

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO.

Sezione Esecuzioni Immobiliari - G.E. Dott.ssa Elisabetta DURETTO.

Procedimento di E.I. N. **87/2021** di R.G.

Promosso: **aaaaaaaaaaaaaaaa**

Rappresentata e difesa dall'Avvocato Giovanna SORDI.

Contro: **bbbbbbbbbbbbbbbb** e

Eredità giacente di **cccccccccccccccc**

Curatore nominato Avvocato Silvia COSENTINO.

RELAZIONE ESTIMATIVA.

In data 19.04.2021, il sottoscritto architetto Raffaele Torchia, libero professionista con studio in Torino, Via Assietta n. 27, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice del Tribunale di Torino veniva nominato nel procedimento in epigrafe ed in data 29.04.21 accettava l'incarico prestando il giuramento di rito mediante deposito telematico.

L'Ill.mo Sig. Giudice assegnava all'esperto il 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., 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.
2. Fornisca una sommaria descrizione dei beni.
3. Accerti lo stato di possesso dei beni ai sensi dell'art. 173 bis co. 1 n. 3 disp. att. c.p.c., indicando, se occupati da terzi, la scadenza del titolo e il corrispettivo pattuito e, in ogni caso, le generalità dell'occupante.

4. 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.
5. Verifichi le spese e i procedimenti giudiziari di cui al n. 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.
6. 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.
7. Indichi le pratiche edilizie relative all'immobile e quale sia la situazione urbanistica dello stesso.
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.
9. Determini il valore di mercato dei beni, specificando le voci di cui all'art. 568, comma 2, c.p.c.
10. Descriva i beni pignorati anche mediante planimetrie e fotografie, queste ultime da depositare in formato jpeg.

L'Ill.mo G.E. assegnava all'esperto termine per il deposito telematico della relazione sino a trenta giorni prima della prossima udienza fissata al 13.09.2021, ore 10.00, aula 69, piano primo, ingresso 9, scala C.

A causa di problematiche di natura tecnica, l'Esperto sceglieva di non avvalersi del modello fornito da Tribù Office 6 per la stesura e il deposito della relazione.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI.

Lo scrivente, nei giorni successivi al giuramento, al fine di acquisire tutta la documentazione e i dati necessari per rispondere compiutamente ai quesiti posti, svolgeva accertamenti presso: **A) l'Ufficio del Territorio di Torino - Sezioni Catasto**

Terreni e Fabbricati, B) l'Ufficio Provinciale di Torino - Servizio Pubblicità

Via Assietta n. 27, 10128 - Torino - tel. 011.19.71.38.08 - fax 011.19.71.38.34

Immobiliare - Sezione Staccata di Pinerolo, C) il Commissariato per la liquidazione degli usi civici per il Piemonte, Liguria e Valle d'Aosta, D) l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Torino 4, E) lo studio del Notaio Mauro Paschetta di Pinerolo ed F) l'Archivio Edilizio e l'Ufficio Tecnico del Comune di Cavour.

In data 19.05.2021 lo scrivente inviava lettere a mezzo posta ordinaria e raccomandata a/r alla debitrice e all'Avv.to Silvia Cosentino in qualità di Curatore dell'eredità giacente del debitore defunto con indicati gli estremi del sopralluogo sulla località (15.06.2021, a partire dalle ore 9.30 circa).

In tale occasione e alla continua presenza della debitrice venivano svolti tutti i necessari accertamenti grafici, fotografici e tecnici in genere esterni ed interni all'intero compendio immobiliare di civile abitazione in vertenza.

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

Pertanto, sulla scorta delle attività sopraccitate, ed in possesso degli elementi utili per rispondere ai quesiti posti dall'Ill.mo G.E., redige la seguente relazione.

TRATTAZIONE DEL MANDATO.

Al fine di procedere allo svolgimento del mandato, si sono raccolti ed ordinati i documenti di cui in allegato (a cui si rimanda per eventuali precisazioni di dettaglio), sulla base dei quali è stato possibile trattare i quesiti posti e più precisamente:

1. Documentazione fotografica interna ed esterna aggiornata al 15.06.2021.
2. Piante indicative del fabbricato residenziale e del basso fabbricato esterno ad uso accessorio.
3. Visura storica ed estratto di mappa aggiornati al Catasto Terreni del mappale 129, foglio 60.
4. Elenco immobili aggiornato al Catasto Fabbricati della particella 129, foglio 60.
5. Elaborato planimetrico e visura storica aggiornati al C.F. del b.c.n.c. = fg. 60 - n. 129 - sub. 109.
6. Visura storica aggiornata ed ultima scheda in atti al C.F. dell'U.I.U. = fg. 60 - n. 129 - sub. 110.
7. Visura storica aggiornata ed ultima scheda in atti al C.F. dell'U.I.U. = fg. 60 - n. 129 - sub. 111.

8. Visura storica aggiornata ed ultima scheda in atti al C.F. dell'U.I.U. = fg. 60 - n. 129 - sub. 112.
9. Visura storica aggiornata ed ultima scheda in atti al C.F. dell'U.I.U. = fg. 60 - n. 129 - sub. 113.
10. Copia atto di permuta e c/v a rogito Notaio Mauro Paschetta del 9.03.2007, rep. 101102/7681.
11. Copia Certificato di Destinazione Urbanistica n. 36 del 24.05.2021.
12. Copia P. di C. n. 13/08 del 18.08.08 con stralcio tav. 1, 2 e 3 e breve relazione tecnica di variante.

Quesiti 1 e 2

UBICAZIONE, TIPOLOGIA, CONSISTENZA, DATI CATASTALI E CONFINI.

Comune di Cavour (To), Via Sant'Anna n. 21:

Appezamento di terreno ad oggi identificato al C.T. di detto Comune al Foglio **60**, mappale **129** e classato come **Ente Urbano di are 37.75** (superficie catastale mq. 3.775 - all.to 3) con entrostanti un fabbricato di civile abitazione a pianta irregolare e a due piani fuori terra ed un basso fabbricato a destinazione accessoria. Il fabbricato abitativo presenta in sintesi la consistenza di seguito descritta.

- **Al Piano Terreno (1° f.t.)**, bussola di ingresso raggiungibile da porticato che immette in un vano abitabile collegato a servizio igienico con disimpegno, cucina, soggiorno, nonché locale tecnico, autorimessa e vano destinato a forno; questi ultimi accessibili dall'esterno. Il tutto per una superficie commerciale complessiva, computata con rilievo grafico sulla base della relativa pianta indicativa prodotta all'all.to 2, pari a mq. 195 circa, di cui mq. 39 circa destinati ad autorimessa.
- **Al Piano Primo (2° f.t.)**, collegato al sottostante da una rampa angolare interna dipartentesi dal piano terreno, quattro camere, bagno, lavanderia/stireria, ripostiglio, disimpegno e balcone; il tutto per una superficie commerciale complessiva, computata con rilievo grafico sulla base della relativa pianta indicativa prodotta all'allegato 2, pari a mq. 165 circa.
- Il basso fabbricato è collocato invece nelle vicinanze del fabbricato principale ed è suddiviso in tre locali, di cui uno chiuso e accessibile da anta lignea, uno aperto sul fronte di ingresso e l'altro chiuso da cancello sempre sul fronte di ingresso.

L'intero Lotto n. 129 del foglio 60, sul quale come detto insistono i sopra descritti corpi di fabbrica (residenziale ed accessorio) e che costituisce di fatto sedime ed area libera del compendio, risulta posto alle seguenti coerenze generali desunte dall'estratto di mappa aggiornato al Catasto Terreni (allegato 3) e procedendo da Nord in senso orario: mappali 31, 316, 317, 124, 385, 543, 282, 131, 130 e 132 del medesimo foglio 60, salvo altri.

Sulla scorta dell'elenco immobili acquisito al Catasto Fabbricati (allegato 4) sulla particella **129**, foglio **60** risultano ad oggi costituite cinque unità immobiliari urbane (Subalterni da 109 a 113) e più precisamente:

Sub. **109** - Via Sant'Anna n. 21 - piano: T.

Trattasi di un Bene Comune Non Censibile costituito dall'intera area libera dai corpi di fabbrica meglio identificata al C.T. con il sopra descritto mappale 129, foglio 60; area libera ad oggi in larga parte destinata a terreno agricolo coltivato - vedasi l'elaborato planimetrico e la visura storica aggiornati uniti all'allegato 5.

Sub. **110** - Via Sant'Anna n. 21 - piano: T/1; - cat. A/2 - cl. 2 - vani 9,5 - superficie catastale totale mq. 324 - rendita euro 662,36. Intestata in capo a: - ccccccccccccc, nato a Casteltermini il 2.04.1962, ccccccccccccccccc, proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni et - bbbbbbbbbbbbbbb, nata a Pinerolo il 26.10.1966, bbbbbbbbbbbbbbbbbbb, proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni.

Trattasi dell'intero fabbricato residenziale su due p.f.t., con l'esclusione dell'autorimessa dichiarata separatamente a C.F. e compreso un pozzo esterno adiacente allo stabile - vedasi la visura storica aggiornata e l'ultima scheda in atti (allegato 6).

Sub. **111** - Via Sant'Anna n. 21 - piano: T; - cat. C/6 - cl. 2 - mq. 36 - superficie catastale totale mq. 39 - rendita euro 83,67. Intestata in capo a: - ccccccccccccc, nato a Casteltermini il 2.04.1962, ccccccccccccccccc, proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni et - bbbbbbbbbbbbb, nata a Pinerolo il 26.10.1966, bbbbbbbbbbb, proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni.

Trattasi dell'autorimessa accessibile dall'esterno e collegata inoltre internamente all'adiacente locale tecnico - vedasi la visura storica aggiornata e l'ultima scheda in atti (allegato 7).

Sub. **112** - Via Sant'Anna n. 21 - piano: T; - cat. C/7 - cl. U - mq. 16 - superficie catastale totale mq. 17 - rendita euro 19,83. Intestata in capo a: - ccccccccccccccc, nato a Casteltermini il 2.04.1962, ccccccccccccccccccc, proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni et - bbbbbbbbbbb, nata a Pinerolo il 26.10.1966, bbbbbbbbbbb, proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni.

Trattasi di una prima porzione del basso fabbricato, ovvero quella rivolta al fabbricato residenziale e rappresentata in scheda come tettoia aperta su tre lati - vedasi la visura storica aggiornata e l'ultima scheda in atti (allegato 8).

Sub. **113** - Via Sant'Anna n. 21 - piano: T; - cat. C/2 - cl. U - mq. 10 - superficie catastale totale mq. 15 - rendita euro 9,30. Intestata in capo a: - ccccccccccccccc, nato a Casteltermini il 2.04.1962, ccccccccccccccccccc, proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni et - bbbbbbbbbbb, nata a Pinerolo il 26.10.1966, bbbbbbbbbbb, proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni.

Trattasi della seconda porzione del basso fabbricato, ovvero quella rivolta al confinante mappale 132 - vedasi la visura storica aggiornata e l'ultima scheda in atti (allegato 9).

Quesito 3

Premesso che il sopralluogo in data 15.06.2021 è stato garantito dalla debitrice e che, a tale data, l'intero fabbricato abitativo ed il basso fabbricato a destinazione accessoria interni al Lotto si presentavano non occupati da alcuno, sostanzialmente liberi da arredi ed in evidente stato di abbandono.

L'Esperto trova tuttavia doveroso precisare inoltre che larga parte del mappale 129 del foglio 60 al Catasto Terreni, rappresentato da un ampio appezzamento di terreno agricolo a pianta trapezoidale, è risultato invece occupato da soggetti terzi e coltivato presumibilmente a grano (vedasi per una migliore comprensione le foto 19, 20 e 21 unite all'allegato 1 che riprendono tale porzione di particella).

In realtà, dai controlli svolti presso l'Agenzia delle Entrate di Torino 4° il 3.06.2021 a nome di entrambi i debitori, è emerso che i medesimi non risultano danti causa di contratti locativi stipulati in favore di soggetti terzi e a far data dall'anno 2007.

Quesito 4

Premesso che ai nn. 4, 5 ed 8 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c. viene richiesto di verificare: **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.

Quesito 4 - (risposta al n. 4)

A parte quanto specificatamente riportato in tutti gli atti di provenienza descritti al successivo Quesito 6, allo scrivente, non risulta che sul compendio immobiliare di civile abitazione pignorato sussistano gravare alla data odierna ulteriori vincoli, oneri o pesi di qualsivoglia natura che resteranno a carico dell'acquirente.

Si precisa tuttavia che dall'esame del Certificato di Destinazione Urbanistica n. 36 del 24.05.2021 rilasciato dall'Ufficio Tecnico Comunale (allegato 11) è emerso che il mappale in vertenza (n. 129 del foglio 60 al C.T.) è ubicato in zona agricola "A" e sul medesimo, compreso in parte nella fascia "A" di 150 metri dal Torrente Grana, insiste vincolo di tutela ambientale ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 (*Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio*) con vincolo di inedificabilità nell'ambito delle fasce di rispetto di 25 metri dal piede dell'argine maestro.

Il Responsabile dell'Area Urbanistica ha riportato inoltre in calce al certificato uno stralcio delle prescrizioni urbanistiche della variante generale al P.R.G.C. vigente al quale si rimanda integralmente per una esatta comprensione (allegato 11).

Si aggiunga che al capitolo II dell'atto di provenienza in capo ai debitori (allegato 10), i danti causa Signori dddddddddddddd e eeeeeeeeeeeeeeee, a titolo di permuta, hanno costituito a carico della particella 129 del foglio 60 del Comune di Cavour, per allora di loro proprietà ed a favore delle particelle 43, 122, 123 e 124 del medesimo foglio 60, di proprietà del Sig. ffffffffffffffffffffffffffff, che ha accettato, la seguente servitù di passaggio pedonale e carraio, da esercitarsi sul lato Nord della predetta particella 129 del foglio 60, per una lunghezza di metri 31 circa e per una larghezza di metri 5,50 circa. Le parti hanno altresì precisato che il fondo di proprietà del Sig. ffffffffffffffffffffffffffff risulta censito in Catasto Terreni al foglio 60, particelle:

- 43 - seminativo arborato di are 79.92 - classe 3 - r.d. euro 76,36 - r.a. euro 51,59,
- 122 - prato irriguo di are 04.29 - classe 3 - r.d. euro 3,88 - r.a. euro 3,21,
- 123 - seminativo arborato di are 25.34 - classe 3 - r.d. euro 24,21 - r.a. euro 16,36, e
- 124 - prato irriguo arborato di are 22.42 - classe 3 - r.d. euro 20,26 - r.a. 16,79.

In atto risulta altresì precisato che il fondo di proprietà dei danti causa risulta censito in Catasto Fabbricati al foglio 60, particella 129, subalterno 7, Via Sant'Anna n. 21, piano T, area urbana.

Si aggiunga infine che con *atto di vincolo ai sensi della Legge 24.03.1989, n. 122 ed assenso del confinante*, rogito Notaio Mauro Paschetta di Pinerolo del 17.07.2007, repertorio 101450/7958, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Pinerolo il 27.07.07 ai NN. 8271/5544 et 8272/5545 i debitori, su istanza del Comune di Cavour e nell'ambito di una domanda di permesso di costruire per "ristrutturazione con ampliamento di fabbricato abitativo e recinzione", depositata al prot. n. 6474 in data 8.05.07, hanno stabilito vincolo pertinenziale avente come oggetto la tettoia (fg. 60, n. 129, sub. 3) da adibire ad autorimessa e da destinare in modo durevole al servizio del fabbricato abitativo (fg. 60, n. 129, sub. 1). Contestualmente, il Sig. ffffffffffffffffffffffffffff ha concesso ai debitori, che hanno accettato, il diritto di ampliare il proprio fabbricato in deroga alle distanze minime legali.

ASTE GIUDIZIARIE®

Il 18.03.2000
ASTE
GIUDIZIARIE
ggggggggg

di 1/1, - Contro cccccc

ASTE GIUDIZIARIE®
31.12.2007

021 ai NN. 1236/1007, -
GIUDIZIARIE®

Premesso che la cancellazione delle sopra descritte tre formalità avverrà a cura della procedura esecutiva ma con oneri a carico dell'aggiudicatario, per quanto concerne alla quantificazione degli oneri di cancellazione, da informazioni assunte personalmente alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pinerolo si riferisce in estrema sintesi che:

I costi vivi per la cancellazione della formalità di cui al punto **1** ammontano a complessivi **euro 35,00** per tassa ipotecaria, quelli per la cancellazione della formalità di cui al punto **2** ammontano allo 0,50 % del totale di iscrizione (euro 67.590,26) per imposta ipotecaria, ovvero **euro 338,00**, oltre ad **euro 35,00** per tassa ipotecaria, infine quelli per la cancellazione della formalità di cui al punto **3** ammontano a complessivi **euro 294,00**, di cui euro 200,00 per imposta ipotecaria, euro 35,00 per tassa ipotecaria ed euro 59,00 per imposta di bollo.

Quesito 4 - (risposta al n. 8)

Sulla scorta di quanto potuto accertare presso i Pubblici Uffici parrebbe che l'appezzamento di terreno costituente l'intero Lotto pignorato (Catasto Terreni di Cavour: foglio 60, mappale 129) non sia gravato da censo o livello.

Acquisiti gli elementi necessari presso l'Archivio di Stato e l'Ufficio Territoriale di Torino - Sezione C.T. ed esaminato in epoca successiva il fascicolo dedicato al Comune di Cavour e conservato presso il Commissariato per la liquidazione degli usi civici per il Piemonte, Liguria e Valle d'Aosta, parrebbe nuovamente che il terreno costituente l'intero Lotto pignorato non sia gravato da uso civico.

Quesito 5

Premesso che il quesito, in ottemperanza al n. 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., chiede di acquisire *"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"*.

Ciò premesso, in relazione alla prima parte del quesito lo scrivente si trova costretto a riservarsi in quanto il compendio immobiliare di civile abitazione in vertenza non è parte di un Condominio.

Per quanto concerne invece alla sussistenza di eventuali procedimenti giudiziari relativi alla massa immobiliare pignorata, si è in grado di riferire che sulla sola base delle ispezioni di aggiornamento svolte in data 23.06.2021 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pinerolo a nome dei debitori, a parte le tre formalità pregiudizievoli meglio descritte alle precedenti pagine, non risultano pendenti sui beni in vertenza ulteriori procedimenti giudiziari debitamente formalizzati.

Quesito 6

Sulla scorta della certificazione notarile in atti a firma del Notaio Sergio Cappelli di Bisignano (CS) del 18.03.2021 e degli ulteriori approfondimenti svolti a discrezione dell'Esperto presso la Conservatoria dei RR.II. di Pinerolo, si procede di seguito ad indicare la proprietà dei beni in vertenza alla data di trascrizione dell'unico pignoramento (12.02.2021), nonché tutti i proprietari nel ventennio anteriore a tale data ed il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al suddetto ventennio.

PROPRIETARI ATTUALI:

cccccccccccccccccc, nato a Casteltermini (AG) il 2.04.1962.

C.F.: **cccccccccccccccccccccccccccccc**; e

bbbbbbbbbbbbbbbbbbbb, nata a Pinerolo (TO) il 26.10.1966.

C.F.: **bbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbbb**.

Proprietari per la piena proprietà, in parti uguali tra loro e in regime di separazione in forza di atto di permuta di diritti e c/v a rogito Notaio Mauro Paschetta del 9.03.07, repertorio 101102/7681, reg. a Pinerolo il 15.03.07 al N. 953 e trascritto alla Conservatoria di Pinerolo il 16.03.07 ai NN. 2544/1682 (per la permuta), 2545/1683 (per la costituzione di diritti reali a titolo oneroso) e 2546/1684 (per la c/v).

E' doveroso precisare altresì che, secondo quanto documentato agli atti, il Sig. ccccccccccccccccccc è deceduto in Cavour il 17.01.2013 lasciando a succedergli per legge il coniuge Sig.ra bbbbbbbbbbbbbbbbbbb ed il figlio Sig. iiiiiiiiiiiiiiiiiiiiii (nato a Pinerolo il 26.08.2001) che hanno entrambi rinunciato in seguito all'eredità. Conseguentemente, il Procedente ha depositato ricorso per la nomina di Curatore dell'eredità giacente (n. 35174/2019 di r.g.) ed il Tribunale di Torino, con decreto del 16/30.12.2019 ha dichiarato la giacenza dell'eredità e nominato Curatore l'Avv.to Silvia Cosentino del Foro di Torino.

Oltre a costituire la servitù già descritta alla precedente pag. 8, con il medesimo atto è stata altresì stipulata la seguente permuta: "Il Sig. ffffffffffffffffffffffffff (C.F.: ffffffffffffffffffffffffff), a titolo di permuta, cede e trasferisce ai Sigg.ri ddddddddddddddd (C.F.: ddddddddddddddddddd) e eeeeeeeeeeeeeee (C.F.: eeeeeeeeeeeeeeeeeee), che accettano ed in regime di comunione legale dei beni acquistano, la piena proprietà della sola area sul quale insiste il fabbricato sopra citato in premessa sito in Comune di Cavour, Via Sant'Anna n. 21, elevato a due piani fuori terra (già di proprietà dei Sigg.ri ddddddddddddddd e eeeeeeeeeeeeeee) entrostante a terreno della superficie di mq. 62 (sessantadue), originariamente distinto in mappa al Foglio 60, Particelle 127/b e 128/b, ora riunificate nella Particella 386 del Foglio 60, confinante con le Particelle 129 e 385 del Foglio 60. Detto fabbricato è censito in Catasto Fabbricati al Foglio 60, Particella 386, Via Sant'Anna n. 21, piani T/1, cat. A/4, classe 1, vani 1,5, rendita euro 37,96".

DANTI CAUSA:

dddddddddddddd, nato a Cavour (TO) il 14.04.1952.

C.F.: ddddddddddddddd; e

eeeeeeeeeeeeee, nata a Pattada (SS) il 22.06.1950.

C.F.: eeeeeeeeeeeeeee.

Proprietari della nuda proprietà in regime di comunione legale (in seguito riunitasi all'usufrutto generale vitalizio per morte dell'Usufruttuario dante causa in data

5.07.1995) in forza di atto di compravendita con riserva di usufrutto a rogito Notaio Giovanni Marinone di Pinerolo del 9.06.1990, repertorio 16579/3435, registrato a Pinerolo il 27.06.90 al N. 1445 e trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Pinerolo il 28.06.90 ai NN. 4524/3654.

Quesito 7

In relazione alla situazione urbanistica del compendio abitativo pignorato si rinvia a quanto già riassunto alla precedente pagina 7 ed anche meglio riportato nel C.D.U. prodotto con l'allegato 11.

Dalle ricerche invece svolte presso l'archivio edilizio comunale di Cavour (To) sono state reperite dal Tecnico in ordine temporale le seguenti pratiche edilizie =

1) Concessione Edilizia N. 92/250 del 18.03.1993 rilasciata a dddddd dddddd per la *"ristrutturazione con ampliamento del fabbricato"*, a cui è seguita la C.E. di Variante in corso d'opera N. 92/250 V del 18.10.1995; quest'ultima accompagnata da Autorizzazione rilasciata in sub-delega dal Comune ai sensi articolo 13, L.R. N. 20 del 3.04.1989.

2) Permesso di Costruire N. 44/2007 del 1.08.2007 rilasciato ai debitori per la *"ristrutturazione con ampliamento del fabbricato abitativo e recinzione"*, a cui è seguito il rilascio congiunto, in regime di sub-delega ed ai sensi artt. 13-13 bis L.R. N. 20/89, dell'Autorizzazione Paesaggistica N. 18/2007.

Nell'ambito di tale provvedimento, il confinante Sig. ffffffffffffffffffffffffffffffffff, proprietario del fabbricato insistente sul mappale 385, foglio 60, ha dato il proprio assenso affinché il porticato esterno a Sud venisse realizzato in aderenza al confine e a distanza inferiore a quella legale.

3) Permesso di Costruire di Variante al N. 44/2007, N. 13/2008 del 18.08.2008 rilasciato ai debitori, a cui è seguito il rilascio congiunto, in regime di sub-delega ed ai sensi degli articoli 13 - 13 bis L.R. N. 20/89, dell'Autorizzazione Paesaggistica N. 4/2008 (allegato 12).

- 4) In data 24.09.2015 veniva infine depositata richiesta di agibilità al protocollo N. 12939/2015, a cui seguiva attestazione ai sensi articolo 25, comma 5 bis, D.P.R. N. 380/2001 ed s.m.i.

Quesito 8

Dal raffronto tra gli elaborati grafici uniti in calce al sopra descritto ultimo stato edilizio assentito (permesso di costruire di variante N. 13/2008, allegato 12) con le piante dei vari livelli restituite all'allegato 2 a cura dello scrivente, sono emerse le seguenti **principali** irregolarità edilizie interne/esterne.

- a) La breve gradinata interna realizzata nel soggiorno al piano terreno presenta un diverso disegno planimetrico rispetto a quanto assentito ed analogo discorso vale anche per l'imbarco alla scala di salita alla zona notte del piano primo.
- b) La cucina è dotata di finestra e non di porta finestra come previsto in progetto.
- c) La bussola di accesso dall'esterno presenta oggi una minore profondità rispetto allo stato licenziato (cm. 225 totali) ed è inoltre dotata di una finestra non indicata nelle tavole progettuali.
- d) Il locale caldaia (o locale tecnico) al terreno, che a progetto risulta accessibile esclusivamente dall'autorimessa ed è dotato di una finestra, gode oggi di un secondo accesso raggiungibile dalla corte esterna di pertinenza.
- e) Anche i gradini a progetto previsti in origine per il bagno e per l'adiacente locale lavanderia/stireria al piano primo presentano oggi un diverso disegno planimetrico. Nell'ampio bagno risulta inoltre realizzata una seconda spalletta in muratura di divisione e la lavanderia/stireria ha una finestra più ampia di quella a progetto.
- f) Sul prospetto laterale rivolto al confinante mappale 132 del foglio 60 risulta inoltre realizzato un "finestrotto" al piano sottotetto uso sgombero non previsto a progetto.
- g) Il manto di copertura del porticato realizzato a Sud è in coppi di laterizio anziché in lose di pietra come invece prescritto in entrambi i permessi di costruire sopra descritti NN. 44/2007 e 13/2008.
- h) La recinzione prevista nel primo progetto allegato al P. di C. N. 44/2007 non risulta sostanzialmente realizzata.

i) Si segnala infine che la porzione di basso fabbricato non oggetto di provvedimenti edilizi ma dichiarata a Catasto Fabbricati come tettoia aperta su tre lati si presenta oggi aperta solo sul fronte lato cortile interno in quanto risultano realizzati lateralmente ed internamente tre tramezzi in blocchi di calcestruzzo (allegato 1, foto 9, 10 e 11).

Per quanto concerne alle difformità di cui alle lettere da **a)** ad **f)**, sentito il Tecnico Comunale nel merito, queste potrebbero essere sanate depositando a cura e spese dell'aggiudicatario una domanda di Permesso di Costruire in Sanatoria ai sensi dell'articolo 36, D.P.R. 380/2001 ed s.m.i., la cui sanzione amministrativa è ad oggi stimabile in non meno di euro 516,00.

Trattandosi di area ricompresa in vincolo di tutela ambientale ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004, tale provvedimento di sanatoria dovrà inoltre essere accompagnato dall'accertamento di compatibilità paesaggistica rilasciato dalla Soprintendenza ai sensi degli articoli 167 e 181 bis del D.Lgs. 42/04; quest'ultima potrà ordinare, eventualmente, la sostituzione dell'attuale manto di copertura in coppi presente sul porticato con lose di pietra (materiale già prescritto peraltro nei permessi di costruire NN. 44/2007 e 13/2008).

Detto provvedimento di compatibilità paesaggistica comporterà inoltre il pagamento di una sanzione che verrà determinata da parte della P.A. partendo dal valore delle opere eseguite in difformità e sulla base di una perizia estimativa che dovrà essere anch'essa redatta a cura e spese dell'aggiudicatario; di tale ulteriore importo sanzionatorio si è tenuto in debito conto nella determinazione del richiesto valore attuale di mercato.

I diritti di segreteria per il deposito di entrambe le istanze (permesso di costruire in sanatoria ed accertamento di conformità) possono essere stimati alla data odierna in non meno di euro 280,00 circa.

Per quanto concerne invece alle difformità di cui alla lettera **i)**, ipotizzando che i tramezzi di cls. a vista in discussione siano stati realizzati prima dell'entrata in vigore delle norme sulle fasce di rispetto, ovvero ante 1985, tali irregolarità

potranno essere sanate sempre a cura e spese dell'aggiudicatario depositando una S.C.I.A. di sanatoria ai sensi dell'art. 37, comma 4, D.P.R. 380/2001 ed s.m.i., la cui sanzione è ad oggi stimabile in non meno di euro 516,00, mentre i diritti di segreteria da versare al deposito ammontano ad euro 80,00.

Ai sopra descritti importi occorre ancora aggiungere l'onorario del professionista incaricato di redigere e depositare tutte le sopra descritte pratiche, onorario che può essere ad oggi ricompreso tra euro 2.000,00 ed euro 3.000,00, oltre gli oneri dovuti per legge.

Infine sulla scorta degli accertamenti svolti sul portale S.I.P.E.E. (Sistema Informativo Prestazione Energetica Edifici) si è in grado di riferire che la porzione abitativa del fabbricato principale (U.I.U. Subalterno 110) risulta dotata oggi di A.P.E.: N. 2014 107745 0030 valevole sino al 7.12.2024.

Quesito 9

La stima del valore totale del compendio immobiliare di cui si tratta è stata eseguita tenendo conto dell'attuale momento del mercato per beni consimili nella zona di ubicazione, delle consistenze e distribuzioni interne meglio rappresentate nelle planimetrie indicative dei singoli piani poste all'allegato 2, dello stato di occupazione precisato al capitolo relativo, delle caratteristiche tecnico - costruttive e manutentive dell'intero compendio abitativo in questione (età, qualità e stato), delle risultanze emerse dagli accertamenti compiuti presso i pubblici uffici, nonché sulla località, e di tutti gli ulteriori elementi descritti nella presente perizia e nei relativi allegati.

Fermo restando quanto sopra ed in ottemperanza a quanto disposto dall'art. 568, comma 2, c.p.c., si ritiene di procedere, in via prudenziale, alla determinazione del più probabile valore attuale di mercato, adottando il metodo di stima sintetico - comparativo, indicando il valore dell'intero compendio immobiliare di civile abitazione con accessori esterni (il tutto meglio identificato al C.T. al foglio 60, n.

129 ed al C.F. al foglio 60, n. 129, Subb. 109, 110, 111, 112 e 113) a misura e non a corpo, ovvero su base unitaria a superficie, e secondo la seguente procedura analitica:

Superfici commerciali (già esplicitate alla pagina 4) =

Fabbricato residenziale distribuito su due livelli	= mq.	321 c.a.
Autorimessa al piano terreno	= mq.	39 c.a.

Valori parametrici (desunti da accurate indagini di mercato) =

Fabbricato residenziale distribuito su due livelli	= €./mq.	800,00.
Autorimessa al piano terreno	= €./mq.	400,00.

Si precisa che in detti valori al mq. è stato ricompreso in modo proporzionale il valore di mercato dell'intero Lotto pignorato n. 129, foglio 60 al Catasto Terreni e quello del basso fabbricato accessorio (fg. 60, n. 129, Subb. 111, 112 e 113).

Valore complessivo = -----
(mq. 321 x €./mq. 800,00 + mq. 39 x €./mq. 400,00) = €. 272.400,00 arrotondabili ad €. 272.000,00 (Diconsi euro duecentosettantaduemila/00).

ADEGUAMENTI E CORREZIONI ALLA STIMA DEL VALORE COMPLESSIVO.

- 1) Riduzione cautelativa praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene pignorato = 10 %.
- 2) Non si ritiene opportuno applicare riduzioni per lo stato d'uso e di manutenzione accertato il 15.06.2021 in quanto i sovrastimati valori parametrici tengono già conto dello stato conservativo.
- 3) Riduzione per la sanatoria delle irregolarità edilizie interne ed esterne accertate = €. 4.000,00 circa.
- 4) Riduzione per lo stato occupazionale rilevato sulla porzione di terreno coltivata da terzi = 5 %.
- 5) Non si ritiene infine opportuno applicare riduzioni per i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili.

CALCOLO ADEGUAMENTI E CORREZIONI ALLA STIMA DEL VALORE.

(€. 272.000,00 x (10 % + 5 %)) + €. 4.000,00 = €. 44.800,00.

Valore complessivo aggiornato = €. 227.200,00, ovvero €. 272.000,00 - €. 44.800,00.

Ne deriva che il più probabile prezzo da porre a base d'asta arrotondato diviene pari ad: **€. 227.000,00** (diconsi euro duecentoventisettemila/00).

La presente stima è da intendersi nello stato di fatto e di diritto in cui il compendio attualmente si trova, comprensivo di accessori e pertinenze, a corpo e non a

misura, come visto e piaciuto, 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, nel pieno rispetto degli atti di provenienza sopraccitati per ogni altre condizioni, clausole, pesi ed oneri, che qui si intendono integralmente trascritti e riportati.

Quesito 10

Il Comune di Cavour dista dal capoluogo km. 60 circa, mentre il compendio residenziale pignorato è posto in una zona agricola comunale e dista chilometri sei circa dalla piazza del municipio.

Il compendio è raggiungibile percorrendo una strada sterrata dipartentesi dalla Via Sant'Anna che termina su appezzamenti a destinazione agricola (all.to 1, foto 1).

Il lato maggiore del mappale in vertenza (n. 129 del foglio 60) è rivolto a detta strada sterrata e il basso fabbricato accessorio facente parte del lotto pignorato è di fatto collocato lungo detta strada e precisamente di fronte al confinante mappale 132 del medesimo foglio 60 (foto 2 e 3).

Le riprese fotografiche nn. 4 e 5 riprendono il fabbricato abitativo principale interno al lotto che si presenta libero su tre lati, in aderenza ad altro fabbricato sul quarto lato (quest'ultimo insistente sulla particella 385, foglio 60), elevato a due piani fuori terra e dotato sull'intorno di un'area libera pianeggiante sistemata a prato incolto.

Tale area libera presenta dimensioni discrete e si estende in parte in posizione frontale allo stabile, ovvero verso il terreno 132 (foto 4), in parte verso Nord in direzione della restante porzione del mappale 129 (foto 5, 6, 7 e 8) ed in parte verso Sud in direzione dei confinanti mappali 130, 131 e 282 (foto 12, 13 e 14).

Le foto 9, 10, 11 riprendono in particolare il basso fabbricato interno che presenta pianta rettangolare e risulta suddiviso in tre vani, di cui uno completamente chiuso ed accessibile da porta (ad uso deposito/magazzino) e i restanti due (tettoie) chiusi su tre lati da murature prevalentemente in blocchi di calcestruzzo lasciati a

vista e aperti sul fronte. Tale corpo di fabbrica accessorio presenta struttura portante in muratura, tetto con orditura primaria e secondaria in legno, manto di copertura in lastre di lamiera ed un evidente pessimo stato manutentivo.

Le foto 15 e 16 raffigurano il prospetto Sud del fabbricato residenziale, prospetto sul quale è stata realizzata una bussola in muratura sotto porticato per accedere alla zona giorno posta al piano terreno, mentre la ripresa fotografica n. 17 riprende un pozzo realizzato nelle vicinanze di detto prospetto, peraltro anche dichiarato a Catasto, e verso il quale l'Esperto si riserva circa l'effettiva funzionalità.

La foto 18 rappresenta una vista distanziata dell'area libera al momento usufruibile posta ad Ovest di fronte al fabbricato principale, mentre le riprese 19, 20 e 21 raffigurano la restante ampia porzione di terreno (mappale n. 129) che, come chiaramente riscontrabile, è risultata occupata da soggetti terzi e coltivata presumibilmente a grano.

Si precisa che la porzione di particella 129 destinata ad area libera al servizio dello stabile abitativo è separata dalla restante ampia porzione coltivata a grano da alcune siepi di varia altezza.

Nel suo insieme, lo stabile abitativo principale, realizzato in epoca ante 1.09.1967 e ristrutturato completamente in forza dei succitati permessi edilizi numeri 44/2007 e 13/2008 (vedasi l'allegato 12), presenta in estrema sintesi: - Struttura portante verticale in muratura di mattoni pieni, - Solai al piano terreno prevalentemente in "voltini" di laterizio lasciati a vista, - Solai al piano primo (piani o inclinati) presumibilmente in latero-cemento intonacati a civile e tinteggiati, - Tetto a due falde con struttura primaria e secondaria in profilati lignei, manto di copertura in lose di pietra e faldaleria in lamiera (gronde, discese pluviali e scossaline in genere), - Porticato a Sud costituito da pilastri rivestiti in mattoni a faccia vista, solaio piano presumibilmente in latero - cemento intonacato a civile e tinteggiato e tetto con struttura in legno e manto di copertura in coppi di laterizio (vedasi la foto n. 22).

Le facciate risultano intonacate e tinteggiate, mentre l'ampio balcone al primo piano soprastante l'area porticata è dotato di pavimento in piastrelle di gres ceramico e parapetto parte in muratura intonacata e tinteggiata con copertina in pietra e parte costituito da ringhiera verniciata in profilati metallici lavorati (vedasi a riguardo le foto 51, 52 e 53).

I serramenti esterni al servizio della porzione abitabile sono in legno con vetri camera protetti prevalentemente da persiane lignee a battente esterno e talvolta dotati di zanzariera. Si è rilevata inoltre la presenza di inferriate su alcune finestre. Come già riferito alle precedenti pagine, il piano terreno si compone di bussola di ingresso raggiungibile da porticato che immette in un vano abitabile collegato a servizio igienico con disimpegno, cucina, soggiorno, nonché locale tecnico, autorimessa e vano destinato a forno; questi ultimi accessibili dall'esterno.

Il piano primo, collegato al sottostante da una rampa angolare interna dipartentesi dal piano terreno, si compone invece di quattro camere, bagno, lavanderia/stireria, ripostiglio, disimpegno e balcone.

I vani abitabili ed accessori presenti al piano terreno presentano in estrema sintesi (foto da 23 a 33): - Pavimentazione mediamente in piastrelle ceramiche da cm. 33 x 33 o 20 x 20, - Rivestimenti interni in intonaco tinteggiato o in piastrelle ceramiche sulle pareti del bagno e su una porzione di parete del soggiorno, - Porte interne prevalentemente in legno a pannello pieno, - Bagno dotato di lavabo, w.c. con "sanitrit", piatto doccia ed attacco per termo-arredo ed - Impianto elettrico del tipo sotto-traccia con frutti ad incasso.

L'autorimessa (foto da 34 a 36) presenta invece pareti solo parzialmente intonacate, pavimento in battuto di cemento, tetto a vista con struttura in legno e manto in lose di pietra ed un evidente pessimo stato manutentivo.

I vani abitabili ed accessori presenti al piano primo presentano in estrema sintesi (foto da 37 a 50): - Pavimentazione mediamente in piastrelle ceramiche da cm. 33

x 33, - Rivestimenti interni in intonaco tinteggiato o in piastrelle ceramiche sulle

pareti del bagno e della lavanderia/stireria, - Porte interne prevalentemente in legno tamburato a pannello pieno, - Bagno dotato di vasca angolare, piatto doccia angolare con box, attacco acqua per lavabo, w.c. e bidet sospesi, - Lavanderia/stireria dotata di attacchi acqua per lavatoio, lavatrice e termo-arredo ed - Impianto elettrico del tipo sotto-traccia con frutti ad incasso.

L'impianto di riscaldamento dell'intera unità abitativa distribuita su due livelli è del tipo autonomo con alimentazione a gpl da bombolone (trattasi di informazione desunta dalla documentazione amministrativa reperita in Comune).

Alla data del sopralluogo (15.06.2021), lo stato manutentivo generale interno ed esterno all'intero compendio residenziale è risultato sostanzialmente pessimo compatibilmente alla non più recente completa ristrutturazione dello stabile abitativo e ad un rilevato sostanziale stato di abbandono.

Quanto sopra, ad evasione del gradito incarico conferitomi.

Torino, lì 30 giugno 2021.

In fede, architetto Raffaele Torchia.

Architetto, Raffaele Torchia - n° Iscrizione 5285
C.F.: TRC RFL 75B01 L219 H - P.IVA 08634540010
e - mail: arch.torchia@gmail.com

In allegato:

1. Documentazione fotografica interna ed esterna aggiornata al 15.06.2021.
2. Piante indicative del fabbricato residenziale e del basso fabbricato esterno ad uso accessorio.
3. Visura storica ed estratto di mappa aggiornati al Catasto Terreni del mappale 129, foglio 60.
4. Elenco immobili aggiornato al Catasto Fabbricati della particella 129, foglio 60.
5. Elaborato planimetrico e visura storica aggiornati al C.F. del b.c.n.c. = fg. 60 - n. 129 - sub. 109.
6. Visura storica aggiornata ed ultima scheda in atti al C.F. dell'U.I.U. = fg. 60 - n. 129 - sub. 110.
7. Visura storica aggiornata ed ultima scheda in atti al C.F. dell'U.I.U. = fg. 60 - n. 129 - sub. 111.
8. Visura storica aggiornata ed ultima scheda in atti al C.F. dell'U.I.U. = fg. 60 - n. 129 - sub. 112.
9. Visura storica aggiornata ed ultima scheda in atti al C.F. dell'U.I.U. = fg. 60 - n. 129 - sub. 113.
10. Copia atto di permuta e c/v a rogito Notaio Mauro Paschetta del 9.03.2007, rep. 101102/7681.
11. Copia Certificato di Destinazione Urbanistica n. 36 del 24.05.2021.
12. Copia P. di C. n. 13/08 del 18.08.08 con stralcio tav. 1, 2 e 3 e breve relazione tecnica di variante.

In calce alla presente:

Rapporto di trasmissione via PEC dell'elaborato peritale alle parti procedente, intervenuta e all'Avv.to Silvia Cosentino, nonché alla debitrice a mezzo e - mail.