TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDIMENTO ESECUTIVO

76/2022 R.G.E.

GIUDICE DELL'ESECUZIONE
Dott.ssa Jolanda Noli

CREDITORE PROCEDENTE
Gaia Spv S.r.l.

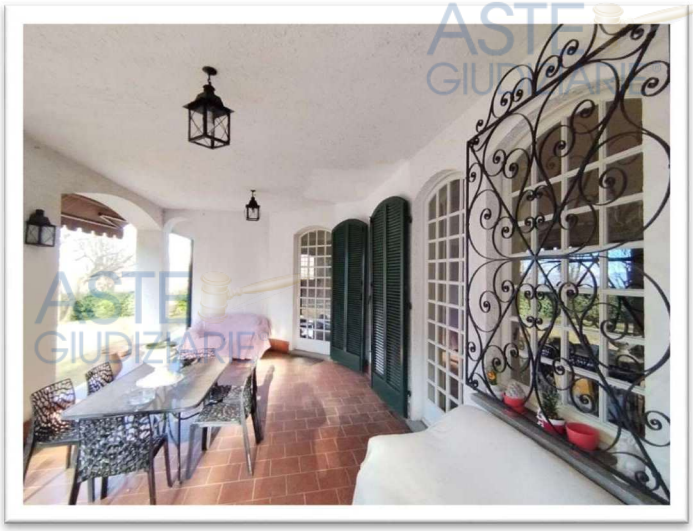
DEBITORI ESECUTATI
---------- ------
---------- ----------

CUSTODE GIUDIZIARIO

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

del **31.03.2025** aggiornata come da udienza del **07.03.2025**

creata con Tribù Office 6
ASTALEGALE.NET



L'ESPERTO
Geom. Gian Carlo La Vigna

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

GIURAMENTO

Con provvedimento del 21.01.2023 l'Ill.mo G.E. dott.ssa Jolanda Noli nominava lo scrivente Gian Carlo La Vigna, geometra libero professionista con studio a Torino in via C. Beggiamo n. 5, iscritto al n. 7267 dell'Albo Professionale del Collegio Geometri di Torino e al n. 174 dell'Albo Nazionale dei Consulenti Tecnici del Giudice, quale Esperto per le operazioni di descrizione e stima dei beni pignorati invitandolo a prestare giuramento in cancelleria secondo le rituali modalità telematiche (verbale depositato il 23.01.2023). Nel succitato provvedimento il G.E. assegnava il seguente quesito qui richiamato per singoli punti 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 (27.04.2023 - ore 10:00).
In considerazione dell'opposizione all'esecuzione promossa dagli esecutati successivamente alla notifica del verbale di estensione del pignoramento anche alla particella di terreno confinante con i beni pignorati ma di fatto ubicata nel Comune di Torino e delle richieste di proroga concesse allo scrivente per approfondire varie problematiche emerse nel corso dei sopralluoghi e delle sessioni compiute nei pubblici uffici, l'udienza è stata rinviata al giorno 28.02.2025 ore 11:00.
Alla succitata udienza il G.E. disponeva ulteriori integrazioni alla relazione 31.01.2025.
La presente relazione quindi, annulla e sostituisce l'ultima del 31.01.2025.

OPERAZIONI PERITALI

Nei giorni successivi lo scrivente acquisiva la documentazione utile e i dati necessari per rispondere compiutamente ai quesiti posti eseguendo sessioni e accertamenti al catasto terreni/fabbricati dell'Ufficio Provinciale di Torino, l'ufficio tecnico di Pecetto Torinese, l'agenzia delle entrate di Torino 1, la conservatoria dei registri immobiliari di Torino 2 e più volte sulla località.
Comunicava ai debitori mediante distinte raccomandate A/R inviate alla residenza anagrafica, data orario e modalità del sopralluogo interno avvenuto il 30.06.2023 senza accesso forzoso e alla presenza dell'esecutata, compiendo contestualmente i dovuti rilievi grafici e fotografici dei beni costituenti la massa pignorata. Successivamente eseguiva indagini di mercato circa i valori medi di compravendita applicati nella zona di ubicazione per beni che si possono ritenere similari, fatte le dovute considerazioni e proporzioni del caso.

PROBLEMATICHE RISCONTRATE

Accesso agli immobili pignorati - giardino di pertinenza unito a proprietà terza non pignorata - mancata estensione del pignoramento.

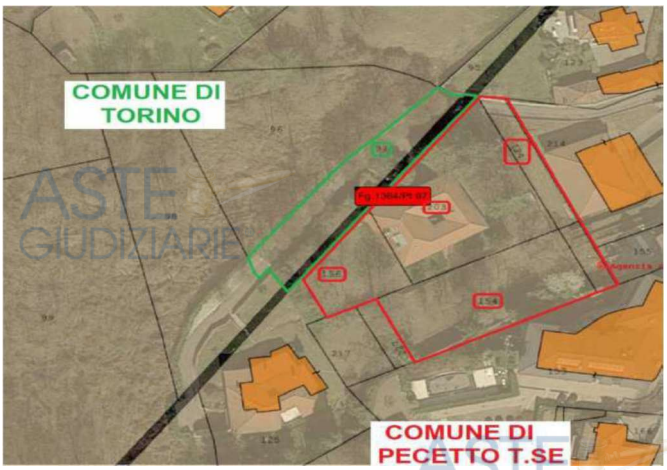
Come meglio relazionato nel proseguo della presente, la massa immobiliare pignorata è composta da un fabbricato residenziale destinato a "villa" con tavernetta, mansarda, locali accessori interni, doppia autorimessa privata, entrostante ad ampia corte di pertinenza destinata a giardino, costituita da cinque distinti appezzamenti di terreno confinanti in corpo unico su parte del quale grava l'intero fabbricato urbano (pagine 5 e 6 della presente). La massa in questione ricade nel Comune di Pecetto T.se e confina direttamente con il Comune di Torino (allegato 1 foto 0 aerea).
In occasione del primo sopralluogo eseguito sulla località, si è accertato quanto segue:

- l'accesso al lotto pignorato avviene da strada interna privata dipartentesi dalla pubblica via denominata "*strada Eremo*" nel Comune di Pecetto Torinese e "*strada comunale di Pecetto*" nel tratto proveniente dal Comune di Torino, integralmente asfaltata e priva di illuminazione.
- la strada interna attraversa diverse proprietà terze gravate da servitù (non trascritta) di passaggio carraio e pedonale, a favore dei lotti che le si affacciano; gli immobili pignorati si avvantaggiano di tale servitù a favore poiché sono completamente interclusi rispetto ad ogni altra via di accesso;
- nel tratto iniziale discendente la strada privata attraversa catastalmente la particella 214 (di proprietà terza non pignorata), per un breve tratto la particella catastale 124 (qui pignorata) e, nel tratto finale pianeggiante, la particella 97 (di proprietà terza non pignorata);
- le particelle 214 e 124 appartengono al foglio 1 del catasto terreni di Pecetto Torinese mentre la particella 97 appartiene al foglio 1364 del catasto terreni di Torino.

Con la sua prima relazione del 18.07.2023 depositata telematicamente per l'udienza del giorno 20 s.m., qui integralmente richiamata, lo scrivente riferiva in merito ai primi accertamenti *("…La proprietà in capo agli esecutati è pertanto un lotto in corpo unico su due Comuni amministrativi*

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

costituito dalla particella 97 del Foglio 1364 di Torino e dalle limitrofe particelle 154, 203, 216, 126, 156 del Foglio 1 di Pecetto Torinese, così individuabile sovrapponendo le immagini aeree con le relative mappe catasto terreni:



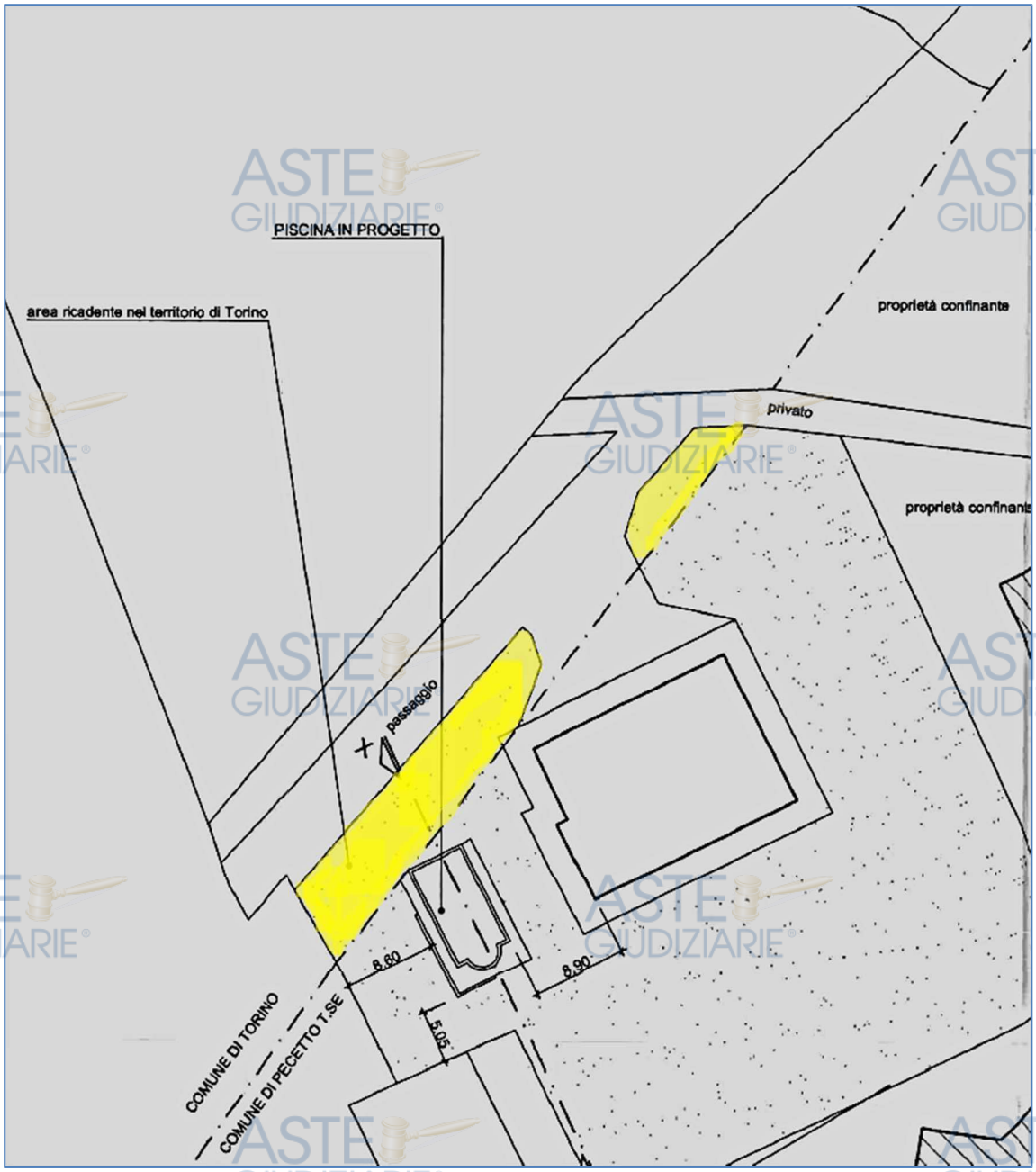
sostenendo altresì la necessità di dover estendere il pignoramento anche alla particella 97.
Nella medesima relazione riferiva altresì che la proprietà della strada era non più in capo agli esecutati in ragione della quota di 1/2 ciascuno ma interamente in capo a---------- "*…con atto di cessione quote di immobili a seguito di separazione tra coniugi, rogito Notaio Giovanna Lorenzi del 17.02.2023, rep. 4598 - racc. 4127, trascritto a Torino 1 il 23.02.2023 ai nn. Rg. 7445 - Rp. 5660 per quanto riguarda il terreno in Torino e trascritto a Torino 2 il 23.03.2023 ai nn. Rg. 7625 - Rp. 5698 per quanto riguarda gli immobili in Pecetto T.se, l'esecutato----------ha ceduto e trasferito i suoi diritti di proprietà pari alla quota di 1/2 alla coniuge (anch'essa esecutata) ----------che già titolare della restante quota 1/2, diviene titolare dell'intera quota di piena proprietà sia dei beni pignorati oggetto della presente che dell'immobile non pignorato censito al Foglio 1364 Particella 97 del Catasto Terreni di Torino.*".
All'udienza del 13.10.2023 il Giudice dell'Esecuzione autorizzava l'estensione del pignoramento ma prim'ancora di essere trascritto alla competente conservatoria dei registri immobiliari, --------- --------
- con atto di c/v notaio Federico Occelli del 07.12.2023, rep. 8541 - racc. 6879, trascritto a Torino 1 il 07.12.2023 ai nn. Rg. 51482 - Rp. 39954 vendeva alla figlia ---------- ----- ------- nata a ------ il --.--.----(cod. fis. ----------) l'intera piena proprietà della strada (proprietaria attuale, non debitrice, non esecutata).

****

Le criticità di cui al presente paragrafo, derivano proprio dal mancato pignoramento della strada costituita dalla particella 97 del foglio 1364 del catasto terreni di Torino, già di proprietà dei debitori esecutati in forza del medesimo atto di c/v notaio Sergio Sindona del 28.07.1999 con il quale hanno acquistato gli immobili pignorati (pagina 9 della presente).
Il mancato pignoramento non ostacola l'accesso ai beni pignorati oggetto della presente stima perché, come già riferito, beneficiano della servitù attiva di passaggio carraio e pedonale sull'intera strada ma li pone contestualmente in condizione di servitù passiva per l'accesso pedonale a favore di ---------- ----- ------- (e aventi causa), poiché la residua parte della particella 97 che non costituisce il sedime stradale fa parte in corpo unico del giardino di pertinenza della villa.
Premesso che non è stato eseguito alcun rilievo topografico dei luoghi (non richiesti nel mandato) e che le informazioni qui riportate sono state oggettivamente desunte dagli atti di provenienza, dalle mappe catastali e, per quanto attendibile, dal software grafico che sovrappone la mappa aerea e la mappa catasto terreni, la dividente tra la particella 97 (Torino) e le particelle 156 e 203 (Pecetto Torinese), sembrerebbe ricadere a ridosso dello spigolo nord-ovest del fabbricato.
Conseguentemente: il cancello carraio, il cancello pedonale, parte dei gradini, i muri controterra e le due porzioni di giardino evidenziate in "giallo" (elenco comunque indicativo e non esaustivo)

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

ricadono nella superficie della particella 97 così come indicato nella sottostante planimetria allegato al Permesso di Costruire 40/2010 rilasciato il 28.07.2010 per la costruzione della piscina privata della villa, di fatto non realizzata:



Preso atto di quanto sopra relazionato, l'aggiudicatario, fermo restando l'onere a suo carico di un preciso rilievo topografico dell'area per individuare il confine di proprietà, dovrà concordare con la proprietaria della particella 97 le condizioni di utilizzo e manutenzione delle aree di giardino unite alla corte esclusiva della villa o le eventuali opere fisse da realizzare per separarle, nonché la manutenzione delle parti sopra elencate ricadenti nella particella 97, ivi compresa ogni altra opera qui non citata ma funzionale alla manutenzione degli accessi, della strada e del giardino esclusivo.

DOCUMENTAZIONE ALLEGATA

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

allegato 1: documentazione fotografica esterni e interni;

allegato 2: estratto di mappa e visura catasto terreni delle particelle 124, 154, 156, 203, 216;

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

allegato 3: planimetria e visura catastale della villa (subalterno 1);
allegato 4: planimetria e visura catastale dell'autorimessa privata (subalterno 2);
allegato 5: planimetria indicativa attuale degli immobili pignorati;
allegato 6: visura agenzia delle entrate di Torino 1 sullo stato locativo;
allegato 7: contratto di locazione abitativa ultranovennale;
allegato 8: quesito integrativo richiesto dal legale procedente con pec del 13.02.2024;
allegato 9: ipoteca legale iscritta il 03.08.1999;
allegato 10: cancellazione ipoteca legale;
allegato 11: atto di "*cessione quote di immobili a seguito di separazione tra coniugi*";
allegato 12: atto di provenienza della proprietà;
allegato 13: licenza edilizia per "*varianti a nuova costruzione*";
allegato 14: licenza di abitazione;
allegato 15: concessione edilizia in sanatoria per cambio d'uso del sottotetto e opere varie;
allegato 16: denuncia di inizio attività per opere interne;
allegato 17: attestato di prestazione energetica (A.P.E.).

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:

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO

EECUZIONE IMMOBILIARE n. 76/2022 R.G.E.

LOTTO UNICO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA

A) **quota 1/1 piena proprietà**

Comune di Pecetto Torinese (To), strada Eremo n. 91 (già n. 79):

fabbricato unifamiliare a un piano fuori terra oltre mansardato e interrato collegati tra loro da scala interna, destinato a **villa** con tavernetta, accessori, locali tecnici e **autorimessa** privata, entrostante a **giardino** di pertinenza della superficie catastale di mq. 3064 distinto in mappa catasto terreni al Foglio 1 Particelle 124, 154, 156, 203 e 216 (allegato 2 perimetrato in rosso), così suddiviso:

1) al piano terreno (1° f.t.): ingresso, salone con caminetto, soggiorno, cucina, tre camere, due bagni, un servizio igienico, cabina armadi, disimpegni e patio vetrato destinato a giardino; al piano primo (2° f.t.): mansarda con terrazzo, tre bagni (uno abusivamente realizzato), disimpegni e sottotetto non abitabile; al piano interrato: tavernetta con caminetto e angolo bar, servizio igienico disimpegnato, ripostiglio sottoscala, lavanderia, deposito, cantina, locali tecnici per autoclave, centrale termica e intercapedine;

   a seguito delle variazioni d'ufficio per "*toponomastica*" del 18.01.2021 e per "*inserimento in visura dei dati di superficie*" del 09.11.2015, nonché della variazione mod. D del 10.09.1987 n. 1340 (prot. TO0456112) per "*variazione spazi interni - trasformazione sottotetto in abitazione*", l'unità immobiliare è attualmente censita al catasto fabbricati di Pecetto Torinese al foglio **1** particella **156** subalterno **1** (strada Eremo n. 79 - piano S1/T - categoria A/7 - classe 3 - vani 20 - superficie catastale mq. 484 - escluse aree scoperte mq. 466 - rendita catastale €. 4.957,99) e volturata a "--------- ---------- *nata a ------ il --.--.----, cod. fis.:* --- --- ----- ---

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

- -, proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni; ---------- --------- nata a ------ il --.-------, cod. fis.: --- --- ----- ---- -, proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con----------" (allegato 3);

2) piano interrato: autorimessa privata con accesso carraio esterno, collegata con la villa da porta di comunicazione interna con l'adiacente locale deposito;

   a seguito delle variazioni d'ufficio per "*toponomastica*" del 18.01.2021 e per "*inserimento in visura dei dati di superficie*" del 09.11.2015, nonché della variazione mod. D del 10.09.1987 n. 1341 (prot. TO0456122) per "*variazione spazi interni*", l'unità immobiliare è attualmente censita al catasto fabbricati di Pecetto Torinese al foglio **1** particella **156** subalterno **2** (strada Eremo n. 79 - piano S1 - categoria C/6 - classe 2 - consistenza mq. 58 - superficie catastale mq. 66 - rendita catastale €. 257,61) e volturata a "*--------- --------- nata a ------ il --. , cod. fis.: --- --- ----- ---- -, proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni; --------- --------- nata a ------ il --.--.----, cod. fis.: --- --- ----- ---- -, proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con ----------*" (allegato 4);

3) giardino di pertinenza: nel lato est del compendio a ridosso della recinzione di confine con le particelle 155-214 di proprietà terze, basso fabbricato in muratura con tetto in legno e manto di copertura in coppi, in parte adibito a canile e in parte a deposito per ricovero attrezzi agricoli, non accatastato.

Gli appezzamenti di terreno costituenti l'area di corte esclusiva sono così censiti e volturati al foglio **1** del catasto terreni di Pecetto Torinese (allegato 3):

- ✓ particelle **124** (bosco ceduo di 2ª classe di mq. 202), **154** (bosco ceduo di 2ª classe di mq. 978), **203** (bosco ceduo di 2ª classe di mq. 1379) **216** (bosco ceduo di 2ª classe di mq. 100), intestate a "*--------- --------- nata a ------ il --.--.----, cod. fis.----------, proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni; ---------- ---- nato a ------ -------- il --.--.----, cod. fis.: --- --- ----- ---- -, proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni; --------- --------- nata a ------ il --.-------, cod. fis. ---------- , proprietà 1/1 in regime di comunione dei beni*";
- ✓ particella **156** (bosco ceduo di 2ª classe di mq. 405) intestata a "*--------- --------- nata a ------ il --.--.----, cod. fis.: --- --- ----- ---- -, proprietà 1/2; ---------- ---- nato a ------ -------- il --.-------, cod. fis. ---------- , proprietà 1/2*".

Coerenze generali in corpo unico da nord in senso orario (allegato 2): Comune di Torino, particelle 123, 214, 155, 153, 227, 217 e 125 (tutte del foglio 1 di Pecetto Torinese), salvo altre. Consistenza, distribuzione interna dei vani e coerenze, sono indicativamente riportate anche nella planimetria dello stato attuale (allegato 5).

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE

Consistenza commerciale complessiva unità principali (corte, villa, accessori):	**558,00 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori (autorimessa privata):	**66,00 m²**
Valore di **mercato** dei beni nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano:	**€. 1 390.000,00**
Valore di **vendita giudiziaria** dei beni nel medesimo stato di fatto e di diritto:	**€. 1 032.000,00**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

In occasione del sopralluogo interno, si è accertato che gli immobili erano occupati e abitati dagli esecutati e dal loro nucleo famigliare.

Dalla visura dell'agenzia delle entrate di Torino 1 si rileva che i beni pignorati non sono oggetto di scritture private stipulate dagli esecutati a favore di soggetti terzi (allegato 6).

Dagli accertamenti compiuti alla conservatoria dei registri immobiliari di Torino 2 risulta invece che i beni pignorati sono oggetto di locazione abitativa ultranovennale statuita con rogito

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

notaio Federico Occelli del 28.06.2018, rep. 1349 - racc. 1089, trascritto a Torino 2 il 16.07.2018 ai nn. Rg. 30127 - Rp. 21027 (allegato 7) anteriormente al pignoramento (21.02.2022).

Detto contratto è stato stipulato dagli esecutati a favore di --------- ----- nata in ------ il --.--.---- (cod. fis.: ----------), alle seguenti condizioni:

- canone annuo pari a €. 4.200,00 suddiviso in dodici rate anticipate di €. 350,00 mensili con obbligo di accollo totale a carico del conduttore delle spese di manutenzione ordinaria e straordinaria degli impianti, degli accessori e delle strutture (statiche e non);
- durata di anni "20 (venti)" decorrenti dal 28.06.2018 al 26.06.2038 con tacito rinnovo di ulteriore periodo di anni "4 (quattro)" nel caso di mancata disdetta notificata da una delle parti tramite lettera raccomandata inviata almeno tre mesi prima della scadenza.

Con pec del 13.02.2024 (allegato 8) l'avvocato -------- -- -----, legale difensore della Guber Banca S.p.a. procuratrice speciale della creditrice procedente Gaia Spv S.r.l., poneva allo scrivente il seguente quesito integrativo in merito alla congruità del canone di locazione pattuito nel contratto, chiedendogli espressamente "*…parere circa la congruità o meno dell'importo del canone di locazione ultranovennale trascritto in danno dell'immobile oggetto di esecuzione …omissis… la presente richiesta è volta ad accertare che il canone di locazione è vile pertanto non opponibile all'esecuzione immobiliare*".

Come richiesto dal legale procedente, lo scrivente riferisce innanzitutto che il canone mensile contrattuale **è vile e non congruo** con le attuali quotazioni di mercato riferite alle locazioni di beni simili ubicati nella medesima zona. Infatti, i più recenti valori locativi espressi dall'agenzia delle entrate (1° semestre 2024), riferiscono per la zona di ubicazione in questione, i seguenti valori locativi mensili riferiti al metro quadrato di superficie lorda di pavimento:

<u>area collinare in Pecetto Torinese</u>

€. 4,50 ÷ 6,70 per alloggi civili in ottimo stato conservativo

€. 3,20 ÷ 4,60 per autorimesse in normale stato conservativo

<u>area collinare in Torino</u>

€. 5,70 ÷ 8,50 per ville e villini in normale stato conservativo

€. 3,90 ÷ 5,80 per autorimesse in normale stato conservativo

Per semplicità di calcolo, applicando alle superfici catastali dei beni indicate nelle rispettive visure (sostanzialmente corrispondenti alle superfici commerciali) la media dei valori medi per ogni tipologia di bene, si ottengono i seguenti valori locativi medi:

- *villa e accessori: €./mq./mese 6,35 x mq. 484 = €./mese 3.073,00 (arrotondati);*
- *autorimessa: €./mq./mese 8,75 x mq. 66 = €./mese 577,00 (arrotondati);*

per un valore locativo mensile medio pari a €. (3.073,00 + 577,00) = € 3.650,00.

I valori medi di cui sopra costituiscono, a parare dello scrivente, i valori minimi a cui possono essere locati i beni esecutati.

Lo scrivente nulla può riferire con la stessa convinzione sull'opponibilità o meno del canone vile nei confronti della procedura esecutiva, in quanto, a suo giudizio, il quesito si riferisce a un parere legale che esula dalle competenze prettamente tecniche dell'Esperto e demanda al G.E. ogni opportuna decisione in merito.

Nella convinzione però che non esistono formali divieti alla vendita di immobili caratterizzati da simili stati occupazionali e che, ai fini della determinazione del valore attuale di mercato e della vendita giudiziaria della massa pignorata, la situazione accertata sia equiparabile a una "normale" locazione nascente da contratto abitativo "4+4", lo scrivente terrà in debito conto l'incidenza generata dal titolo in essere, apportando ai valori economici dei beni prudenziali riduzioni in percentuale. Si riserva comunque sull'esistenza di eventuali titoli o pattuizioni posti in essere senza la prevista formalizzazione nei competenti pubblici uffici.

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

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Le ispezioni eseguite in data odierna alla conservatoria dei registri immobiliari di Torino 2, aggiornate al 31.01.2025, evidenziano le sottostanti formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili esecutati indicate ai punti 4.2, la cui cancellazione avverrà a cura della procedura ma con i seguenti oneri ad esclusivo carico dell'aggiudicatario:

- trascrizioni (tutte le tipologie): €. 294,00 per ogni formalità;
- ipoteche volontarie (solo per mutui): €. 35,00 per ogni formalità;
- ipoteche volontarie (non mutui), giudiziali, legali: imposta ipotecaria pari allo 0,5% sul minor importo tra "iscrizione totale dell'ipoteca e prezzo di aggiudicazione" con un minimo di €. 200,00 oltre €. 94,00 di imposta di bollo e tassa ipotecaria, per ogni formalità.

L'importo complessivo sarà determinato dai competenti uffici della conservatoria dei registri immobiliari di Torino 2 in funzione del prezzo di aggiudicazione, della tipologia e del numero di formalità da cancellare, di nuove imposte in vigore al momento del trasferimento.

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna.

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: nessuna.

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: l'area sulla quale insistono i beni in questione non è gravata da diritti di censo, livello o usi civici a favore di terzi.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: nessuna.

Sui beni pignorati non gravano 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 per legge.

Dagli atti di provenienza e dai documenti reperiti nei pubblici uffici, non risultano riferimenti a titoli di regolamentazione interna, condominiale o consortile, ai quali sono assoggettati i beni pignorati. L'ubicazione e la tipologia degli stessi ne escludono la natura condominiale.

Lo scrivente si riserva comunque sull'esistenza di eventuali titoli o pattuizioni in essere tra confinanti e non formalizzati.

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA

4.2.1. Iscrizioni da cancellare:

1) ipoteca volontaria iscritta il 03.08.1999 ai nn. Rg. 30420 - Rp. 7267 (allegato 9):
   iscrizione totale: £. 2.200.000.000 (equivalenti a €. 1.136.205,18);
   favore: Banca Popolare di Novara Società Cooperativa a Responsabilità Limitata;
   contro: ---------- ------ e ---------- ----------;
   cancellazione: totale - la formalità colpisce esclusivamente gli immobili pignorati;
   Si precisa che l'ipoteca, scaduta e non rinnovata, non risulta comunque cancellata.
2) ipoteca volontaria iscritta il 04.10.2006 ai nn. Rg. 49844 - Rp. 12646:
   iscrizione totale: €. 1.300.000,00;
   favore: Banca del Canavese credito cooperativo di Vische e del Verbano Cusio Ossola - Società Cooperativa;
   contro: ---------- ------ e ---------- ----------;
   debitore non datore d'ipoteca: ---- -----'- ----- -.-.-.;
   cancellazione: totale - la formalità colpisce esclusivamente gli immobili pignorati;
3) ipoteca volontaria iscritta il 06.02.2014 ai nn. Rg. 3994 - Rp. 464:
   iscrizione totale: €. 1.800.000,00;

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

favore: Banco Popolare - Società Cooperativa;
contro: ---------- ------ e ---------- ----------;
cancellazione: totale - la formalità colpisce esclusivamente gli immobili pignorati;

4) ipoteca legale iscritta il 21.12.2021 ai nn. Rg. 57776 - Rp. 10098:
iscrizione totale: €. 348.339,14;
favore: Agenzia delle Entrate - Riscossione;
contro: ---------- ------;
cancellazione: totale - la formalità colpisce esclusivamente gli immobili pignorati.

Si riferisce infine che l'ipoteca legale iscritta il 12.06.2019 ai nn. Rg. 24379 - Rp. 4290 a favore dell'Agenzia delle Entrate - Riscossione contro---------- con iscrizione totale di €. 195.683,12, riportata nel certificato ipotecario, è stata cancellata totalmente con annotazione trascritta il 08.11.2023 ai nn. Rg. 45439 - Rp. 4053 (allegato 10).

4.2.2. Trascrizioni da cancellare:

1) pignoramento immobiliare trascritto il 21.02.2022 ai nn. Rg. 6757 - Rp. 4955:
favore: Banca di credito cooperativo di Alba, Langhe, Roero e del Canavese S.c.
contro: ---------- ------ e ---------- ----------;
cancellazione: totale - la formalità colpisce esclusivamente gli immobili pignorati.

4.2.3. Trascrizioni da non cancellare:

1) costituzione di fondo patrimoniale trascritto il 14.11.2018 ai nn. Rg. 46290 - Rp. 32066:
rogito: notaio Federico Occelli del 25.10.2018, rep. 1604 - racc. 1298;
favore: ---------- ------ e ---------- ----------;
contro: ---------- ------ e ---------- ----------;
unità immobiliari: comprende tutte unità immobiliari pignorate.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

5.1. SPESE CONDOMINIALI

Come già riferito, gli immobili pignorati non sono soggetti ad alcun onere di spesa comune.

5.2. PROCEDIMENTI GIUDIZIARI

Dagli accertamenti eseguiti negli uffici di competenza, i beni pignorati non sono oggetto di ulteriori vertenze giudiziarie oltre la presente procedura esecutiva.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1. PROPRIETA' ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO

Alla data di trascrizione del pignoramento immobiliare a favore della creditrice procedente (21.02.2022), l'intera piena proprietà degli immobili in questione era intestata per la quota di 1/2 ciascuno a ---------- ---- e ----------, coniugati in regime di comunione legale dei beni.

Alla data attuale invece, l'intera piena dei beni in questione (e di altri non oggetto della presente) è in capo a ----------in forza di "*atto di cessione quote di immobili a seguito di separazione tra coniugi*" da parte del coniuge ---------- ----, stipulato dal notaio Giovanna Lorenzi del 17.02.2023, rep. 4598 - racc. 4127, trascritto a Torino 2 il 23.02.2023 ai nn. Rg. 7625 - Rp. 5698 (allegato 11).

Ferma restando ogni diversa e contraria opinione del G.E., la situazione accertata non risulta opponibile alla presente procedura esecutiva, per i seguenti motivi:

1) a giudizio dello scrivente, la stipula (17.02.2023) e la trascrizione (23.02.2023) dell'atto in questione in epoca successiva alla trascrizione del pignoramento (21.02.2022), rendono il rogito parzialmente inefficace almeno per quanto riguarda la cessione dei beni esecutati;

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

2) il coniuge cessionario, ---------- , è già comproprietario dei beni per la quota di 1/2 ed è anche soggetto esecutato per la medesima quota nell'ambito della presente procedura immobiliare;
3) nel rogito il notaio elenca le medesime formalità pregiudizievoli qui indicate al precedente capitolo 4.2, specificando altresì che le stesse sono "*…ben note…*" e quindi accettate dal cessionario:

"*Art. 5) La parte cedente garantisce, volendo rispondere dell'evizione come per legge, che quanto ceduto è di sua piena proprietà e disponibilità libero da pesi, oneri, vincoli, privilegi, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, ad eccezione:*

…omissis…

- *dell'ipoteca n. 12646 di formalità iscritta a Torino 2 in data 4 ottobre 2006 a favore della Banca del Canavese Credito Cooperativo di Vische e del Verbano Cusio Ossola - Società Cooperativa per Euro 1.300.000,00 …omissis…;*
- *dell'ipoteca n. 464 di formalità iscritta a Torino 2 in data 6 febbraio 2014 a favore del Banco Popolare - Società Cooperativa per Euro 1.800.000,00 …omissis…;*
- *dell'ipoteca giudiziale n. 10098 di formalità iscritta a Torino 2 in data 21 dicembre 2021 per Euro 348.339,14 (…), a favore dell'Agenzia delle Entrate - Riscossione …omissis…;*
- *del pignoramento n. 4955 di formalità trascritto a Torino 2 in data 21 febbraio 2022 a favore della Banca di Credito Cooperativo di Alba, Langhe, Roero e del Canavese S.c. …omissis…;*
- *della costituzione di fondo patrimoniale a rogito Notaio Federico Occelli di Luserna San Giovanni in data 25 ottobre 2018 repertorio n. 1604/1298, registrata a Pinerolo in data 14 novembre 2018 al n. 5173 serie 1T, trascritta a Torino 1 in data 14 novembre 2018 al n. 32707 di formalità e a Torino 2 in data 14 novembre 2018 al n. 32066 di formalità …omissis…;*

formalità tutte ben note alla parte cessionaria, come la stessa mi dichiara.".

6.2. CRONISTORIE DEL VENTENNIO

In merito alle vicende dei beni esecutati nel ventennio anteriore la data di trascrizione del pignoramento immobiliare (22.02.2002 ÷ 21.02.2022), si elencano qui di seguito i nominativi dei titolari e i dati dei rispettivi titoli di acquisto della proprietà pignorata:

1) *atto di c/v rogito notaio Sergio Sindona del 28.07.1999, rep. 57823 - racc. 13311 trascritto a Torino 2 il 03.08.1999 ai nn. Rg. 30419 - Rp. 19618 (allegato 12):*
---------- ---------- nato a --------- il --.--.----(cod. fis.: ---- ---- ------- ------ -) e ---- ------- nata a---------- il ---.---.---- (cod. fis.: --- --- ----- ---- -) vendevano ai coniugi ---------- ---- nato ad ------ -------- il --. (cod. fis.: --- --- ----- ---- -) e --------- --------- nata a ------ il --.--.---- (cod. fis.----------), l'intera piena proprietà dei beni esecutati per la quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione legale dei beni (primi proprietari per atto tra vivi anteriore al ventennio).

In merito all'attuale intestazione degli immobili, si rimanda al precedente capitolo 6.1..

6.3. PRIMO TITOLO DI ACQUISTO ANTERIORE AL VENTENNIO

Il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al ventennio è il suddetto atto di c/v rogito notaio Sergio Sindona del 28.07.1999, rep. 57823 - racc. 13311, trascritto a Torino 2 il 03.08.1999 ai nn. Rg. 30419 - Rp. 19618 (allegato 12).

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

7.1. PRATICHE EDILIZIE

Dagli accertamenti compiuti all'ufficio tecnico di Pecetto Torinese risulta che l'edificazione e l'occupazione del fabbricato abitativo e del basso fabbricato accessorio pignorati, sono state

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

autorizzate in forza dei seguenti provvedimenti:

1) licenza edilizia 53/68 del 02.05.1968 per "*costruzione villetta*";
2) licenza edilizia 32/72 del 18.04.1972 (rilasciata e poi sospesa) per "*varianti alla licenza edilizia 53/68*";
3) licenza edilizia 118/73 del 21.12.1973 per "*varianti alla licenza edilizia 53/68*" (allegato 13);
4) licenza di abitazione 16/75 del 06.05.1975 (allegato 14);
5) concessione edilizia in sanatoria 264 del 31.05.1989 per "*cambio di destinazione d'uso del sottotetto in mansarda abitabile, costruzione di basso fabbricato uso canile e deposito attrezzi, modifiche alle aperture esterne*" (allegato 15);
6) denuncia di inizio attività (D.I.A.) n. 61/D/2004 - prot. 3117 del 27.04.2004 per "*modifiche interne*" (allegato 16).

I beni pignorati non sono oggetto di condoni edilizi da definire, di lavori in corso d'opera per varianti autorizzate o in difformità dal titolo o prive di titoli abilitativi.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA

Ai sensi dell'art. 30 comma 2 del D.P.R. 380/2001 non viene richiesto il certificato di destinazione urbanistica dell'area, essendo oggetto di stima un fabbricato abitativo entrostante a terreno di pertinenza della superficie minore di mq. 5000.

Dall'esame della cartografia e delle norme tecniche attuative (N.T.A.) del vigente P.R.G.C., risulta che gli stessi ricadono in "*Aree residenziali a capacità insediativa esaurita di tipo G, esterne alle aree urbane perimetrate, realizzate sulla base di precedenti strumenti urbanistici e delle loro varianti*" (art. 11 N.T.A.) nella quale i principali interventi edilizi consentiti sono la "*manutenzione ordinaria e straordinaria*" e la "*ristrutturazione di tipo A e B*" (art. 18 bis N.T.A.).

Dalla lettura della tavola "*Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità alla utilizzazione urbanistica*" risulta invece che l'area sulla quale sorge il compendio ricade in "*Classe di stabilità IIIb*" (art. 33 N.T.A.) "*porzioni di territorio edificate nelle quali gli elementi di pericolosità geologica e di rischio sono tali da imporre in ogni caso interventi di riassetto territoriale a tutela del patrimonio urbanistico esistente. In assenza di tali interventi di riassetto saranno consentite solo trasformazioni che non aumenteranno il carico antropico, quali, a titolo di esempio, interventi di manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, ecc.*".

L'area rientra altresì nelle seguenti fasce di rispetto:

- ✓ paesaggistico D. Lgs. 42/2004 ex D.M. 01.08.1985;
- ✓ paesaggistico D. Lgs. 42/2004 ex L. 1497/1939 (ex art. 25 N.T.A.);
- ✓ stradale (ex art. 26 N.T.A.);
- ✓ idrogeologico (ex art. 25 L.R. 45/1989);
- ✓ ripetitori radiotelevisivi (ex art. 27 N.T.A.).

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA

In considerazione delle approssimative quote interne e delle ampiezze dei serramenti esterni indicate negli elaborati grafici uniti a progetto di variante e condono, dal rilievo di massima ottenuto raffrontando lo stato di fatto (allegati 1 e 5) con gli elaborati grafici uniti agli stati assentiti (allegati 11, 13 e 14), per quanto potuto accertare si segnalano le seguenti difformità:

1) <u>giardino</u>: realizzazione di tettoia in lamiera metallica in aderenza al basso fabbricato e alla recinzione di confine con proprietà terza (allegato1 foto 24);
2) <u>cucina</u>: posa di pannello/tramezzo ligneo a tutt'altezza per la creazione di tre ripostigli e un lavatoio (allegato1 foto 63 ÷ 66);
3) <u>bagno/ripostiglio lato est</u>: riduzione della superficie in pianta del ripostiglio incastonato nel

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

bagno con accesso dal disimpegno (allegato1 foto 93, 94 e 101);

4) mansarda: realizzazione di terzo bagno dotato di tutti i sanitari nel vano abitabile adiacente al sottotetto (allegato 1 foto 140 ÷ 146).

Fermo restando l'obbligo a carico dell'aggiudicatario di un più accurato rilievo metrico dei beni e delle verifiche dimensionali dello stato di fatto con le tolleranze di legge, le difformità accertate (ad eccezione della tettoia metallica che dovrà essere necessariamente rimossa) possono essere regolarizzate a sua esclusiva cura e spese con C.I.L.A. in sanatoria ex art. 6 bis del D.P.R. 380/2001, fermo restando l'eventuale parere della soprintendenza (ove necessiti).

Rimangono ad esclusiva cura e spese dell'aggiudicatario i bolli, gli oneri di protocollazione dell'istanza e la sanzione amministrativa, ammontanti indicativamente e con tutte le riserve del caso in circa €. 1.500,00, oltre i costi qui non quantificati del professionista abilitato per l'espletamento dei permessi comunali e delle eventuali opere edili impiantistiche di ripristino.

In caso di eventuale diniego l'aggiudicatario dovrà attenersi a quanto successivamente ordinato dal Comune di Pecetto Torinese, rimanendo a sua cura e spese ogni eventuale onere a carico dei beni pignorati anche nel caso di opere posteriori al sopralluogo o in difformità a eventuali permessi reperiti o resi disponibili dall'ufficio tecnico successivamente al deposito della presente relazione.

È comunque consigliabile approfondire preliminarmente con l'ufficio tecnico comunale l'iter da intraprendere, in considerazione anche del variare delle specifiche normative di settore e delle risultanze più precise emergenti da rilievo metrico eseguito da proprio tecnico di fiducia.

La presente verifica di conformità riguarda unicamente i beni pignorati così come identificati al punto 1) della presente relazione e così come meglio rappresentati nelle schede catastali.

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

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE

VILLA E ACCESSORI (catasto fabbricati)

Nonostante le modifiche interne autorizzate con la D.I.A. n. 61/D/2004, l'ultima scheda in atti è ancora quella presentata nel 1987 a titolo di definizione del condono edilizio; la stessa pertanto non rappresenta l'ultimo stato edilizio assentito.

Conclusa la sanatoria edilizia, l'aggiudicatario dovrà provvedere a sua cura e spese ad aggiornare la planimetria dell'immobile mediante variazione docfa per "*variazione spazi interni*" sostenendo altresì l'importo di €. 70,00 per tributi catastali e i costi (non quantificati) del tecnico abilitato per l'espletamento delle pratiche professionali e delle eventuali sanzioni determinate dall'Ufficio Provinciale di Torino in funzione della tardiva presentazione.

AUTORIMESSA PRIVATA (catasto fabbricati)

Anche in questo caso l'ultima scheda in atti è quella presentata nel 1987 per la definizione del condono ma a differenza del caso precedente, la scheda in atti corrisponde allo stato edilizio assentito.

Allo scopo di uniformare graficamente la scheda catastale del bene in questione con quella della villa, l'aggiudicatario, anche se non obbligatorio, potrà presentare al catasto fabbricati una variazione docfa per "*esatta rappresentazione grafica*" sostenendo altresì l'importo di €. 70,00 circa per tributi catastali.

FABBRICATO ABITATIVO E BASSO FABBRICATO CONDONATO (catasto terreni)

Come già riferito nel quesito 1) a pagina 6 della presente, il basso fabbricato condonato ad uso "*canile, ricovero attrezzi agricoli*" realizzato nell'area di corte, non risulta denunciato né al catasto terreni e né al catasto fabbricati.

La sagoma del fabbricato abitativo (villa e autorimessa, regolarmente accatastate), a causa di un probabile inconveniente meccanografico, non risulta più indicata nella mappa catasto

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

terreni.

Il reinserimento in mappa dell'immobile può essere gratuitamente richiesto dall'aggiudicatario mediante istanza "M.U.I." (foglio di segnalazioni errori d'ufficio) inviata all'Ufficio Provinciale di Torino unitamente agli allegati di rito.

Nel caso in cui la rettifica d'ufficio non sia più possibile, l'aggiudicatario, considerato anche l'obbligo di accatastamento del basso fabbricato condonato, provvederà a sua esclusiva cura e spese ai seguenti obblighi e al pagamento dei conseguenti diritti catastali:

1) fondere i 5 mappali catasto terreni in un'unica particella rappresentativa dell'intero lotto;
2) accatastare in mappa il basso fabbricato condonato e nuovamente il fabbricato abitativo mediante le previste procedure "pregeo" e "docfa";
3) aggiornare le schede catasto fabbricati degli beni già censiti (autorimessa privata e villa), allineandone gli identificativi catastali in funzione del nuovo mappale creato dalla fusione;
4) creare l'elaborato planimetrico delle unità immobiliari insistenti sul nuovo mappale unico.

Il costo complessivo dei vari diritti catastali per quest'ultima ipotesi ammonta a circa €. 400,00, oltre i costi qui non quantificati del professionista abilitato per l'espletamento delle pratiche.

8.3. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Classe Energetica D certificato APE: **2018 105270 0013** valido dal **28.06.2018** fino al **28.06.2028** indice di prestazione energetica: **130,32 KWh/m²/anno** (allegato 17).

9. VALORE DI LIBERO MERCATO E DI VENDITA GIUDIZIARIA

9.1 SUPERFICIE COMMERCIALE INDICATIVA

La superficie commerciale complessiva della massa pignorata ottenuta sommando la superficie lorda graficamente rilevata dalle planimetrie catastali dei beni con le superfici catastali dei terreni riportate in visura, ridotte alle percentuali normalmente utilizzate in sede di trattativa commerciale, risulta di circa **mq. 558** così come qui di seguito computata, con la precisazione che la superficie del basso fabbricato condonato è stata desunta graficamente dai documenti allegati alla concessione edilizia in sanatoria:

area di corte

- superficie catastale: mq. 3064,00
- superficie coperta: mq. (270,90 + 21,99 + 108,97 + 12,00) = mq. 413,86
- superficie libera: mq. (3064 - 413,86) = mq. 2650,14
- cortile: mq. (10% x 25) + [2% x (2650,14 - 25)] = mq. **55,00**

villa e accessori

- villa: mq. (100% x 270,90) = mq. **270,90**
- patio: mq. (100% x 21,99) = mq. **21,99**
- portico pavimentato: mq. (10% x 25,00) + [35% X (108,97 - 25,00)] = mq. **31,89**
- mansarda: mq. (75% x 76,88) = mq. **57,66**
- terrazzo: mq. (35% x 5,28) = mq. **1,85**
- tavernetta e accessori abitabili: mq. (60% x 111,97) = mq. **67,18**
- accessori non abitabili: mq. (35% x 89,93) = mq. **31,48**
- locali tecnici (autoclave, C.T., intercapedine): mq. (15% x 92,99) = mq. **13,95**
- basso fabbricato condonato: mq. (50% x 12,00) = mq. **6,00**

autorimessa privata

- autorimessa: mq. (100% x 66) = mq. **66,00**

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

9.2 VALORE DI MERCATO

Procedimento di stima: *comparativo monoparametrico in base al prezzo medio*.

La stima del più probabile valore attuale di mercato della massa pignorata tiene conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche del compendio e dei beni (zona di ubicazione, vetustà, caratteristiche tipologiche e costruttive, stato di manutenzione generale, altezze dei piani, consistenza e distribuzione interna dei vani, qualità dei materiali di finitura e degli impianti tecnologici) del corrente stato occupazionale, dell'assenza di vincoli, 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 le tipologie di beni in questione i seguenti valori unitari per metro quadrato di superficie commerciale:

villa e accessori

O.M.I. agenzia delle entrate (*villini/stato conservativo normale*): tra €. 1.550,00 ed €. 2.350,00;

O.M.I. agenzia delle entrate (*villini/stato conservativo ottimo*): tra €. 2.450,00 ed €. 3.700,00;

F.I.M.A.A. (*appartamenti di pregio/collinare Villa della Regina*): tra €. 2.600,00 ed €. 4.150,00.

autorimessa privata

O.M.I. - Agenzia delle Entrate (*box*): tra €. 900,00 ÷ 1.350,00.

Pertanto sulla base delle suddette valutazioni, individuato in €./mq. 2.350,00 ed €. 1.200,00 i valori unitari ai quali rapportare le superfici commerciali in linea con le quotazioni ufficiali, si ritiene di procedere in via prudenziale alla determinazione del più probabile valore attuale di mercato dell'intera quota di proprietà dei cespiti pignorati, adottando il metodo di stima analitico, in netti ed arrotondati:

Valore superficie principale:

(€./mq. 2.350,00 x mq. 558) + (€./mq. 1.200,00 x mq. 66) = €. 1.390.500,00

Arrotondamento per difetto: €. 500,00

Valore di mercato quota 1/1 piena proprietà al netto degli aggiustamenti: **€. 1.390.000,00**

La presente stima deve intendersi nello stato di fatto e di diritto in cui i beni 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.

9.3 VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	villa e accessori	mq. 292,89	mq. 265,11	€. 1.311.300,00	€. 1.311.000,00
A	autorimessa privata	mq. 66,00	mq. 0,00	€. 79.200,00	€. 79.000,00
				€. 1.390.500,00	**€. 1.390.000,00**

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO

descrizione		importo
stato d'uso/manutenzione	- 5%	- €. 69.500,00
vincoli e oneri giuridici	- 5%	- €. 69.500,00
riduzione per stato locativo:	- 10%	- €. 139.000,00
regolarizzazione difformità edilizie e catastali (cap. 8)		- €. 2.500,00

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

	- €.	**280.500,00**

Valore di mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 1.109.500,00

Riduzione del valore del 7% per assenza di garanzia conformità edilizia e impiantistica, per assenza di vizi e immediatezza della vendita giudiziaria e delle criticità indicate in premessa:	- €.	77.665,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	- €.	0,00
Spese di cancellazione trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	- €.	0,00
arrotondamento per eccesso:	- €.	165,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 1.032.000,00**

10. DESCRIZIONE DELLA ZONA E DEL COMPENDIO

Trattasi di compendio immobiliare con accesso dal civico 91 della strada privata interna che si dirama dalla omonima strada principale "Eremo di Pecetto", costituito da unico fabbricato abitativo destinato a villa elevato a un piano fuori terra oltre sottotetto non agibile in parte condonato a mansarda e interrato destinato a tavernetta, servizi igienici, ripostiglio sottoscala, lavanderia, disimpegni, deposito, cantina, autoclave, centrale termica, intercapedine e autorimessa privata, realizzato in un contesto di elevato pregio ambientale quale appunto la collina torinese.

Il fabbricato è entrostante ad area di pertinenza esclusiva costituita da cinque appezzamenti di terreno in corpo unico destinato a verde, con presenza di alberi d'alto fusto; il terreno segue la naturale pendenza del versante e nei lati est-ovest-sud confina con proprietà terze; l'esposizione a nord invece, privo di confini artificiali, prospetta sulla sottostante strada di accesso e gode di panorama libero verso le montagne e il fondovalle cittadino.

Il lato ovest è delimitato da recinzione con pannelli modulari di metallo poggianti su muretto basso, il lato sud da alto muro controterra, il lato est da struttura in muratura continua (a monte) e da pannelli modulari di metallo poggianti su muretto basso (a valle); l'area di corte è a terreno naturale ad eccezione del porticato pedonale della villa, pavimentato con piastrelle in gres porcellanato lesionate a causa del cedimento del terreno in corrispondenza del solaio dell'intercapedine.

L'accesso alla proprietà avviene dalla suddetta strada privata nei seguenti modi:

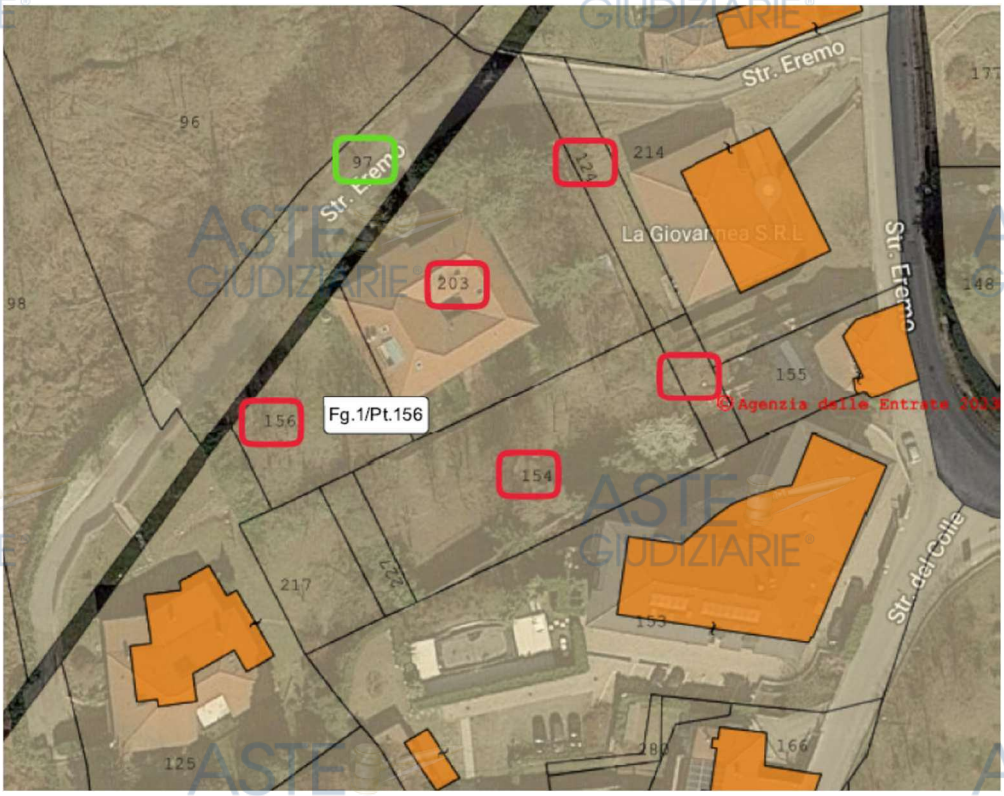
- cancello pedonale a un battente e viale scalinato delimitato dai muri di contenimento del soprastante giardino (allegato 1 foto 13 ÷ 16) oppure dal piano interrato dalla porta in legno adiacente l'ingresso alla centrale termica/autoclave (allegato 1 foto 11 e 12);
- cancello carraio manuale per l'ingresso dei mezzi per la manutenzione dell'area (allegato 1 foto 6);
- portone carraio per il ricovero degli automezzi privati (l'autorimessa è collegata con l'interno della villa tramite porta di comunicazione con l'adiacente locale deposito).

La strada d'accesso al compendio è costituta da una via privata che inizialmente attraversa la particella 214 di proprietà terza, successivamente parte delle particelle pignorate 124 e 203 e, per ultimo, la confinante particella 97 (circoscritta in verde nella sottostante planimetria aerea); quest'ultima ricade interamente nel Comune di Torino ed è censita al relativo catasto terreni con il foglio 1364 particella 97; il compendio pignorato è quindi al limite del confine amministrativo tra i due comuni.

La particella 97 in questione, <u>di proprietà dei debitori ma non oggetto d'esecuzione</u>, è gravata da servitù continuativa (non trascritta) di passaggio carraio e pedonale a favore del lotto

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

pignorato e della particella 125 di proprietà terza con accesso carraio dal fondo strada (allegato 1 foto aerea 0 e 13), poiché intercluse rispetto ad ogni altra via d'accesso:



Per una migliore comprensione di quanto fin qui relazionato, si rimanda alla documentazione fotografica (allegato 1 foto aerea 0 ÷ 15).

La villa pignorato presenta sinteticamente le seguenti caratteristiche tipologiche e costruttive (allegato 1 foto 16 ÷ 18, 26 ÷ 30 e 35 ÷ 40):

- struttura portante verticale e tetto in c.a.; manto di copertura in tegole portoghesi; tamponamenti intonacati e tinteggiati; faldaleria e pluviali esterni in rame; orizzontamenti in latero-cemento armato; serramenti in legno e vetri stampati a quadretti protetti da ante apribili e da inferriate esterne con elementi ferro forgiati a disegno; patio interno sistemato ad aiuola fiorita con presenza di vegetazione ed altri ornamenti da giardino, delimitato da pannelli modulari in vetro a tutt'altezza,

L'epoca costruttiva risale tra la fine degli anni '60 e l'inizio degli anni '70 del secolo scorso.

Lo stato di conservazione complessivo risulta in normali condizioni manutentive.

La zona di ubicazione collinare "Eremo di Pecetto", posta a un'altitudine di circa 600 mt. sopra il livello medio del mare, dista 8 km. circa dal centro storico precollinare di Torino e 4 km. circa dal concentrico cittadino di Pecetto T.se; servita dai soli mezzi di trasporto pubblici, è priva di strutture collettive e commerciali private per alimentari e negozi di prima necessità.

In merito alle caratteristiche interne della **villa** e dei suoi accessori (allegato 1 foto 41 ÷ 202) si riferisce sinteticamente quanto segue:

accesso: porta in legno a battente unico con serratura ordinaria e campanello esterno;

pavimenti: moquette (ingresso, disimpegni, salone, soggiorno, cabina armadi, camere e mansarda); tessere di mosaico e ceramica (cucina); gres porcellanato (terrazzo mansarda, scala e disimpegni piano interrato, ripostiglio sotto scala e tavernetta); ceramica (bagni, servizi igienici, lavanderia, deposito e cantina); gres (centrale termica e autoclave); legno (scala piano terreno); battuto di cemento (intercapedine);

rivestimenti: ceramica e tinteggiatura (servizi igienici, bagni, parete attrezzata cucina,

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

lavanderia); carta da parati (camere piano terreno); tinteggiatura ordinaria (altre camere piano terreno, mansarda, disimpegni piano interrato, tavernetta e cantina);

serramenti interni: porte in legno a battente unico e pannello pieno;

impianto elettrico: sottotraccia con frutti a incasso; conformità di legge da verificare;

impianto sanitario: bagni e servizi igienici aerati naturalmente, dotato di tutti i sanitari; acqua calda sanitaria prodotta da caldaia autonoma a gas installata nel locale tecnico adiacente a autoclave e autorimessa privata;

impianto riscaldamento: autonomo con termosifoni in ghisa; sono altresì presenti caminetti nel salone e nella tavernetta (allegato 1 foto 52, 170) collegati a singole canne fumarie fuoriuscenti dalla medesima falda di tetto del terrazzo mansardato (allegato 1 foto 130).

Lo stato di conservazione complessivo risulta in normali condizioni manutentive.

In merito alle caratteristiche interne dell'**autorimessa privata** (allegato 1 foto 203 ÷ 210) si può riferire sinteticamente quanto segue:

portone in legno a doppi battenti non automatizzati con serratura ordinaria; pavimentazione in battuto di cemento; pareti intonacate e tinteggiate; dotazione di impianto elettrico graffato esterno (plafoniera a soffitto e punti luci a parete) e impianto idrico (lavello in ceramica).

Lo stato di conservazione interno è in normali condizioni manutentive.

In merito alle caratteristiche del **basso fabbricato** condonato ad uso canile e ricovero attrezzi agricoli (allegato 1 foto 22 ÷ 23) si può riferire sinteticamente quanto segue:

tamponamenti in muratura ordinaria intonacata, tetto in legno sorretto da strutture portanti in legno con manto di copertura in coppi, porte d'accesso in legno pieno.

Lo stato di conservazione interno è in pessime condizioni manutentive.

11. EVENTUALI PRESUPPOSTI DI APPLICABILITÀ DELL'ARTICOLO 1 COMMI 376 ÷ 378 DELLA LEGGE 178/2020

I beni pignorati non sono compresi in un fabbricato realizzato secondo i criteri di cui all'art. 1 commi 376 ÷ 378 della legge 178/2020 ossia un fabbricato in "*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 **31**.**03**.**2025**

L'Esperto

geom. Gian Carlo La Vigna

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