

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Simona GAMBACORTA

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Nel Procedimento di Esecuzione Immobiliare

N. 523/2022 R.G.E.

PROMOSSO DA:

XXXXXX XXXXXXX XXXXXXXXXXX XXXXXX

(rappresentata e difesa dall'Avvocato)

CONTRO:

YYYYY YYYYYY YYYYY YYYYY

GIURAMENTO

Con provvedimento del 04.10.2022 l'ill.mo G.E. Dott.ssa Simona GAMBACORTA nominava lo scrivente Geometra Gian Carlo LA VIGNA (libero professionista con studio in Torino, Via C. Beggiamo n. 5, iscritto all'Albo Professionale del Collegio Geometri di Torino al n. 7267 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice del Tribunale Ordinario di Torino al n. 3368), quale Esperto per le operazioni di descrizione e stima del bene pignorato invitandolo a prestare giuramento presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari, secondo le modalità di rito (adempimento compiuto il 17.01.2023).

Nel succitato provvedimento il G.E. assegnava il seguente quesito richiamato per singoli punti nel prosieguo della relazione, disponendo altresì termine per il deposito telematico della relazione scritta almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per la comparizione delle parti e dei creditori iscritti non intervenuti (31.01.2023 ore 11:15), rinviata al 23.05.2023 ore 10:15 per consentire allo scrivente la prosecuzione degli accertamenti.

OPERAZIONI PERITALI

Nei giorni successivi, lo scrivente acquisiva la documentazione utile e i dati necessari



per rispondere compiutamente ai quesiti posti, eseguendo sessioni ed accertamenti al Catasto Fabbricati di Torino, l'Ufficio tecnico e la Stazione Carabinieri di Pianezza, l'Agenzia delle Entrate di Torino 1 e Rivoli, la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 2 e più volte sulla località.

Comunicava al debitore mediante raccomandata A/R inviata alla residenza anagrafica data e modalità del sopralluogo interno (10.03.2023 ore 15:00) ma nel giorno stabilito nessuno si presentava o rendeva disponibile l'accesso ai cespiti pignorati.

Ottenuta l'autorizzazione per l'accesso forzoso gli comunicava la nuova data fissata per il secondo sopralluogo (19.04.2023 ore 10:00), avvisandolo dell'ausilio del fabbro per la forzatura e sostituzione delle serrature con l'intervento della Forza Pubblica.

Nel giorno prestabilito, presenti sia il fabbro che la pattuglia dell'Arma dei Carabinieri, l'esecutato consentiva l'accesso interno e il rilievo fotografico dei locali costituenti la massa pignorata (allegato "o/zero").

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

FORMAZIONE IN LOTTI DELLA MASSA PIGNORATA

In considerazione dell'entità, natura e autonomia dei beni pignorati e delle differenti titolarità (piena proprietà per 1/2 e usufrutto generale vitalizio per 1/1), lo scrivente procederà di seguito all'identificazione della massa pignorata in **tre distinti lotti** così censiti al Catasto Fabbricati di Pianezza:

LOTTO 1 contornato in **"rosso"** in planimetria e in documentazione fotografica:

quota 1/1 dell'usufrutto generale vitalizio dell'immobile censito al Foglio 15

Particella **203**, Subalterno **8**, costituito da **alloggio al piano primo** (2° f.t.)

e **cantina** di pertinenza al piano seminterrato.

LOTTO 2 contornato in “**verde**” in planimetria e in documentazione fotografica:

quota 1/1 dell’usufrutto generale vitalizio dell’immobile censito al Foglio 15

Particella **203**, Subalterno **9**, costituito da **mansarda** abitabile al piano
secondo/sottotetto (3° f.t.) e **cantina** di pertinenza nel piano seminterrato.

LOTTO 3 contornato in “**azzurro**” in planimetria e in documentazione fotografica:

quota 1/2 della piena proprietà dell’immobile censito al Foglio 15 Particella
203, Subalterno **1**, costituito da **autorimessa** al piano seminterrato.

DOCUMENTAZIONE ALLEGATA

Sulla scorta delle sopraccitate attività peritali, lo scrivente, per completezza, integra la presente relazione con i seguenti allegati:

Allegato 0: Verbale sopralluogo interno avvenuto in presenza dei PP.UU..

Allegato 1: Documentazione fotografica esterni e interni.

Allegato 2: Scheda, visura catastale e planimetria attuale del Sub. 8 (LOTTO 1).

Allegato 3: Scheda, visura catastale e planimetria attuale del Sub. 9 (LOTTO 2).

Allegato 4: Scheda, visura catastale e planimetria attuale del Sub. 1 (LOTTO 3).

Allegato 5: Atto di divisione e provenienza della proprietà.

Allegato 6A: Comunicazione dell’Agenzia delle Entrate di Torino 1.

Allegato 6B: Comunicazione dell’Agenzia delle Entrate di Rivoli.

Allegato 6C: Contratto di locazione dell’immobile Sub. 8 (LOTTO 1).

Allegato 7: Licenza Edilizia per varianti in corso d’opera.

Allegato 8: Dichiarazione di Abitabilità del fabbricato.

Allegato 9: Concessione Edilizia in Sanatoria per condono mansarda (LOTTO 2).

TRATTAZIONE DEL MANDATO E RISPOSTA AI QUESITI

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

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

UBICAZIONE, DATI CATASTALI, COERENZE

LOTTO PRIMO

Quota 1/1 dell'usufrutto generale vitalizio

Comune di Pianezza (To), Via San Gillio n. 24/B

- a) Al piano primo (2° f.t.) alloggio** esteso all'intera superficie del piano, composto da: ingresso, cucina, salone, due camere, doppi servizi, disimpegno e tre balconi (quello lato cucina in parte abusivamente verandato), alle coerenze di: area comune a tutti i lati, pianerottolo e vano scala, salvo altre.
- b) Al piano seminterrato cantina** di pertinenza con accesso dal disimpegno comune, alle coerenze di: sottosuolo area comune, locale Centrale Termica comune, cantina "Sub. 7", disimpegno comune, vano scala comune, cantina "Sub. 9", salvo altre.

L'unità immobiliare pignorata, ottenuta per divisione del precedente Subalterno 6 con variazione prot. 894837 del 13.12.2002, risulta attualmente così distinta al Catasto Fabbricati di Pianezza (allegato 2):

- censita al Foglio **15** - Particella **203** - Subalterno **8** - Via San Gillio n. 24 - piano S1/1 - categoria A/2 - classe 2 - vani 5 - superficie catastale mq. 147 (escluse aree scoperte mq. 137) - rendita catastale €. 593,93;
- volturata a "xxxxx xxxxxx xxxxx xxxxx nato a xxxxxxxx xxxxx il xx.xx.xxxx, cod. fis.: xxx xxx xxxxx xxxxx x, usufrutto 1/1; xxxxx xxxxxxx xxxxxxxx xxxxxxx nato in xxxxxx il xx.xx.xxxx, cod. fis.: xxx xxx xxxxx xxxxx x, nuda proprietà 1/1".

Consistenza, distribuzione interna dei vani e coerenze, sono indicativamente riportate nella planimetria dello stato attuale redatta dallo scrivente (allegato 2).

— o oOo o —

LOTTO SECONDO

Quota 1/1 dell'usufrutto generale vitalizio

Comune di Pianezza (To), Via San Gillio n. 24/B

- a) Al piano secondo/sottotetto (3° f.t.) **mansarda** estesa all'intera superficie del piano, composta da: ingresso, soggiorno, cucina, due camere, bagno e terrazzino, alle coerenze di: area comune a tutti i lati, pianerottolo e vano scala, salvo altre.
- b) Al piano seminterrato **cantina** di pertinenza con accesso dal disimpegno comune, alle coerenze di: sottosuolo area comune a due lati, vano scala, cantina "Sub. 8", disimpegno comune, autorimessa "Sub. 1", salvo altre.

L'unità immobiliare pignorata, ottenuta per divisione del precedente Subalterno 6 con variazione prot. 894837 del 13.12.2002, risulta attualmente così distinta al Catasto Fabbricati di Pianezza (allegato 3):

- censita al Foglio **15** - Particella **203** - Subalterno **9** - Via San Gillio n. 24 - piano S1/2
- categoria A/2 - classe 1 - vani 4,5 - superficie catastale mq. 113 (escluse aree scoperte mq. 113) - rendita catastale €. 464,81;
- volturata a "xxxxx xxxxxx xxxxx xxxxx nato a xxxxxxxx xxxxx il xx.xx.xxxx, cod. fis.: xxx xxx xxxxx xxxxx x, usufrutto 1/1; xxxxxxxx xxxxxxxx nata a xxxxxxxx il xx.xx.xxxx, cod. fis.: xxx xxx xxxxx xxxxx x, proprietà 8/16; xxxxx xxxxxx xxxxxxxx xxxxxxx nato in xxxxxxx il xx.xx.xxxx, cod. fis.: xxx xxx xxxxx xxxxx x, nuda proprietà 8/16".

Consistenza, distribuzione interna dei vani e coerenze, sono indicativamente riportate nella planimetria dello stato attuale redatta dallo scrivente (allegato 3).

———— o oOo o ———

LOTTO TERZO

Quota 1/2 della piena proprietà

Comune di Pianezza (To), Via San Gillio n. 24/B

- a) Al piano seminterrato **autorimessa** privata con accesso da rampa carraia comune, alle coerenze di: area di manovra, sottosuolo area comune a due lati, cantina "Sub. 9", disimpegno comune, cantina "Sub. 7", salvo altre.

L'unità immobiliare pignorata, dichiarata con originario accatastamento del 19.12.1973 (prot. 184/1973), risulta attualmente così distinta al Catasto Fabbricati di Pianezza (allegato 4):

- censita al Foglio **15** - Particella **203** - Subalterno **1** - Via San Gillio n. 24 - piano S1 - categoria C/6 - classe 2 - consistenza mq. 53 - superficie catastale mq. 73 - rendita catastale € 281,93;
- volturata a "xxxxx xxxxxx xxxxxxxx xxxxxx nata a xxxxxxxx xxxxx il xx.xx.xxxx, cod. fis.: xxx xxx xxxxx xxxxx x, proprietà 1/2; xxxxx xxxxxxx xxxxx xxxxx nato a xxxxxxxx xxxxx il xx.xx.xxxx, cod. fis.: xxx xxx xxxxx xxxxx x, proprietà 1/2".

Consistenza, distribuzione interna dei vani e coerenze, sono indicativamente riportate nella planimetria dello stato attuale redatta dallo scrivente (allegato 4).

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;

PROPRIETA' ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO

Alla data di trascrizione del pignoramento immobiliare (29.07.2022) a favore del creditore procedente, l'intera piena proprietà dei beni risultava così intestata:

LOTTO PRIMO

Usufrutto generale vitalizio:

1/1 yyyyy yyyyyy yyyyy yyyyy nato a yyyyyy yyyyy il yy.yy.yyyy, cod. fis.: yyy yyy yyyyy yyy y, quale bene personale pervenuto per testamento e successiva divisione dei beni.

Nuda proprietà:

1/3 yyyyy yyyyyy yyyyyy yyyyyyyyyy nata a yyyyyy il yy.yy.yyyy, cod. fis.: yyy yyy yyyyy yyyyy y;

1/3 yyyyy yyyyyy yyyyyy yyy yyyyyyyyyy nata in yyyyyyy il yy.yy.yyyy, cod. fis.: yyy yyy yyyyy yyyyy y;

1/3 yyyyy yyyyy yyyyyy yyyyy nata a yyyyyy yyyyy il yy.yy.yyyy, cod. fis.: yyy yyy

yyyyy yyy y;

quale bene personale pervenutogli per legato testamentario.

—— o oOo o ——

LOTTO SECONDO

Usufrutto generale vitalizio:

1/1 yyyyy yyyyy yyyyy yyyyy nato a yyyyyy yyyyy il yy.yy.yyyy, cod. fis.: yyy yyy

yyyyy yyy y;

quale bene personale pervenuto per testamento e successiva divisione dei beni.

Nuda proprietà:

1/1 yyyyy yyyyy yyyyyy yyyyyy nato in yyyyyy il yy.yy.yyyy, cod. fis.: yyy yyy yyyyy

yyyy y;

quale bene personale pervenutogli per legato testamentario.

—— o oOo o ——

LOTTO TERZO

L'intera piena proprietà è intestata a xxxxx xxxxxx xxxxxxxx xxxxxx nata a xxxxxxx
xxxxx il xx.xx.xxxx, cod. fis.: xxx xxx xxxxx xxxx x e a yyyyy yyyyy yyyyy yyyyy nato a
yyyyyy yyyyy il yy.yy.yyyy, cod. fis.: yyy yyy yyyyy yyy y, per la quota indivisa di 1/2
ciascuno quale bene personale pervenuto per testamento.

CRONISTORIE DEL VENTENNIO

TUTTI I LOTTI

In merito alle vicende dei beni eseguiti nel ventennio anteriore la trascrizione del
pignoramento (29.07.2002 ÷ 29.07.2022), si elencano qui di seguito i nominativi dei
titolari e i dati dei rispettivi titoli di acquisto delle rispettive titolarità pignorate:

1) Atto di c/v Notaio Antonio Maria MAROCCO del 28.12.1973, rep. 24951 - racc.

16814, trascritto a Torino 2 il 25.01.1974 ai nn. Rg. 4596 - Rp. 3998:

xxxxx xxx nato a _____ il _____ vendeva ai coniugi xxxxxx

XXXXXX XXXXXX nato a XXXXX X.XX il XX.XX.XXXX (cod. fis.: XXX XXX XXXXX XXXX X) e
XXXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXX il XX.XX.XXXX (cod. fis.: XXX XXX XXXXX XXXX X),
l'intera piena proprietà del fabbricato compendiate i beni in questione unitamente
ad altro non oggetto distima, per la quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione
legale dei beni (primi proprietari anteriori al ventennio).

**2) Successione Testamentaria di XXXXX XXXXXX XXXXXX XXXXXXXXXXXX apertasi a Rivoli il
15.04.2014, registrata a Torino 2 il 17.03.2015 al N. 777 - Vol. 9990, trascritta a
Torino 2 il 13.04.2015 ai nn. Rg. 11811 - Rp. 8433:**

con testamento pubblico del 20.07.2011 - rep. 264 pubblicato dal Notaio Natale DE
LORENZO con verbale del 30.05.2014, rep. 78611 - racc. 34394, registrato a Torino
il 30.06.2014 al n. 11548, il decuius così disponeva della sua quota 1/2 di piena
proprietà dei beni in questione (unitamente ad altro non oggetto di stima):

YYYYY YYYYYY YYYYY YYYYY (figlio, erede):

quota 1/4 piena proprietà del Foglio 15 Particella 203 Sub. 1;
quota 1/4 usufrutto del Foglio 15 Particella 203 Sub. 7 (non pignorato);
quota 1/4 usufrutto del Foglio 15 Particella 203 Sub. 8;
quota 1/4 usufrutto del Foglio 15 Particella 203 Sub. 9;

XXXXXX XXXXXX XXXXXXXXXXX XXXXXXX (figlia, erede):

quota 1/4 piena proprietà del Foglio 15 Particella 203 Sub. 1;
quota 1/4 usufrutto del Foglio 15 Particella 203 Sub. 7 (non pignorato);
quota 1/2 nuda proprietà del Foglio 15 Particella 203 Sub. 7 (non pignorato);
quota 1/4 usufrutto del Foglio 15 Particella 203 Sub. 8;
quota 1/4 usufrutto del Foglio 15 Particella 203 Sub. 9;

YYYYY YYYYYY YYYYYY YYYYYYYYYY (nipote, figlia del figlio, legataria):

quota 1/6 nuda proprietà del Foglio 15 Particella 203 Sub. 8;

YYYYY YYYYYY YYYYYY YYY YYYYYYYYYY (nipote, figlia del figlio, legataria):

quota 1/6 nuda proprietà del Foglio 15 Particella 203 Sub. 8;

YYYYY YYYYYY YYYYYY YYYYY (nipote, figlia del figlio, legataria):

quota 1/6 nuda proprietà del Foglio 15 Particella 203 Sub. 8;

yyyyy yyyyyy yyyyyyyy yyyyyyy (nipote, figlio del figlio, legatario):
quota 1/2 nuda proprietà del Foglio 15 Particella 203 Sub. 9.

La residua quota 1/2 di piena proprietà è in capo alla coniuge xxxxxxxx xxxxxxxx.

(Accettazione tacita dell'eredità dei figli/eredi yyyyy yyyyyy yyyyy yyyyy e xxxxx

xxxxxx xxxxxxxx xxxxxx trascritta a Torino 2 il 28.04.2015 ai nn. Rg. 13654 - Rp.

9670. Non risultano accettazioni tacite d'eredità dei nipoti/legatari).

- 3) Successione Testamentaria di xxxxxxxx xxxxxxxx apertasi a Rivoli il 20.05.2014,**
registrata a Torino 2 il 17.03.2015 al N. 778 - Vol. 9990, trascritta a Torino 2 il
13.04.2015 ai nn. Rg. 11812 - Rp. 8434:

con testamento pubblico del 20.07.2011 - rep. 263 pubblicato dal Notaio Natale DE

LORENZO con verbale del 30.05.2014, rep. 78612 - racc. 34395, registrato a Torino

il 30.06.2014 al n. 11549, la decuius così disponeva della rimanente quota 1/2 di

piena proprietà dei beni in questione (unitamente ad altro non oggetto di stima):

yyyyy yyyyyy yyyyy yyyyy (figlio, erede):

quota 1/4 piena proprietà del Foglio 15 Particella 203 Sub. 1;

quota 1/4 usufrutto del Foglio 15 Particella 203 Sub. 7 (non pignorato);

quota 1/4 usufrutto del Foglio 15 Particella 203 Sub. 8;

quota 1/4 usufrutto del Foglio 15 Particella 203 Sub. 9;

xxxxxx xxxxxxx xxxxxxxxxx xxxxxxx (figlia, erede):

quota 1/4 piena proprietà del Foglio 15 Particella 203 Sub. 1;

quota 1/4 usufrutto del Foglio 15 Particella 203 Sub. 7 (non pignorato);

quota 1/2 nuda proprietà del Foglio 15 Particella 203 Sub. 7 (non pignorato);

quota 1/4 usufrutto del Foglio 15 Particella 203 Subalterno 8;

quota 1/4 usufrutto del Foglio 15 Particella 203 Subalterno 9;

yyyyy yyyyyy yyyyyy yyyyyyyy (nipote, figlia del figlio, legataria):

quota 1/6 nuda proprietà del Foglio 15 Particella 203 Sub. 8;

yyyyy yyyyyy yyyyyy yyy yyyyyyy (nipote, figlia del figlio, legataria):

quota 1/6 nuda proprietà del Foglio 15 Particella 203 Sub. 8;

yyyyy yyyyyy yyyyyy yyyyy (nipote, figlia del figlio, legataria):

quota 1/6 nuda proprietà del Foglio 15 Particella 203 Sub. 8;

yyyyy yyyyyy yyyyyyyy yyyyyyy (nipote, figlio del figlio, legatario):
quota 1/2 nuda proprietà del Foglio 15 Particella 203 Sub. 9.

(Accettazione tacita dell'eredità dei figli/eredi yyyyy yyyyyy yyyyy yyyyy e xxxxx

xxxxxx xxxxxxxx xxxxxx trascritta a Torino 2 il 28.04.2015 ai nn. Rg. 13655 - Rp.

9671. Non risultano accettazioni tacite d'eredità dei nipoti/legatari).

Nota del C.T.U.:

Gli eredi/legatari sono definitivamente titolari delle seguenti quote:

yyyyy yyyyyy yyyyy yyyyy:

1/2 piena proprietà del Foglio 15 Particella 203 Sub. 1;

1/2 usufrutto del Foglio 15 Particella 203 Sub. 7;

1/2 usufrutto del Foglio 15 Particella 203 Sub. 8;

1/2 usufrutto del Foglio 15 Particella 203 Sub. 9;

xxxxx xxxxxxx xxxxxxxx xxxxxx:

1/2 piena proprietà del Foglio 15 Particella 203 Sub. 1;

1/2 usufrutto del Foglio 15 Particella 203 Sub. 7 (non pignorato);

1/1 nuda proprietà del Foglio 15 Particella 203 Sub. 7 (non pignorato);

1/2 usufrutto del Foglio 15 Particella 203 Sub. 8;

1/2 usufrutto del Foglio 15 Particella 203 Sub. 9;

yyyyy yyyyyy yyyyyy yyyyyyyy:

1/3 nuda proprietà del Foglio 15 Particella 203 Sub. 8;

yyyyy yyyyyy yyyyyy yyy yyyyyyy:

1/3 nuda proprietà del Foglio 15 Particella 203 Sub. 8;

yyyyy yyyyyy yyyyyy yyyyy:

1/3 nuda proprietà del Foglio 15 Particella 203 Sub. 8;

yyyyy yyyyyy yyyyyyy yyyyyyy:

1/1 nuda proprietà del Foglio 15 Particella 203 Sub. 9.

4) Atto di divisione Notaio Marco VALENTE del 30.03.2015, rep. 75075 - racc. 22603.

trascritto a Torino 2 il 28.04.2015 ai nn. Rg. 13653 - Rp. 9669 (allegato 5):

Con l'atto in questione, sciolta la comunione sui suddetti immobili, i fratelli yyyyy

yyyyyy yyyyy yyyyy e xxxxx xxxxxxx xxxxxxxx xxxxxx addivenivano alle seguenti

condizioni e assegnazioni:

1. xxxxx xxxxxx xxxxxxxx xxxxxx riceveva da yyyyy yyyyyy yyyyy yyyyy la quota di usufrutto sull'immobile Sub. 7 (non pignorato), divenendone così piena proprietaria per l'intero;
2. yyyyy yyyyyy yyyyy yyyyy riceveva da xxxxx xxxxxx xxxxxxxx xxxxxx le quote di usufrutto sugli immobili Sub. 8 e Sub. 9 (pignorati), divenendone così titolare dell'intero usufrutto generale vitalizio;
3. l'immobile Sub. 1 (pignorato) rimane in comproprietà fra i condividenti per la quota di 1/2 ciascuno.

Nota finale del C.T.U.:

Le unità immobiliari (escluso il Sub. 7, non pignorato) risultano così definitivamente intestate:

Subalterno 1 (autorimessa piano seminterrato)

quota 1/2 - piena proprietà: yyyyy yyyyyy yyyyy yyyyy;

quota 1/2 - piena proprietà: xxxxx xxxxxx xxxxxxxx xxxxxx.

Subalterno 8 (alloggio piano primo)

quota 1/1 - usufrutto: yyyyy yyyyyy yyyyy yyyyy;

quota 1/3 - nuda proprietà: yyyyy yyyyyy yyyyyy yyyyyyyyy;

quota 1/3 - nuda proprietà: yyyyy yyyyyy yyyyyy yyy yyyyyyy;

quota 1/3 - nuda proprietà: yyyyy yyyyyy yyyyyy yyyyy.

Subalterno 9 (mansarda piano secondo/sottotetto)

quota 1/1 - usufrutto: yyyyy yyyyyy yyyyy yyyyy;

quota 1/1 - nuda proprietà: yyyyy yyyyyy yyyyyyy yyyyyyy.

PRIMO TITOLO ANTERIORE AL VENTENNIO

TUTTI I LOTTI

Il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al ventennio è il succitato rogito

Notaio Antonio Maria MAROCCO del 28.12.1973, rep. 24951 - racc. 16814, trascritto a

Torino 2 il 25.01.1974 ai nn. Rg. 4596 - Rp. 3998.

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

Trattasi di fabbricato di civile abitazione elevato a tre piani fuori terra avente accessi

da Via San Gillio mediante distinti cancelli pedonale e carraio con rampa verso il piano seminterrato e cortile comune destinato a verde, interamente recintato con elementi modulari in ferro poggianti su basso muretto perimetrale; il tratto pedonale interno che dal cancello conduce al portone d'ingresso, è lastricato in pietra.

L'originaria epoca costruttiva risale agli inizi degli anni '70 del secolo scorso.

Il **fabbricato** comprendente i beni pignorati presenta sinteticamente le seguenti caratteristiche tipologiche e costruttive (allegato 1 foto 1 ÷ 32):

- struttura portante verticale in c.a.; tetto in legno con manto di copertura in tegole marsigliesi; tamponamento lato strada in paramano e pietra in corrispondenza del vano scala, tamponamento lato cortile intonacato e tinteggiato; pluviale incassato (lato strada) ed esterno a parete (lato cortile); orizzontamenti e solette balconi in latero-cemento armato; ringhiere in ferro smaltato; serramenti lignei con ante esterne; cancello carraio motorizzato dotato di segnalatore luminoso; centrale termica comune dismessa e utilizzata come deposito/ripostiglio; cancello pedonale con impianto citofonico semplice; accesso al fabbricato da portone in ferro smaltato e vetri traslucidi, protetto da cancello esterno in alluminio; vano scala tinteggiato con gradini in marmo, ringhiera in ferro e mancorrente ligneo; accesso al seminterrato da porta in legno tamburato; disimpegno comune pavimentato con battuto di cemento e pareti grezze tinteggiate.

Lo stato di conservazione complessivo risulta in correnti condizioni manutentive.

La zona di ubicazione dista circa 2 km. dal concentrico cittadino con prevalenza di edifici residenziali della stessa tipologia ed epoca costruttiva, servita dai mezzi del trasporto pubblico, priva di strutture collettive e commerciali private per alimentari o negozi di prima necessità.



LOTTO PRIMO

In merito alle caratteristiche interne dell'**alloggio** si riferisce sinteticamente quanto segue (allegato 1 foto 33 ÷ 66):

accesso: porta blindata;

pavimenti: parquet;

rivestimenti: ceramica (bagno e parete attrezzata cucina); tinteggiatura (gli altri vani);

serramenti esterni: lignei con doppi vetri e ante esterne;

serramenti interni: porte in legno tamburato a battente unico con vetri traslucidi;

impianto elettrico: sottotraccia con frutti ad incasso, non a norma o da verificare;

impianti sanitari: servizi igienici aerati naturalmente dotati di: bidet, tazza igienica,

doppi lavabi a incasso su muratura, piatto doccia cabinato (bagno principale); tazza

igienica, bidet, lavabo, piatto doccia cabinato (bagno adiacente il salone); rubinetterie

cromate; impianto lavatrice e caldaia autonoma per l'acqua calda sanitaria installate

nella veranda del balcone lato cucina;

impianto riscaldamento: prodotto dalla suddetta caldaia autonoma con termosifoni in ghisa e termoarredo nel bagno principale.

Lo stato conservativo interno risulta in buone condizioni manutentive.

In merito a materiali di finitura, impianti e dotazioni interne della pertinenziale

cantina (allegato 1 foto 67 ÷ 70) si riferisce sinteticamente quanto segue:

- locale con accesso da porta metallica, pavimentazione in cemento battuto, pareti grezze intonacate e tinteggiate, dotazione di impianto elettrico.

Lo stato di conservazione interno è in correnti condizioni manutentive.

———— o oOo o ———

LOTTO SECONDO

In merito alle caratteristiche interne della **mansarda** si riferisce sinteticamente

quanto segue (allegato 1 foto 71 ÷ 112):





accesso: porta in legno tamburato;

pavimenti: ceramica;

rivestimenti: ceramica;

serramenti esterni: legno e vetri semplici (abbaini, finestre); alluminio (porta balcone)

serramenti interni: porte in legno tamburato a battente unico con vetri traslucidi;

impianto elettrico: sottotraccia con frutti ad incasso, non a norma o da verificare;

impianto sanitario: servizio igienico aerato naturalmente dotato di: tazza igienica, bidet, lavabo, vasca e attacco lavatrice; rubinetterie cromate; acqua calda prodotta da caldaia autonoma installata nel bagno;

impianto riscaldamento: prodotto dalla suddetta caldaia con termosifoni in ghisa.

Lo stato conservativo interno risulta in pessime condizioni manutentive.

In merito a materiali di finitura, impianti e dotazioni interne della pertinenziale **cantina** (allegato 1 foto 113 ÷ 122) si riferisce sinteticamente quanto segue:

- locale con accesso da porta metallica, pavimentazione in cemento battuto, pareti grezze intonacate e tinteggiate, dotazione di impianto elettrico.

Lo stato di conservazione interno è in correnti condizioni manutentive.

———— o oOo o ———

LOTTO TERZO

In merito alle caratteristiche interne dell'**autorimessa** si riferisce sinteticamente quanto segue (allegato 1 foto 123 ÷ 126):

- locale con accesso carraio dall'area di manovra mediante serramento basculante e accesso pedonale dal disimpegno comune mediante porta metallica; pavimento in battuto di cemento; pareti intonacate grezze e tinteggiate; dotazioni di impianti idrico e elettrico.

Lo stato conservativo interno risulta in correnti condizioni manutentive.



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;

Art. 173 bis disp. att. c.p.c., punto n. 3:

[3] lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;]

Dalle comunicazioni ricevute dall'Agenzia delle Entrate di Torino 1 in data 27.02.2023 (allegato 6A) e dall'Agenzia delle Entrate di Rivoli in data 09.03.2023 (allegato 6B), risulta formalizzata dall'esecutato una scrittura privata di locazione avente ad oggetto l'unità immobiliare Sub. 8 (LOTTO 1).

LOTTO PRIMO

L'alloggio e la cantina sono occupati da zzzzzzz zzzzz nato a zzzzzz il zz.zz.zzzz (cod. fis.: zzz zzz zzzzz zzzz z) e dal suo nucleo familiare, in forza di contratto di locazione agevolata ex art. 2 comma 3 legge 09.12.1998 n. 431 stipulato dall'esecutato, registrato telematicamente a Rivoli il 30.01.2017 al n. 758 - serie 3T (allegato 6C).

La data di registrazione è anteriore alla trascrizione del pignoramento immobiliare.

Il contratto, prodotto in copia dal conduttore, riporta le seguenti caratteristiche:

- durata di anni "sei" decorrenti dal 01.02.2016 al 31.01.2022 con rinnovo di anni "2";
- canone annuo di "€. 8.400,00" in dodici rate mensili anticipate di "€. 700,00".

Discrepanze tra dati di contratto e dati di registrazione

Lo scrivente segnala che le date di stipula, decorrenza e scadenza del periodo locativo comunicate all'Agenzia delle Entrate non corrispondono a quelle indicate nel contratto firmato dalle parti e più precisamente:

DATI DI CONTRATTO

data di stipula: nessuna

decorrenza: 01.02.2016 ÷ 31.01.2022

DATI REGISTRATI

data di stipula: 31.01.2017

decorrenza: 01.02.2017 ÷ 31.01.2023

Sulla base di quanto verbalmente riferito dalle parti, "le date pattuite sono quelle

indicate nella registrazione telematica a correzione del contratto cartaceo”.

Da ulteriori accertamenti compiuti all’Agenzia delle Entrate di Rivoli, non risultano presentate istanze di correzione o rettifica delle date di decorrenza contrattuale.

Fermo restando che i dati registrati devono corrispondere a quelli del contratto e che eventuali divergenze devono essere rettifiche con apposita istanza, lo scrivente, ai fini della presente stima e fatta salva ogni diversa opinione e disposizione del Giudice dell’Esecuzione, considererà i termini di decorrenza e scadenza indicati nel contratto.

—— o oOo o ——

LOTTO SECONDO

In occasione del sopralluogo si è accertato che l’alloggio e la cantina sono abitati e occupati dall’esecutato e dal figlio con lui convivente, titolare della nuda proprietà.

—— o oOo o ——

LOTTO TERZO

In occasione del sopralluogo si è accertato che l’autorimessa privata era utilizzata dai contitolari come deposito di materiali di varia natura.

—— o oOo o ——

Nella determinazione del richiesto valore attuale di mercato della massa pignorata lo scrivente terrà in debito conto le incidenze generate dai sopracitati stati occupazionali, riservandosi comunque sull’esistenza di eventuali titoli o pattuizioni in essere ma non formalizzate negli uffici pubblici di competenza.

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

Art. 173 bis disp. att. c.p.c., punti 4, 5 e 8:

[4] l’esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell’acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti

sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;
5) l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
8) la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;]

FORMALITÀ, VINCOLI, ONERI NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Le visure eseguite alla Conservatoria dei RR.II. di Torino 2, aggiornate alla data odierna, evidenziano la seguente formalità pregiudizievole gravante sui beni esecutati:

LOTTO PRIMO

Trascrizioni

Pignoramento immobiliare trascritto il 29.07.2022 ai nn. Rg. 35441 - Rp. 25857:

favore: xxxxxx xxxxxx xxxxxxxx xxxxxx;

contro: yyyyy yyyyyy yyyyy yyyyy;

cancellazione limitata al bene pignorato Foglio 15 Particella 203 Subalterno 8.

— o oOo o —

LOTTO SECONDO

Trascrizioni

Pignoramento immobiliare trascritto il 29.07.2022 ai nn. Rg. 35441 - Rp. 25857:

favore: xxxxxx xxxxxx xxxxxxxx xxxxxx;

contro: yyyyy yyyyyy yyyyy yyyyy;

cancellazione limitata al bene pignorato Foglio 15 Particella 203 Subalterno 9.

— o oOo o —

LOTTO TERZO

Trascrizioni

Pignoramento immobiliare trascritto il 29.07.2022 ai nn. Rg. 35441 - Rp. 25857:

favore: xxxxxx xxxxxx xxxxxxxx xxxxxx;

contro: yyyyy yyyyyy yyyyy yyyyy;

cancellazione limitata al bene pignorato Foglio 15 Particella 203 Subalterno 1.

—— o oOo o ——

La cancellazione della formalità sarà effettuata a cura della procedura con il seguente onere ad esclusivo carico dell'aggiudicatario:

- trascrizioni (tutte le tipologie): € 294,00 per ogni formalità.

L'importo complessivo sarà determinato dai competenti uffici della Conservatoria dei RR.II. di Torino 2 in funzione dell'effettivo numero di formalità da cancellare o di nuove tariffe in vigore al momento del trasferimento.

FORMALITÀ VINCOLI ONERI RIMANENTI A CARICO DELL'ACQUIRENTE
TUTTI I LOTTI

Dagli atti di provenienza non risultano gravare sui beni pignorati particolari diritti reali, vincoli o oneri, formalizzati a favore di terzi e rimanenti a carico dell'acquirente (ivi compresi quelli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria degli stessi o connessi con il loro carattere storico - artistico), fatta eccezione per le ragioni, i diritti e le accessioni che ai suddetti competono sull'area e sulle parti del fabbricato che per legge, uso e destinazione sono da ritenersi comuni ai sensi delle vigenti norme.

REGOLAMENTAZIONE CONDOMINIALE
TUTTI I LOTTI

Dagli atti di provenienza e dalle risultanze dei pubblici uffici non risultano riferimenti a titoli di regolamentazione interna (condominiale o consortile) o pattuizioni in essere tra confinanti, ai quali è obbligato il fabbricato compendiante i beni pignorati.

Il fabbricato, pertanto, dev'essere inteso come gestito in "*comunione generale della proprietà*" ex artt. 1100 ÷ 1116 del Codice Civile.

Nessuno degli atti di provenienza contiene disposizioni vincolanti le destinazioni d'uso degli immobili che lo costituiscono.

Lo scrivente si riserva comunque sull'esistenza di eventuali titoli o pattuizioni in essere ma non ufficialmente formalizzati.



GRAVAMI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO

TUTTI I LOTTI

L'area sulla quale insistono i beni in questione non è gravata da diritti di censo, livello o usi civici a favore di terzi.

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

Art. 173 bis disp. att. c.p.c., punto n. 9:

[9] *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;]*

SPESE CONDOMINIALI

TUTTI I LOTTI

Come già riferito nell'ambito della presente, i beni non sono soggetti a regolamenti condominiali o consortili e, conseguentemente, ad alcun onere di spesa comune; nel caso in questione non risultano nomine ad amministratori protempore o altre figure professionali per la gestione delle spese ordinarie e di manutenzione dell'edificio.

In merito alla ripartizione delle spese comuni, nel suddetto rogito divisionale le parti disponevano quanto segue (allegato 5):

"PATTI - CLAUSOLE - CONDIZIONI

... omissis... A ciascuno dei condividenti spetta una quota di comproprietà sulle parti dello stabile che sono da ritenersi comuni tra più condomini per legge, uso, destinazione e consuetudine e quale risulta dalla tabella di ripartizione che, previa vidimazione ai sensi di legge ed omessane lettura per dispensa ricevuta dai comparenti, si allega al presente atto con la lettera "D".

Inoltre le spese di consumo dell'acqua saranno ripartite in base al numero di occupanti di ciascuna unità immobiliare, ma con il minimo di un occupante per ogni alloggio di cui ai subalterni 7, 8 e 9 ancorché non abitato, e con il numero fisso ed invariabile di un occupante per il box di cui al subalterno 1. ... omissis...".

PROCEDIMENTI GIUDIZIARI

TUTTI I LOTTI



Dagli accertamenti eseguiti negli uffici di competenza, non risultano gravare sui beni
esecutati ulteriori vertenze giudiziarie oltre la presente procedura esecutiva.

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

ACCERTAMENTI EDILIZI

TUTTI I LOTTI

Dagli accertamenti compiuti all'Ufficio Tecnico risulta che l'edificazione del fabbricato, la variante al progetto iniziale, l'agibilità e le modifiche agli immobili pignorati, sono state autorizzate con i seguenti permessi edilizi:

- Licenza Edilizia n. 1868 del 24.04.1972 per "nuova costruzione civile abitazione" e successiva Licenza Edilizia n. 1906 del 10.07.1972 per "variante alla Licenza Edilizia n. 1868 del 24.04.1972" (allegato 7);
- Dichiarazione di Abitabilità n. 1906 del 19.09.1973 (allegato 8);
- Licenza Edilizia n. 2065 del 28.06.1973 per "costruzione recinzione";

LOTTO PRIMO E LOTTO TERZO

A carico dei beni in questione non risultano istanze di variante o condoni edilizi; i cespiti non sono oggetto di lavori in corso.

LOTTO SECONDO

La mansarda abitabile è stata ricavata abusivamente per cambio di destinazione d'uso del sottotetto, condonato ex legge 23.12.1994 n. 724 con il rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria n. 729 del 14.06.1996 per "trasformazione di sottotetto non abitabile in abitazione indipendente" (allegato 9).

A carico del bene pignorato non sussistono ulteriori istanze di variante o condono edilizio; il cespite non è oggetto di lavori in corso.

DESTINAZIONE URBANISTICA

TUTTI I LOTTI

Ai sensi dell'art. 30 comma 2 del D.P.R. n. 380/2001 non viene richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica, essendo oggetto di stima beni facenti parte di fabbricato entrostante a terreno già edificato della superficie catastale inferiore a mq. 5.000.

Dall'esame della cartografia e delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) del vigente P.R.G.C. di Pianezza, risulta che gli stessi ricadono in: "zona destinata alla residenza - tessuto edilizio recente (art. 31 c. 3) - Zona Normativa "Be" a prevalente destinazione residenziale con capacità insediativa esaurita" nelle quali gli interventi edilizi ammessi sono: *manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, cambio di destinazione d'uso, ...omissis...*".

Dalla lettura della tavola "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e della idoneità all'utilizzazione urbanistica" risulta invece che l'area sulla quale sorge il fabbricato ricade in "Classe 1: porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche. Gli interventi sia pubblici che privati sono di norma consentiti nel rispetto delle prescrizioni del D.M. 11/03/88."

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;

Art. 173 bis disp. att. c.p.c., punti nn. 6 e 7:

[6) la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;

7) in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino



nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;]

IRREGOLARITA' EDILIZIE RISCONTRATE

LOTTO PRIMO

Dal raffronto tra stato di fatto (allegati 1 e 2) e stato assentito (allegato 7), per quanto potuto accertare e rilevare, si segnalano sostanzialmente le seguenti difformità:

- fusione di due distinti alloggi stesso piano, in uno singolo con diversa distribuzione degli spazi interni;
- lievi differenze di posizionamento e sezione geometrica dei serramenti esterni;
- parziale chiusura del balcone lato cucina con veranda in alluminio anodizzato;
- realizzazione di vano cantina al piano seminterrato.

Fermo restando l'obbligo a carico dell'aggiudicatario di un più accurato rilievo metrico dello stato di fatto, le difformità interne possono essere regolarizzate a sua esclusiva cura e spese con il ripristino dello stato assentito (per il quale non sono necessari titoli abilitativi) oppure con presentazione di S.C.I.A. in sanatoria ex art. 37 comma 4 del D.P.R. 06.06.2001 n. 380 e s.m.i. (soggetta al pagamento di €. 150,00 circa per diritti di segreteria e degli oneri di sanatoria, indicativamente stimati con tutte le riserve del caso in circa €. 5.000,00) con la precisazione che la sanatoria delle modifiche esterne necessita del preventivo nulla osta favorevole dei comproprietari e di "piano verande tipo" municipalmente assentito; in mancanza di quest'ultimo la veranda sarà rimossa.

— o oOo o —

LOTTO SECONDO

Dal raffronto tra stato di fatto (allegati 1 e 3) e stato assentito (allegato 9), per quanto potuto accertare e rilevare, si segnalano sostanzialmente le seguenti difformità:

- creazione di vano cameretta nel soggiorno mediante posa di pannelli lignei e porta a soffietto (allegato 1 foto 75, 76, 77, 80, 81, 82);

- realizzazione di pergolato a copertura del terrazzino (allegato 1 foto 109 ÷ 112);
- realizzazione di vano cantina al piano seminterrato.

Dette opere, realizzate non a regola d'arte e con l'impiego di materiali di recupero, non sono sanabili e pertanto dovranno essere rimosse a cura e spese dell'aggiudicatario.

———— o oOo o ———



LOTTO TERZO

Dal raffronto tra stato di fatto (allegati 1 e 4) e stato assentito (allegato 7), per quanto potuto accertare e rilevare, si segnalano sostanzialmente le seguenti difformità:

- divisione del locale unico uso “*deposito*” con parziale cambio di destinazione d'uso in “*autorimessa*”;
- modifiche esterne per apertura di porta basculante; realizzazione rampa carraia;
- lievi differenze di posizionamento e sezione geometrica dei serramenti esterni.

Fermo restando l'obbligo a carico dell'aggiudicatario di un più accurato rilievo metrico dello stato di fatto, le difformità possono essere regolarizzate a sua esclusiva cura e spese con Permesso di Costruire in Sanatoria ex art. 36 del D.P.R. 06.06.2001 n. 380 e s.m.i., (soggetta al pagamento di €. 150,00 circa per diritti di segreteria e degli oneri di sanatoria, indicativamente stimati con tutte le riserve del caso in circa €. 10.000,00) con la precisazione che la sanatoria delle modifiche esterne necessita del preventivo nulla osta favorevole di tutti i comproprietari.

———— o oOo o ———

TUTTI I LOTTI

A titolo informativo e non vincolante lo scrivente riferisce che il fabbricato nel quale sono ubicati i beni pignorati, sostanzialmente rispondente allo stato assentito (allegato 7), presenta oltre le sopracitate difformità le seguenti difformità nelle parti comuni:

- vano scala: diversa tipologia di finestratura, diverso sviluppo delle rampe e diverso accesso al piano seminterrato;



- piano seminterrato: realizzazione di locali comuni (centrale termica disimpegno) e privati (cantine) nella residua porzione libera non interessata dalla realizzazione dell'autorimessa privata.

Previo colloquio di fattibilità con il tecnico comunale, le difformità accertate nelle parti di proprietà comune e privata possono essere ricomprese in un'unica collettiva istanza sanatoria ex art. 36 del D.P.R. 06.06.2001 n. 380 e s.m.i. (Permesso di Costruire), soggetto al pagamento dei diritti di segreteria e degli oneri di sanatoria, determinati dall'Ufficio Tecnico di Pianezza. Le sanzioni saranno ripartite a carico dei titolari in relazione alle proprie tipologie di abusi.

In caso di eventuale diniego l'aggiudicatario dovrà attenersi a quanto successivamente ordinato dal Comune di Pianezza, rimanendo a sua cura e spese ogni eventuale onere a carico degli immobili pignorati anche nel caso di opere posteriori al sopralluogo o in difformità ad eventuali permessi edilizi reperiti o resi disponibili dall'Ufficio Tecnico, successivamente al deposito della presente relazione.

Quanto sopra è stato tenuto in debito conto per la determinazione del più probabile valore attuale di mercato della massa pignorata.

IRREGOLARITA' CATASTALI RISCONTRATE

TUTTI I LOTTI

Le schede corrispondono sostanzialmente allo stato di fatto ad eccezione della scheda del Sub. 8 (LOTTO PRIMO), dalla quale non risultano il salone e il secondo bagno.

Le cantine di pertinenza indicate nelle schede corrispondono a quelle di proprietà.

I nominativi indicati nelle visure dei Subb. 8 e 9 (LOTTO PRIMO e SECONDO) non corrispondono alle titolarità di cui agli atti di provenienza.

L'incompleta toponomastica indicata in tutte le visure, "*civico n. 24*" anziché l'attuale "*civico n. 24/B*", identifica altro fabbricato della zona.

L'aggiudicatario pertanto, conclusa la sanatoria delle difformità accertate, provvederà



a sua cura e spese all'aggiornamento planimetrico dell'immobile mediante variazione Do.C.Fa. e al pagamento di €. 100,00 per tributi catastali, oltre eventuali sanzioni determinate dall'Ufficio Provinciale di Torino in funzione della tardiva presentazione.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

LOTTO PRIMO E LOTTO SECONDO

Sulla scorta di quanto è dato sapere allo scrivente, l'alloggio e la mansarda non sono al momento dotati dell'attestato di prestazione energetica previsto dalle vigenti norme europee e nazionali. L'aggiudicatario assumerà a proprio carico ogni onere relativo.

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

Art. 568, 2° comma c.p.c.: [*"Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute."*]

SUPERFICIE COMMERCIALE INDICATIVA

Le superfici commerciali dei beni rilevate graficamente dalle schede catastali in atti (allegati 2, 3 e 4), comprendenti le superfici lorde dei locali principali e degli accessori, gli spessori dei tamponamenti fino ad un massimo di cm. 50 e la metà dei divisori fino ad un massimo di cm. 25, tenuto conto dei coefficienti di merito a cui assoggettare accessori e pertinenze, sono le seguenti (arrotondate):

LOTTO PRIMO

alloggio: mq. 134,24 x 100% = mq. 134,24 circa;

balconi: mq. 50,81 x 35% = mq. 17,78 circa;

cantina: mq. 12,48 x 20% = mq. 2,50 circa;

Tot.: mq. 154,00

ASTE GIUDIZIARIE.it  _____ o oOo o _____



LOTTO SECONDO

mansarda: mq. 102,48 x 80% = mq. 81,98 circa;

terrazzino: mq. 2,93 x 35% = mq. 1,03 circa;

cantina: mq. 23,92 x 20% = mq. 4,78 circa;

Tot.: mq. 87,00

———— o oOo o ———

LOTTO TERZO

autorimessa: mq. 71,19 x 60% = mq. 42,71 circa;

Tot.: mq. 42,00

———— o oOo o ———

VALORE DI LIBERO MERCATO (NON GRAVATO DA USUFRUTTO)

Le stime dei più probabili valori attuali di mercato tengono conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche del compendio e dei cespiti (zona di ubicazione, vetustà, caratteristiche tipologiche e costruttive, stato di manutenzione generale, altezza dei piani, consistenza e distribuzione interna dei vani, qualità dei materiali di finitura e degli impianti tecnologici) dei correnti stati occupazionali, della mancanza di vincoli condominiali, dell'entità degli abusi edilizi, dell'esito degli accertamenti compiuti nei pubblici uffici e dell'attuale andamento del mercato di beni simili riscontrabili in zona. Le quotazioni territoriali di O.M.I. e F.I.M.A.A. prevedono per la tipologia in questione i seguenti valori unitari per immobili in "stato conservativo normale":

O.M.I. - Agenzia delle Entrate (abitazioni civili): tra € 1.100,00 ÷ 1.600,00;

F.I.M.A.A. (appartamenti civili/signorili): tra € 1.250,00 ÷ 1.600,00.

Pertanto, sulla base delle suddette valutazioni, individuato in €/mq. 1.600,00 il valore unitario al quale rapportare le superfici commerciali dei beni in linea con le quotazioni di mercato e con gli stati interni accertati, si ritiene di procedere in via prudenziale alla determinazione dei più probabili valori attuali di mercato dell'intera quota di piena proprietà dei beni (V_{pp}) adottando il metodo di stima analitico in netti ed arrotondati:



1) LOTTO PRIMO

$$V_{pp} = \text{€./mq. } 1.600,00 \times \text{mq. } 154 \times 95\% = \text{€. } 234.000,00$$

(1 anno di locazione residua = -5%)

———— o 00o o ———

2) LOTTO SECONDO

$$V_{pp} = \text{€./mq. } 1.600,00 \times \text{mq. } 87 = \text{€. } 139.000,00$$

ASTE
GIUDIZIARIE.it

———— o 00o o ———

3) LOTTO TERZO

$$V_{pp} = \text{€./mq. } 1.600,00 \times \text{mq. } 42 = \text{€. } 67.000,00$$

Valore della quota pignorata (1/2): **€. 33.500,00**

Al valore così determinato si applicano le seguenti prudenzialità:

- assenza di garanzia per vizi: a dedurre -3% =	€. 1.005,00
- oneri di regolarizzazione catastale/edilizia/urbanistica:	€. 10.300,00
- stato d'uso/manutenzione: a dedurre -3% =	€. 1.005,00
- vincoli e oneri giuridici: a dedurre -3% =	€. 1.005,00
<i>sommano</i>	€. 13.315,00

Il prezzo di base d'asta della quota 1/2 di comproprietà, al netto delle prudenzialità, può essere proposto in complessivi:

$$\text{€. } (33.500,00 - 13.315,00) = \text{€. } 20.185,00$$

———— o 00o o ———

DETERMINAZIONE DEL VALORE D'USUFRUTTO

Trattandosi di un diritto reale simile al diritto di abitazione, per la sua determinazione si adatterà il medesimo procedimento utilizzato per il calcolo del diritto di abitazione, nel quale si moltiplica l'annualità (ossia il prodotto tra valore della piena proprietà e il tasso d'interesse legale) per il coefficiente ministeriale relativo all'età del beneficiario, sulla base dei seguenti parametri di calcolo:

DIRITTO DI USUFRUTTO = $V_{pp} \times \text{coefficiente} \times \text{saggio}$

V_{pp} = valore dell'intera piena proprietà	valore in euro
Età del beneficiario (11.06.1963):	59 anni
Coefficiente per "anni compiuti da 57 a 60":	12
Saggio d'interesse "decorrenza 01.01.2023"	5%



LOTTO PRIMO

VALORE USUFRUTTO

in capo a yyyyy yyyyyy yyyyy yyyyy:
€. 234.000,00 x 12 x 5% = **€. 140.400,00;**

VALORE NUDA PROPRIETÀ

in capo a yyyyy yyyyyy yyyyyy yyyyyyyyyy, yyyyyy yyy yyyyyyyyyy, yyyyyyy yyyyy:
€. (234.000,00 - 140.400,00) = **€. 93.600,00;**

Al valore così determinato si applicano le seguenti prudenzialità:

- assenza di garanzia per vizi: a dedurre -3% =	€.	4.212,00
- oneri di regolarizzazione catastale/edilizia/urbanistica:	€.	5.300,00
- stato d'uso/manutenzione: a dedurre -3% =	€.	4.212,00
- vincoli e oneri giuridici: a dedurre -3% =	€.	<u>4.212,00</u>
	<i>sommano</i>	€. 17.936,00

Il prezzo di base d'asta dell'intera quota di usufrutto, al netto delle prudenzialità, può essere proposto in complessivi:

€. (140.400,00 - 17.936,00) = **€. 122.464,00.**

_____ o oOo o _____

LOTTO SECONDO

VALORE USUFRUTTO

in capo a yyyyy yyyyyy yyyyy yyyyy:
€. 139.000,00 x 12 x 5% = **€. 83.400,00;**

VALORE NUDA PROPRIETÀ

in capo a yyyyy yyyyyy yyyyyyyyyy yyyyyyy:
€. (139.000,00 - 83.400,00) = **€. 55.600,00;**

Al valore così determinato si applicano le seguenti prudenzialità:

- assenza di garanzia per vizi: a dedurre -3% =	€.	2.502,00
- oneri di regolarizzazione catastale/edilizia/urbanistica:	€.	5.300,00
- stato d'uso/manutenzione: a dedurre -3% =	€.	2.502,00
- vincoli e oneri giuridici: a dedurre -3% =	€.	<u>2.502,00</u>
	<i>sommano</i>	€. 12.806,00

Il prezzo di base d'asta dell'intera quota di usufrutto, al netto delle prudenzialità, può essere proposto in complessivi:

€. (83.400 - 12.806,00) = **€. 70.594,00.**



Le presenti valutazioni devono intendersi nello stato di fatto e di diritto in cui i cespiti attualmente si trovano, comprensivi di accessori e pertinenze, a corpo e non a misura, come visti e piaciuti con annessi diritti, azioni, ragioni e servitù attive e passive, fissi ed infissi, annessi e connessi, salvo migliori e più esatti confini e dati catastali, facendosi espresso riferimento agli atti di provenienza, per ogni altre condizioni, clausole, pesi ed oneri, che si intendono qui integralmente trascritti e riportati.

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.).

TUTTI I LOTTI

Dal contenuto degli atti di provenienza e dall'esito degli accertamenti compiuti nei PP.UU., si evince che i beni pignorati non sono compresi in un fabbricato realizzato secondo i criteri di cui all'art. 1 commi 376 ÷ 378 della legge n. 178/2020 (regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata o agevolata, finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche).

Tanto si è ritenuto esporre all'Ill.mo G.E. in ordine al gradito incarico ricevuto.

Torino, lì **12.05.2023**

L'ESPERTO
Geom. Gian Carlo LA VIGNA

