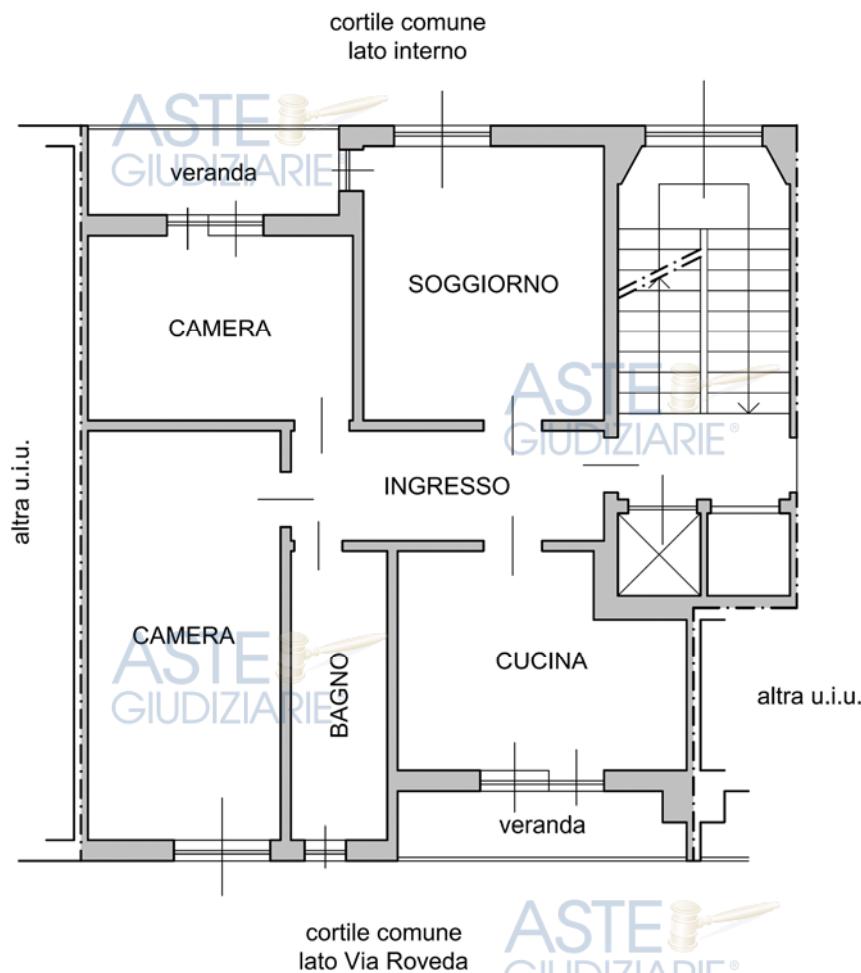
L'unità in oggetto è situata nella scala B ed ha accesso mediante portoncino pedonale in metallo e vetri sul lato verso la Via Roveda.

L'androne di ingresso presenta pavimentazione in lastre di marmo e pareti rivestite in pannelli di legno.

Il vano scala, dotato di impianto ascensore, presenta pavimentazione nei pianerottoli in lastre di marmo, così come il rivestimento dei gradini, mentre le pareti risultano intonacate e tinteggiate.



L'unità immobiliare in oggetto, posta al piano sesto (7° f.t.), avente accesso mediante un portoncino blindato dal pianerottolo comune, si compone di ingresso, cucina, soggiorno, due camere, bagno e due balconi verandati, oltre locale cantina di pertinenza posto al piano terreno (1° f.t.).



La pavimentazione interna si presenta in laminato, posato su una preesistente pavimentazione, ad eccezione del bagno, nel quale la pavimentazione è in piastrelle ceramiche, mentre le pareti risultano intonacate e tinteggiate, ad eccezione del

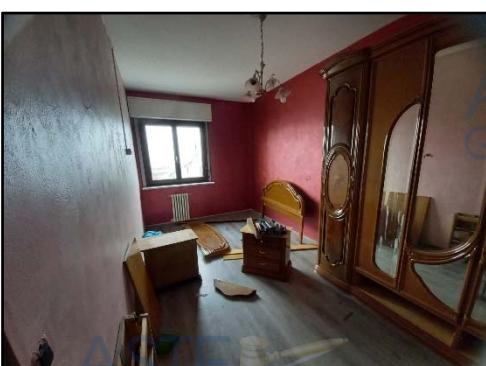
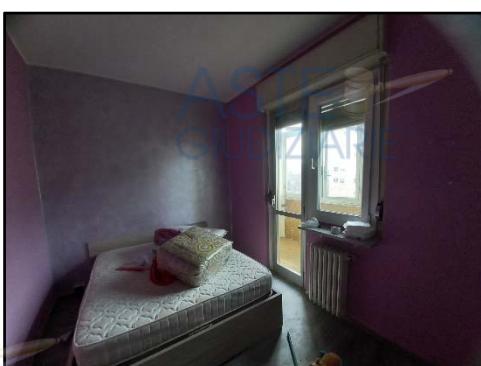


bagno e dell'angolo cottura, che risultano parzialmente rivestite in piastrelle ceramiche.

Il bagno è dotato di lavabo, bidet, vaso wc, box doccia ed attacchi per la lavatrice.

I balconi sono entrambi verandati con strutture apribili in alluminio e vetri.

Le porte interne installate nelle camere e nel bagno sono in legno, mentre i serramenti esterni sono in pvc e vetri doppi, dotati di avvolgibili in pvc (ad eccezione della porta-finestra della cucina, priva di sistema oscurante).



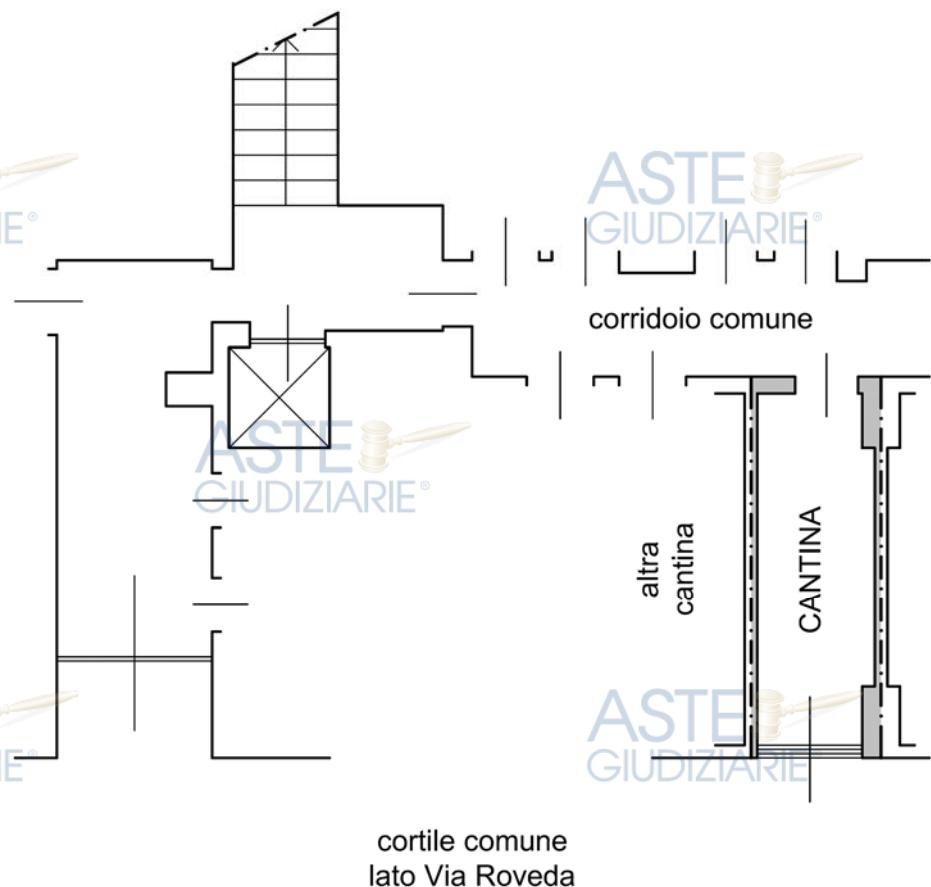


L'unità è dotata di impianto di riscaldamento centralizzato a mezzo teleriscaldamento, con radiatori in ghisa, dotati di valvole e privi di contabilizzatori.

La produzione dell'acqua calda sanitaria è autonoma ed avviene mediante caldaia a gas metano installata nel balcone verandato lato cucina. L'impianto elettrico è in parte sottoterraneo ed in parte esterno.

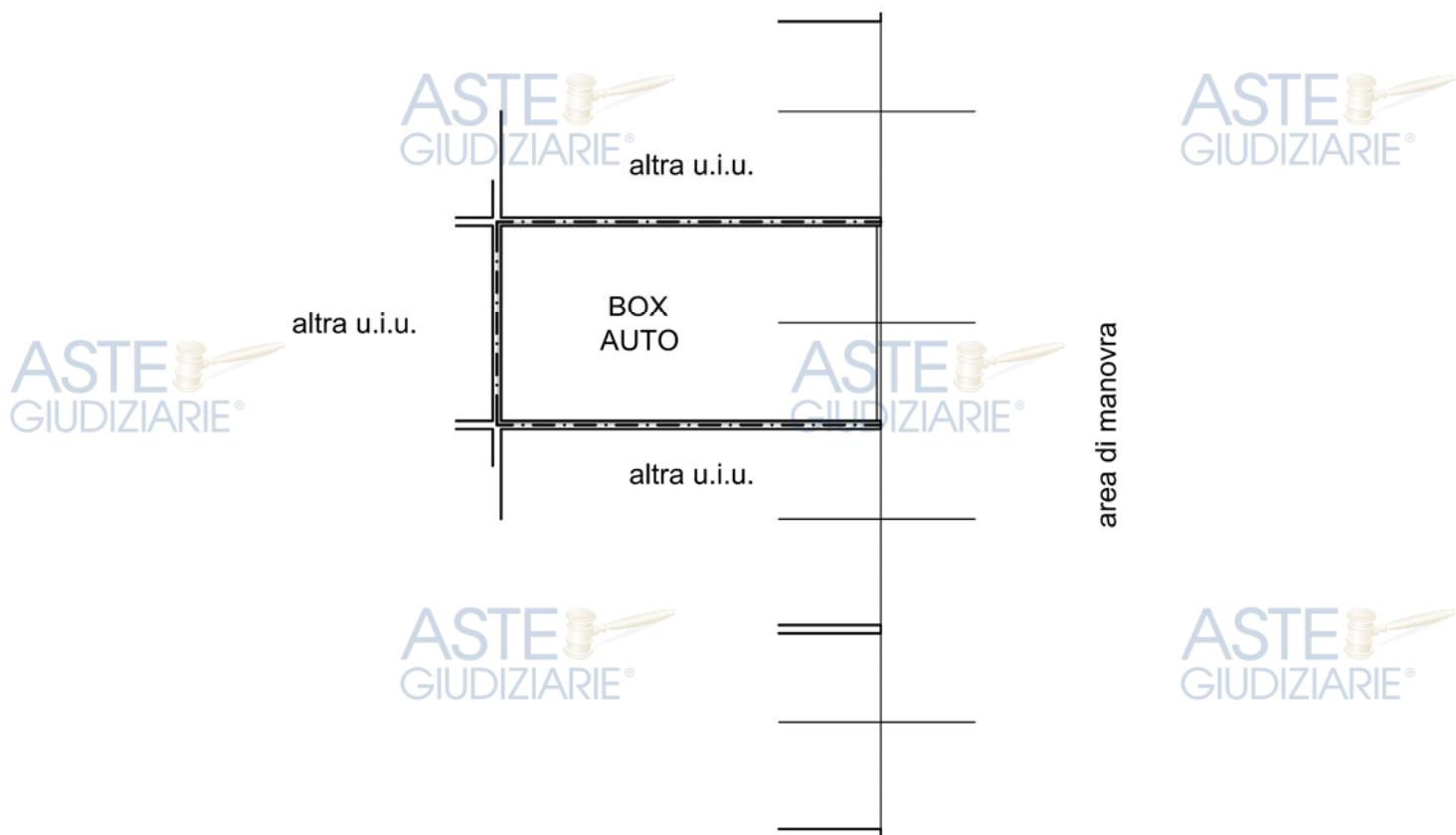
Gli impianti dell'unità immobiliare pignorata verranno trasferiti nello stato di fatto in cui si trovano, senza garanzia alcuna da parte della procedura esecutiva.

Completa l'unità un locale cantina di pertinenza situato al piano terreno.





Il box autorimessa insiste in un basso fabbricato realizzato mediante blocchi prefabbricati, ed ha accesso dall'area di manovra comune per mezzo di un portone basculante in lamiera verniciata. L'interno si presenta con pavimentazione in battuto e pareti intonacate e tinteggiate.





Lo stato manutentivo dello stabile condominiale in cui insistono le unità immobiliari in oggetto è discreto, così come lo stato manutentivo delle unità stesse.

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"

4.1) OCCUPAZIONE

In data 17 novembre 2022 sono state trasmesse dallo scrivente sia a mezzo raccomandata A/R e sia per posta ordinaria le comunicazioni della data fissata per effettuare il sopralluogo presso gli immobili in oggetto, agli indirizzi risultanti residenza dei soggetti esecutati, dai Certificati di Residenza rilasciati dal servizio online A.N.P.R. e dal servizio A.I.R.E., nonché a mezzo PEC inoltrata al legale dell'esecutato costituito ed altresì presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Torino, fissando il sopralluogo per il giorno 30 novembre 2022 alle ore 10,00 circa.

In tale occasione nessuno presenziava e pertanto lo scrivente lasciava i biglietti sulla porta e nella buca delle lettere per poter essere ricontattato.

Nella medesima giornata lo scrivente veniva contattato dal sig. IIII IIII, identificatosi come figlio della sig.ra BBBB BBBB, il quale comunicava di essere in possesso delle chiavi e che l'inquilina aveva lasciato l'alloggio. Successivamente, previo contatti telefonici con la Sig.ra BBBB BBBB, si concordava l'accesso all'immobile per effettuare il sopralluogo per il giorno 14/12/2022 alle ore 10,00.

In tale occasione presenziava la sig.ra esecutata BBBB BBBB la quale dichiarava che l'immobile in oggetto era libero da persone e cose.

Alla data del sopralluogo non risultavano occupanti negli immobili in oggetto, i quali risultavano essere a disposizione della proprietà, in virtù di rilascio degli stessi da parte della precedente inquilina. A tal proposito, l'esecutata sig.ra BBBB BBBB ha



trasmesso allo scrivente l'accordo di risoluzione del contratto di locazione sotto riportato, stipulato in data 28/11/2022, che si allega alla presente.

Dalle visure effettuate all'Agenzia delle Entrate è risultato il contratto di locazione abitativa relativo all'unità immobiliare oggetto del presente procedimento esecutivo, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Torino 1 in data 08/06/2021 al n. 10627, serie 3T, stipulato tra la sig.ra BBBB BBBB nata a BBBB il BB/BB/B BBBB, C.F. BBBBBBBBBBBBBBBB e la sig.ra JJJJ JJJJ nata in JJJJ il JJ/JJ/JJJJ, C.F. JJJJJJJJJJJJJJJJJ, per la durata di anni 4 dal 24/05/2021 al 24/05/2025, rinnovato per altri 4 anni, salvo disdetta, con canone annuo pattuito in € 6.000,00.

Su richiesta dello scrivente, alla data del 18/01/2023, l'Agenzia delle Entrate ha comunicato di non avere ancora ricevuto la comunicazione sulla disdetta del contratto, ma alla luce di quanto sopra esposto e delle comunicazioni e documentazioni fornite dalla proprietà, ai fini della presente relazione si ritiene considerare l'immobile non occupato ed a disposizione della stessa.

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"

5.1) FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

A seguito delle ispezioni ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Torino Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1, con aggiornamento al 15/11/2022, sulle unità immobiliari oggetto del presente procedimento esecutivo sitate in Torino, Via Celeste Negarville n. 20/B, censite al Catasto Fabbricati al Fg. 1467 Part. 23 Sub. 30 e Part. 22 Sub. 12, risultano sussistere le seguenti formalità pregiudizievoli:

- ✓ ipoteca legale (nell'elenco delle note in capo al soggetto viene elencata come ipoteca volontaria) iscritta in data 02/11/1983 al numero di R.G. 23220 ed al numero di R.P. 2767, per mezzo di atto a rogito Notaio Francesco IOLI del 12/10/1983, nascente da apertura di credito per la concessione dell'ipoteca per la complessiva somma di € 2.506.900 (pari ad € 1.294,71) a garanzia dei debiti, a favore:





HHHH con sede in HHHH, C.F. HHHHHHHHHHHH,



contro:

EEEE EEEE nato a EEEE il EE/EE/EEEE, C.F. EEEEEEEEEEEEEEE, in comunione dei beni.

gravante sugli immobili oggetto della presente procedura esecutiva.

Si fa presente che a detta ipoteca non risulta correlata alcuna annotazione e/o comunicazione di cancellazione o rinnovazione e che la stessa risulta ultraventennale, rimandando quanto evidenziato in risposta al quesito n. 10.

- ✓ **ipoteca giudiziale iscritta in data 30/03/2016 al numero di R.G. 10051 ed al numero di R.P. 1522**, per mezzo di atto giudiziario emesso dal Giudice di Pace di Ivrea (TO) in data 05/01/2015 rep. 5, derivante da decreto ingiuntivo per la somma capitale di € 4.260,42 e per la somma totale iscritta ad ipoteca di € 10.000,00,

a favore di:

GGGG con sede in GGGG (GG), C.F. GGGGGGGGGGGG,

contro:

FFFF FFFF nata ad FFFF (FF) il FF/FF/FFFF, C.F. FFFFFFFFFFFFFF,

gravante sulla quota di 4/6 sul solo immobile abitativo di cui al Fg. 1467 N. 23 Sub. 30, oggetto della presente procedura esecutiva.

Detta formalità dovrà essere cancellata totalmente in quanto colpisce la sola unità oggetto della presente procedura esecutiva.

- ✓ **verbale di pignoramento immobili trascritto in data 14/12/2017 al numero di R.G. 49900 ed al numero di R.P. 35159**, per mezzo di atto giudiziario emesso dal Tribunale di Torino in data 06/11/2017 rep. 27705,

a favore:

AAAA con sede in AAAA, C.F. AAAAAAAA,

contro:

BBBB BBBB nata a BBBB il BB/BB/BBBB, C.F. BBBBBBBBBBBBBBBB,

gravante erroneamente sull'intera quota di 1/1 sugli immobili oggetto della presente procedura esecutiva.

Detta formalità dovrà essere cancellata totalmente in quanto colpisce le sole unità oggetto della presente procedura esecutiva.

- ✓ **verbale di pignoramento immobili trascritto in data 02/09/2022 al numero di R.G. 38705 ed al numero di R.P. 28961**, per mezzo di atto giudiziario emesso dall'Ufficiale Giudiziario di Torino in data 01/07/2022 rep. 16734/2022,

a favore:

AAAAA con sede in AAAA, C.F. AAAAAAAA, ASTE GIUDIZIARIE®

contro:

BBBB BBBB nata a BBBB il BB/BB/BPPP, C.F. BBBB BBBB BBBB BBBB, per la quota di 14/18,

CCCC CCCC nata ad CCCC il CC/CC/CCCC, C.F. CCCCCCCCCCCCCCCC, per la quota di 2/18,

DDDD DDDD nato a DDDD il DD/DD/DDDD, C.F. DDDDDDDDDDDDDDDDD, per la quota di 2/18,

gravante sugli immobili oggetto della presente procedura esecutiva.

Detta formalità dovrà essere cancellata totalmente in quanto colpisce le sole unità oggetto della presente procedura esecutiva.

Si fa presente che le cancellazioni saranno effettuate a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario, i cui oneri sono stimabili in circa € 882,00 (€ 294,00 per ciascun pignoramento e circa € 294,00 per l'ipoteca giudiziale, calcolata tenendo conto dell'imposta ipotecaria allo 0,50% sul totale per cui venne iscritta l'ipoteca originaria, fatta salva l'eventuale applicazione del minor valore in funzione del valore degli immobili liberati in sede di vendita giudiziaria), salvo eventuali variazioni che potrà accertare il Servizio di Pubblicità Immobiliare in sede di inserimento degli annotamenti per la restrizione dei beni ai fini della cancellazione delle formalità.

5.2) DIRITTI REALI A FAVORE DI TERZI

Dalle visure effettuate presso la Conservatoria dei RR.II. di Torino 1 non sono risultate trascrizioni di costituzioni di diritti reali a favore di terzi, ad eccezione delle formalità pregiudizievoli sopra indicate.

Si fa presente che il trasferimento dei beni oggetto del presente procedimento esecutivo, seguirà tutti i patti e le condizioni indicati nell'atto di compravendita a rogito Notaio Francesco IOLI del 12/10/1983 rep. 108596/13424, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Torino 1 in data 02/11/1983 ai nn. 23219/18172, nonché quelli/e indicate in ogni altro atto precedente ivi richiamato, titoli da intendersi come integralmente riportati e trascritti.

5.3) VINCOLI E ONERI URBANISTICI

In merito ai vincoli e/o oneri di carattere storico-artistico, paesaggistico, idrogeologico o derivanti da contratti incidenti sulla potenzialità edificatoria del fondo sul quale insistono gli immobili in oggetto, si riferisce quanto segue:



il fabbricato condominiale di Via Celeste Negarville n. 20 A-B-C, in cui insistono le unità immobiliari in oggetto, risulta ricadere secondo le prescrizioni del Piano Regolatore Generale Comunale della Città di Torino, in Zona Urbana Consolidata Residenziale Mista 0.60 – Residenza R1.

Inoltre, secondo la "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica", risulta ricadere in Parte Piana: Classe di stabilità I(P).

5.4) VINCOLI DI NATURA CONDOMINIALE

Lo scrivente ha provveduto a richiedere all'Amministratore del Condominio pro tempore sig. KKKK KKKK ed allegare alla presente relazione, copia del regolamento di condominio del fabbricato condominiale di Via Celeste Negarville n. 20 A-B-C, quale Regolamento di Condominio depositato con atto a rogito Notaio Francesco IOLI in data 08/01/1970 rep. n. 75948/7116, registrato a Torino il 14/01/1970 al n. 1507 e sostituito con nuovo Regolamento depositato nei rogiti dello stesso Notaio in data 03/06/1982 rep. n. 106495/12793.

Relativamente agli eventuali vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati, senza nulla togliere all'interezza del medesimo, in quanto allegato alla presente, si riporta quanto segue:

"ART. 24 – Gli appartamenti dell'edificio non possono essere – in linea di massima – destinati ad uso diverso dall'abitazione. Resta tassativamente vietato per alloggi e negozi: - la destinazione dei locali ad uso di sanatori, cliniche mediche o chirurgiche, scuole di musica, canto o ballo, stanze mobiliate in affitto, pensioni o ristoranti, sedi di associazioni, ritrovi o circoli, alloggio anche temporaneo di persone di dubbia moralità. E' vietato in genere qualsiasi uso che possa turbare la tranquillità dei condomini o che sia contrario all'igiene, alla moralità o al decoro dell'edificio; - esercitare arti o mestieri che procurino molestia ai vicini e tenere in deposito o vendita merci pericolose o infiammabili o emananti esalazioni sgradevoli o nocive; - tenere pollame, conigli, ecc., nei locali abitati o nelle cantine, lasciar vagare cani o gatti per la casa come pure tenere animali che disturbino o siano comunque di molestia al vicinato ... omissis ...".

5.5) CENSO, LIVELLO E USO CIVICO

Ai sensi del punto 8 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., lo scrivente riferisce che nelle trascrizioni del ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento e fino all'atto tra vivi anteriore al suddetto ventennio non sono risultati indicati gravami relativi a censi e livelli per quanto riguarda le unità immobiliari in oggetto od il fondo sul quale sorge il complesso edilizio ove insistono dette unità.

"STUDIO TECNICO 5G" – Arch. Giovanni CINQUE

In merito agli usi civici, dai registri consultati lo scrivente non ha reperito informazioni per accertare quanto previsto dall'art. 173 bis disp. att. c.p.c., in quanto la documentazione consultabile presente negli archivi risulta obsoleta e non aggiornata all'attualità e si presume pertanto, data la mancanza di segnalazione nel merito negli atti notarili consultati, che gli immobili non siano gravati da uso civico.

Le unità immobiliari, oggetto della presente procedura esecutiva, risulterebbero pertanto libere da tali pesi ed in piena proprietà degli esecutati sig.ri BBBB BBBB (per la quota di 14/18), CCCC CCCC (per la quota di 2/18) e DDDD DDDD (per la quota di 2/18).

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

6.1) SPESE CONDOMINIALI E PROCEDIMENTI GIUDIZIARI

Ai sensi del punto 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c. che indica "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", lo scrivente riferisce che ha proceduto a contattare l'Amministratore del Condominio pro tempore sig. KKKK KKKK, il quale consegnava copia del regolamento di condominio, riparto consuntivo di gestione ordinaria 2021, riparto consuntivo di gestione "SMAT" 2019/2020 e 2020/2021, riparto consuntivo riscaldamento 2020/2021; oltre alla situazione rateale aggiornata al 02/01/2023.

Lo scrivente riporta qui di seguito il quadro generale di quanto desumibile dai riparti delle spese condominiali insolte relative all'unità immobiliare oggetto di pignoramento, come segue:

Gestione Ordinaria	totale spese	saldo gestioni precedenti	versamenti	saldo
consuntivo 2021	€ 1.487,61	€ 10.988,80	€ 0,00	€ 12.476,41

"SMAT"	totale spese	saldo gestioni precedenti	versamenti	saldo
consuntivo 2019-2020	€ 991,85	€ 3.162,60	€ 0,00	€ 4.154,45
consuntivo 2020-2021	€ 528,14	€ 4.154,45	€ 0,00	€ 4.682,59

"STUDIO TECNICO 5G" – Arch. Giovanni CINQUE

Gestione Riscaldamento	totale spese	saldo gestioni precedenti	versamenti	saldo
consuntivo 2020-2021	€ 648,33	€ 634,59	€ 0,00	€ 1.282,92

Dai documenti pervenuti è possibile riferire che: le spese ordinarie si aggirino intorno a 1.500,00 euro annui, le spese di riscaldamento si aggirino intorno a 650,00 euro annui, mentre le spese di gestione "Smat" tra i 500,00 e 1000,00 euro annui. Differentemente, dai prospetti rateali forniti dall'Amministratore del Condominio pro tempore sig. KKKK KKKK (allegati alla presente), si evidenziano tre piani rateali (anch'essi allegati) con diverse scadenze che ammontano rispettivamente ad € 13.305,73 (esercizio ordinario), € 5.276,67 (esercizio Smat), € 8.861,87 (esercizio riscaldamento).

Escludendo, pertanto, i saldi delle gestioni precedenti e considerando solo le spese insolute dell'ultimo biennio, risulterebbe:

Gestione	Totale spese insolute	Gestioni antecedenti ultimo biennio	Spese insolute ultimo biennio
Ordinaria	€ 13.305,73	€ 12.476,41	€ 829,32
Smat	€ 5.276,67	€ 4.682,59	€ 594,08
Riscaldamento	€ 8.861,87	€ 1.282,92	€ 7.578,95
TOTALE			€ 9.002,35

Si precisa che l'amministratore non ha inoltrato alcuna informazione in merito a spese straordinarie deliberate, ed inoltre, si fa presente che il box autorimessa, così come da regolamento di condominio, risulta contabilmente dipendenza accessoria in quanto la quota millesimale è già compresa e formante parte integrale dei millesimi attribuiti all'alloggio.

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate presso la Conservatoria dei RR. II. di Torino 1 non sono risultate trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili in oggetto.

Dalla richiesta di ricerca dei procedimenti giudiziari trasmessa allo sportello del Ruolo Generale Contenzioso del Tribunale di Torino, a nome degli esecutati sig.ri BBBB BBBB, CCCC CCCC e DDDD DDDD, alla data del 17/11/2022, è emersa l'esistenza dei seguenti procedimenti:

- R.G. 27684/2015 iscritto a ruolo in data 13/11/2015 avente ad oggetto "intimazione di sfratto per morosità (uso abitativo)" - G.I. CARBONE Antonio, a favore di LLLL LLLL e contro MMMM MMMM + BBBB BBBB, per il quale non sono state fornite informazioni nel merito in relazione agli immobili oggetto di pignoramento;

"STUDIO TECNICO 5G" – Arch. Giovanni CINQUE

- R.G. 7787/2017 iscritto a ruolo in data 27/03/2017 avente ad oggetto "Procedimento di ingiunzione ante causam" - G.I. CHIAVANNA Maria Vittoria, a favore di AAAA e contro BBBB BBBB + DDDD DDDD, per il quale non sono state fornite informazioni nel merito in relazione agli immobili oggetto di pignoramento;
- R.G. 7398/2022 iscritto a ruolo in data 20/04/2022 avente ad oggetto "Procedimento di ingiunzione ante causam (diritti reali e condominio)" - G.I. LA MANNA Alberto, a favore di AAAA e contro BBBB BBBB + CCCC CCCC + DDDD DDDD, per il quale non sono state fornite informazioni nel merito in relazione agli immobili oggetto di pignoramento.

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

7.1) PRATICHE EDILIZIE

Dall'accesso agli atti effettuato dallo scrivente presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Torino, è possibile riferire che l'edificio condominiale in cui insiste l'unità immobiliare abitativa oggetto della presente procedura esecutiva, sita in Torino, Via Celeste Negarville n. 20 A-B-C, è stato edificato dall'HHHH in forza di Concessione Edilizia n. 972 rilasciata in data 21/07/1981, quale pratica edilizia prot. 1965-1-10091. Si fa presente che detta pratica edilizia è risultata irreperibile ad eccezione del solo provvedimento e pertanto, non vi sono elaborati grafici progettuali (si allega attestazione di irreperibilità).

Lo scrivente ha richiesto all>NNNN di trasmettere copia degli elaborati, ma non è pervenuto alcun riscontro.

Per quanto riguarda l'edificazione dei bassi fabbricati realizzati nel cortile interno, di cui fa parte il box autorimessa oggetto della presente procedura esecutiva, è emersa la Licenza Edilizia n. 632 rilasciata in data 05/03/1974, quale pratica edilizia prot. 1973-1-20069.

Successivamente, relativamente al fabbricato condominiale, sono risultate le seguenti pratiche edilizie:

- Autorizzazione Edilizia n. 2406 del 26/11/1986, quale pratica edilizia prot. 1986-1-6251, presentata dal AAAA, per l'adeguamento della centrale termica;
- DIA verificata positiva in data 07/04/1998, quale pratica edilizia prot. 1998-9-3698, presentata dal AAAA, per ripristino parti ammalorate dei parapetti balconi e foderatura frontalini;
- Accertamento Corpo di Polizia Municipale, quale pratica edilizia prot. 2010-4-

23367, intestata al AAAA, per modifiche esterne – il cui fascicolo, attualmente, attiene ad un procedimento del Servizio Vigilanza Edilizia, chiuso per archiviazione in data 22/12/2011, poiché seguito dalla successiva pratica prot. 2010-20-24083;

- CIL per manutenzione straordinaria di cui alla pratica edilizia prot. 2010-20-24083, presentata dal AAAA, per il tamponamento dello spazio tra i pilotis con un muretto e grata metallica;
- Dichiarazioni di Conformità – DGR 46-11968/09 per disp. Termoregolazione, quale pratica edilizia prot. 2019-12-13516, presentata dal AAAA – non definita;
- Dichiarazioni di Conformità – D.M. 37/2008 (ex LG 46/90 – Antincendio), quale pratica edilizia prot. 2019-12-2815, presentata dal AAAA in persona dell'allora amministratore pro tempore Geom. OOOO – non definita.

Relativamente all'unità immobiliare abitativa oggetto del presente procedimento esecutivo, è emersa l'esistenza di una pratica edilizia prot. 1986-11-5776 da parte del sig. EEEE EEEE, per la realizzazione di una veranda, cui è seguito Silenzio/Assenso.

7.2) SITUAZIONE URBANISTICA

In merito alla situazione urbanistica si richiama quanto sopra indicato al paragrafo 5.3 della presente relazione, rimandando per quanto concerne alla regolarità al paragrafo successivo.

Il terreno pertinenziale al fabbricato condominiale in cui insiste l'unità abitativa in oggetto, risulta di estensione inferiore a mq. 5.000 e data la natura del bene immobile oggetto della presente procedura esecutiva, non si è proceduto ad acquisire il C.D.U., mentre per quanto riguarda il terreno pertinenziale al basso fabbricato in cui insiste il box autorimessa in oggetto, essendo di estensione di maggiore a mq. 5.000 (mq 30.003), si è proceduto a richiedere il Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato dal Comune di Torino in data 05/12/2022 al n. 452/2022, che viene allegato alla presente relazione.

.....



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"

8.1) REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

Per quanto concerne l'unità immobiliare abitativa, non essendo stato possibile verificare gli elaborati progettuali di raffronto in relazione al titolo abilitativo che ha legittimato la costruzione dell'edificio, poiché irreperibili all'interno del fascicolo della pratica edilizia, trova applicazione l'art. 9bis del D.P.R. 380/01 e pertanto, occorrerà considerare quanto desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto (planimetria catastale presentata in data 17/01/1970) e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'unità immobiliare, quale pratica edilizia prot. 1986-11-5776 (fatto salvo l'eventuale recupero degli elaborati presso altri Uffici Pubblici).

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi e quanto emergente dalle rappresentazioni sopra citate, risultano sussistere alcune difformità edilizie, in particolare:

- il balcone lato cucina è stato delimitato da struttura metallica e vetri a formazione di una veranda;
- la finestra e porta-finestra che affacciano sul balcone verandato della cucina sono leggermente traslati (occorre verificare eventuali tolleranze edilizie);
- la porta-finestra di accesso al balcone verandato dal soggiorno è leggermente traslata (occorre verificare eventuali tolleranze edilizie).

Per quanto concerne il box autorimessa, non sono emerse difformità edilizie.

Si fa presente che non è stato possibile reperire la Licenza di Abitabilità del fabbricato condominiale, né quella di agibilità/occupazione dei bassi fabbricati.

Per l'edificio condominiale è emersa una pratica prot. 1981-2-11, la quale non risulta reperibile in archivio edilizio.

Si rimanda alle allegate planimetrie rappresentanti lo stato di fatto dei locali.

Al fine di regolarizzare lo stato attuale, occorrerebbe presentare una SCIA in Sanatoria a seguito di deposito di un Progetto Tipo per le verande da presentarsi a cura dell'amministratore pro tempore, previa deliberazione in assemblea condominiale od in alternativa, rimuovere la veranda installata sul balcone della cucina e regolarizzare le modifiche esterne con una SCIA in Sanatoria, fatta salva la possibilità di applicazione delle tolleranze edilizie.

La regolarizzazione edilizia comporterà comunque l'aggiornamento della planimetria catastale, mediante pratica di variazione DoCFA.

Tenuto conto di quanto sopra esposto, pur nella volontà da parte dello scrivente di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, in merito alle limitazioni d'indagine esposte, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte, per la natura ed i limiti insiti del mandato conferito all'esperto, non risulta possibile sostituire ciò che compete per legge agli uffici pubblici relativamente alle istanze ed alle indicazioni dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, i cui uffici riservano l'esito finale dell'istruttoria a seguito di presentazione di una pratica corredata da elaborati esecutivi di dettaglio.

Alla luce di ciò, nel rispetto del mandato posto all'esperto e delle limitazioni indicate, quanto contenuto nella presente perizia è da intendersi supposto in termini orientativi e previsionali.

In funzione di quanto sopra detto, ai fini della presente perizia, lo scrivente ritiene considerare una decurtazione prudentiale e forfettaria di € 5.000,00 da applicarsi al valore dell'immobile, tenuto conto dell'assenza della garanzia per vizi del bene oggetto della presente procedura esecutiva che sarà trasferito.

Tale decurtazione deve ritenersi non vincolante per lo scrivente e con tutte le riserve del caso, in quanto indicata in via prudentiale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali.

In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili variazioni e che è stato esposto in ragione delle normative vigenti attualmente.

Resta perciò inteso, che sarà a totale ed esclusiva cura e spese dell'aggiudicatario, adempiere a qualsiasi onere che verrà eventualmente posto a carico degli immobili pignorati da parte dei competenti uffici pubblici.

8.2) ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Da una ricerca effettuata presso il SIPEE (Sistema Informativo Prestazione Energetica Edifici), è risultato che l'unità abitativa non sia dotata dell'Attestato di Prestazione Energetica, mentre per il box autorimessa non è necessaria la redazione dell'APE. Si rimanda a quanto indicato al quesito 4.

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

9.1) SUPERFICIE COMMERCIALE

Sulla base dei rilievi effettuati in loco e della documentazione catastale e progettuale acquisita, lo scrivente ha calcolato la superficie convenzionale dei beni oggetto di esecuzione tenendo in considerazione quelle che di regola sono le modalità di valutazione applicate nel settore immobiliare, qui di seguito descritte:

Superficie commerciale = Superficie coperta interna calpestabile + murature interne + murature perimetrali (cm 50 max. di spessore) + 50% delle pareti in comune + 3/5 dei balconi verandati + 1/4 della cantina.

Pertanto la superficie commerciale dell'unità immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva, data dalla somma delle superfici, come sopra indicate, opportunamente ragguagliate, è di circa 80 mq per l'unità abitativa e di circa 12 mq per il box autorimessa.

9.2) VALUTAZIONE/STIMA

Il sottoscritto al fine di determinare il più probabile valore di mercato per l'immobile in oggetto utilizzerà il metodo della stima comparativa per confronto di mercato. A seguito delle indagini effettuate per verificare le quotazioni dei vari borsini immobiliari del territorio quali: OMI-Agenzia delle Entrate, etc., nonché dalle ricerche di mercato effettuate nella zona su immobili similari a quello in oggetto, si riporta quanto desunto:

INDAGINE per abitazioni economiche	MINIMO	MASSIMO
OMI (Agenzia delle Entrate)	790,00 €/mq	1.150,00 €/mq
Borsino Immobiliare	870,00 €/mq	1.250,00 €/mq
MERCATO	850,00 €/mq	1.100,00 €/mq

INDAGINE per box auto	MINIMO	MASSIMO
OMI (Agenzia delle Entrate)	670,00 €/mq	1.000,00 €/mq
Borsino Immobiliare	1.022,00 €/mq	1.250,00 €/mq

Inoltre, si è proceduto ad analizzare le compravendite di immobili similari per taglio dimensionale, avvenute nella medesima zona di ubicazione dell'immobile in oggetto, pubblicate sul portale dell'Agenzia delle Entrate - *OMI Consultazione valori immobiliari dichiarati*, con riferimento ai più recenti mesi di pubblicazione (giugno 2022 – agosto 2022), dalle quali sono risultati prezzi di mercato variabili da €/mq 600,00 ad €/mq 850,00.

In considerazione di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche relative all'immobile in oggetto, tra cui: superficie, destinazione, ubicazione, piano, vetustà,



esposizione, prospicenza, stato delle parti comuni condominiali, dotazioni d'impianti (per quanto è stato possibile prenderne visione), nonché considerato quanto sopra detto e quanto in accessorio possa esistere, lo scrivente stima il valore dei beni oggetto della presente procedura esecutiva, quale alloggio al piano sesto (7° f.t.) con annessa cantina di pertinenza e box autorimessa nel basso fabbricato posto al piano terreno (1° f.t.) sul cortile interno, ubicati nel Comune di Torino, Via Celeste Negarville n. 20, come segue:

Unità abitativa: mq 80 X €/mq 850,00 = **68.000,00 €**

Box autorimessa: mq 12 X €/mq 500,00 = **6.000,00 €**

TOTALE: 74.000,00 €

(Euro Settantaquattromila/00)



9.3) CORREZIONE DI STIMA

Tenuto conto di quanto sopra esposto, lo scrivente procede quindi agli adeguamenti ed alle correzioni di stima del valore di mercato relative all'assenza della garanzia per vizi dei beni venduti, come segue:

- ✓ Oneri di regolarizzazione (urbanistica e catastale): lo scrivente richiama quanto sopra argomentato e riepilogato al quesito "8.1" per cui si ritiene applicare la decurtazione prudenziale e forfettaria di € 5.000,00;
- ✓ Stato di manutenzione e d'uso: l'immobile in oggetto si presenta in discrete condizioni manutentive, di cui si è già tenuto conto nell'attribuzione del valore unitario di stima sopra applicato, pertanto si ritiene non applicare correzioni di stima specifiche;
- ✓ Stato di possesso: l'unità immobiliare in oggetto non risulta occupata ed è a disposizione della proprietà; per il contratto di locazione esistente, alla data del 18/01/2023 non era ancora stata comunicata la disdetta all'Agenzia delle Entrate, ma vi è una risoluzione del contratto pattuita tra la proprietà e l'inquilina, pertanto si ritiene non applicare correzioni di stima specifiche;
- ✓ Vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo: gli immobili non risultano gravati da vincoli e/o oneri, per cui lo scrivente ritiene non applicare correzioni di stima;

Il sottoscritto, definite le correzioni di stima sopra indicate, procede alla determinazione del valore corretto come segue:

74.000,00 € - 5.000,00 € = 69.000,00 €

(Euro Sessantanovemila/00)



"STUDIO TECNICO 5G" – Arch. Giovanni CINQUE

In merito alle spese insolute dell'ultimo biennio, lo scrivente richiama l'ammontare delle medesime sopra indicate, pari a 9.002,35 €, lasciando ogni decisione in merito all'III.mo G.E. sul valore da porre in fase di vendita.

69.000,00 € - 9.002,35 € = 59.997,65 €, arrotondabili a **60.000,00 €**

(Euro Sessantamila/00)

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.)"

10.1) PRESUPPOSTI DI APPLICABILITA' ART. 1, C. 376, 377, 378 L. 178/2020

Da quanto potuto esaminare dallo scrivente, sulla base dei documenti allegati agli atti e/o reperiti in corso di indagini peritali, gli immobili in oggetto insistono in un complesso edilizio realizzato in edilizia convenzionata, secondo le pattuizioni stabilite nell'atto rogito Notaio Francesco IOLI in data 12/10/1983 rep. 108596/13424, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Torino 1 in data 02/11/1983 ai nn. 23219/18172, con particolare riferimento all'art. 7, ovvero che *"l'assegnatario, non potrà, ai sensi del 2 comma dell'articolo 29 della legge 14/2/1963 n. 60 alienare a qualsiasi titolo, anche parzialmente l'immobile, se non siano trascorsi almeno dieci anni dalla data dell'atto di assegnazione di cui in premessa, e cioè dal 1/3/1968. I contratti di alienazione stipulati in violazione del divieto di cui al precedente comma sono nulli di pieni diritti. L'assegnatario per sé, e aventi causa, s'impegna a notificare all'HHHH a mezzo di ufficiale Giudiziario, gli esatti e completi dati degli atti di alienazione intervenuti dopo la scadenza del periodo suddetto e prima della cancellazione dell'ipoteca, riconoscendosi l'assegnatario medesimo, fino ad ora responsabile per ogni e qualsiasi conseguenza derivante dalla mancata o incompleta notifica di cui trattasi."*.

Lo scrivente precisa che all'ipoteca legale succitata (nell'elenco delle note in capo al soggetto viene elencata come ipoteca volontaria), iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Torino 1 in data 02/11/1983 ai nn. 23220/2767, non risulta correlata alcuna annotazione e/o comunicazione di cancellazione o rinnovazione e che la stessa risulta ultraventennale.

ELENCO ALLEGATI

- ALLEGATO 1. planimetrie stato attuale;
- ALLEGATO 2. documentazione fotografica PDF e JPEG;
- ALLEGATO 3. visure storiche e planimetrie catastali del Fg. 1467 N. 23 Sub. 30 – Fg. 1467 N. 22 Sub. 12;
- ALLEGATO 4. visure storiche ed estratto di mappa al C.T. del Fg. 1467 NN. 23-22;
- ALLEGATO 5. copie denunce di successione e testamento;
- ALLEGATO 6. atto di acquisto ante ventennio;
- ALLEGATO 7. ispezioni ipotecarie;
- ALLEGATO 8. contratto di locazione;
- ALLEGATO 9. pratiche edilizie;
- ALLEGATO 10. C.D.U.;
- ALLEGATO 11. copia del regolamento di condominio;
- ALLEGATO 12. comunicazioni e documentazione pervenuta dall'Amministratore di Condominio;
- ALLEGATO 13. certificato di residenza degli esecutati;
- ALLEGATO 14. procedimenti giudiziari;
- ALLEGATO 15. accordo risoluzione contratto di locazione;
- ALLEGATO 16. relazione senza nomi.

Tanto si è esposto in ordine al gradito incarico ricevuto.

Torino, lì 27 gennaio 2023

ASTE
GIUDIZIARIE®
Il C.T.U.
Arch. Giovanni CINQUE

