



TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

G.E. : Dott.ssa Francesca ALONZO

Procedimento Esecutivo R.G. n° **769/2023**

Creditore procedente: [REDACTED]

Debitori eseguiti: [REDACTED]

Data nomina: 11/01/2024
Giuramento: 13/01/2024
Udienza di rinvio : 31/05/2024

Immobili in Pianezza (TO) Via Cafasso 23

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO





2. QUADRO RIASSUNTIVO

| | |
|-------------------------------|--|
| Trascrizione del Pignoramento | Torino2 – nota del 15/11/2023 n.ri 46485/35187 |
|-------------------------------|--|

QUOTA COLPITA – UBICAZIONE – DESTINAZIONE – DATI CATASTALI

| | |
|----------------|---|
| Quota Colpita | Piena proprietà per l'intero |
| Ubicazione | Pianezza – Via Cafasso n.23 |
| Destinazione | Unità abitativa al piano primo ed area urbana pertinenziale |
| Dati Catastali | Foglio 14 n. 207 sub.2 (alloggio) e n. 1348 (già 443/1) l'area urbana |

| | |
|------------|------------|
| [REDACTED] | [REDACTED] |
| [REDACTED] | [REDACTED] |

SINTESI ACCERTAMENTI

| | |
|---|---|
| Corrispondenza quota colpita/quota posseduta | CORRISPONDE (piena proprietà in capo agli esecutati) |
| Comproprietari non esecutati | Non sussistono comproprietari non esecutati |
| Documentazione ex art.567 c.p.c. | CONFORME |
| Continuità delle trascrizioni ex art. 2650 C.c. | SUSSISTE |
| Sussistenza di diritti reali, vincoli ed oneri | NON SUSSISTONO DIRITTI REALI E/O VINCOLI |
| Sussistenza iscrizioni e trascrizioni | Le formalità potranno essere cancellate in esito alla procedura |
| Stato di occupazione | L'immobile è occupato senza titolo |

NOTE DEL C.T.U.

| |
|--|
| Esiste scala a chiocciola, di collegamento al piano sottostante da eliminarsi; si riscontrano modifiche interne non assentite; |
|--|

3. PREMESSA

Lo scrivente geom. Domenico VALLINO, con Studio in Torino Via Grassi n.9, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Torino al n° 6226, nonché all'albo dei Consulenti Tecnici del Giudice presso il Tribunale Ordinario di Torino al n° 2302 (ambito civile) e n°102 (ambito penale), fu nominato C.T.U. per la procedura in epigrafe dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Francesca ALONZO in data 11/01/2024; in data 13/01/2024 prestò il giuramento di rito ed accettò l'incarico.

In evasione del mandato conferito, il sottoscritto si pregia di riferire quanto in appresso, a compimento delle risultanze emerse dall'analisi degli atti, dall'esito dei sopralluoghi in loco e dagli accessi presso i Pubblici Uffici.

4. OGGETTO

La procedura in oggetto, rubricata al R.G.E. al n° 769/2023, ha origine da pignoramento immobiliare trascritto presso l'Agenzia del Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare – Torino 2 il 15/11/2023 ai numeri 46485/35187, avente ad oggetto la piena proprietà di una unità abitativa al piano primo dell'edificio residenziale in Pianezza (TO) Via Cafasso n.23, oltre a porzione esclusiva di cortile (area urbana – ex tettoia); il tutto censito al Catasto Fabbricati, al Foglio 14 particella 207 sub. 2 (l'appartamento) e Foglio 14 particella 1348 - già particella 443 sub.1 – l'area urbana (ex tettoia) .

5. QUESITO

Con Ordinanza del 11/01/2024, l'Ill.mo Sig. Giudice dell' Esecuzione Dott.ssa Francesca ALONZO, affidò al sottoscritto l'incarico di rispondere con relazione al seguente quesito:

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

- A. *Identifichi i beni pignorati indicandone ubicazione, tipologia, consistenza, dati catastali e confini e provvedendo altresì a presentare le denunce catastali eventualmente mancanti.*
- B. *Fornisca una sommaria descrizione dei beni.*



6. TRATTAZIONI PRELIMINARI

Per l'espletamento del mandato conferito, il sottoscritto, ha compiuto le seguenti operazioni:

- Istanza presso l'Ufficio Ruolo Generale del Tribunale di Torino di dichiarazione attestante l'eventuale esistenza di procedimenti giudiziari a carico degli esecutati.
- Accesso presso l'Agenzia del Territorio di Torino per reperimento visure e copia planimetrie catastali aggiornate.
- Sopralluogo (effettuato congiuntamente al custode Avv. Federica Bergesio in data 28/02/2024) presso l'immobile staggito in Pianezza Via Cafasso n.23, , effettuando i consueti rilievi metrici e fotografici.
- Ricerche e visure presso la Conservatoria dei RR.II. di Torino;
- Ricerche presso l' Ufficio Tecnico del Comune di Pianezza per il reperimento e la consultazione dei titoli edilizi.
- Pratica DocFa per deposito planimetria mancante dell'alloggio.
- Tipo mappale per "demolizione fabbricato" e successiva pratica DocFa per variazione da "tettoia" a "area urbana".

7. IDENTIFICAZIONE IMMOBILI

"...Identifichi gli immobili pignorati, indicandone ubicazione, tipologia, consistenza, dati catastali e confini, provvedendo altresì a presentare le denunce catastali eventualmente mancanti;.... Fornisca una sommaria descrizione dei beni...."

Formano oggetto di procedura esecutiva, secondo gli atti consultati, una porzione di edificio residenziale (unità abitativa occupante l'intero piano primo) con area urbana (ex tettoia) pertinenziale in Pianezza (TO) Via Cafasso n. 23, così sinteticamente descrivibile:

Nel Comune di Pianezza (TO) Via Cafasso n.23,

- ***Nel fabbricato residenziale elevato a due piani fuori terra oltre a seminterrato e circostante giardino pertinenziale, con accesso dalla Via tramite cancello pedonale e successivamente attraverso il passaggio in altra unità immobiliare al piano terreno: unità abitativa occupante l'intero piano primo composta di disimpegno, cucina, soggiorno, due camere da letto, ulteriore disimpegno e due servizi igienici, oltre a quattro balconi.***

- **Porzione di cortile, ora area urbana, precedentemente occupata da basso fabbricato ad uso deposito.**

Gli immobili in oggetto risultano censiti a Catasto Fabbricati, censuario di Pianezza, Foglio 14:

- **N. 207 sub.2; Piano 1, Categoria A/7, classe 1, vani 5,5 R.C. € 695,93 (appartamento).**
- **N. 1348 Categoria F/1, mq 150,00 R.C. € 0,00 (area urbana – ex tettoia).**

Le unità immobiliari sudescritte risultano ancora intestate ai Signori [REDACTED]

[REDACTED] (genitori deceduti degli odierni esecutati), non essendo formalizzata la successione in favore [REDACTED].

1. Immobili siti nel Comune di PIANEZZA (Codice G559) Catasto dei Fabbricati

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | | | ALTRE INFORMAZIONI | | |
|----|---------------------|--------|--------|-----|---------------------|------------|-----------|--------|-------------|----------------------------|--------------------|---|----------------|
| | Sez Urbana | Foglio | Numero | Sub | Zona Cens. | Micro Zona | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie Catastale | Rendita | Indirizzo Dati derivanti da | Dati Ulteriori |
| 1 | | 14 | 207 | 2 | | | A/7 | 1 | 5,5 vani | Totale: 138 m ² | Euro 695,93 | VIA DON GIUSEPPE CAFASSO n. 23 Piano 1 Variazione del 29/03/2024 Pratica n. TO0103622 in atti dal 02/04/2024 VARIAZIONE PER PRESENTAZIONE PLANIMETRIA MANCANTE (n. 103622.1/2024) | |

Totale: vani 5,50 Rendita: Euro 695,93

Intestazione degli immobili indicati al n.1

| N. | DATI ANAGRAFICI | DIRITTI E ONERI REALI |
|----|-----------------|--|
| 1 | [REDACTED] | (1) Proprieta' 1/2 in regime di separazione dei beni |
| 2 | [REDACTED] | (1) Proprieta' 1/2 in regime di separazione dei beni |

DATI DERIVANTI DA Atto del 29/09/2005 Pubblico ufficiale MORANO ALBERTO Sede TORINO (TO) Repertorio n. 44741 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 31143.1/2005 Reparto PI di TORINO 2 in atti dal 19/10/2005

2. Immobili siti nel Comune di PIANEZZA (Codice G559) Catasto dei Fabbricati

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | | | ALTRE INFORMAZIONI | | |
|----|---------------------|--------|--------|-----|---------------------|------------|-----------|--------|-------------------|----------------------|--------------------|--|----------------|
| | Sez Urbana | Foglio | Numero | Sub | Zona Cens. | Micro Zona | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie Catastale | Rendita | Indirizzo Dati derivanti da | Dati Ulteriori |
| 1 | | 14 | 1348 | | | | F/1 | | 150m ² | | | VIA DON GIUSEPPE CAFASSO n. 23 DEMOLIZIONE TOTALE del 23/04/2024 Pratica n. TO0144923 in atti dal 24/04/2024 DEMOLIZIONE TOTALE (n. 144923.1/2024) | |

Totale: m² 150

Intestazione degli immobili indicati al n.2

| N. | DATI ANAGRAFICI | DIRITTI E ONERI REALI |
|----|-----------------|--|
| 1 | [REDACTED] | (1) Proprieta' 1/2 in regime di separazione dei beni |
| 2 | [REDACTED] | (1) Proprieta' 1/2 in regime di separazione dei beni |

DATI DERIVANTI DA DEMOLIZIONE TOTALE del 23/04/2024 Pratica n. TO0144923 in atti dal 24/04/2024 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.1797600.23/04/2024 DEMOLIZIONE TOTALE (n. 144923.1/2024)

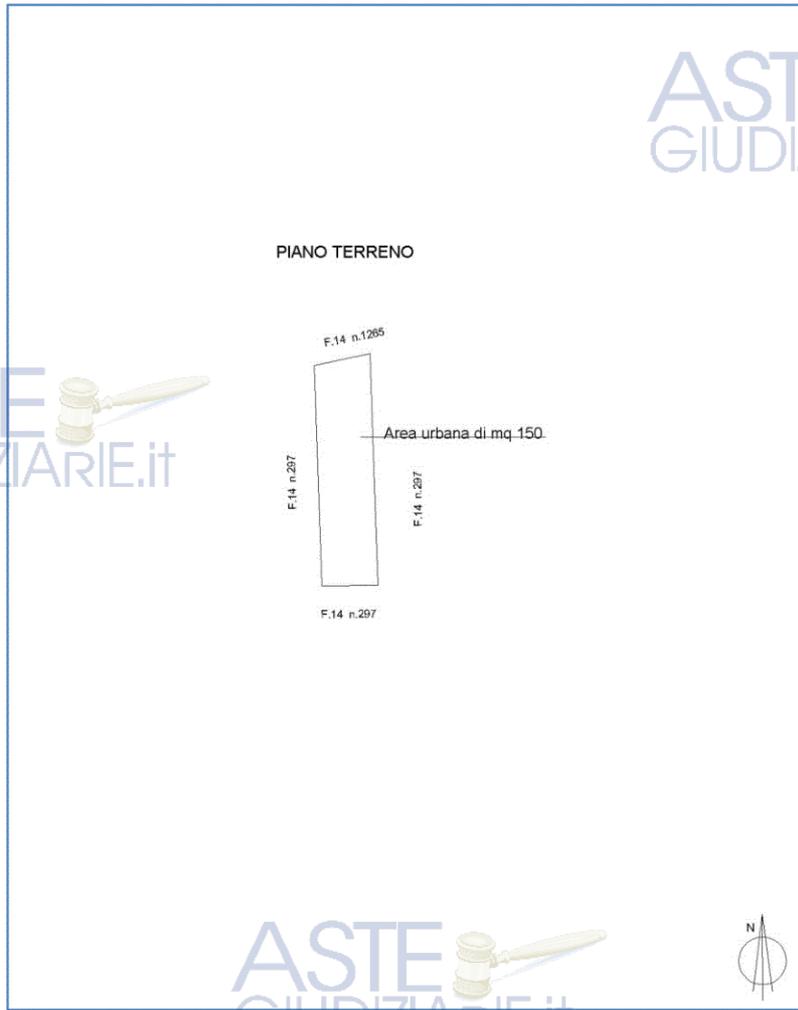
in ordine alla reale consistenza degli immobili come sopra descritti, lo scrivente segnala che le planimetrie catastali attualmente in atti, **rappresentano correttamente gli immobili in oggetto;**





ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



8. OCCUPAZIONE IMMOBILI

“...Accerti lo stato di occupazione dei beni ai sensi del n.3 dell’art. 173 bis disp. att. c.p.c., indicando anche, se occupati da terzi, la scadenza del titolo e il corrispettivo pattuito....”.

Al momento del sopralluogo (vedasi rendiconto del Custode, in atti), i locali in oggetto risultavano occupati dal Sig. [REDACTED], [REDACTED], in virtù di accordo intervenuto con i dante causa dei debitori eseguiti e, pertanto, in assenza di contratto di locazione. Anche le ricerche compiute presso l’Agenzia delle Entrate hanno dato esito negativo (vedasi note allegate).

9. FORMALITA’ – DIRITTI - VINCOLI

“....Indichi l’esistenza delle formalità, dei vincoli, degli oneri e dei pesi di cui ai nn. 4, 5 e 8 dell’art. 173 bis disp. att. c.p.c., specificando, per quelli che saranno cancellati, se colpiscono solo i beni pignorati o anche altri beni e, quindi, se siano da cancellare totalmente o parzialmente...”

a. formalità (iscrizioni e trascrizioni)

Le verifiche operate presso la Conservatoria dei RR.II. di Torino2, hanno riscontrato le seguenti formalità pregiudizievoli:

- ✓ **Formalità n. 49205 gen. / 10656 part. del 18/10/2005**
 - Tipo di nota: iscrizione ipoteca volontaria.
 - Titolo: Atto Notaio Alberto Morano del 29/09/2005 repertorio n. 11742/18764.
 - Importo Capitale: € 220.000,00;
 - Importo Totale: € 440.000,00;
 - Durata: anni --;
 - Favore: [REDACTED]
[REDACTED] ([REDACTED]), per ½ ciascuno.
 - Bene e quota colpita: immobili oggetto della presente, in Pianezza, Via Cafasso n.23, censiti a Catasto fabbricati Foglio 14 n. 207 sub.2 e n. 443 (ora 1348), per l’intero.



✓ **Formalità n. 46485 gen. / 35187 part. del 15/11/2023**

- Tipo di nota: trascrizione atto giudiziario.
- Titolo: Atto esecutivo (pignoramento immobili) Tribunale di Torino del 31/10/2023 rep. 20790.
- Favore: [REDACTED].
- Contro: [REDACTED].
- Bene e quota colpita: immobili oggetto della presente, in Pianezza, Via Cafasso n.23, censiti a Catasto fabbricati Foglio 14 n. 207 sub.2 e n. 443 (ora 1348), per l'intero.

Sugli immobili oggetto di procedimento, non esistono altre formalità di pregiudizio; le formalità sopra elencate colpiscono esclusivamente i beni staggiti e quindi, saranno da cancellarsi, in esito alla procedura.

Il costo presunto delle cancellazioni è:

Pignoramento (cancellazione totale)

Imposta ipotecaria = Euro 200,00 x 1 = Euro 200,00

Imposta di bollo = Euro 59,00 x 1 = Euro 59,00

Tassa ipotecaria = Euro 35,00 x 1 = Euro 35,00

Ipotecche volontarie

Imposta di bollo = Euro 59,00 x 1 = Euro 59,00

Tassa ipotecaria = Euro 35,00 x 1 = Euro 35,00

Per un totale stimato di **€ 388,00** oltre onorari ed accessori.

b. Diritti reali, vincoli e oneri

Dalle verifiche eseguite presso gli Uffici Competenti non emergono diritti reali, vincoli ed oneri, che possano limitare la trasferibilità e/o la normale fruizione agli scopi destinati della unità in oggetto. Si precisa che l'accesso alloggio staggito avviene mediante il transito attraverso altra unità immobiliare posta al piano sottostante, e non altrimenti.



Le verifiche operate presso la Competente RR.II., hanno prodotto che ai Signori, coniugi, [REDACTED], la proprietà degl'immobili in oggetto pervenne in forza di atto di compravendita rogito Notaio Alberto Morano del 29/09/2005, repertorio 44741/18763, registrato a Torino il 17/10/2005 al n. 1258 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino2 in data 18/10/2005 ai nn. 49204/31143.

In virtù di detto atto i Signori [REDACTED], acquistavano, in parti uguali fra loro la piena proprietà degl'immobili in oggetto dal Signor [REDACTED]

A quest'ultimo, i beni pervennero in forza di atto di compravendita rogito Notaio Carla DELL'AQUILA del 28/02/2000, repertorio 53589/7992, registrato a Torino il 16/03/2000 al n. 2482 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino2 in data 04/03/2000 ai nn. 8924/5747.

In virtù di detto atto il Signor [REDACTED], acquistava la piena proprietà degl'immobili in oggetto dalla Signora [REDACTED]).

12.REGOLARITA' EDILIZIA

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

b. Licenze edilizie, abitabilità

Le ricerche condotte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pianezza, hanno evidenziato che l'edificazione del fabbricato di Via Cafasso n.23 è risalente in epoca anteriore il 01/09/1967.

Sono stati rinvenuti i seguenti titoli edilizi:

- Relazione per opere interne del 15/12/1999 prot. 020311.



| VALORI DI MERCATO RILEVATI | Valore |
|---------------------------------------|------------|
| Valore minimo OMI (2° semestre 2023) | € 1.100,00 |
| Valore massimo OMI (2° semestre 2023) | € 1.650,00 |
| ricerche di mercato (medio) | € 1.430,00 |

Le ricerche di mercato condotte nella zona hanno confermato valori generalmente ricadenti negli intervalli sopra-indicati, con oscillazioni anche importanti dovute essenzialmente al tipo di fabbricato, allo stato di conservazione, all'epoca di costruzione.

Il valore così ottenuto è stato successivamente rettificato in ragione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile esaminato (vetustà, ubicazione, stato manutentivo, ecc).

| COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI | Valore |
|---|-------------|
| TIPOLOGIA EDILIZIA - Edificio plurifamiliare sino a tre piani fuori terra | 1,00 |
| QUALITÀ DELL'EDIFICIO - Civile | 1,00 |
| LIVELLO DI PIANO - EDIFICI SENZA ASCENSORE - Primo piano | 1,00 |
| VETUSTÀ | 0,80 |
| IMPIANTO DI RISCALDAMENTO - Impianto centralizzato | 1,00 |
| Coefficiente globale | 0,80 |

Le superfici di riferimento risultano dai rilievi metrici effettuati in loco. La superficie assunta come parametro di raffronto è la cd " *superficie commerciale vendibile*", così come definita dal Codice Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa, e quindi la somma delle superfici ponderate.

| CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE | Sup. lorda | Percentuale | Sup. comm. |
|--|---------------|-------------|---------------|
| Utile interna | 103,00 | 100% | 103,00 |
| muri pertinenti | 18,00 | 100% | 18,00 |
| balconi | 13,50 | 30% | 4,05 |
| area scoperta | 150,00 | 10% | 15,00 |
| Superficie commerciale totale, mq | | | 140,05 |

Originanti la superficie assunta come parametro di raffronto¹ pari a mq 140,05;

Per tutto quanto sopra esposto, in risposta al quesito, **il più probabile valore di mercato in libera contrattazione dell' immobile in oggetto è determinato in € 158.000,00 :**

abitazione e area urbana :Mq 140,05 x €/mq 1.410,00 x 0,80 = € 157.976,40 approssimato in € 158.000,00;

¹E quindi comprensiva delle incidenze della superficie utile, delle superfici accessorie o secondarie, dei muri perimetrali.

a tale valore andranno detratti i costi per la regolarizzazione edilizia (€ 2.700,00) ed il deprezzamento dovuto all'accesso non indipendente (che si valuta in misura percentuale del 20% = € 31.600,00).

Pertanto il valore netto è di € 158.000,00 - € 2.700,00 - € 31.600,00 = € 123.700,00, approssimato in € 124.000,00.



15. DESCRIZIONE IMMOBILI

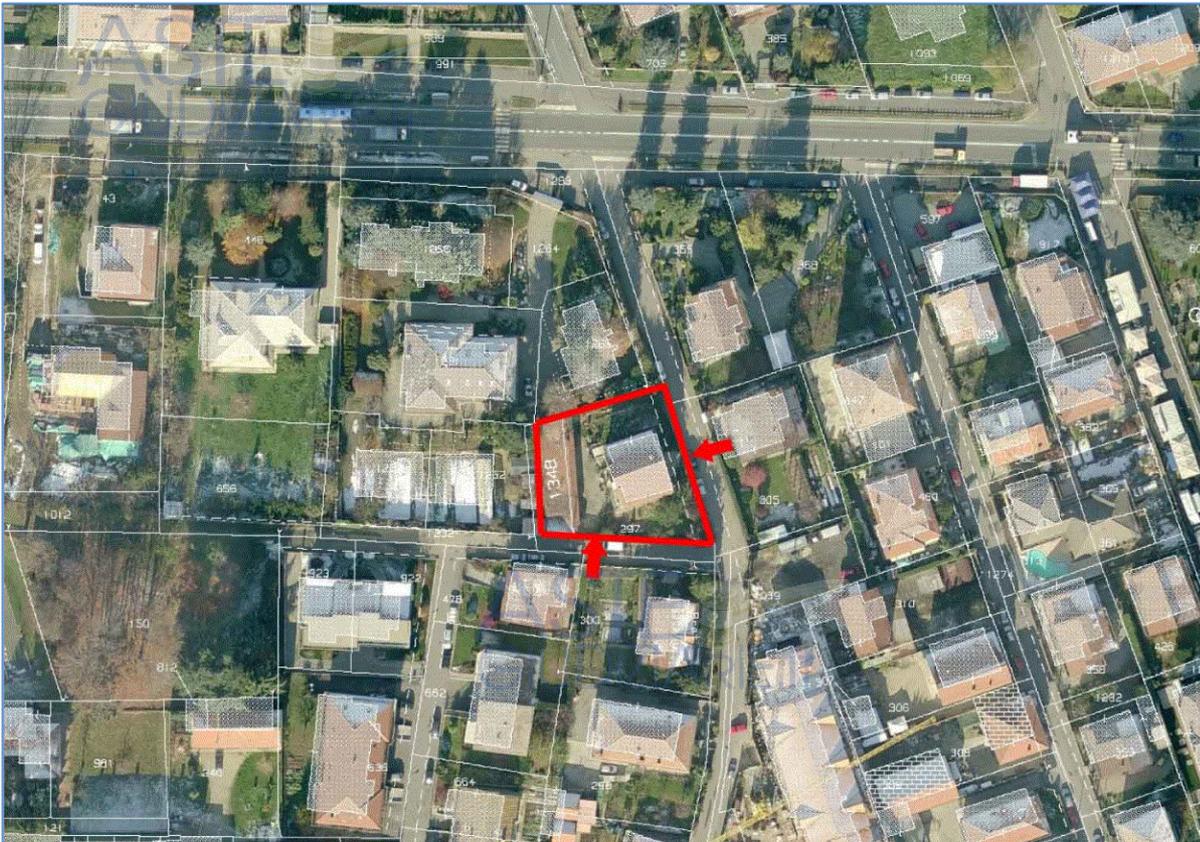
“.....Descriva tali beni, anche mediante planimetrie e fotografie....”.

E' oggetto della presente Consulenza, secondo gli atti consultati, una unità immobiliare ad uso abitativo con area urbana, in Comune di Pianezza, Via Cafasso n° 23, ricadente in zona semicentrale della cittadina.

Pianezza è un comune della città metropolitana di Torino di circa 15.000 abitanti, posto ad Ovest rispetto a Torino da cui dista km. 15.



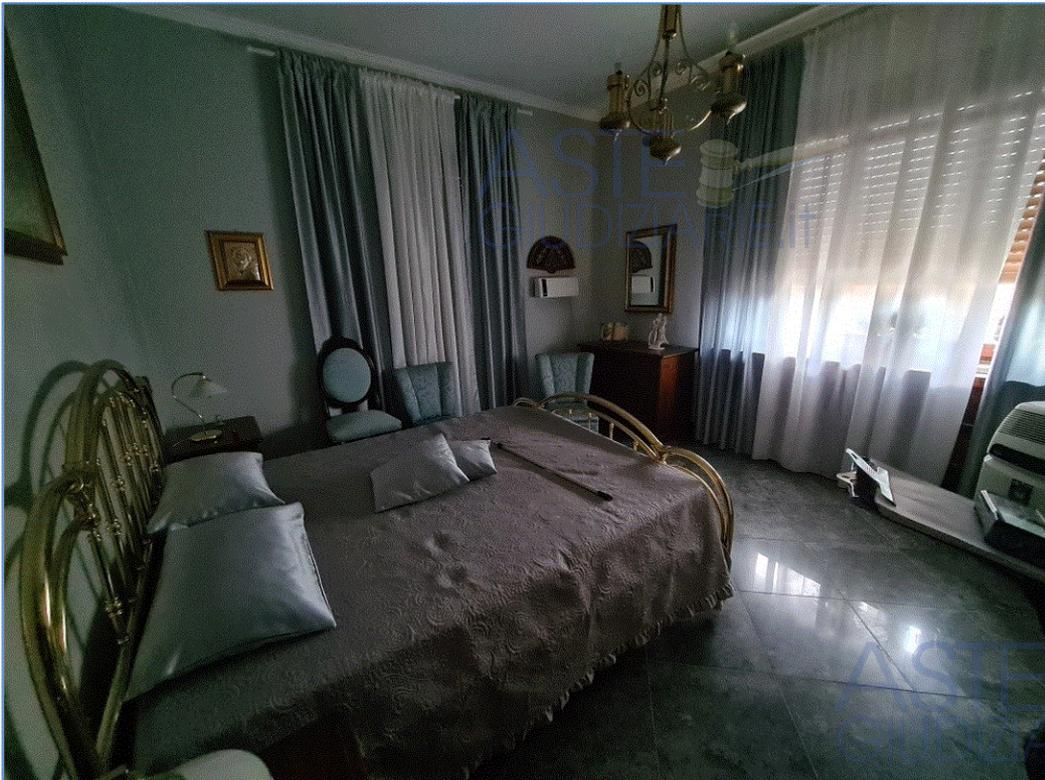
Il compendio immobiliare in oggetto è costituito da edificio residenziale elevato a due piani fuori terra, entrostante a cortile pertinenziale interamente recintato (di cui è parte la porzione in proprietà esclusiva oggetto di pignoramento). Rileva accesso pedonale dalla antistante Via Cafasso ed ulteriore accesso carraio dalla via pubblica laterale, entrambi definiti da cancelli metallici che immettono nel cortile pertinenziale.



La costruzione dell' edificio risale agli anni '60; rileva quindi materiali e tipologie costruttive propri dell'epoca (scheletro in c.a., orizzontamenti a nervature parallele con interposti blocchi laterizi; copertura a capanna a due falde con orditura lignea e soprastanti tegole, facciate semplicemente intonacate con lesene laterali in pietra a spacco); l'accesso alla unità in oggetto, al piano primo, avviene dal cortile e, successivamente, tramite il passaggio entro altra unità al piano terreno, mediante scala interna; l'edificio dispone di impianto citofonico semplice, impianto di apriporta; il tutto in discreto stato manutentivo.

L'unità abitativa *de quo*, è sita al Piano Primo (secondo fuori terra) ed appare in buono stato manutentivo.









E così sinteticamente descrivibile:

Nel Comune di Pianezza (TO) Via Cafasso n.23,

- ***Nel fabbricato residenziale elevato a due piani fuori terra oltre a seminterrato e circostante giardino pertinenziale, con accesso dalla Via tramite cancello pedonale e successivamente attraverso il passaggio in altra unità immobiliare al piano terreno: unità abitativa occupante l'intero piano primo composta di disimpegno, cucina, soggiorno, due camere da letto, ulteriore disimpegno e due servizi igienici, oltre a quattro balconi.***
- ***Porzione di cortile, ora area urbana, precedentemente occupata da basso fabbricato ad uso deposito.***

Gli immobili in oggetto risultano censiti a Catasto Fabbricati, censuario di Pianezza, Foglio 14:

- ***N. 207 sub.2; Piano 1, Categoria A/7, classe 1, vani 5,5 R.C. € 695,93 (appartamento).***
- ***N. 1348 Categoria F/1, mq 150,00 R.C. € 0,00 (area urbana – ex tettoia).***



16. DISPOSIZIONI RICEVUTE

Il sottoscritto ha:

- provveduto a comunicare le date dei sopralluoghi al debitore (con deposito presso la cancelleria del G.E.) a mezzo di raccomandata a.r. che si allega.
- ha inviato copia della presente a mezzo posta elettronica ai creditori ed all'esecutato.

Quanto sopra lo scrivente può riferire in evasione al gradito incarico ricevuto.

Torino, 30 Aprile 2024

Il C.T.U.

(Geom. Domenico VALLINO)

Si allegano:

- Documentazione fotografica;
- Copia visure catastali;
- Copia planimetrie catastali ;
- Copia mappa catastale;
- Copia atto di provenienza e copia atti cronistoria;
- Copia trascrizioni e iscrizioni formalità;
- Copia titoli edilizi;
- Copia Tipo mappale Catasto terreni per demolizione di tettoia;
- Copia Docfa per presentazione planimetria mancante.
- Copia Docfa per costituzione area urbana.
- Copie note Agenzia Entrate.
- Copia nota Ruolo Generale.
- Richiesta di liquidazione C.T.U.

La presente è depositata presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari in modalità telematica, unitamente a tutti gli allegati, oltre a copia senza nominativi.

