

Arch. Gabriella Chiara INFANTE
Studio in Torino, Via Servais n. 200/E/5
Telefono/Fax 011/75.75.004 - Telefono Cellulare 333/12.06.283
E-mail: infante.gabriella@gmail.com / studioinfante@architettitorinopec.it
c.f.: NFN GRL 77C56 L219B; P.IVA: 09029690014

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

ILL.MO GIUDICE
DOTT.SSA SABRINA GAMBINO
ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 953/2024

AAAAA SPV S.R.L., sede legale in AAAA (AA), via V. AAAA n. AA, c.f. AAAAAA, per il tramite dalla procuratrice speciale A1A1A1 A1A1A1 S.p.A., in persona del legale rappresentante *pro tempore*, con sede legale in A1, A1A1 A1A1 n. A1, C.F.: A1A1A1A1, giusto atto ai rogiti del Notaio Giorgio Pertegato del 20 gennaio 2025, rappresentata e difesa disgiuntamente tra loro dagli avv.ti Roberto Calabresi¹ ed Elisa Gaboardi. **Parte procedente**

BBBB BBBB BBBB, nato a BBB il BB.BB.BBBB, C.F. BBB BBB BBBB BBBB e CCCC CCCC, nata a CCCC (CC) il CC.CC.CCCC, CF CCC CCC CCCC CCCC

Parti debitorici**RELAZIONE DI PERIZIA**

¹ PEC: rcalabresi@pec.slcg.it

INDICE

Scheda riassuntiva	Pag. 3
Incarico	Pag. 5
Dati del Pignoramento immobiliare	Pag. 5
Sopralluogo presso le porzioni immobiliari	Pag. 5
Quesito 1	
Identificazione degli immobili pignorati, dati catastali e coerenze	Pag. 6
Quesito 2	
Proprietari dei beni alla data di trascrizione del pignoramento	Pag. 7
Proprietari nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento	Pag. 8
Primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al ventennio	Pag. 10
Quesito 3	
Descrizione dei beni pignorati	Pag. 10
Quesito 4	
Stato di possesso dei beni	Pag. 12
Quesito 5	
Formalità gravanti sugli immobili	Pag. 13
Vincoli anche di natura condominiale gravanti sugli immobili	Pag. 14
Oneri anche di natura condominiale gravanti sugli immobili	Pag. 15
Censo, livello, uso civico	Pag. 16
Quesito 6	
Spese fisse condominiali e procedimenti giudiziari	Pag. 16
Quesito 7	
Pratiche edilizie e urbanistica	Pag. 16
Urbanistica	Pag. 17
Quesito 8	
Regolarità, irregolarità edilizie e sanabilità	Pag. 18
Attestato di Prestazione Energetica	Pag. 19
Quesito 9	
Valutazione di mercato dei beni	Pag. 19
Quesito 10	
Applicabilità della legge 178/2020	Pag. 20
Indice degli allegati	Pag. 21

SCHEDA RIASSUNTIVA**INDICAZIONE DEL BENE:**

Costituisce oggetto di perizia, parte di fabbricato trifamiliare, ubicato nel Comune di Baldissero Torinese, e più precisamente in Strada Bellavista n. 36 (si evidenzia che sull'ingresso pedonale e carraio non sono indicati i civici). E più precisamente porzione da cielo a terra, di fabbricato elevato a due piani fuori terra, oltre piano interrato (collegati mediante scala interna) con annessa area esclusiva di pertinenza adibita a corte.

Internamente l'immobile (con riferimento a quanto visionato sulla località) si compone come segue:

- al piano interrato: cantina, tavernetta (fruita come zona armadio), lavanderia e autorimessa (gravata di vincolo pertinenziale all'alloggio);
- al piano terreno (1° f.t.): ingresso su soggiorno con zona cottura, servizio igienico e camera;
- al piano primo (2° f.t. - sottotetto): due camere, disimpegno, servizio igienico, locale sottotetto (fruita come camera) e un balcone.

Si evidenzia che l'autorimessa non può essere alienata separatamente all'alloggio al quale è legata da vincolo pertinenziale.

UBICAZIONE E DATI CATASTALI DEL BENE:

Le porzioni immobiliari sono censite al Catasto fabbricati del Comune di Baldissero Torinese come segue:

- Immobile a destinazione abitativa ed accessori: al CF al Foglio 1, particella 941, Sub. 7;
- Autorimessa (pertinenza dell'alloggio): al CF al Foglio 1, particella 941, Sub. 6

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI (Conservatoria di Torino2)**✓ che saranno cancellate**

- Iscrizioni (Ipotecche, ecc.)
 - Iscrizione del 10.06.2009 ai n. 25750/5095 (Ipoteca Volontaria);
- Trascrizioni (Sequestro conservativo o preventivo, sentenza di Fallimento): nessuna
- Pignoramenti
 - Trascrizione del 11.12.2024 ai n. 51397/38570 (Pignoramento Immobiliare).

✓ che resteranno a carico dell'aggiudicatario

- Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli (fondo patrimoniale, uso, abitazione, usufrutto, servitù, superficie, enfiteusi): nessuna
- Convenzione matrimoniale e provvisoria assegnazione della casa coniugale: nessuna
- Convenzione edilizia esistente: nessuna
- Atti di vincolo urbanistico: Nessuno. Si segnala, per completezza, che l'autorimessa è gravata da vincolo pertinenziale all'alloggio oggetto di perizia.
- Limitazioni d'uso: Nessuno.
- Trascrizioni di preliminari, Domande per l'esecuzione specifica dell'obbligo a contrarre: Nessuna
- Atti di destinazione per fini meritevoli di tutela (art. 2645 ter c.c.): Nessuno.

STATO DI OCCUPAZIONE:

- Contratto di locazione: Nessuna segnalazione in tal senso pervenuta dal Custode.
- Contratto di locazione a canone vile: Nessuno
- Occupato con titolo non opponibile: Nessuno
- Occupato senza titolo: Nessuno.
- Non occupato o occupato dall'esecutato: Occupato dai debitori.



VALORE DI MERCATO: € 284.500,00 (corrispondente alla piena proprietà)

QUOTA OGGETTO DI PIGNORAMENTO: complessivamente la piena proprietà.

DIRITTO REALE: complessivamente la piena proprietà.

GENERALITÀ DELLA PROPRIETÀ:

- BBBB BBBB BBBB, nato a BBB il BB.BB.BBBB, CF: BBB BBB BBBB BBBB;
- CCCC CCCC, nata in CCCC il CC.CC.CCCC, CF: CCC CCC CCCC CCCC.



INCARICO

L'Ill.mo Sig. Giudice Dott.ssa Sabrina Gambino conferiva l'incarico di CTU alla sottoscritta Arch. Gabriella Chiara Infante iscritta all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggistici e Conservatori della Provincia di Torino al n° 6427, nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio al n° 3455 e dei Periti al n° 1044 presso il Tribunale Ordinario di Torino, C.F. NFN GRL 77C56 L219B, P.IVA 09029690014 (allegato n. 1).

Il CTU prestava il giuramento di rito in modalità telematica (allegato n. 2).

RISPOSTE AL QUESITO

Dati del pignoramento immobiliare

Atto di pignoramento immobiliare del 25.11.2024 Rep. 27005
(trascrizione a TO2 del 11/12/2024 - R.P. n. 38570)²

Descrizione dei beni immobili:

- a) In Comune di Baldissero Torinese, Strada Bellavista snc;
- b) gravante sulle porzioni immobiliari, così censite al Catasto Fabbricati:
 - Foglio 1, part. 941, sub. 7, cat. A/7;
 - Foglio 1, part. 941, sub. 6, cat. C/6;
- c) a favore di: A3A3A3 A3A3 A3A3A3 di A3A3 Spa (CF A3A3A3A3A3);
- d) contro i Sig. BBBB BBBB BBBB e CCCC CCCC per la proprietà pari a ½ indiviso ciascuno.

I dati dei cespiti indicati nell'atto di pignoramento corrispondono sia a quelli riportati nella relativa nota di trascrizione e sia nell'istanza di vendita (che rimanda all'atto di pignoramento).

Tali dati corrispondono altresì a quanto indicato nel titolo di provenienza a favore dei debitori.

Pertanto, si riferisce la conformità dei dati indicati nel pignoramento con quanto pervenuto agli esecutati e con la documentazione di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c. presente in atti.

Sopralluogo presso le porzioni immobiliari

Il CTU riferisce che il sopralluogo sulla località è stato effettuato alla presenza dell'esecutato nonché di persona di fiducia del Custode; la sottoscritta ha redatto opportuno verbale che si allega alla presente relazione di perizia (allegato n. 3).

² Trascrizione del pignoramento immobiliare del 11/12/2024 riportato all'allegato n° 9.

QUESITO 1

“Identifichi i beni pignorati, indicandone ubicazione, tipologia, consistenza, dati catastali e confini, provvedendo altresì a presentare le denunce catastali eventualmente mancanti”

IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI,
DATI CATASTALI E COERENZE

Costituisce oggetto di perizia, parte di fabbricato trifamiliare, ubicato nel Comune di Baldissero Torinese, e più precisamente in Strada Bellavista n. 36 (si evidenzia che sull'ingresso pedonale e carraio non sono indicati i civici). E più precisamente porzione da cielo a terra, di fabbricato elevato a due piani fuori terra, oltre piano interrato (collegati mediante scala interna) con annessa area esclusiva di pertinenza adibita a corte.

Internamente l'immobile (con riferimento a quanto visionato sulla località) si compone come segue:

- al piano interrato: cantina, tavernetta (fruita come zona armadio), lavanderia e autorimessa (gravata di vincolo pertinenziale all'alloggio);
- al piano terreno (1° f.t.): ingresso su soggiorno con zona cottura, servizio igienico e camera;
- al piano primo (2° f.t. - sottotetto): due camere, disimpegno, servizio igienico, locale sottotetto (fruita come camera) e un balcone.

Completa la proprietà area esclusiva di pertinenza adibita a corte.

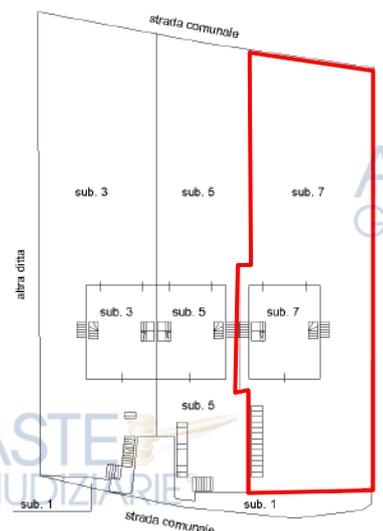


Foto n. 1 - Piano terreno
(Fonte: elaborato planimetrico)



Foto n. 2 - Piano interrato
(Fonte: elaborato planimetrico)

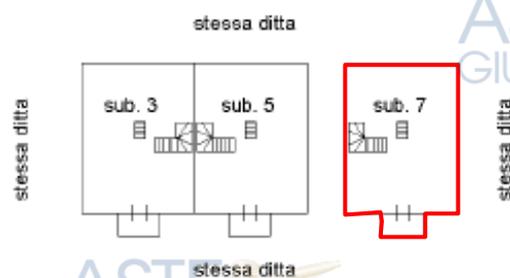


Foto n. 3 - Piano primo
(Fonte: elaborato planimetrico)

Il CTU evidenzia che le porzioni immobiliari sono tutte contraddistinte con il n. 3 nella planimetria inserita all'atto di vincolo di pertinenzialità dell'autorimessa a rogito notaio Valentina Gammone del 07.02.2007 ai n. 501/109 di cui infra (allegato n. 12).

Le porzioni immobiliari e sue pertinenze risultano censite al **Catasto Fabbricati** del Comune di Baldissero Torinese (TO) come segue:

- **Foglio 1, Mappale 941, Sub. 7**, Cat. A/7, Cl. 2, Consistenza 8,5 vani, Superficie catastale 194 mq (Totale esclusa area scoperta 189 mq), Rendita Catastale 1.229,17 €, Strada Bellavista snc, piano S1-T-1 (per l'alloggio, la cantina pertinenziale e area esclusiva di pertinenza adibita a corte) (allegato n. 13).
- **Foglio 1, Mappale 941, Sub. 6**, Cat. C/6, Cl. 2, Consistenza 42 mq, Superficie catastale 46 mq, Rendita Catastale 162,68 €, Strada Bellavista snc, piano S1 (per l'autorimessa gravata da vincolo pertinenziale all'alloggio) (allegato n. 14).

Il CTU segnala, ai fini delle successive volture catastali, che all'UTE la proprietà delle porzioni immobiliari di cui sopra, è in capo ai debitori (BBBB BBBB BBBB e CCCC CCCC) per la quota di ½ ciascuno, in regime di separazione dei beni.

Nell'atto di compravendita del 03.06.2009 a favore degli esecutati si specifica che “nella presente vendita sono comprese, pro quota, le ragioni di comproprietà sulle parti dello stabile compendiate la porzione immobiliare venduta, che sono da ritenersi comuni tra più condomini per legge, uso e destinazione e consuetudine” (allegato n. 11).

In merito all'elencazione delle parti comuni, si rimanda al successivo Paragrafo 5 *Oneri anche di natura condominiale gravanti sugli immobili* (pag. 15).

QUESITO 2

“Indichi i proprietari dei beni alla data della trascrizione del pignoramento, nonché tutti i proprietari nel ventennio anteriore a tale data e il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al suddetto ventennio”

PROPRIETARI DEI BENI

ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO

Alla data di trascrizione del pignoramento del 11.12.2024 le porzioni immobiliari risultavano essere di proprietà degli esecutati (per la quota indivisa di ½ ciascuno – in regime di separazione dei beni) per essere loro pervenute mediante *Atto di Compravendita* del 03.06.2009 Rep. n. 205891/15578 di cui infra (allegato n. 11).

**PROPRIETARI NEL VENTENNIO ANTERIORE ALLA DATA
DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO**

(Ventennio compreso tra il 11.12.2004 e il 11.12.2024)

Tenuto conto dei documenti di cui all'art. 567, comma 2 cpc, presenti in atti, svolte le ulteriori ricerche come espressamente richieste dal Giudice nonché dalle visure di aggiornamento effettuate dal CTU presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino2 (allegati n. 5,6 et 7), è possibile riferire quanto segue:

Con Atto di compravendita a rogito notaio Marco Cordero di Montezemolo del 03/06/2009 Rep. 205.891/15.578, registrato a Rivarolo Canavese il 08.06.2009 al n. 1141, Serie 1T, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino il 10/06/2009 ai numeri 25.749/16.632 i signori BBBB BBBB BBBB e CCCC CCCC (coniugi in regime di separazione dei beni) hanno acquistato le porzioni immobiliari oggetto di perizia da DDDD DDDD Srl (allegato n. 11).

Nel rogito le porzioni immobiliari sono descritte come segue
porzione immobiliare facente parte dell'edificio sito nel Comune di Baldissero Torinese strada Bellavista snc e precisamente:

porzione di fabbricato di civile abitazione elevato a due piani fuori terra, oltre i piani interrato, con annessa area esclusiva di pertinenza adibita a Corte, così composto:

- al piano interrato: cantina, tavernetta, lavanderia e autorimessa;
- al piano terreno (primo fuori terra), soggiorno, cucina, camera, bagno e ingresso;
- al piano primo (secondo fuori terra), Due camere, disimpegno, bagno e locale sottotetto;

il tutto formante unico corpo alle coerenze:

proprietà subalterni, quattro, e 5 e area comune a tre lati.

Detta porzione immobiliare risulta attualmente censita ed esattamente intestata” ...al “Catasto Fabbricati come segue:

- foglio 1 - numero 941 - subalterno 7 - Strada Bellavista n. snc - piano S1-T1 - categoria A/7, classe 1 - vani 8,5 - rendita catastale euro 1.053,57 (quanto all'abitativo);
- foglio 1 - numero 941 - subalterno 6 - Strada Bellavista n. snc - piano S1 - categoria C/6, classe 2 - mq. 42 - rendita catastale euro 162,68 (quanto all'autorimessa)”.

Con Atto di compravendita a rogito Notaio Callari Bennati Anna Maria del 23/05/2007 Rep. 53515/8824, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino2 il 30/05/2007 ai n. 28533/16774, la società DDDD DDDD S.r.l. ha acquistato le porzioni immobiliari dalla società EEEE EEEE S.r.l.

* * *

* * *

* * *

La società EEEE EEEE ha acquistato alcuni terreni sui quali ha successivamente edificato e più precisamente:

- mappale 805: Con Atto di compravendita a rogito Notaio Gammone Valentina del 07/02/2007, Rep. 500/108, trascritto presso l' Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino2 il 20/02/2007 ai n. 9554/5683, da F1F1 F1F1;
- mappale 914: Con Atto di compravendita a rogito Notaio Gammone Valentina del 07/02/2007, Rep. 500/108, trascritto presso l' Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino2 in data 20/02/2007 ai n. 9555/5684, da F1F1 F1F1 e F2F2 F2F2;
- mappali 917 e 919: Con Atto di compravendita a rogito Notaio Gammone Valentina del 07/02/2007, Rep. 500/108, trascritto presso l' Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino2 il 20/02/2007 ai n. 9556/5685, da F2F2 F2F2.

Per il mappale 805, il sig. F1F1 F1F1 divenne proprietario in virtù di Atto di donazione del 28/12/1979 Rep. 505160/2565, trascritto presso l' Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino2 il 24/01/1980 ai numeri 2581/2161.

Per il mappale 914 il sig. F1F1 F1F1 divenne proprietario per la quota di 3/4 del mappale 914 in virtù dei seguenti atti:

- Atto di Compravendita del 30/11/1979 a rogito Notaio Rosani Emma, Rep. 503574/2526, trascritto presso l' Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino2 il 17/12/1979 ai n. 27893/22615;
- Successione in morte di GGGG GGGG apertasi il 27/10/1986, registrata a Chieri il 07/12/2006 al n.78 vol. 544.

Sempre per il mappale 914 la sig.ra F2F2 F2F2 divenne proprietaria per la quota di 1/4 in virtù della successione in morte di GGGG GGGG.

Per i mappali 917 et 919: la signora F2F2 F2F2 divenne proprietaria virtù di Atto di donazione del 19/01/1981 a rogito Notaio Rosani Emma, Rep. 523055/2994, trascritto presso l' Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino2 al n. 2944 di RP.

Generalità delle parti

- **EEEE EEEE S.r.l.** sede in EEEE (TO) CF: EEEEEEE;
- **F1F1 F1F1** nato a F1F1 F1F1 (F1) il F1/F1/F1F1, CF: F1F F1F F1F1 F1F1;
- **F2F2 F2F2** nata a F2F2 (F2) il F2/F2/F2F2, CF: F2F F2F F2F2 F2F2;
- **CCCC CCCC (debitrice)**, nata a CCCC (CCC) il CC.CC.CCCC, CF: CCC CCC CCCC CCCC;

- **DDDD DDDD Srl**, con sede in DDD, Corso DDDD n. DDD, CF: DDDDDDD;
- **BBBB BBBB BBBB (debitore)**, nato a BBBB il BB.BB.BBBB, CF: BBB BBB BBBB BBBB;
- **GGGG GGGG** nata a GGGG il GG/GG/GGGG.

~~~~~

**PRIMO TITOLO DI ACQUISTO PER ATTO TRA VIVI  
ANTERIORE AL VENTENNIO**

Il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al ventennio, risultano essere:

- l'Atto di donazione del 28.12.1979 (per il mappale 805);
- l'Atto di compravendita del 30.11.1979 (per il mappale 914);
- l'Atto di donazione del 19.01.1981 (per i mappali 917 et 919) sopra menzionati.

~~~~~

QUESITO 3

“Descriva i beni pignorati, anche mediante planimetrie e fotografie,
queste ultime da depositare in formato .jpeg”

DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI

(Con riferimento allo stato di fatto visionato dal CTU in occasione del sopralluogo
- Verbale riportato all'Allegato n° 3,
allo schema planimetrico corrispondente allo stato di fatto riportata all'Allegato n° 21
e alla documentazione fotografica riportata all'Allegato n° 22 - Foto da n. 1 a n. 54 comprese)

L'alloggio ha accesso pedonale dal civico n. 36 di strada Bellavista (seppur non è presente in loco targhetta con il numero civico); l'autorimessa è priva di numerazione civica.

Le porzioni immobiliari oggetto di perizia si compongono come segue:

- al piano interrato: cantina, tavernetta (fruita come zona armadio), lavanderia e autorimessa (gravata di vincolo pertinenziale all'alloggio);
- al piano terreno (1° f.t.): ingresso su soggiorno con zona cottura, servizio igienico e camera;
- al piano primo (2° f.t. - sottotetto): due camere, disimpegno, servizio igienico, locale sottotetto (fruita come camera) e un balcone

Completa la proprietà area esclusiva di pertinenza adibita a corte.

Le porzioni oggetto di trasferimento si descrivono come segue:

Piano interrato (rispetto al piano soggiorno) allo stesso piano della via pubblica

La tavernetta (fruita come zona armadio), la cantina e la lavanderia presentano pavimentazione in piastrelle di ceramica 30x30 cm disposte in diagonale e le pareti sono intonacate.

L'ampia autorimessa presenta pavimentazione in cemento lisciato.

Piano terreno:

Il soggiorno presenta pavimentazione ceramica disposta in diagonale. La zona cottura presenta rivestimento ceramico 20x20 cm. Il soffitto è intonacato.

La zona cottura è dotata di tutti i principali impianti per lavabo, piano cottura a gas, lavastoviglie, forno e frigorifero.

Il servizio igienico è dotato di vaso con vaschetta interno muro, bidet, lavabo, vasca; la pavimentazione è 20x20 cm disposta in diagonale. Il rivestimento delle pareti è ceramico 20x20 cm.

La camera presenta pavimentazione come il soggiorno; le pareti ed il soffitto sono intonacati.

L'area esclusiva di pertinenza è adibita a camminamenti lungo il perimetro del fabbricato nonché a verde

Piano primo-sottotetto

L'intero piano (ad eccezione del servizio igienico) presenta pavimentazione in parquet; pareti intonacate ed altezze interne variabili da circa 1,70 ml sotto trave di colmo a 50 ad imposta di falda.

Le pareti sono intonacate.

Il servizio igienico è dotato di vaso con vaschetta esterna, bidet, doccia e lavabo.

L'illuminazione naturale avviene mediante un abbaino.

I rivestimenti (pareti e pavimentazione) sono in piastrelle di ceramica 20x20 cm.

Il balcone è dotato di ringhiera ed è pressoché protetto dalla copertura sporgente.

Al piano primo si sono rilevate tracce di infiltrazioni provenienti dal tetto che in una piccola zona a pavimento di una camera ha prodotto un lieve rigonfiamento del parquet.

Il salnitro, tipico delle infiltrazioni, è stato rilevato anche in facciata (a destra dell'ingresso) nonché nell'autorimessa.

* * *

* * *

* * *

* * *

Impiantistica

In occasione del sopralluogo, il CTU, mediante una indagine visiva e sulla base di quanto dichiarato dall'esecutato, riferisce che il fabbricato è dotato di:

- impianto idrico;
- impianto elettrico;
- gas per uso domestico;
- riscaldamento autonomo a pavimento con caldaia al piano interrato
- caldaia a gas metano per la fornitura di acqua calda sanitaria;
- non è presente linea telefono e internet (si fruisce di onde radio a dire dell'esecutato);
- TV;
- antifurto (l'esecutato ha riferito che è esistente l'impianto ma attualmente non è funzionante);
- videocitofono;
- sono presenti pannelli solari sul manto di copertura della porzione di fabbricato oggetto di perizia;
- è presente unità esterna del condizionatore di cui dovrà esserne verificato il funzionamento.
- il fabbricato è collegato al collettore fognario (autorizzazione Prot. n. 69916 del 17.11.2008 n. 94/08 (visionata dal CTU presso l'Ufficio Tecnico).

I serramenti esterni sono in legno con vetrocamera e grate antintrusione al piano terreno.

Si ritiene opportuno effettuare una revisione della copertura in quanto dal soffitto si segnalano limitate zone appena ammalorate ma non infiltrazioni attive.

La parte emergente del fabbricato è dotato di "quattro arie" e risulta della superficie al commerciale (rilevata sulla planimetria catastale, con il supporto delle misurazioni effettuate dal CTU e comprensivo di 1/3 della superficie dei balconi/terrazzi e cantina) di circa 194 mq.

L'autorimessa risulta della superficie catastale circa 46 mq.

QUESITO 4

"indichi – sulla base di quanto accertato dal custode contestualmente nominato - 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"

STATO DI POSSESSO DEI BENI

Il CTU segnala che il Custode non ha riferito al CTU l'eventuale presenza di contratti di locazione a favore di terzi.

Il CTU, per quanto sopra esposto, non provvede ad applicare una riduzione al valore dell'immobile di cui al successivo *Quesito 9* (pag. 19).

QUESITO 5

“Indichi l’esistenza delle formalità, dei vincoli, degli oneri e dei pesi di cui ai n. 4, 5 e 8 dell’art. 173 bis 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”

FORMALITÀ GRAVANTI SUGLI IMMOBILI

Tenuto conto dei documenti di cui all'art. 567, comma 2 cpc, presenti in atti, svolte le ulteriori ricerche come espressamente richieste dal Giudice nonché dalle visure di aggiornamento effettuate dal CTU presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino2 (allegati n. 5,6), è possibile riferire quanto segue:

a) Ipoteca Volontaria, concessione a garanzia di mutuo (Allegato n° 8)

- iscritta a Torino2 il 10.06.2009 ai n° 25750/5095;
- derivante da rogito Notaio Mario Cordero di Montezemolo del 03.06.2009 Rep. n° 205892/15579;
- capitale € 350.000,00, durata 23 anni, totale € 700.000,00;
- a favore di A3A3 A3A3 dei A3A3 di A3A3 Spa, con sede in A3A3, Cod. Fiscale A3A3A3;
- contro gli esecutati;
- gravante complessivamente sulla piena proprietà delle porzioni immobiliari oggetto di perizia (Fg. 1, mappale 941, Sub. 6 et 7).

oooo

b) Atto esecutivo o cautelare - Verbale di Pignoramento Immobiliare (allegato n. 9)

- trascritto a Torino 2 il 11.12.2024 ai n° 51397/38570;
- emesso dall'Ufficiale Giudiziario di Torino in data 25.11.2024, Rep. n° 27005;
- a favore di A3A3 A3A3 dei A3A3 di A3A3 Spa, con sede in A3A3, Cod. Fiscale A3A3A3;
- contro gli esecutati;
- gravante complessivamente sulla piena proprietà delle porzioni immobiliari oggetto di perizia (Fg. 1, mappale 941, Sub. 6 et 7).

oooo

Le formalità di cui sopra, saranno oggetto di cancellazione totale gravando unicamente sulle porzioni immobiliari oggetto di perizia.

Le cancellazioni saranno effettuate a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario. A tal riguardo il CTU, dopo un accertamento presso il competente

ufficio, riferisce che gli oneri (diritti/bolli) di cancellazione possono quantificarsi in circa 400,00 €.

Il CTU precisa che l'ipoteca iscritta a Torino2 il 30.05.2007 ai numeri 28.534/6766 a favore della A4A4 A4A4 A4A4 A4A4 di A4A4 e del A4A4 A4A4 A4A4 Società Cooperativa di originari € 800.000,00 risulta annotata di restrizione di beni relativa alle porzioni immobiliari oggetto di perizia (Annotamento RP. 4081 del 11.06.2009) (allegato n. 10).

VINCOLI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE **GRAVANTI SUGLI IMMOBILI**

Il CTU riferisce che il fabbricato non dispone di regolamento di condominio.

Nell'atto di compravendita del 03.06.2009 a favore degli esecutati si specifica in particolare quanto segue:

“È fatto divieto:

- montare sui balconi e facciate esterne antenne, parabole, condizionatori o qualsiasi altra apparecchiatura che modifichi l'estetica ed il decoro dello stabile;
- mettere a dimora alberi di medio-alto fusto che possono invadere con radici o fronde la proprietà confinante e/o in adiacenza alle recinzioni interne e divisorie delle singole proprietà;
- modificare lo stato del suolo tramite scavi o costruzioni di qualsiasi manufatto a monte della palificata tipo “berlinese” in quanto trattasi di terreno soggetto totale vincolo idrogeologico”

“tutti i costi futuri per la pulizia, le manutenzioni ordinarie e straordinarie delle parti comuni saranno ripartiti tra i singoli proprietari suddividendo l'onere per i millesimi di competenza di ogni singola unità abitativa (villetta)”.

“La vendita segue inoltre sotto l'osservanza di tutti i patti, obblighi e condizioni contenute nei titoli di provenienza, titoli che la parte acquirente dichiara di conoscere ed accettare in particolare:

- della servitù di passaggio per collettore fognario gravante sull'area posta a sud-ovest delle particelle 805 e 917 del foglio 1 ed a favore della particella 920 del foglio 1,
- del vincolo ai sensi e per gli effetti dell'articolo 9 legge 122/89 a favore del Comune di Baldissero Torinese e contro la proprietà della società venditrice mappali 805 e 914 del foglio 1 ad adibire le autorimesse a pertinenza delle unità immobiliari da adibire ad abitazione degli acquirenti delle medesime autorimesse, in modo che ciascuna autorimessa non possa essere alienata separatamente dall'alloggio al quale resterà legata da vincolo pertinenziale il tutto come risulta dall'atto rogito notaio Valentina Gammone

del 7 febbraio 2007 repertorio n. 501/109, registrato a Rivoli il 7 febbraio 2007 al n. 285 e trascritto all'Agenzia del Territorio Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino in data 20 febbraio 2007 ai numeri 9557/5686" (allegato n. 11).

* * *

Per i vincoli individuati dal PRGC si rimanda al successivo Paragrafo "Urbanistica" (pag. 17).

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ONERI

ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE GRAVANTI SUGLI IMMOBILI

Il CTU, in merito agli oneri che l'aggiudicatario dovrà sostenere riferisce quanto segue:

- per gli oneri di cancellazione: si rimanda a quanto specificato al precedente Quesito 5 *Formalità gravanti sugli immobili* (pag. 13);
- per gli oneri relativi alla regolarità edilizia, si rimanda al successivo Quesito 8 *Regolarità, irregolarità edilizie e sanabilità* (pag. 18).

Per completezza il CTU evidenzia che nell'atto di compravendita del 03.06.2009 a favore degli esecutati si specifica in particolare quanto segue:

"In particolare sono comuni: il suolo su cui sorge il fabbricato, le fondazioni, i muri maestri di perimetro degli edifici e le relative facciate, la rampa di accesso carraio con relativi muri ed ambito ed il portone di ingresso ed ogni suo componente, l'area di manovra interna antistante i garage con i relativi impianti, le recinzioni (muri e reti metalliche) perimetranti il terreno su cui insiste l'edificio, il paramento esterno (verso strada) del muro di recinzione e sostegno su strada Bellavista (escluso gli ingressi pedonali ai singoli edifici con ogni loro componente), l'impianto di illuminazione dell'area di manovra antistante i garage e della rampa carraia, l'allacciamento fognario acque bianche per i tratti di comune raccolta e della vasca di accumulo alla condotta comunale lungo la strada, l'allacciamento alla fognatura nera per la parte di condotta comune (interna ed esterna) ai tre edifici (fino alla condotta pubblica) ed in genere tutte le parti dell'edificio soggette all'uso comune".

... "È obbligo dei condomini:

- versare le somme necessarie al pagamento delle spese comuni correnti entro 15 dall'esposizione dell'avviso di pagamento;

Concordare il montaggio di tende da sole e veneziane in maniera tale che risultino uniformi;

concordare i lavori di manutenzione ordinaria straordinaria e di ripristino delle parti comuni, in particolare l'uso dei colori delle ringhiere e della facciata, che dovrà essere uguale per tutti;

- assicurare la manutenzione e la pulizia periodica di gronde, pluviali, pozzetti e caditoie di ogni unità abitativa, in modo tale da garantire sempre il regolare deflusso delle acque meteoriche nelle condutture comuni” (allegato n. 11).

Il debitore ha riferito che per le spese per le parti comuni (luce comune al piano autorimesse nonché porta basculante del box) concorre pro quota per circa 100,00 € all’anno.

CENSO, LIVELLO, USO CIVICO

In relazione all’accertamento eseguito dal CTU presso il *Commissariato per gli Usi Civici di Piemonte, Liguria e della Valle d’Aosta*, è possibile riferire che il terreno - sul quale è edificato il fabbricato oggetto di perizia - non rientra tra quelli gravati di uso civico da Regio Decreto del 08/02/1935.

QUESITO 6

“Verifichi le spese e i procedimenti giudiziari di cui al n° 9 dell’art. 173 bis disp. att. c.p.c.”

SPESE FISSE CONDOMINIALI E PROCEDIMENTI GIUDIZIARI

Come già segnalato in perizia nei precedenti paragrafi, la proprietà è priva di Regolamento di condominio.

* * * * *

Il CTU non ha rinvenuto nel fascicolo in atti, documentazione relativa all’esistenza di ulteriori procedure pendenti gravanti sulle porzioni immobiliari oggetto di perizia.

QUESITO 7

“Indichi le pratiche edilizie relative all’immobile e quale sia la situazione urbanistica dello stesso”

PRATICHE EDILIZIE E URBANISTICA

Il CTU sulla base della documentazione fornita dall’Ufficio Tecnico riferisce che il fabbricato è stato edificato mediante i seguenti titoli:

- ❖ Permesso di costruire n. 2007.034 del 12.04.2007 per costruzione di fabbricato trifamiliare di edificio di civile abitazione;
- ❖ Permesso di costruire in sanatoria n. 2011.007 del 10.02.2011 richiesta per diversa distribuzione delle tramezzature interne e modifiche di facciata del fabbricato residenziale, posa di pannelli solari sul manto di copertura e diversa sistemazione delle aree esterne pertinenziali (allegato n. 18);

- ❖ DIA 2008.023 presentata per modifica alle recinzioni e cancellate (allegato n. 19);

o o o o o

- ❖ Denuncia iniziale di opere in conglomerato cementizio armato normale e precompresso ed a struttura metallica del 27.07.2007, prot. n. 12/2007 (berlinese)
- ❖ Denuncia di variante ed integrazione di opere in conglomerato cementizio armato normale e precompresso ed a struttura metallica del 06.02.2008, prot. 5327/2007 e 5325/2007
- ❖ Relazione a struttura ultimata relativa alle fondazioni, relazione di collaudo statico dell'intera opera e variazione del tecnico collaudatore, del 26.11.2020.

Si precisa che le opere strutturali oggetto di collaudo sono:

- palificata, realizzata con micropali e tiranti, per il contenimento del fronte di scavo durante le opere di realizzazione di fabbricato ad uso residenziale, e successivamente di contenimento della scarpata sovrastante il fabbricato:
- opere di fondazione speciali del fabbricato ad uso residenziale, composte da pali in c.a.;
- platea di fondazione in c.a., spessore 40 cm;
- pilastri, travi e solai in c.a.

URBANISTICA

La sottoscritta omette di allegare il Certificato di Destinazione Urbanistica, avendo la presente procedura per oggetto cespiti edificati su terreno pertinenziale della superficie complessiva inferiore a 5.000 metri quadrati (Art. 30 del DPR 380/2001).



Foto n. 4 – estratto documentazione urbanistica

Il mappale 941 del Fg. 1 presenta le seguenti caratteristiche urbanistiche:

a) Destinazione urbanistiche:

PS - area "PS11" Aree parzialmente satura o di completamento residenziale con concessione singola (normativa di riferimento: Art.13.1.5, Tab.PS) [98% circa];

b) Vincoli

- GALASSO - vincolo Galasso D.M. 1° agosto 1985 "Galassini" [100%];
- IDROGEOLOG - vincolo idrogeologico a sensi della L.R. 45/89 (normativa di riferimento: Art. 14.3) [25% circa];

c) Classi:

- 3A - Classe IIIa (normativa di riferimento: Art.24.1, Art.24.2, Art.24.3, Art.24.4) [circa 2%];
- 3B4 - Classe IIIb4 (normativa di riferimento: Art.24.1, Art.24.2, Art.24.3, Art.24.4) [circa 98%];
- FA10 - Frana attiva (Fa10) [100%].

QUESITO 8

“Verifichi la regolarità edilizia e urbanistica dei beni nonché l’esistenza della dichiarazione di agibilità ai sensi del n.6 del 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”

REGOLARITÀ, IRREGOLARITÀ EDILIZIE E SANABILITÀ

Il CTU sulla base della documentazione fornita dall’Ufficio Tecnico riferisce quanto segue:

- è assente il necessario collaudo delle opere strutturali delle parti comuni alle tre unità immobiliari;
- non è mai stata richiesta l’abitabilità che il personale dell’ufficio tecnico ha riferito che dovrà essere presentata unitamente alle altre due unità immobiliari.

Il CTU allo stato attuale non è in grado di definire con precisione il costo pro-quota per tali adempimenti in quanto non si conoscono tutti gli elementi che necessitano ancora di un collaudo strutturale.

Come già precisato in precedenza, la palificata, le opere di fondazione speciali, la platea di fondazione nonché travi-pilastri e solai in c.a. sono già stati oggetto di collaudo del 26.11.2020.

In ogni caso l’importo per tali adempimenti dovrà essere sostenuto pro-quota dalle tre unità immobiliari. Al fine della presente relazione, si stima un costo pro-quota – con tutte le riserve del caso e in via del tutto molto indicativa – di € 3.000,00.

o o o o o

Il CTU, dal confronto tra lo stato di fatto e quanto rappresentato nella planimetria municipale, non si rilevano evidenti difformità edilizie da regolarizzare. Non si esclude che un successivo rilievo dettagliato nei minimi particolari possa evidenziare l’esistenza di piccole difformità di cui si dovrà verificare se rientrano nelle tolleranze di legge.

Certamente il servizio igienico del piano terreno richiede il ripristino dell'antibagno con la posa di muratura e porta interna affinché siano rispettate le prescrizioni igienico sanitarie. Per tale adempimento si stima un costo di € 1.000,00.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'unità immobiliare abitativa è dotata di certificato energetico come emerge dall'accertamento esperito dal CTU presso il SIPEE (Sistema Informativo per le prestazioni energetiche degli edifici) della Regione Piemonte.

Il Certificato è identificato al n. 2024.100212.0047 ed è valido sino al 26.04.2034 (allegato n. 20).

QUESITO 9

“Determini il valore di mercato dei beni, specificando le voci di cui all'art. 568, comma 2, c.p.c.”

VALUTAZIONE DI MERCATO DEI BENI

La valutazione viene effettuata facendo riferimento a quanto esposto nella presente relazione peritale, di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della consistenza dell'immobile da ritenersi indicativa e non vincolante, determinata graficamente sulla base delle planimetrie rintracciate, dello stato occupazionale, dell'andamento del mercato immobiliare, delle indagini condotte per beni assimilabili riscontrabili nelle zone di riferimento, nonché dell'attuale stato di manutenzione (quali ad esempio vetustà, qualità e stato conservativo) e delle caratteristiche tecnico-costruttive dell'immobile.

Sulla base di quanto sopra e delle risultanze emerse dagli accertamenti tecnici eseguiti presso i competenti uffici pubblici, si può determinare il più probabile valore attuale di mercato dell'immobile, in via prudenziale, adottando un criterio di stima sintetico-comparativo, come infra indicato.

Per tutto quanto sopra esposto, il CTU ritiene congruo attribuire all'immobile il seguente valore di mercato:

- alloggio (comprensivo di terreno di pertinenza) = complessivamente mq 194 x €/mq 1.350,00	€ 261.900,00
- autorimessa (a corpo) di 46 mq catastali	€ 27.000,00
Totale	<u>€ 288.900,00</u>

In merito agli adeguamenti di legge, si evidenzia quanto segue:

- riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto: si ritiene di non dover applicare alcuna riduzione, in quanto tale aspetto è già stato tenuto in debita considerazione nella determinazione del valore dell'immobile sopra indicato.	€	0,00
- riduzione per gli oneri di regolarizzazione edilizia-urbanistica e catastale:	€	- 4.000,00
- oneri di cancellazione/restrizione delle formalità pregiudizievoli	€	- 400,00
- lo stato di manutenzione: si ritiene di non dover applicare alcuna riduzione, in quanto tale aspetto è già stato tenuto in debita considerazione nella determinazione del valore dell'immobile sopra indicato	€	0,00
Valore di mercato dei beni	€	284.500,00

E comunque con valutazione a corpo e non a misura, con tutte le accessioni, dipendenze, pertinenze, diritti, ragioni, azioni, servitù attive e passive, nello stato di fatto, di diritto anche urbanistico e locativo, in cui si trovano facendosi espresso riferimento agli atti di provenienza sopra citati per ogni altra condizione, clausola profittevole, peso ed onere per cui dette clausole che si intendono qui integralmente trascritte e riportate per quanto non derogate, il più probabile valore di mercato del bene risulta di:

€ 284.500,00

(duecentoottantaquattromilacinquecento/00 euro)

QUESITO 10

“dica, infine, se sussistano i presupposti di applicabilità dell’art. 1 commi 376, 377 e 378 della Legge 178/2020 (legge di bilancio); in tal caso specifichi i vincoli, i limiti e gli oneri operanti nella fattispecie di edilizia convenzionata o agevolata nel caso concreto (a titolo esemplificativo, ma non esaustivo, eventuali limitazioni alle successive alienazioni, al prezzo di vendita o al canone di locazione ecc.).”

APPLICABILITÀ DELLA LEGGE 178/2020

La presente procedura non rientra nell’applicabilità di tali articoli in quanto non riguarda immobili realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata ed agevolata.

La scrivente CTU ritiene con la presente relazione di aver assolto l’incarico ricevuto e rimane a disposizione dell’Ill.mo Sig. Giudice per qualsiasi chiarimento.

Torino, 21.05.2025

Il C.T.U.

Arch. Gabriella Chiara Infante

**ELENCO DEGLI ALLEGATI**

- 1) Nomina e quesito posto dall'Ill.mo Sig. Giudice Dott.ssa Gambino;
- 2) Giuramento telematico del CTU;
- 3) Verbale di sopralluogo del CTU completo di documento d'identità del debitore;
- 4) Cessione del Credito a favore di A1A1A1 Srl;
- 5) Visura nominativa effettuata presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pinerolo a nome del debitore;
- 6) Visura nominativa effettuata presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino2 a nome della debitrice;
- 7) Visura nominativa effettuata presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino2 a nome della società DDDD;
- 8) Ipoteca volontaria iscritta a Torino2 il 10.06.2009 ai n° 25750/5095 (atto e nota di iscrizione);
- 9) Verbale di Pignoramento Immobiliare trascritto a Torino 2 il 11.12.2024 ai n° 51397/38570 (nota di trascrizione);
- 10) Ipoteca iscritta a Torino2 il 30.05.2007, RP 6766, con annotamenti di restrizione;
- 11) Atto di compravendita a favore degli esecutati (rogito notaio Marco Cordero di Montezemolo del 03/06/2009 Rep. 205.891/15.578);
- 12) Atto di vincolo di pertinenzialità dell'autorimessa all'alloggio;
- 13) Documentazione catastale dell'alloggio (al CF al Fg. 1, n. 941, Sub. 7);
- 14) Documentazione catastale dell'autorimessa (al CF al Fg. 1, n. 941, Sub. 6);
- 15) Elaborato planimetrico;
- 16) Documentazione catastale del terreno (visura ed estratto di mappa);
- 17) Documentazione strutturale (estratto);
- 18) Permesso di costruire in sanatoria n. 2011.007 (estratto);
- 19) DIA 2008.023 (estratto);
- 20) APE;
- 21) Schema planimetrico delle porzioni immobiliari oggetto di perizia;
- 22) Documentazione fotografica (fotografie da n. 1 a n. 54 comprese).

