

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO.

Sezione Esecuzioni Immobiliari - G.E. Dott.ssa Francesca ALONZO.

Procedimento di E.I. N. **986 / 2024** di R.G.

Promosso da: **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.**

Rappresentata e difesa dall'Avvocato Enzo Maria MANARA.

Contro:

**AAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAA.**

## **RELAZIONE ESTIMATIVA.**

In data 24.01.2025, il sottoscritto arch. 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 28.01.2025 accettava l'incarico prestando il giuramento di rito mediante deposito telematico.

L'Ill.mo Sig. Giudice assegnava all'Esperto Estimatore 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) 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.**
- 3) Descriva i beni pignorati anche mediante planimetrie e fotografie, queste ultime da depositare in formato jpeg.**

- 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.
- 5) 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.
- 6) Verifichi le spese e i procedimenti giudiziari di cui al n. 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.
- 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) 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.).".

L'Ill.mo Sig. G.E. assegnava all'Esperto quale termine per il deposito telematico della relazione sino a trenta giorni prima dell'udienza fissata per la comparizione delle parti e dei creditori iscritti non intervenuti ai sensi dell'art. 569 c.p.c., nonché per la comparizione del debitore e del custode ai sensi dell'art. 560 c.p.c., ovvero il 04.07.2025, ore 11.30 in aula 69.

L'Esperto sceglieva infine di non utilizzare il modello Tribù Office 6 per la stesura della relazione estimativa.

## 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 gli uffici di seguito elencati.

- A) L'Ufficio del Territorio di Torino - Sezioni Catasto Terreni e Fabbricati.
- B) La Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 1.
- C) Lo studio del Notaio Chiara Rosboch di Torino.
- D) Il Commissariato per la Liquidazione Usi Civici per Piemonte, Liguria e Valle d'Aosta.
- E) L'Archivio Edilizio e l'Ufficio Tecnico del Comune di Torino. E
- F) Lo studio di amministrazione condominiale pro - tempore.

Nei giorni seguenti al ricevimento dell'incarico, l'Esperto Estimatore veniva contattato telefonicamente dall'I.V.G. con il quale si concordava di svolgere il sopralluogo il 24.02.2025, a partire dalle ore 10.00.

In tale occasione, alla presenza del Custode nominato e del Curatore dell'eredità giacente, lo scrivente svolgeva tutti i necessari rilievi metrici, fotografici e tecnici in genere esterni ed interni all'alloggio pignorato.

Alla data del sopralluogo congiunto l'alloggio si presentava non occupato da alcuno e con la presenza al suo interno di alcuni arredi e beni mobili.

Seguivano 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'III.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 le precisazioni di dettaglio), sulla base dei quali è stato possibile trattare i Quesiti posti e più precisamente:

1. Documentazione fotografica aggiornata al 24.02.2025.
2. Pianta INDICATIVA dell'alloggio pignorato in scala 1:100.
3. Visura storica agg. ed ultima scheda in atti della U.I.U.: Fg. 1081, N. 165, Sub. 32.
4. Copia atto di c/v a rogito Notaio Chiara Rosboch del 19.09.2008, rep. 276170/8921.
5. Copia regolamento di condominio vigente prodotta dall'amministratore pro - tempore.

## Quesito 1 -----

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

Nel Comune di Torino, Via Silvestro Lega N. 6 e più precisamente:

Al piano secondo (3 f.t.), **Alloggio** composto di ingresso su soggiorno con angolo cottura, una camera, bagno con antibagno e balcone dotato di locale tecnico; il tutto per una superficie commerciale complessiva, computata con rilievo grafico sulla base della pianta indicativa restituita all'allegato 2, **pari a mq. 50 circa**.

Coerenze (desunte dall'atto di provenienza unito all'allegato 4): vano scala, vano ascensore, muro perimetrale su tre lati ed altro alloggio del piano, salvo altri.

Detta U.I.U. (**Alloggio**) risulta ad oggi identificata al C.F. di Torino al **Foglio 1081 - Particella 165 - Sub. 32** - Via Lega Silvestro n. 6 - piano 2 - z.c. 3 - cat. A/2 - cl. 1 - vani 3 - superficie catastale totale mq. 49 - rendita €. 402,84. Intestata in capo a: **AAAAAAAAAAAAAAAA**, nato a Torino il 25.02.1982 - C.F.: **AAAAAAAAAAAAAAAA** - proprietà per 1/1 (**allegato 3**).

## 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.

Sulla scorta della Certificazione Notarile in atti a firma del Notaio Maria Landolfo di Napoli del 07.01.2025, aggiornata al 19.12.2024, nonché degli ulteriori approfondimenti svolti a discrezione dell'Esperto presso la Conservatoria dei

RR.II. di Torino 1, si procede di seguito ad indicare l'attuale Proprietario

Via Assietta n. 27, 10128 - Torino - tel. 011.56.17.288.

dell'immobile in trattazione alla data di trascrizione dell'unico pignoramento (19.12.2024), nonché i Proprietari nel ventennio anteriore a tale data e ad indicare il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al suddetto ventennio.

**PROPRIETARIO ATTUALE:**

- **AAAAAAAAAAAAA**, nato a Torino il 25.02.1982 ed ivi deceduto il 02.08.2022.

Codice Fiscale: **AAAAAAAAAAAAAAAAAAAAA**.

Proprietario, per il diritto di Piena Proprietà, per la Quota di 1/1 ed in stato civile libero, in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Chiara ROSBOCH di Torino del 19.09.2008, repertorio 276.170/8.921, registrato all'Agenzia delle Entrate di Torino 3° il 30.09.2008 al N. 16.392 e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 1 il 30.09.2008 ai NN. 40.553/27.051 (allegato 4).

**DANTI CAUSA:**

- **BBBBBBBBBBBBBBBBBBBBBBBBBBBBBB**, nato a Torino il 13.04.1977.

Codice Fiscale: **BBBBBBBBBBBBBBBBBBBB**; e

- **CCCCCCCCCCCCCCC** in **BBBBBBBBBBBBBB**, nata a Milano il 15.11.1974.

Codice Fiscale: **CCCCCCCCCCCCCCCCCCC**.

Proprietari, per il diritto di Piena Proprietà, per la Quota di 1/1 ed in regime patrimoniale di comunione dei beni, in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Caterina BIMA di Torino del 17.09.2003, repertorio 83.808/13.708, registrato all'Agenzia delle Entrate di Torino 3° il 24.09.2003 al N. 3.537 e trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Torino 1 il 25.09.2003 ai NN. 46.925/32.186.

**Quesito 3 -----**

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

Per una compiuta comprensione delle caratteristiche tecnico - costruttive, di finitura e manutentive del fabbricato di cui è parte l'alloggio pignorato, si invita a visionare le foto **1 / 2** unite all'all.to 1 che riprendono il Condominio di cui è parte dall'esterno.

Si segnala che tale Condominio, denominato "Residenza le Betulle", è stato edificato in forza di Concessione Edilizia Originaria N. 209/1997 del 27.05.1997 e successiva C.E. di Variante N. 252/2000 del 16.03.2000, ottenendo infine in data 27.10.2003 il Certificato di Agibilità globale N. 237/2003.

Le riprese fotografiche dalla n. **3** alla n. **8** riprendono il percorso pedonale che occorre compiere per raggiungere l'unità abitativa in questione e più precisamente:

- foto **3** (il cancelletto di accesso pedonale servito dal civico n. 6), - foto **4** (la rampa pedonale in salita che conduce al piano pilotis, foto **5**), - foto **6** (il portoncino di ingresso pedonale al corpo scala condominiale di salita all'alloggio in esame), - foto **7** ed **8** (il vano scala al servizio dell'unità residenziale in trattazione).

Le riprese fotografiche dalle n. **9** alla n. **26** riprendono infine, in più punti ed in più direzioni, l'alloggio in argomento e più precisamente: - foto **9** (il portoncino di accesso dal vano scala condominiale; quest'ultimo dotato di ascensore), - foto **10** (il pannello interno di detto portoncino blindato), - foto **11** e **12** (le pareti del soggiorno rivolte ad altro alloggio del piano), - foto **13** (la porta che conduce dal soggiorno all'antibagno), - foto **14** e **15** (la porta finestra di uscita verso il balcone e l'angolo cottura), - foto **16** e **17** (la camera), - foto **18**, **19** e **20** (il bagno), - foto **21** (la ventola dell'aerazione forzata installata nell'antibagno), - foto **22** (il balcone) e - foto **23**, **24**, **25** et **26** (il locale tecnico presente sul balcone che contiene la caldaia dell'impianto di riscaldamento autonomo e di produzione acqua calda sanitaria).

L'altezza massima accertata al piano è pari a cm. 270 circa.

**Prima di passare alla trattazione del Quesito seguente, si ritiene doveroso segnalare che alla data del sopralluogo congiunto (24.02.2025) lo stato di manutenzione generale, interno ed esterno, delle parti comuni al Condominio, nonché quello interno inerente nello specifico all'alloggio in vertenza erano sostanzialmente buoni.**

Si precisa ancora che all'allegato **2** è stata unita la pianta indicativa dello stato di fatto accertato nell'alloggio al 24.02.2025; in tale planimetria risulta inoltre indicata la posizione dei numerosi coni ottici fotografici.

## 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.

Come anche relazionato dal Custode nominato nella breve nota agli atti del 26.02.2025, alla data del sopralluogo congiunto, svolto il 24.02.2025 alla presenza del Funzionario dell'I.V.G. e del Curatore dell'eredità giacente Dott. DDDDDDDDD, l'alloggio in questione di presentava non occupato da alcuno e con la presenza al suo interno di alcuni arredi e beni mobili, di cui all'inventario redatto dal Curatore ed allegato alla relazione del Custode.

Al termine, il Curatore consegnava infine al Custode le chiavi di ingresso all'unità.

## Quesito 5

Indichi l'esistenza delle Formalità, dei Vincoli, degli Oneri e dei Pesi di cui ai nn. 4, 5 e 8 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., specificando, per quelli che saranno cancellati, se colpiscono solo i beni pignorati o anche altri beni e, quindi, se siano da cancellare totalmente o parzialmente, specifichi che le cancellazioni saranno effettuate a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario, fornisca una quantificazione degli oneri di cancellazione.

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 5 - (risposta al n. 4 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.) -----**

A parte quanto specificatamente riportato negli atti di provenienza descritti al precedente Quesito 2, che sono qui da intendersi integralmente trascritti e riportati, allo scrivente, non risulta che sull'immobile pignorato sussistano gravare alla data odierna ulteriori Vincoli od Oneri di qualsivoglia natura che resteranno a carico dell'acquirente.

### **Disamina regolamento condominiale vigente.**

Dall'esame del Regolamento di Condominio Vigente sul complesso residenziale di Via Silvestro Lega civico n. 6 a Torino (**allegato 5**), denominato **“Residenza LE BETULLE”**, prodotto in copia stralcio all'Esperto Estimatore dall'amministratore condominiale pro - tempore e verificato altresì alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 1 dallo scrivente, da intendersi qui integralmente trascritto e riportato e depositato con atto di deposito a rogito Notaio Aldo SCARABOSIO di Torino del 20.07.1999, repertorio 113.050/32.151, registrato a Torino il 27.07.1999 al N. 13.152 e successivamente rettificato con atto di deposito a rogito del medesimo Notaio Aldo SCARABOSIO del 24.09.1999, repertorio 113.225/32.245, registrato a Torino il 04.10.1999 al N. 15.556 e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 1 il 07.10.1999 ai NN. 34.939/20.397, è emerso che lo stesso non prevede specifici vincoli di destinazione, ovvero limitazioni all'utilizzo del bene immobile in esame, fatta eccezione per quanto prescritto all'articolo 9 (**Divieti**) e più precisamente: E' FATTO ESPRESSO DIVIETO DI: A) DESTINARE I LOCALI E GLI ALLOGGI DELLA CASA AD USO DI LABORATORI RUMOROSI, AGENZIE DI PEGNO, SALE DA BALLO, ED IN GENERE A QUALSIVOGLIA ALTRO USO DIVERSO DA QUELLO DI CIVILE ABITAZIONE, UFFICI, STUDI PROFESSIONALI, MAGAZZINI, NEGOZI E COMUNQUE CONTRARI AL DECORO DELLO STABILE E AI DIVIETI DELLA PUBBLICA AMMINISTRAZIONE;  
... Omissis ...

Si segnala a completamento che nella pianta del relativo piano unita in calce al regolamento di condominio vigente l'alloggio in oggetto è identificato con sigla **A8**.

### **Quesito 5 - (risposta al n. 5 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.) -----**

Sulla scorta della Certificazione Notarile in atti a firma del Notaio Maria Landolfo di Napoli del 07.01.2025, aggiornata al 19.12.2024, nonché degli ulteriori approfondimenti svolti a discrezione dell'Esperto Estimatore presso la Conservatoria dei RR.II. di Torino 1 ed aggiornati al 11.03.2025, è emerso che, a detta data (11.03.2025), sull'unità immobiliare pignorata sussistevano a gravare le seguenti due formalità pregiudizievoli formalizzate presso l'Ufficio del Territorio di Torino - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 e più precisamente:

- 1) Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito Notaio Chiara Rosboch di Torino del 19.09.2008, repertorio 276.171/8.922, Iscritta il 30.09.2008 ai NN. 40.554/8.319, a Favore della BANCA UCB S.P.A. - (C.F.: 09464450155), per il diritto di proprietà e per la quota di 1/1 sull'U.N. n. 1, Contro AAAAAAAAAAAAAA, nato a Torino il 25.02.1982 - (C.F.: AAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAA), per il diritto di proprietà e per la quota di 1/1 sull'U.N. n. 1, Capitale €. 138.000,00, per Complessive €. 207.000,00. Formalità da cancellare in toto in quanto colpisce esclusivamente l'U.I.U. identificata al C.F. di Torino al Foglio 1081, Particella 165, Subalterno 32.**
- 2) Verbale di pignoramento immobili, notificato dall'Ufficiale Giudiziario di Torino il 03.12.2024, repertorio 28.674, Trascritto il 19.12.2024 ai NN. 52.112/40.334, a favore della BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA - (C.F.: 09339391006), per il diritto di proprietà e per la quota di 1/1 sull'U.N. n. 1, Contro AAAAAAAAAAAAAA, nato a Torino il 25.02.1982 - (C.F.: AAAAAAAAAAAAAA), per il diritto di proprietà e per la quota di 1/1 sull'U.N. n. 1. Formalità da cancellare in toto in quanto colpisce esclusivamente l'U.I.U. identificata al C.F. di Torino al Foglio 1081, Particella 165, Subalterno 32.**

Premesso che la cancellazione delle sopra descritte due 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 Torino 1 si riferisce in estrema sintesi che:

I costi vivi per la cancellazione della formalità di cui al punto **1)** ammontano ad €. 35,00 per  
tassa ipotecaria.

I costi vivi per la cancellazione della restante formalità di cui al punto **2)** ammontano infine  
a complessivi €. 294,00, di cui €. 35,00 per tassa ipotecaria, €. 59,00 per bollo ed €. 200,00 per imposta ipotecaria fissa.

### **Quesito 5 - (risposta al n. 8 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.) -----**

Sulla scorta di quanto potuto accertare presso i Pubblici Uffici competenti in  
materia parrebbe che l'appezzamento di terreno sul quale insiste il complesso  
residenziale di cui è parte l'unità immobiliare pignorata non sia gravato da Censo o  
Livello.

Acquisiti gli elementi necessari presso l'Archivio di Stato e l'Ufficio Territoriale di  
Torino - Sezione Catasto Terreni ed esaminato in epoca successiva il fascicolo  
conservato presso il Commissariato per la Liquidazione degli Usi Civici per il  
Piemonte, Liguria e Valle d'Aosta e dedicato al Comune di Torino, parrebbe  
nuovamente che l'appezzamento di terreno sul quale insiste il compendio  
residenziale in esame non sia gravato da Uso Civico.

### **Quesito 6 -----**

#### **Verifichi le spese e i procedimenti giudiziari di cui al n. 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.**

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”*.

Fermo restando che a valle del decreto di trasferimento sarà comunque onere  
dell'aggiudicatario acquisire informazioni aggiornate in relazione ai debiti  
condominiali, in risposta a quanto richiesto e sulla base delle prime informazioni

acquisite a mezzo e-mail e via telefono dall'amministratore condominiale pro-tempore, si è ad oggi in grado di riferire che:

Il debito derivante dalla gestione ordinaria in esercizio a preventivo (2024/2025) e da quelle precedenti non pagate ammonta a complessivi €. 1.778,15 e tale importo comprende una rata di €. 94,23 scadente ad aprile 2025 e altra rata di pari importo scadente a giugno 2025.

Nello specifico la spesa di competenza per la gestione ordinaria in corso (2024/2025) ammonta ad €. 565,38.

Inoltre, gravano sull'alloggio pignorato ulteriori €. 284,94 per opere straordinarie relative all'avvenuto ancoraggio dell'isolamento presente al piano pilotis e alla riparazione di infiltrazioni in una torretta e nei box - auto.

Infine, sulla **sola** base delle ispezioni di aggiornamento svolte in data **11.03.2025** presso la Conservatoria dei RR.II. di Torino 1 a nome del Debitore e sempre in relazione alla U.I.U. pignorata in trattazione, a parte le due formalità pregiudizievoli trattate al Quesito 5, non risultano pendenti sul bene in esame ulteriori procedimenti giudiziari debitamente formalizzati.

## **Quesiti 7 e 8** -----

**Indichi le pratiche edilizie relative all'immobile e quale sia la situazione urbanistica dello stesso.**

**Verifichi la regolarità edilizia e urbanistica dei beni nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi ai sensi del n. 6 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., fornendo, in caso di opere abusive, le informazioni di cui al n. 7; dica se gli immobili pignorati siano dotati dell'Attestato di Prestazione Energetica.**

Fermo restando che, trattandosi di immobile a destinazione residenziale entrostante a compendio di civile abitazione, l'Esperto Estimatore, ai fini della presente, non ha ritenuto necessario acquisire il relativo Certificato di Destinazione Urbanistica del mappale costituente di fatto il sedime e l'area libera del complesso in discussione.

Dalle indagini svolte presso l'archivio edilizio del Comune di Torino è emerso che l'edificazione della **“casa di civile abitazione a sei piani fuori terra e due villette ad uno e due piani fuori terra con piano interrato destinato a box - auto e cantine ubicata in Torino, alla Via Lega angolo Via Catanzaro”**, di cui l'alloggio pignorato è parte del LOTTO A, è avvenuta in forza di **Concessione Edilizia N. 209/1997 del 27.05.1997 e successiva C.E. di Variante N. 252/2000 del 16.03.2000**; con inizio lavori al 26.06.1997 e fine lavori dichiarato al 13.06.2000.

La C.E. N. 252/2000 aveva come oggetto la **“conservazione ai sensi degli articoli 13 e 15, Legge 47/85 di opere in variante alla C.E. originaria, consistenti in modifiche interne ed esterne nei vari piani (art. 15), cambio di destinazione d'uso da abitazione ad uffici al piano terreno dell'edificio principale, modifica alla sagoma ed aumento della S.L.P. e trasformazione di sottotetto uso deposito in locale abitativo (art. 13)”**.

Il complesso di Via Silvestro Lega civici 6 e 8 otteneva infine in data 27.10.2003 il Certificato di Agibilità N. 237/2003 attinente a **“edificio residenziale a sei piani fuori terra e due villette, piano interrato ad uso box auto e tre uffici al piano terreno in Torino, Via Silvestro Lega NN. 6 / 8”**.

Considerato che, sempre sulla scorta delle ulteriori indagini svolte in archivio edilizio, non sono state rinvenute pratiche amministrative di qualsivoglia natura depositate dai soggetti indicati al Quesito 2 e riguardanti modifiche interne e/o esterne all'alloggio pignorato, si può riferire che l'ultimo stato edilizio assentito per l'immobile è pertanto rappresentato dalla C.E. di Variante N. 252/2000 e precisamente dalla tavola 1b (elaborato DT12) denominata **“piante in stato finale”**.

Dal raffronto tra la pianta del relativo piano rappresentata in detto elaborato grafico e lo stato di fatto accertato dallo scrivente (**allegato 2**) non sono emerse sostanziali difformità edilizie degne di nota limitatamente all'alloggio in questione.

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 l'U.I.U. in esame non è ad oggi dotata di Attestato di Prestazione Energetica.

## Quesito 9

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

La stima del valore totale del bene immobile di cui si tratta (**alloggio**) è stata eseguita tenendo conto dell'attuale momento del mercato per beni consimili nella zona di ubicazione, della consistenza e distribuzione interna meglio rappresentata nella planimetria indicativa posta all'**allegato 2**, dello stato di occupazione precisato al capitolo relativo, delle caratteristiche tecnico - costruttive e manutentive del fabbricato 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'immobile (**alloggio**), a misura e non a corpo, ovvero su base unitaria a superficie, e secondo la seguente procedura analitica:

Superficie commerciale (già esplicitata al Quesito 1, pagina 4) = mq. 50 circa.

Valore parametrico (desunto da accurate indagini di mercato) = €. / mq. 1.400,00.

Valore totale = mq. 50 x €. / mq. 1.400,00 = €. 70.000,00.

### **ADEGUAMENTI E CORREZIONI ALLA STIMA DEL VALORE COMPLESSIVO.**

- 1) Riduzione cautelativa praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene pignorato = **5 %**.
- 2) Non si ritiene opportuno applicare riduzioni per lo stato d'uso e di manutenzione accertato il 24.02.2025 in quanto il sovrastimato valore parametrico tiene già conto dello stato conservativo.
- 3) Riduzione per la sanatoria delle irregolarità edilizie accertate = **€ 0,00**.
- 4) Riduzione per lo stato occupazionale rilevato al Quesito 4 = **€ 0,00**.
- 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.**

(€. 70.000,00 x (5 %)) = €. 3.500,00.

Valore complessivo aggiornato = €. 66.500,00, ovvero €. 70.000,00 - €. 3.500,00.

Ne deriva che il più probabile prezzo da porre a base d'asta arrotondato diviene pari a complessivi -----

**€. 66.000,00 (diconsi euro Sessanta Sei Mila / 00).**

La presente stima è da intendersi nello stato di fatto e di diritto in cui il bene 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 e del regolamento di condominio vigente sopra descritti ai corrispondenti Quesiti, per ogni altre condizioni, clausole, pesi ed oneri, che qui si intendono integralmente trascritti e riportati.

### **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.)."**

Letti i commi 376, 377 e 378 dell'articolo 1 della Legge N. 178 del 30.12.2020 e considerato che il bene pignorato non è stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata ed agevolata, l'Esperto Estimatore ritiene che non sussistano i relativi presupposti di applicabilità.

-----  
Quanto sopra, ad evasione del gradito incarico conferitomi.

Torino, lì 11 aprile 2025.

In fede, 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 aggiornata al 24.02.2025.
2. Pianta INDICATIVA dell'alloggio pignorato in scala 1:100.
3. Visura storica agg. ed ultima scheda in atti della U.I.U.: Fg. 1081, N. 165, Sub. 32.
4. Copia atto di c/v a rogito Notaio Chiara Rosboch del 19.09.2008, rep. 276170/8921.
5. Copia regolamento di condominio vigente prodotta dall'amministratore pro - tempore.



**In calce alla presente:**

**Rapporto di trasmissione via PEC della relazione alla Parte Procedente ed al Curatore  
dell'eredità giacente via e-mail ordinaria.**

