



TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

n. 925/2019 R.G.E.

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

Dott.ssa Nicoletta ALOJ

CREDITORE PROCEDENTE

DOVALUE S.p.A.

DEBITORE ESECUTATO

[REDACTED]

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

del 05.11.2023

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**



L'ESPERTO

Geometra Gian Carlo LA VIGNA

Via C. Beggiamo 5, 10147 Torino

geom.lavigna@tiscali.it

cell. 334/17.16.517

Consulenza Tecnica d'Ufficio

Dovalue S.p.A. c/o [REDACTED]

Pagina 1 di 16

GIURAMENTO

PRIMO MANDATO

Con provvedimento del 19.11.2020 l'Ill.mo G.E. Dott.ssa Marisa GALLO nominava lo scrivente LA VIGNA Gian Carlo, Geometra libero professionista con studio a Torino in Via C. Beggiamò n. 5, iscritto all'Albo Professionale del Collegio di Torino al n. 7267 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice del Tribunale Ordinario di Torino al n. 3368, quale Esperto per le operazioni di descrizione e stima del bene pignorato invitandolo a prestare giuramento e accettazione incarico secondo le modalità di rito (verbale depositato il 25.02.2021).

Nel succitato provvedimento il G.E. assegnava il seguente quesito richiamato per singoli punti nel prosieguo della relazione, ordinando il deposito telematico della relazione scritta e il rinvio dell'udienza fissata per la comparizione delle parti e dei creditori iscritti non intervenuti al 06.05.2021, prorogata al 17.06.2021 per consentire allo scrivente il compimento di ulteriori accertamenti.

SECONDO MANDATO

Con provvedimento del 30.11.2020 a scioglimento della riserva assunta all'udienza del 23.09.2021, il G.E. Dott.ssa Nicoletta ALOI (in sostituzione della Dott.ssa Marisa GALLO) disponeva l'estensione del pignoramento anche alle quote di comproprietà pari a 1/3 degli immobili in capo all'esecutato distinti al Catasto Terreni con il Foglio 8 Particelle 422 e 588 (cortile e sedime sul quale sorge il bene già pignorato). A seguito del deposito dei documenti integrativi, il G.E. conferiva all'Esperto il medesimo mandato già ricevuto il 26.06.2020, da svolgersi con riferimento a tutti i beni pignorati (quota 1/1 catasto fabbricati Foglio 8, particella 422, subalterno 3, quota 1/3 catasto terreni Foglio 8, particelle 422 e 588), ordinando il deposito della relazione integrale aggiornata riferita a tutti i beni pignorati e il rinvio dell'udienza fissata per la comparizione delle parti e dei creditori iscritti non intervenuti al 04.12.2023.

OPERAZIONI PERITALI

Nei giorni successivi lo scrivente eseguiva ulteriori accertamenti al Catasto Fabbricati e Terreni di Torino, all'Ufficio Tecnico di Givoleto e alla Conservatoria dei RR.II. di Torino 2, per l'aggiornamento dei dati già indicati nella sua precedente relazione del 11.06.2021 depositata il 16.06.2021, nonché nuove indagini di mercato sui valori medi di compravendita applicati nella zona di ubicazione per immobili che si possono ritenere simili, fatte le dovute considerazioni e proporzioni del caso.

La presente relazione annulla e sostituisce quella del 11.6.2021 depositata il 16.6.2021.

DOCUMENTAZIONE ALLEGATA

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

- Allegato 1: documentazione fotografica esterni e interni;
- Allegato 2: estratto di mappa Catasto Terreni dei mappali 422 e 588;
- Allegato 3: visura storica Catasto Terreni del mappale 422;
- Allegato 4: visura storica Catasto Terreni del mappale 588;
- Allegato 5: planimetria e visura storica di alloggio e cantina (Subalterno 3);
- Allegato 6: planimetria indicativa dello stato dei luoghi accertato;
- Allegato 7: dichiarazione dell'Agenzia delle Entrate (assenza di contratti locativi);
- Allegato 8: diritto di Abitazione trascritto a favore della convivente "more uxoria";
- Allegato 9: atto di provenienza in capo all'esecutato;
- Allegato 10: dichiarazione di irreperibilità dell'Ufficio Tecnico di Givoleto;
- Allegato 11: concessione edilizia n. 12/83 del 21.01.1985 per "ampliamento";
- Allegato 12: istanza di condono edilizio ex legge n. 47/1985 prot. 1495 del 30.04.1986.

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 appaiono incompleti, con espressa autorizzazione ad acquisire, anche presso pubblici uffici, tutti i documenti necessari al riguardo:

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO
ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 925/2019 R.G.E.
LOTTO UNICO

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA

A)

Comune di Givoletto (To), Via Santa Maria n. 29 - 31

1) quota 1/3 piena proprietà

cortile di pertinenza della superficie catastale complessiva di mq. 1428, distinto nella mappa del Catasto Terreni di Givoletto come segue (allegato 2):

- Foglio 8 - Particella **422**: ente urbano di mq 1389, privo di intestazione catastale (allegato 3);
- Foglio 8 - Particella **588**: bosco ceduo di mq. 39, classe 2, reddito dominicale €. 0,05, reddito agrario €. 0,01; volturato a " [redacted] Torino 27.04.1949, cod. fis.: CRT LRD 49D27 L219 K (prop. da verificare); [redacted] Torino 11.06.1920, cod. fis.: PTT NNT 20H51 L219 X (prop. da verificare); [redacted] Val Della Torre 27.10.1948, cod. fis.: SFF DNT 48R27 L555 C (prop. da verificare); [redacted] Torino 26.04.1950, cod. fis.: LBR LNZ 50D26 L219 O (prop. da verificare); [redacted] Torino 03.10.1907, cod. fis.: CRT RRT 07R03 L219 L (prop. da verificare); [redacted] Torino 26.04.1950, cod. fis.: LBR LNZ 50D26 L219 O (prop. 84/1000 in comunione dei beni); [redacted] nato a Torino il 25.08.1973, cod. fis.: CRT RRT 73M25 L219 P, prop. 1/3" (allegato 4).

2) quota 1/1 piena proprietà

NEL FABBRICATO PRINCIPALE ABITATIVO

- piano secondo/sottotetto (3° f.t.): **alloggio mansardato** con accesso dal terrazzo coperto esclusivo collegato a scala esterna comune, composto da: ingresso, camera doppia, soggiorno/cucina, bagno, ripostiglio abusivamente utilizzato come camera singola, balcone abusivo, terrazzo coperto esclusivo abusivamente ampliato.

Coerenze da nord in senso orario: area comune a quattro lati, salvo altre.

Si precisa altresì che il terrazzo coperto esclusivo è soggetto a servitù di passaggio a favore dei terzi comproprietari per l'accesso al sottotetto comune e le operazioni di controllo e manutenzione del tetto.

NEL BASSO FABBRICATO ADIACENTE AL PRINCIPALE

- piano terra (1° f.t.): pertinenziale **cantina** con **ripostiglio** con accesso dal passaggio comune esterno.

Coerenze da nord in senso orario: Via Santa Maria, passaggio pedonale comune, autorimessa sub. 4, area comune, muro di confine con altra proprietà, salvo altre.

Per effetto della variazione catastale prot. 1734 del 11.02.1992 per "**ampliamento**" e della successiva variazione d'ufficio del 09.11.2015 per "**inserimento in visura dei dati di superficie**", l'immobile risulta attualmente censito al Catasto Fabbricati di Givoletto al Foglio 8, Particella **422**, Subalterno 3, Via Santa Maria n. 31, piano T/2, categoria A/2, classe 1, vani 5, superficie catastale mq. 101 (escluse aree scoperte mq. 93), rendita catastale €. 400,25; volturato a " [redacted] nato a Torino il 25.08.1973, cod. fis.: CRT RRT 73M25 L219 P, proprietà per 1/1" (allegato 5).

Consulenza Tecnica d'Ufficio

Dovalue S.p.A. c/o [redacted]

Pagina 3 di 16

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

Consistenza, distribuzione interna dei vani e coerenze, sono riportate nella planimetria indicativa dello stato attuale redatta dallo scrivente evidenziando in "rosso" le succitate difformità edilizie (allegato 6).

Osservazioni dell'Esperto in merito all'apparente servitù di passaggio:

1. il fabbricato abitativo non è condotto in regime di condominio ed è pertanto privo di regolamentazione interna indicante le norme comuni e le relative modalità di gestione;
2. a giudizio del sottoscritto quindi, l'intero compendio dev'essere inteso come gestito in "comunione generale della proprietà" ex artt. 1100 ÷ 1116 del Codice Civile;
3. in casi simili, dette lacune sono essere in parte colmate dalle indicazioni contenute nei "titoli" esistenti (atti notarili, schede catastali, permessi edilizi), che per loro natura specificano quali sono le porzioni di natura privata con le proprie pertinenze esclusive e le coerenze delle parti comuni;
4. dagli atti di provenienza si rileva che il terreno Foglio 8 - Particelle 422 e 588 è in comproprietà con gli altri due lotti esistenti (proprietà dei subb. 1 e 4 e proprietà del sub. 2) per la quota indivisa di 1/3 ciascuno;
5. dalla scheda catastale del cespite pignorato (allegato 5) si rileva che il terrazzo coperto è di proprietà esclusiva dell'alloggio dal quale ha unico accesso (allegato 1 foto 25 ÷ 28, 35 e 36);
6. da ulteriori accertamenti compiuti al Catasto Fabbricati si riferisce che il sottotetto è da considerarsi proprietà comune poiché non è di pertinenza di nessun'altra unità immobiliare;
7. essendo il sottotetto unicamente accessibile dal terrazzo coperto mediante apertura superiore con scala rimovibile, il terrazzo è da intendersi gravato da servitù di passaggio permanente (allegato 1 foto 29 ÷ 34);
8. analogamente dev'essere considerata come elemento comune anche la scala esterna che dà accesso al secondo piano (allegato 1 foto 19 ÷ 24).

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO DELLA VALUTAZIONE

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	112,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 70.000,00
Valore di vendita giudiziarie del cespite nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 70.000,00
Data della valutazione:	05.11.2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

Dagli accertamenti compiuti all'Agenzia delle Entrate di Torino 1, risulta che al 31.05.2021 i beni esecutati non erano oggetto di scritture private stipulate dall'esecutato in qualità di "dante causa" a favore di soggetti terzi (allegato 7).

In occasione del sopralluogo interno si è accertato che gli stessi risultavano occupati e utilizzati da [REDACTED] nata a Torino il 02.08.1966 cod. fis. [REDACTED] convivente "more uxorio" dell'esecutato unitamente al figlio della coppia, in forza del diritto di abitazione concesso dal Tribunale Ordinario di Torino descritto al successivo punto 4.1.2..

Le date di concessione e trascrizione del diritto di abitazione sono posteriori alla trascrizione del primo pignoramento.

Nella determinazione del richiesto valore attuale di mercato della massa pignorata, lo scrivente terrà in debito conto l'incidenza generata dal sopracitato stato occupazionale riservandosi comunque sull'esistenza di eventuali titoli o pattuizioni in essere ma non formalizzati nei competenti pubblici uffici.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Le visure eseguite alla Conservatoria dei RR.II. di Torino 2 aggiornate al 20.10.2023, evidenziano le sottostanti formalità pregiudizievoli indicate ai punti 4.2 gravanti sui beni esecutati 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 eventuali 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 eventuale formalità.

L'importo complessivo sarà determinato dai competenti uffici della Conservatoria dei RR.II. di Torino 2 in funzione del prezzo di aggiudicazione e dell'effettivo numero di formalità da cancellare o di nuove tariffe 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:

L'alloggio, la cantina e il terreno "Particella588" sono gravati da **diritto di abitazione** concesso dal Tribunale Ordinario di Torino - VII^a Sezione Civile (causa civile n. 18501/2019 R.G.) con Decreto n. 63/2021 del 15/18.01.2021 a favore di [REDACTED], convivente "more uxorio" dell'esecutato, trascritto a Torino 2 il 18.03.2021 ai nn. Rg. 11417 - Rp. 8406 (allegato 8):

La data di concessione del diritto di abitazione è successiva alla trascrizione del primo pignoramento.

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:

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

Come già premesso a pag. 3 della presente, dagli atti di provenienza e dalle risultanze dei Pubblici Uffici non risultano riferimenti a titoli di regolamentazione interna, condominiale o consortile, al quale è soggetto il fabbricato. Lo scrivente si riserva sull'esistenza di eventuali titoli o pattuizioni in essere tra confinanti e non formalizzati.

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

4.2. VINCOLI E ONERI GIURIDICI DA CANCELLARE A CURA DELLA PROCEDURA

4.2.1. Iscrizioni

- ✓ ipoteca giudiziale iscritta il 21.04.2016 ai nn. Rg. 14072 - Rp. 2337:

iscrizione totale: € 150.000,00;

favore: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

cancellazione: totale.

4.2.2. Pignoramenti

- ✓ pignoramento immobiliare trascritto il 01.10.2019 ai nn. Rg. 39385 - Rp. 27661:

favore: [REDACTED]

contro: [REDACTED];

cancellazione: totale.

- ✓ pignoramento immobiliare trascritto il 16.05.2022 ai nn. Rg. 21583 - Rp. 15747:

favore: [REDACTED]

contro: [REDACTED];

cancellazione: totale.

4.2.3. Altre trascrizioni: nessuna.

Osservazioni dell'Esperto:

In merito alle formalità indicate nelle due certificazioni notarili agli atti della presente procedura esecutiva lo scrivente segnala quanto segue:

- certificazione notarile del 17.10.2019 a firma Andrea ZUCCARELLO MARCONI:

l'ipoteca volontaria iscritta a Torino 2 il 01.08.2003 ai nn. Rg. 37323 - Rp. 6753 è stata oggetto di cancellazione totale con "comunicazione n. 1679 del 05.03.2000 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 17.02.2020", annotata ai registri del predetto ufficio il 19.03.2020;

- certificazione notarile del 09.11.2022 a firma Giulia MESSINA VITRANO:

il pignoramento trascritto a Torino 2 il 04.07.2007 ai nn. Rg. 36522 - Rp. 21512, grava sulla quota 1/6 degli immobili censiti a Catasto Terreni con il Foglio 8 Particelle 422 e 588 in capo a [REDACTED] nato a Torino il 03.10.1907, cod. fis. [REDACTED] non eseguito.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

€ 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:

€ 0,00

Spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia:

€ 0,00

Ulteriori avvertenze:

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

Consulenza Tecnica d'Ufficio

Dovalue S.p.A. c/o [REDACTED]

Pagina 6 di 16

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

SPESE CONDOMINIALI

Come già precedentemente riferito, i beni non sono soggetti a regolamentazioni condominiali o consortili e conseguentemente, a nessun onere di spesa comune.

PROCEDIMENTI GIUDIZIARI

Dagli accertamenti eseguiti negli uffici di competenza non risultano gravare sui beni esecutati ulteriori procedimenti giudiziari oltre la presente esecuzione immobiliare e la causa di assegnazione del diritto di abitazione (già conclusa).

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

PROPRIETÀ ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO

Alle date di trascrizione dei pignoramenti immobiliari (01.10.2019 e 16.05.2022) il diritto di piena proprietà dei beni era intestata all'esecutato senza convenzioni matrimoniali, come segue:

- ✓ quota 1/1 di alloggio e cantina "Foglio 8 Particella 422 Subalterno 3";
- ✓ quota 1/3 del terreno "Foglio 8 Particella 422";
- ✓ quota 1/3 del terreno "Foglio 8 Particella 588".

CRONISTORIE DEL VENTENNIO

In merito alle vicende dei beni esecutati nel ventennio anteriore la trascrizione del primo pignoramento (01.10.1999 e 01.10.2019), si elencano di seguito i nominativi di tutti i proprietari e i dati dei rispettivi titoli di acquisto della proprietà:

- 1) Con atto di c/v rogito Notaio Pierangelo MARTUCCI del 12.02.1992, rep. 42662 - racc. 9036, trascritto a Torino 2 il 13.02.1992, avvenivano le seguenti vendite:

"terza vendita" trascritta ai nn. Rg. 7279 - Rp. 5631: [REDACTED] nato a Torino il 14.01.1934, cod. fis.: [REDACTED], coniugato in regime di separazione dei beni, vendeva a [REDACTED] nato a Torino il 15.06.1955, cod. fis.: [REDACTED] legalmente separato, l'intera piena proprietà dell'alloggio e della cantina (Sub. 3) e la quota di 1/3 del cortile di pertinenza distinto al Catasto Terreni con il Foglio 8, Particella 422 della superficie catastale di mq. 1389 (primo proprietario in data anteriore al ventennio);

"quarta vendita" trascritta ai nn. Rg. 7280 - Rp. 5632: [REDACTED] e [REDACTED] nata a Torino il 27.02.1939, cod. fis.: [REDACTED], coniugi in regime di separazione legale dei beni, vendevano a [REDACTED], legalmente separato, la quota di 1/3 dell'adiacente terreno distinto al Catasto Terreni con il Foglio 8, Particella 588 della superficie catastale di mq. 39 (primo proprietario in data anteriore al ventennio).

- 2) Con Decreto di Trasferimento del 06.11.2002 trascritto a Torino 2 il 09.11.2002 ai nn. Rg. 47634 - Rp. 33203 contro [REDACTED], il Tribunale Ordinario di Torino trasferiva a favore di [REDACTED] nato a Val della Torre il 27.10.1948, cod. fis.: [REDACTED] (coniugato in separazione dei beni) e [REDACTED] nato a Torino il 26.04.1950, cod. fis.: [REDACTED], coniugato in comunione dei beni con [REDACTED] nata a Aritzo (Nu) il 30.06.1945, cod. fis.: [REDACTED], la piena proprietà dei suddetti immobili.

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

- 3) Con atto di c/v rogito Notaio Paolo BERTANI del 16.07.2003, rep. 183269 - racc. 23424, trascritto a Torino 2 il 01.08.2003 ai nn. Rg. 37322 - Rp. 25863 (allegato 9), [REDACTED] e [REDACTED] vendevano a [REDACTED] nato a Torino il 25.08.1973, cod. fis.: [REDACTED], celibe, l'intera piena proprietà dell'alloggio e della cantina (Sub. 3) e la quota di 1/3 del cortile di pertinenza della superficie catastale complessiva di mq. 1428, in comproprietà con terzi, distinto al Catasto Terreni con il Foglio 8, Particelle 422 e 588 (proprietario attuale, esecutato).

PRIMO TITOLO DI ACQUISTO ANTERIORE AL VENTENNIO

Il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al ventennio è il succitato atto di c/v rogito Notaio Pierangelo MARTUCCI del 12.02.1992, rep. 42662 - racc. 9036, così trascritto il 13.02.1992 a Torino 2:

nn. Rg. 7279 - Rp. 5631: alloggio e cantina Foglio 8 Particella 422 Subalterno 3, terreno Foglio 8 Particella 422;

nn. Rg. 7280 - Rp. 5632: terreno Foglio 8 Particella 588.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

7.1 PRATICHE EDILIZIE

Dagli accertamenti compiuti all'Ufficio Tecnico di Givoletto non sono emersi estremi precisi sull'originaria edificazione del fabbricato compendiate i beni pignorati poiché, come dichiarato dal medesimo ufficio, "vi è ...omissis... una pratica del 1968 intestata al Signor [REDACTED] che però non è presente in archivio" (allegato 10).

Specificatamente al fabbricato principale è stata rilasciata al precedente proprietario [REDACTED], Concessione Edilizia n. 12/83 del 21.01.1985 per "sistemazione a scopo igienico e statico e ampliamento di una casa di civile abitazione" (allegato 11), con la quale, tra l'altro, è stata autorizzata anche la costruzione del basso fabbricato ad uso cantina e ripostiglio di pertinenza.

Il medesimo proprietario ha successivamente presentato istanza di condono edilizio ex legge n. 47/1985 (prot. 1495 del 30.04.1986) per la conservazione del basso fabbricato ad uso "pallaio" costruito sulla particella 422 del cortile comune (allegato 12).

Detta istanza è attualmente archiviata come "non definita" per carenza documentale.

Da quanto riferito dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico non risulta richiesta dagli aventi titolo e conseguentemente rilasciata, autorizzazione all'agibilità dei locali.

Gli immobili pignorati non sono oggetto di successive istanze di modifiche, varianti o altri condoni edilizi e non sono soggetto a lavori in corso d'opera.

7.2 SITUAZIONE URBANISTICA

Ai sensi dell'art. 30 comma 2 del D.P.R. n. 380/2001 non viene richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica essendo oggetto di stima beni facenti parte di fabbricato entrostante a terreno già edificato della superficie catastale inferiore a mq. 5000.

Dall'esame della cartografia e delle Norme di Attuazione del vigente P.R.G.C. di Givoletto, risulta che i beni pignorati ricadono in:

- ✓ Area Normativa (art. 22/5): *"Rb 4 - Residenziale Consolidata (Area totalmente edificata in epoche diverse priva di valori storico - ambientali da salvaguardare)"*;
- ✓ tipi di intervento (art. 9): *"manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ristrutturazione urbanistica, completamento, demolizioni"*; ...omissis...
- ✓ principali destinazioni d'uso (art. 10): *"Residenziali (comprendenti gli usi abitativi propri e relative pertinenze (autorimesse, verde privato o condominiale, attrezzature per il tempo libero). Terziarie (comprendono le attività terziarie e le pertinenze con i servizi ad esse afferenti). Servizi (comprendono attività di servizio pubbliche o d'interesse pubblico)"*.

Dalla lettura della tavola *"Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica"*, (Variante Geologica al P.R.G.C.), che l'area sulla quale sorge il bene in questione ricade parte in *"Classe di stabilità IIIb2"* e parte in *"Classe di stabilità IIIa"*.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ

8.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

In considerazione della reiterata irreperibilità dell'originario permesso attestante la prima edificazione, lo scrivente si riserva sull'originaria regolarità edilizia esterna/interna del fabbricato e dell'alloggio pignorato.

Dal raffronto tra stato di fatto (allegati 1 e 6) e stato assentito in variante (allegato 11) si rilevano i seguenti abusi, in parte già evidenziati in "rosso" nella planimetria indicativa (allegato 6):

esternamente (alloggio, terrazzo e cantina):

- 1) ampliamento del terrazzo esclusivo e del soprastante manto di copertura del tetto sorretto da colonnato in prosecuzione del portico già esistente al piano terreno;
- 2) chiusura delle arcate protette da ringhiere assentite con:
 - serramenti vetrati in parte fissi, in parte apribili;
 - parapetti con soprastante finestratura;
 - muratura piena;
- 3) realizzazione di vetrata con porta di chiusura in corrispondenza dell'arrivo della scala esterna al terrazzo coperto esclusivo;
- 4) realizzazione di balcone con accesso dalla cucina in prosecuzione dell'ampliamento abusivo del terrazzo;
- 5) trasformazione di finestra in porta-finestra per l'accesso al balcone dalla cucina;
- 6) lievi difformità di posizionamento e sezione geometrica delle aperture esterne;
- 7) realizzazione di gradini in cantina e diverso andamento di quelli nel ripostiglio;

internamente (alloggio):

- 8) diverso assetto planimetrico di tramezzi e vani;
- 9) realizzazione di ingresso/living che consente la comunicazione diretta del bagno privo di antilocale con il soggiorno/cucina;
- 10) utilizzo improprio del "ripostiglio" in "camera singola" abitabile.

L'utilizzo abitativo del ripostiglio non è consentito poiché, per quanto potuto accertare, la superficie netta interna è minore di quella minima di "mq. 9" prevista dal D.M. 05.07.1975 per le camere singole. Sulla base di quanto riferito dal competente Ufficio Tecnico, l'ampliamento della superficie calpestabile di terrazzo e balcone è sanabile per i seguenti motivi:

- ✓ l'aumento di superficie calpestabile non costituisce aumento di superficie coperta sul lotto essendo il terrazzo/balcone realizzato nei limiti della sagoma del porticato già esistente al piano terreno (la superficie coperta di quest'ultimo costituisce superficie coperta anche per i piani elevati);
- ✓ le attuali Norme di Attuazione del vigente P.R.G.C. consentono di poter utilizzare maggiore superficie coperta di quella esistente.

La sanatoria delle difformità prescinde comunque dalla realizzazione delle seguenti opere ad esclusivo carico dell'aggiudicatario:

- ✓ rimozione dei serramenti dalle arcate: la chiusura costituisce aumento di volume abitativo non sanabile perché ai sensi del vigente P.R.G.C. la cubatura esistente è maggiore di quella ammissibile per il lotto;
- ✓ creazione di antilocale aerato: il contatto diretto tra bagno e ambienti abitabili causato dalla demolizione dei tramezzi tra ingresso, soggiorno e cucina, è vietato dalle normative igienico-edilizie.

Pertanto, fermo restando l'obbligo per l'aggiudicatario di fare fronte a sua cura e spese ad ogni opera, accurato rilievo dei locali, onere e adempimento amministrativo riconducibili al bene trasferito, le difformità sono sanabili previa realizzazione di quanto in premessa o altro onere preventivamente concordato col tecnico comunale, mediante accoglimento di Permesso di Costruire in sanatoria ex art. 36 del D.P.R. 06.06.2001 n. 380 e s.m.i., provvedendo altresì al pagamento dei bolli, dei diritti di segreteria per la protocollazione dell'istanza e della sanzione amministrativa.

Si precisa altresì che l'istanza di sanatoria dovrà comprendere anche la regolarizzazione di tutti gli abusi esterni del fabbricato (colonnato del primo piano e ampliamento del tetto a copertura dell'estensione del terrazzo) e che la stessa dovrà essere presentata a firma di tutti i comproprietari del fabbricato. L'importo di spesa degli oneri amministrativi e sanzionatori, nonché gli oneri richiesti per la definizione del condono in atti, è stimabile indicativamente e con tutte le riserve del caso in circa €. 10.000,00.

In caso di eventuale diniego dell'istanza di sanatoria ex art. 36 D.P.R. n. 380/2001, l'aggiudicatario dovrà attenersi a quanto successivamente ordinato dal Comune di Givoletto rimanendo a sua totale cura e spese ogni onere a carico dei beni pignorati, anche nel caso di abusi posteriori al sopralluogo o risultanti in difformità a ulteriori permessi edilizi resi disponibili dagli uffici tecnici di competenza, successivamente al deposito della presente relazione.

Quanto sopra è stato tenuto in debito conto per la determinazione del più probabile valore attuale di mercato delle quote pignorate.

8.2 CONFORMITÀ CATASTALE

La planimetria catastale in atti non è conforme con lo stato di fatto accertato.

Ottenuta la sanatoria ex art. 36 e la definizione del condono edilizio in atti, l'aggiudicatario dovrà provvedere a sua cura e spese alle pratiche di aggiornamento degli immobili mediante atti di aggiornamento Catasto Terreni e Fabbricati all'Ufficio Provinciale del Territorio di Torino; l'importo di spesa dei tributi catastali è stimabile indicativamente e con tutte le riserve del caso in circa €. 1.000,00 oltre eventuali sanzioni determinate dall'Ufficio Provinciale del Territorio di Torino in funzione della tardiva presentazione delle variazioni d'aggiornamento.

L'aggiudicatario e gli altri comproprietari dello stabile dovranno provvedere alla costituzione di un cortile in corpo unico per fusione catastale degli attuali mappali 422 e 588.

8.3 CONFORMITÀ URBANISTICA

Non si rilevano difformità urbanistiche.

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

8.4 ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Sulla scorta di quanto è dato sapere allo scrivente, l'alloggio non è al momento dotato dell'attestato di prestazione energetica previsto dalle vigenti normative nazionali ed europee. L'aggiudicatario assumerà a proprio carico ogni onere relativo.

BENI IN GIOVOLETTO (TO), VIA SANTA MARIA N. 29 - 31
ALLOGGIO, CANTINA, CORTE COMUNE
DI CUI AL PUNTO A)

LOTTO UNICO

Comune di Givoletto (To), Via Santa Maria n. 29 - 31

1) quota 1/3 piena proprietà

cortile di pertinenza della superficie catastale complessiva di mq. 1428, distinto nella mappa del Catasto Terreni di Givoletto come segue (allegato 2):

- Foglio 8 - Particella 422: ente urbano di mq 1389, privo di intestazione catastale (allegato 3);
- Foglio 8 - Particella 588: bosco ceduo di mq. 39, classe 2, reddito dominicale €. 0,05, reddito agrario €. 0,01; volturato a " [redacted] Torino 27.04.1949, cod. fis.: [redacted] (prop. da verificare); [redacted] Torino 11.06.1920, cod. fis.: PTT NNT 20H51 L 219 X (prop. da verificare); [redacted] Val Della Torre 27.10.1948, cod. fis.: [redacted] (prop. da verificare); [redacted] Torino 26.04.1950, cod. fis.: [redacted] (prop. da verificare); [redacted] Torino 03.10.1907, cod. fis.: CRT RRT 07R03 L219 L (prop. da verificare); [redacted] Torino 26.04.1950, cod. fis.: [redacted] (prop. 84/1000 in comunione dei beni); [redacted] nato a Torino il 25.08.1973, cod. fis.: [redacted] L219 P, prop. 1/3" (allegato 4).

2) quota 1/1 piena proprietà

NEL FABBRICATO PRINCIPALE ABITATIVO

- piano secondo/sottotetto (3° f.t.): **alloggio mansardato** con accesso dal terrazzo coperto esclusivo collegato a scala esterna comune, composto da: ingresso, camera doppia, soggiorno/cucina, bagno, ripostiglio abusivamente utilizzato come camera singola, balcone abusivo, terrazzo coperto esclusivo abusivamente ampliato.

Coerenze da nord in senso orario: area comune a quattro lati, salvo altre.

Si precisa altresì che il terrazzo coperto esclusivo è soggetto a servitù di passaggio a favore dei terzi comproprietari per l'accesso al sottotetto comune e le operazioni di controllo e manutenzione del tetto.

NEL BASSO FABBRICATO ADIACENTE AL PRINCIPALE

- piano terra (1° f.t.): pertinenziale **cantina** con **ripostiglio** con accesso dal passaggio comune esterno.

Coerenze da nord in senso orario: Via Santa Maria, passaggio pedonale comune, autorimessa sub. 4, area comune, muro di confine con altra proprietà, salvo altre.

Per effetto della variazione catastale prot. 1734 del 11.02.1992 per "ampliamento" e della successiva variazione d'ufficio del 09.11.2015 per "inserimento in visura dei dati di superficie", l'immobile risulta attualmente censito al Catasto Fabbricati di Givoletto al Foglio 8, Particella 422, Subalterno 3, Via Santa Maria n. 31, piano T/2, categoria A/2, classe 1, vani 5, superficie catastale mq. 101 (escluse aree scoperte mq. 93), rendita catastale €. 400,25; volturato a " [redacted] nato a Torino il 25.08.1973, cod. fis.: [redacted] proprietà per 1/1" (allegato 5).

Consulenza Tecnica d'Ufficio

Dovalue S.p.A. c/o [redacted]

Pagina 11 di 16

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

Consistenza, distribuzione interna dei vani e coerenze, sono riportate nella planimetria indicativa dello stato attuale redatta dallo scrivente evidenziando in "rosso" le succitate difformità edilizie (allegato 6).

Osservazioni dell'Esperto in merito all'apparente servitù di passaggio:

1. il fabbricato abitativo non è condotto in regime di condominio ed è pertanto privo di regolamentazione interna indicante le norme comuni e le relative modalità di gestione;
2. a giudizio del sottoscritto quindi, l'intero compendio dev'essere inteso come gestito in "comunione generale della proprietà" ex artt. 1100 ÷ 1116 del Codice Civile;
3. in casi simili, dette lacune sono essere in parte colmate dalle indicazioni contenute nei "titoli" esistenti (atti notarili, schede catastali, permessi edilizi), che per loro natura specificano quali sono le porzioni di natura privata con le proprie pertinenze esclusive e le coerenze delle parti comuni;
4. dagli atti di provenienza si rileva che il terreno Foglio 8 - Particelle 422 e 588 è in comproprietà con gli altri due lotti esistenti (proprietà dei subb. 1 e 4 e proprietà del sub. 2) per la quota indivisa di 1/3 ciascuno;
5. dalla scheda catastale del cespite pignorato (allegato 5) si rileva che il terrazzo coperto è di proprietà esclusiva dell'alloggio dal quale ha unico accesso (allegato 1 foto 25 ÷ 28, 35 e 36);
6. da ulteriori accertamenti compiuti al Catasto Fabbricati si riferisce che il sottotetto è da considerarsi proprietà comune poiché non è di pertinenza di nessun'altra unità immobiliare;
7. l'accesso al sottotetto è possibile unicamente dal terrazzo coperto mediante apertura superiore con scala rimovibile, pertanto è da intendersi gravato da servitù di passaggio permanente (allegato 1 foto 29 ÷ 34);
8. analogamente dev'essere considerata come elemento comune anche la scala esterna che dà accesso al secondo piano (allegato 1 foto 19 ÷ 24).

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Trattasi di compendio immobiliare costituito da fabbricato di civile abitazione elevato a tre piani fuori terra (oltre sottotetto) con accesso carraio dal cancello civico n. 29 e pedonale dal cancello civico n. 31 di Via Santa Maria, da basso fabbricato interno cortile uso magazzino (ex pollaio) oggetto di condono edilizio non ancora definito, basso fabbricato adiacente il fabbricato principale ad uso cantina/ripostiglio di pertinenza dell'alloggio pignorato, alcune tettoie abusive (facilmente amovibili) per ricovero attrezzi e mezzi ed area comune recintata senza soluzione di continuità con muretto in c.a. e rete metallica, in parte destinata a giardino ed in parte a cortile pavimentato con mattonelle autobloccanti.

L'originaria epoca costruttiva risale alla fine degli anni '60 del secolo scorso.

Il fabbricato comprendente l'alloggio pignorato presenta sinteticamente le seguenti caratteristiche tipologiche e costruttive (allegato 1 foto 1 ÷ 34):

- struttura portante verticale in c.a.; tetto in legno con manto di copertura in tegole portoghesi; tamponamenti lato strada e lato cortile intonacati e tinteggiati; faldaleria in rame con pluviali esterni; orizzontamenti e solette balconi in latero-cemento armato, con parapetti in muratura e ringhiere in ferro smaltato; serramenti in legno e vetri dotati di avvolgibili; impianto citofonico con serratura apriporta; cancello carraio a doppi battenti non motorizzati; passaggi pedonali in parte pavimentati in cemento battuto, in parte con mattonelle autobloccanti; scala esterna comune d'accesso al secondo piano in c.a. intonacato con gradini in marmo e ringhiera in ferro smaltato; sottotetto in battuto di cemento non agibile, con impianto elettrico fuori norma (allegato 1 foto 31 e 32).

Lo stato di conservazione complessivo risulta in correnti condizioni manutentive fermo restando che nel prospetto lato cortile si sono manifestati evidenti fenomeni fessurativi causati da probabili cedimenti o movimenti strutturali alla base; le fessure più evidenti sono quelle nel tamponamento al piano terreno (allegato 1 foto 14 ÷ 18), altre meno evidenti ma probabilmente compatibili con il fenomeno accertato, sono al secondo piano in corrispondenza del parapetto del balcone/terrazzo dell'alloggio pignorato (allegato 1 foto 11 ÷ 13).

La zona di ubicazione è collinare distante circa 2 km. dal concentrico cittadino con prevalenza di edifici residenziali, priva di mezzi di trasporto pubblico e strutture collettive e commerciali private per alimentari o negozi di prima necessità.



prospetto lato strada



prospetto lato cortile

DESCRIZIONE DETTAGLIATA

In merito alle caratteristiche interne dell'**alloggio** (allegato 1 foto 35 ÷ 66) si riferisce sinteticamente quanto segue:

accesso: portoncino ligneo con quadrotti in doppio vetro alternati ad altri in legno;

pavimenti: ceramica (interni, balcone e terrazzo coperto);

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

serramenti esterni: a doppi battenti in legno con doppi vetri e avvolgibili;

serramenti interni: porte in legno tamburato a battente unico con vetri traslucidi (camere) e scorrevole con pannello pieno (bagno);

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

impianti sanitari: bagno aerato naturalmente dotato di tazza igienica, bidet, lavabo, vasca e impianto lavatrice; rubinetteria cromata; acqua calda prodotta da caldaia autonoma (non a norma o da verificare) installata nel balcone (allegato 1 foto 43 e 44);

impianto riscaldamento: autonomo prodotto dalla suddetta caldaia autonoma.

Lo stato manutentivo interno (oggetto di abusi edilizi) risulta in buone condizioni.

In merito a materiali di finitura, impianti e dotazioni interne dei locali ad uso **cantina e ripostiglio** (allegato 1 foto 67 ÷ 74) si riferisce sinteticamente quanto segue:

- accesso da porta in ferro a battente unico dipartentesi dal passaggio pedonale comune oppure dalla porzione di area comune sottostante a tettoia abusiva; locali pavimentati con battuto di cemento e pareti grezze, dotati di impianti elettrici.

Lo stato di conservazione interno è in mediocri condizioni manutentive.

Criterio di misurazione consistenza reale

Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari

Criterio di calcolo consistenza commerciale

D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138

descrizione	Consistenza mq.		indice		Commerciale mq.
alloggio	87,40	x	100 %	=	87,40
terrazzo	30,00	x	25 %	=	7,50
terrazzo	16,80	x	10 %	=	1,68
balcone	5,60	x	30 %	=	1,68
cantina	16,05	x	25 %	=	4,01
cortile	27,30	x	33,33 %	=	9,10
arrotondamento	0,63	x	100 %	=	0,63
Totale:	183,78 mq.				112,00 mq.



soggiorno cucina



camera matrimoniale

VALUTAZIONE

DEFINIZIONI

Procedimento di stima:

comparativo: monoparametrico in base al prezzo medio.

Consulenza Tecnica d'Ufficio

Dovalue S.p.A. c/o [REDACTED]

Pagina 14 di 16



SVILUPPO VALUTAZIONE

SUPERFICI COMMERCIALI INDICATIVE

La superficie commerciale complessiva della massa pignorata ottenuta sommando la superficie lorda dei locali rilevate graficamente con quelle dei terreni espresse in visura, normalizzate alle percentuali indicate nell'allegato "C" del D.P.R. n. 138/1998, risulta di circa **mq. 112 (arrotondati)**:

quota 1/1 unità abitativa: mq. 102,30

- ✓ alloggio: mq. $(100\% \times 87,40) = \text{mq. } 87,40$
- ✓ balcone: mq. $(30\% \times 5,60) = \text{mq. } 1,68$
- ✓ terrazzo: mq. $(30\% \times 25) + (10\% \times (41,80 - 25)) = \text{mq. } 9,18$
- ✓ cantina: mq. $(25\% \times 16,05) = \text{mq. } 4,01$

quota 1/3 cortile di pertinenza: mq. 9,10

- ✓ area libera: (sup. catastale - sup. coperta) = mq. $(1428 - 163,30) = \text{mq. } 1264,70$
- ✓ cortile: mq. $1/3 \times \{(10\% \times 25) + (2\% \times (1264,70 - 25))\} = \text{mq. } 9,10$

VALORE DI LIBERO MERCATO

La stima del più probabile valore attuale di mercato della massa pignorata tiene conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche del compendio e dei beni pignorati (zona di ubicazione, vetustà, caratteristiche tipologiche e costruttive, stato di manutenzione generale, altezza di piano, inclinazione della falda nel mansardato, consistenza e distribuzione interna dei vani, qualità dei materiali di finitura e degli impianti tecnologici) del corrente stato occupazionale, dei vincoli della proprietà comune, dell'entità degli abusi edilizi, dell'esito degli accertamenti compiuti negli uffici e dell'attuale andamento del mercato di beni similari riscontrabili in zona.

Le quotazioni territoriali O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate prevedono per la tipologia in questione i seguenti valori unitari per immobili in "stato conservativo normale": **€ 660,00 ÷ € 990,00**.

Pertanto, sulla base delle suddette considerazioni e valutazioni, individuato in €/mq. 800,00 il valore unitario al quale rapportare la superficie commerciale complessiva in linea con le quotazioni ufficiali, si ritiene di procedere in via prudenziale alla determinazione del più probabile valore attuale di mercato delle quote di proprietà dei cespiti pignorati, adottando il metodo di stima analitico, in netti ed arrotondati.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO

Valore superficie principale: mq. 112,00 x €/mq. 800,00 = **€ 89.600,00**

DECURAZIONI E ADEGUAMENTI DEL VALORE

descrizione	importo
arrotondamento	€ 400,00

INTERESSE VALORI CORPO

Valore di mercato (1/1 di piena proprietà): € 90.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 90.000,00

9 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

La presente valutazione 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.

VALORE DI MERCATO (OMV)

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORRI

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	mq. 112,00	0,00	€ 90.000,00	€ 90.000,00
				€ 90.000,00	€ 90.000,00

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO

descrizione	importo
assenza di garanzia per vizi:	-5% -€ 4.500,00
stato d'uso/manutenzione:	-5% -€ 4.500,00
	-€ 9.000,00

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi capitolo 8):

€ 11.000,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€ 70.000,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FIV)

Riduzione del valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€ 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

€ 0,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€ 70.000,00

10 EVENTUALI PRESUPPOSTI DI APPLICABILITÀ DELL'ARTICOLO 1 COMMI 376 + 378 DELLA LEGGE N. 178/2020

I beni in questione non fanno parte di fabbricato realizzato con i criteri di cui all'art. 1 commi 376 + 378 della legge n. 178/2020 (regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata o agevolata, finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche).

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

Torino, li 05.11.2023

L'Esperto

Geom. Gian Carlo LA VIGNA

Consulenza Tecnica d'Ufficio

Dovalue S.p.A. c/o

Pagina 16 di 16