

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO

Sezione Esecuzioni Immobiliari - G.E. Dott.ssa Chiara COMUNE.

Procedimento di E.I. N. **171/17** di R.G.

Promosso: **CASSA DI RISPARMIO IN BOLOGNA S.p.A.**

Rappresentata e difesa dall'Avvocato Massimo Scalari.

Contro: **aaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaa** e

bbbbbbbbbbbbbbbbbbbb.



RELAZIONE ESTIMATIVA.

In data 7.09.2017, il sottoscritto architetto Raffaele Torchia, libero professionista con studio in Torino, Via Assietta n. 27, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice del Tribunale di Torino veniva nominato nel procedimento in epigrafe riunito al procedimento di E.I. N. 1578/2015 di R.G.

Nei giorni a seguire compariva pertanto avanti all'III.mo Cancelliere per accettare l'incarico affidatogli e prestare il giuramento di rito.

L'III.mo Sig. Giudice assegnava all'esperto il seguente quesito:

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

a) Identifichi gli immobili pignorati, indicandone ubicazione, tipologia, consistenza

dati catastali e confini, provvedendo altresì a presentare le denunce catastali eventualmente mancanti.

- b) 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.**
- c) Indichi l'esistenza delle formalità, dei vincoli, degli oneri e dei pesi di cui ai n. 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.**
- d) Accerti lo stato di possesso dei beni ai sensi del n. 3 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., indicando anche, se occupati da terzi, la scadenza del titolo e il corrispettivo pattuito e, in ogni caso, le generalità dell'occupante.**
- e) Descriva i beni pignorati, anche mediante planimetrie e fotografie.**
- f) 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.**
- g) Dica se gli immobili pignorati siano dotati dell'Attestato di Prestazione Energetica.**
- h) Verifichi le spese e i procedimenti giudiziari di cui al n. 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.**
- i) Determini il valore di mercato dei beni, specificando le voci di cui all'art. 568, comma 2, c.p.c.**
- l) Individui, per gli immobili siti fuori Torino, i giornali di informazione locali aventi maggiore diffusione nella zona interessata, quotidiani, multi settimanali o settimanali, editi da soggetti iscritti al registro operatori della comunicazione.**

L'Ill.mo G.E. assegnava all'esperto 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 (31.01.2018, ore 11.00).

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI.

Lo scrivente, nei giorni successivi al giuramento, al fine di acquisire tutta la documentazione e i dati necessari per rispondere compiutamente ai quesiti posti, svolgeva accertamenti presso: **A) l'Ufficio Anagrafe di Piovasasco, B) l'Ufficio del Territorio di Torino - Sezioni Catasto Terreni e Fabbricati, C) lo studio del Notaio Giovanni Marinone di Pinerolo (To), D) l'Ufficio Provinciale di Torino - Servizio Pubblicità Immobiliare di Torino 2, E) il Commissariato per la liquidazione degli usi civici per il Piemonte, Liguria e Valle d'Aosta, F) l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Torino 4 e G) l'Archivio Edilizio e l'Ufficio Tecnico del Comune di Piovasasco (To).**

Nei giorni seguenti, lo scrivente inviava lettere a mezzo posta ordinaria e raccomandata a/r ai debitori con indicati gli estremi del sopralluogo sulla località (18.10.2017, a partire dalle ore 9.30 circa).

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

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

Pertanto, sulla scorta delle attività sopraccitate, ed in possesso degli elementi utili per rispondere ai quesiti posti dall'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 eventuali precisazioni di dettaglio), sulla base dei quali è stato possibile trattare i quesiti posti e più precisamente:

1. Documentazione fotografica aggiornata al 18.10.2017.

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

2. Piante indicative dei piani costituenti il fabbricato abitativo - scala 1:200.
3. Visura storica agg. al C.T. ed estratto di mappa della particella 437, foglio 46.
4. Visure storiche agg. al C.F. ed ultime schede agli atti delle unità immobiliari urbane identificate al foglio 46, particella 437, subalterni 2 e 1.
5. Copia atto di vendita a rogito Notaio Giovanni Marinone del 22.06.2007, repertorio 50477/14278.
6. Copia Certificato di Destinazione Urbanistica aggiornato del mappale 437, fg. 46.
7. Copia stralcio relazione per opere interne ai sensi dell'art. 26, legge 47/85 depositata il 27.02.2003 al protocollo 3637 e relativi allegati.
8. Copia stralcio relazione per opere interne ai sensi dell'art. 26, legge 47/85 depositata il 30.06.2003 al protocollo 11261; integrata il 18.07.03 al n. 12573.

Quesito a

UBICAZIONE, CONSISTENZA, COERENZE e DATI CATASTALI.

Comune di Piossasco (To), Via Benedetto Croce n. 3:

Appezamento di terreno ad oggi identificato al Catasto Terreni con il mappale **437** del foglio **46**, classato come Ente Urbano di are 24.53 (superficie catastale = mq. 2.453), in parte destinato a strada (allegato 3), con entrostante un fabbricato di civile abitazione a pianta sostanzialmente rettangolare, elevato ad un piano fuori terra, oltre ad interrato e sottotetto - mansardato e composto nello specifico di:

Ingresso su ampio soggiorno, cucina, una camera adibita a studio, bagno con disimpegno, ripostiglio e due porticati esterni al piano terreno (1° f.t.).

Quattro camere, di cui una adibita a studio, disimpegni, due servizi igienici e ripostiglio al piano sottotetto - mansardato.

"Tavernetta" con adiacente angolo cottura e w.c., lavanderia, locale cantinato, ripostigli, disimpegno, centrale termica ed autorimessa al piano interrato.

I diversi piani sono tra loro collegati da un corpo scala angolare interno.

Coerenze (desunte dall'estratto di mappa aggiornato al terminale C.T. - allegato 3): mappali 251, 60, 749, 438, 748, 356 e 627 del medesimo foglio 46, salvo altri.

Detto stabile risulta al momento identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Piossasco al Foglio **46**, Particella **437** come segue:

Sub. **2** - Via Benedetto Croce n. 3 - piano: S1/T/1; - cat. A/7 - cl. 2 - 14 vani - superficie catastale totale mq. 358 - rendita euro 2.205,27 (l'intero fabbricato abitativo fatta eccezione per l'autorimessa).

Sub. **1** - Via Benedetto Croce n. 3 - piano: S1; - cat. C/6 - cl. 3 - mq. 41 - superficie catastale mq. 47 - rendita euro 179,99 (la sola autorimessa).

Entrambe le uu.ii.uu. risultano al momento intestate in capo a: **bbbbbbbbbbbbbb**, nata a Palermo il 20.07.1955, C.F.: **bbbbbbbbbbbbbbbbbbbb** - Proprietà per 4/5 e **aaaaaaaaaaaaaaaaaaaa**, nato a Piossasco il 18.09.1943, C.F.: **aaaaaaaa** - Proprietà per 1/5 (allegato 4).

SUPERFICI.

Le superfici del fabbricato in esame, rilevate graficamente dalle planimetrie indicative dei singoli livelli prodotte all'allegato 2, calcolate sulla base della metodologia normalmente utilizzata in sede di trattativa commerciale e da intendersi indicative e prudenziali, risultano essere pari a:

Al piano interrato:

Tavernetta, vani accessori e locali tecnici (escluso il corpo scala) = mq. 113 circa

Autorimessa = mq. 45 circa

Al piano terreno (1° f.t.):

Vani abitativi, accessori, porticati valutati al 30 % ed escluso vano scala = mq. 148 circa

Al piano sottotetto - mansardato (2° f.t.):

Vani abitativi con accessori ed escluso il corpo scala interno = mq. 132 circa

Quesito b

Sulla scorta della Certificazione Notarile a firma del Notaio Eliodoro Giordano di Campobasso unita agli atti ed aggiornata al 28.02.2017 e degli ulteriori accertamenti svolti a cura dello scrivente presso la Conservatoria dei Registri

Immobiliari di Torino 2, si procede di seguito ad indicare i proprietari del bene in vertenza alla data di trascrizione dell'ultimo pignoramento (2.02.17), nonché tutti i proprietari nel ventennio anteriore a tale data ed il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al suddetto ventennio.

PROPRIETARI ATTUALI:

- **aaaaaaaaaaaaaaaaaa**, nato a Piossasco il 18.09.1943.

Cod. Fisc.: **aaaaaaaaaaaaaaaaaa**; e

- **bbbbbbbbbbbbbbbbbb**, nata a Palermo il 20.07.1955.

Cod. Fisc.: **bbbbbbbbbbbbbbbbbb**.

Proprietari della Piena Proprietà, **rispettivamente per le Quote di 1/5 e 4/5 in regime di stato civile libero**, in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Giovanni Marinone di Pinerolo (To) del 22.06.2007, repertorio 50477/14278, registrato a Pinerolo il 5.07.07 al N. 2610 e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 2 il 12.07.07 ai NN. 38772/22857 - (allegato 5).

DANTE CAUSA:

- **cccccccccccccc**, nata a Sommariva del Bosco (Cn) l'11.01.1945.

Cod. Fisc.: **cccccccccccccc**.

Proprietaria della Piena Proprietà ed in regime di separazione dei beni in forza di atto di c/v a rogito Notaio Marinone del 11.04.2002, repertorio 45055/10287, registrato a Pinerolo il 24.04.02 al N. 1154 e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 2 il 23.04.02 ai NN. 17710/12075.

DANTI CAUSA e proprietari da data anteriore al ventennio:

- **ddddddddddddddd**, nato a Tribano (Pd) il 30.05.1937.

Cod. Fisc.: **ddddddddddddddd**; e

- **eeeeeeeeeeeeeee**, nata a Copparo (Fe) il 27.10.1935.

Cod. Fisc.: **eeeeeeeeeeeeeee**.

Proprietari della Piena proprietà ed in regime di separazione dei beni sull'appezzamento di terreno già identificato al C.T. al foglio 46 con il mappale n. 437 (già 251/b), prato irriguo di are 24.53, in forza di atto di c/v a rogito Notaio Gian Maria Piacentino di Giaveno (To) del 26.06.1974, repertorio 4731/1990, registrato a Rivoli (To) il 3.07.74 al N. 4024 e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 2 il 13.07.74 ai NN. 18619/16193.

Quesito c

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 c - (risposta al n. 4)

A parte quanto specificatamente riportato in tutti gli atti di provenienza sopra descritti e nel Certificato di Destinazione Urbanistica della particella 437, foglio 46 (allegato 6), allo scrivente, non risulta che sul compendio immobiliare pignorato sussistano gravare alla data odierna ulteriori vincoli od oneri di qualsivoglia natura che resteranno a carico dell'acquirente.

A titolo esplicativo si precisa che l'atto a rogito Notaio Piacentino è stato sottoscritto sotto l'osservanza delle seguenti condizioni: "... **Omissis** ... *Gli acquirenti dovranno immediatamente dismettere una striscia di terreno della larghezza di metri sei ubicata lungo tutto il confine di ponente dei fondi come sopra rispettivamente*
Via Assietta n. 27, 10128 - Torino - tel. 011.19.71.38.08 - fax 011.19.71.38.34 7

acquistati e che risulta tinteggiata in giallo nell'inserta planimetria, per la formazione di una strada privata sulla quale godranno servitù di passaggio pedonale, carraio e con autoveicoli in genere i fondi oggetto della presente vendita, la residua proprietà della società venditrice, nonché quegli altri fondi cui tale passaggio sarà concesso dalla società venditrice, come in appresso convenuto. Detta strada privata dovrà essere dismessa gratuitamente a passaggio pubblico, a semplice richiesta in merito del Comune di Piossasco. ... **Omissis** ... La canalizzazione, l'asfaltatura e illuminazione di detta strada privata saranno invece a carico dei fondi utenti in proporzione al fronte strada da ciascuno di essi dismesso. Faranno inoltre carico ai fondi utenti di detta strada i singoli attacchi alla tubazione principale dell'acqua potabile e il ripristino della strada stessa. Su detta strada privata potranno essere posate da parte dei fondi utenti tubazioni, fognature, pali per illuminazione, telefono, ecc. ... **Omissis** ...".

Quesito c - (risposta al n. 5)

La ricerca eseguita a nome degli attuali proprietari in data **27.12.2017** ha evidenziato che, a tale data, sul compendio pignorato sussistevano gravare le seguenti formalità pregiudizievoli formalizzate presso l'Ufficio del Territorio di Torino - Servizio Pubblicità Immobiliare di Torino 2 e più precisamente:

- 1) **Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito Notaio Giovanni Marinone del 22.06.2007, repertorio 50478/14279, - Iscritta il 12.07.2007 ai NN. 38773/9388, - a Favore della CASSA DI RISPARMIO IN BOLOGNA S.P.A. - (C.F.: 02089911206), - Contro aaaaaaaaaaaaaaaaaa e bbbbbbbbbbbbbbbbbbb, - Capitale €. 500.000,00, per - Complessive €. 1.000.000,00. Formalità da cancellare in toto in quanto colpisce esclusivamente le UU.II.UU. pignorate per il diritto di proprietà e per la quota dell'intero.**
- 2) **Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo, - Iscritta il 15.07.2010 ai NN. 29546/6065, - a Favore della UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK SPA - (C.F.: 00390840239), - Contro la ff - (C.F.: ffffffffffffffffff) e aaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaaa, - Capitale €. 829.727,02, per - Complessive €. 829.727,02. Formalità da cancellare limitatamente all'unità negoziale n. 2 costituita dalle UU.II.UU. pignorate e colpita per il diritto di proprietà e per la quota di 1/5.**

- 3) Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo, - Iscritta il 22.12.2010 ai NN. 51433/10844, - a Favore della UNICREDIT CORPORATE BANKING S.P.A. - (C.F.: 03656170960), - Contro la **XX** - (C.F.: **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**) e **XX**, - Capitale €. 829.727,02, per - Complessive €. 829.727,02. Formalità da cancellare limitatamente all'unità negoziale n. 2 costituita dalle UU.II.UU. pignorate e colpita per il diritto di proprietà e per la quota di 1/5. Detta formalità è stata eseguita in ripetizione di quella di cui al precedente punto 2) in quanto è stato erroneamente indicato il soggetto a favore.
- 4) Ipoteca legale derivante da ingiunzione di pagamento ai sensi del R.D. 639/1910, - Iscritta il 2.07.2014 ai NN. 21529/3217, - a Favore del COMUNE DI PIOSSASCO - (C.F.: 01614770012), - Contro la **XX** - (C.F.: **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**) e **XX**, - Capitale €. 26.641,56, - per Complessive €. 53.283,12. Formalità da cancellare limitatamente all'unità negoziale n. 2 costituita dalle UU.II.UU. pignorate e colpita per il diritto di proprietà e per la quota di 1/5.
- 5) Verbale di pignoramento immobili, - Trascritto l'11.02.2016 ai NN. 4594/3056, - a Favore della UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK SPA - (C.F.: 02659940239), - Contro la **XX** - (C.F.: **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**) e **XX**. Formalità da cancellare limitatamente all'unità negoziale n. 2 costituita dalle UU.II.UU. in vertenza e colpita per il diritto di proprietà e per la quota di 1/5.
- 6) Verbale di pignoramento immobili, - Trascritto il 2.02.2017 ai NN. 4259/2983, - a Favore della CASSA DI RISPARMIO IN BOLOGNA S.P.A. - (C.F.: 02089911206), - Contro **XX** e **XX**. Formalità da cancellare in toto in quanto colpisce esclusivamente le UU.II.UU. in vertenza per il diritto di proprietà e per la quota dell'intero.

Quesito c - (risposta al n. 8)

Sulla scorta di quanto potuto accertare presso i Pubblici Uffici parrebbe che l'appezzamento di terreno in vertenza 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

dedicato al Comune di Piossasco e conservato presso il Commissariato per la liquidazione degli usi civici per il Piemonte, Liguria e Valle d'Aosta, parrebbe nuovamente che il terreno in esame non sia gravato da uso civico.

Quesito d

Premesso che il sopralluogo è stato garantito dal debitore e che alla data del 18.10.2017 il compendio pignorato non risultava occupato da soggetti terzi.

In effetti, dai controlli comunque svolti presso l'Agenzia delle Entrate di Torino 4° il 6.11.2017 a nome dei debitori, è emerso che i medesimi, a far data dall'anno 2007, non risultano danti causa di contratti locativi stipulati in favore di soggetti terzi.

Quesito e

Il Comune di Piossasco dista dal capoluogo km. 38 circa.

La zona di ubicazione del compendio immobiliare in vertenza è decentrata di qualche chilometro dal concentrico comunale ed è collocata nelle immediate vicinanze del "Castello feudale ai Nove Merli", ovvero a valle del "Parco Naturale del Monte San Giorgio".

La foto 1 prodotta all'allegato 1 riprende l'incrocio tra la Via del Campetto e la Via Benedetto Croce e contiene inoltre una freccia rossa che indica la posizione del fabbricato pignorato, mentre la foto 2 rappresenta invece uno scorcio della villa ripresa dalla strada.

L'intera proprietà risulta chiusa da recinzioni a giorno, che sul confine rivolto alla strada privata (Via B. Croce) è costituita da un muretto basso intonacato con copertina in pietra, pilastri in muratura rivestiti con lastre sempre di materiale lapideo ed interposta ringhiera in profilati metallici verniciati.

L'ingresso pedonale al compendio avviene da un "cancelletto" metallico a battente unico che risulta coperto da una pensilina realizzata in opera e delimitato da pareti

rivestite in "mattoncini" di pietra; quello carraio avviene mediante anta unica anch'essa in profilati metallici verniciati e dotata di braccio telescopico (foto 3).

Entrati nel lotto, l'area libera dal corpo di fabbrica principale risulta lastricata con lastre di pietra a spacco naturale per il camminamento pedonale ed il passaggio dei veicoli in ingresso ed uscita dall'autorimessa o sistemata a giardino con piante di varia specie (alcune da frutto).

La porzione perimetrale di lotto destinata a giardino non risulta pianeggiante ma bensì dotata di una pendenza pressoché naturale verso le particelle confinanti.

Per una comprensione di maggior dettaglio degli esterni si invita a visionare le foto da 4 a 19 unite sempre all'allegato 1 che raffigurano in ordine di montaggio quanto segue: - Una vista di scorcio del prospetto Sud del fabbricato con l'antistante giardino su terrapieno (foto 4); - La "strada" pavimentata con pietra a spacco che, girando intorno alla villa, conduce in autorimessa (foto 5); - Uno scorcio della porzione di giardino a Sud sistemata in declivio verso i mappali confinanti (foto 6); - Ancora due viste ravvicinate della facciata Sud dello stabile (foto 7 e 8); - Uno scorcio del giardino sull'angolo rivolto a Sud/Est (foto 9); - Una vista d'angolo della villa ripresa dal corsello carraio (foto 10), - L'intera area di giardino ad Est ripresa in più direzioni (foto da 11 a 14), - Ancora una vista d'angolo della villa ripresa dal corsello carraio in direzione dell'ingresso in autorimessa (foto 15); - Un'area dedicata a cuccie per cani (foto 16); - Un particolare di dettaglio delle finiture a pavimento ed in alzato realizzate a margine del corsello di manovra (foto 17); - Due viste dell'ultimo tratto di corsello con sullo sfondo il prospetto Nord della villa (foto 18 et 19).

Il fabbricato risulta realizzato in forza di un progetto edilizio approvato con licenza n. 127 del 6.09.1973 e successiva variante n. 125 del 29.09.1977, presenta pianta sostanzialmente rettangolare e si eleva ad un p.f.t. destinato a zona giorno, oltre a sottotetto - mansardato destinato a zona notte e ad un ulteriore livello interrato destinato infine ad autorimessa con accessori.

Nel suo insieme, detto corpo di fabbrica presenta struttura portante verticale e orizzontale in cemento armato, solai in latero-cemento, tamponamenti perimetrali in muratura (si presume a cassa-vuota), tetto a falde con abbaini, manto in tegole di laterizio e faldaleria in profilati di lamiera. I prospetti risultano prevalentemente intonacati a civile e tinteggiati con parziali rivestimenti a decoro in "mattoncini" di pietra.

Prima di passare ad una puntuale ma sommaria descrizione degli interni, si ritiene opportuno segnalare che lo stato manutentivo generale esterno dell'intero compendio, ovvero di tutta l'area libera dal corpo di fabbrica, è risultato, alla data del 18.10.2017, sostanzialmente discreto.

La porzione abitativa presente al piano terreno è accessibile da uno dei due porticati esterni mediante un portoncino ligneo a due battenti non blindato ma dotato di serratura di sicurezza.

Come detto al precedente quesito A, tale piano si compone di ingresso su ampio soggiorno, cucina, una camera adibita a studio, bagno con disimpegno, ripostiglio e due porticati, di cui uno chiuso con telai metallici rimovibili, in parte apribili e tamponati con vetri stratificati.

Nel loro insieme, tali vani presentano in sintesi diverse tipologie di pavimentazione per materiale, dimensioni e senso di posa (lastre di marmo da cm. 30 x 60, piastrelle ceramiche da cm. 20 x 20 o cm. 24 x 26 e ancora piastrelle in cotto da cm. 30 x 30 o cm. 24 x 24).

Le pareti sono intonacate a civile e tinteggiate con un parziale rivestimento in elementi ceramici in cucina, bagno e ripostiglio; trattasi di elementi da cm. 20 x 20. Le porte sono presumibilmente in legno trattato con laccatura, a battente e pannellatura piena.

I serramenti esterni (finestre e porte - finestre) sono in pvc con interposto vetro-camera protetto da tapparella lignea e, talvolta, da inferriata. Alcuni infissi sono inoltre dotati di zanzariera con telaio in alluminio.

L'altezza netta interna rilevata al piano è pari a cm. 290 circa.

L'impianto elettrico è del tipo sotto-traccia con frutti ad incasso.

Il bagno è dotato di lavabo con colonna, w.c. con cassetta esterna, bidet e piatto doccia con box.

Il vano scala che conduce al piano sottotetto partendo dal soggiorno presenta pedate ed alzate rivestite in legno.

Per una migliore comprensione dei materiali, grado di finitura e dotazioni impiantistiche dei locali costituenti il P.T. si invita a visionare le foto da 20 a 36.

Come già riferito al quesito A, il piano sottotetto - mansardato si compone di quattro camere, di cui una adibita a studio, disimpegno, due servizi igienici e ripostiglio.

Nel loro insieme, tali vani presentano in sintesi diverse tipologie di pavimentazione per materiale, dimensioni e senso di posa, ovvero piastrelle in cotto da cm. 30 x 30, in ceramica da cm. 20 x 20 o ancora in lastre di marmo.

Le pareti sono intonacate a civile e tinteggiate con un parziale rivestimento in elementi ceramici in entrambi i servizi igienici; trattasi di elementi da cm. 20 x 20.

Le porte sono mediamente analoghe a quelle rilevate al piano terreno.

I serramenti esterni sono mediamente in alluminio con interposto vetro - camera protetto da persiana e zanzariera in alluminio.

Le altezze nette interne accertate a detto piano sono risultate pari a centimetri: 260 circa all'imposta della falda, 255 circa all'intradosso degli abbaini e 275 circa la massima rilevata nella zona centrale.

L'impianto elettrico è di tipologia analoga a quella accertata al terreno.

Il bagno di maggiori dimensioni è dotato di due lavabi con colonna, w.c. con cassetta esterna, bidet e vasca lunga, mentre quello di minori dimensioni è dotato di lavabo, w.c. con cassetta esterna, bidet e piatto doccia con box.

Per una migliore comprensione dei materiali, grado di finitura e dotazioni impiantistiche dei locali costituenti il piano sottotetto si invita a visionare le foto da

37 a 53.

Il piano interrato è raggiungibile dal terreno mediante un corpo scala interno rivestito con lastre di materiale lapideo a pedata ed alzata (foto 54).

Come già argomentato al quesito A, tale piano si compone di tavernetta con adiacente angolo cottura e w.c., lavanderia, locale cantinato, ripostigli, disimpegno, centrale termica ed autorimessa. Sono inoltre presenti a perimetro alcuni tratti di intercapedine, talvolta aerata, accessibili direttamente dai locali interni.

Nel loro insieme, i vani costituenti detto piano presentano in estrema sintesi diverse tipologie di pavimentazione per materiale, dimensioni e senso di posa, ovvero piastrelle in cotto da cm. 25 x 25 o cm. 30 x 30 ed in ceramica da cm. 15 x 20 o cm. 8 x 16.

Le pareti sono intonacate a civile e tinteggiate con un parziale rivestimento in elementi ceramici in lavanderia, servizio igienico ed angolo cottura; trattasi di elementi da cm. 15 x 20 o cm. 20 x 20.

Le porte sono a battente in legno tamburato con pannellatura piena o interposto vetro traslucido; sono altresì presenti porte in lamiera taglia-fuoco in corrispondenza di alcuni locali tecnici e di servizio.

I serramenti esterni sono mediamente in legno con vetri traslucidi. L'ingresso dall'esterno all'autorimessa avviene da anta basculante in lamiera zincata.

L'altezza netta interna accertata a detto piano è risultata pari a cm. 290/300 circa.

L'impianto elettrico è nuovamente analogo a quello accertato ai restanti piani.

Il servizio igienico è infine dotato di lavabo con colonna e w.c.

Per una migliore comprensione dei materiali, grado di finitura e dotazioni impiantistiche dei locali costituenti l'interrato si invita a visionare le foto da 55 a 75.

L'intero stabile è dotato di un impianto di riscaldamento alimentato a gas metano con radiatori in ghisa ma, secondo quanto riferito dal debitore il 18.10.2017, al momento l'impianto è alimentato a pellet e l'acqua calda sanitaria è prodotta con boiler elettrico.

Si segnala infine che lo stato manutentivo generale interno è risultato sostanzialmente discreto; ciò compatibilmente all'originaria epoca costruttiva e alla tipologia edilizia.

Quesito f

Dall'esame del Certificato di Destinazione Urbanistica del mappale 437, foglio 46, prodotto dall'Ufficio Tecnico Comunale su richiesta dello scrivente ed aggiornato al 6.11.2017, è emerso che la particella in vertenza ricade in parte in zona "Rbb.15 - Residenziale consolidata a bassa densità" ed in parte in "Area destinata alla viabilità".

Per una comprensione di dettaglio delle prescrizioni urbanistiche ed edilizie vigenti, dei vincoli incidenti sul bene e dei relativi condizionamenti idrogeologici prescritti dalla vigente normativa urbanistica ed edilizia comunale, si rimanda al testo del C.D.U. unito all'allegato 6.

Dalle ricerche invece svolte presso l'archivio edilizio comunale sono state reperite in ordine temporale le seguenti pratiche edilizie riguardanti lo stabile interno:

- 1) Licenza Edilizia n. 127/73 del 6.09.1973, rilasciata all'allora gggggggggggggggggg, per la costruzione del fabbricato urbano.
- 2) Licenza Edilizia per volturazione a nome dei Sigg.ri dddddddddddddddd e eeeeeeeeeeeeeee rilasciata l'11.09.1974 al n. 162/74.
- 3) Concessione Edilizia per varianti interne n. 125/77 del 29.09.1977 rilasciata a nome degli allora aventi titolo Sigg.ri coniugi dddddddddddd - eeeeeeeeeee.
- 4) Non risulterebbero depositate in seguito domande per il rilascio di certificazioni/autorizzazioni attestanti l'abitabilità od agibilità del fabbricato.
- 5) Relazione per opere interne ai sensi dell'articolo 26, Legge 47/85, depositata dall'allora proprietaria Sig.ra cccccccccc il 27.02.2003 al protocollo n. 3637 per modifiche interne al solo piano interrato (allegato 7).
- 6) Relazione per opere interne ai sensi dell'articolo 26, Legge 47/85, depositata

sempre dalla Sig.ra cccccccccc il 30.06.2003 al protocollo n. 11261 (integrata il 18.07.03 al n. 12573) per la realizzazione di un servizio igienico interno con relativo anti-bagno all'interrato (allegato 8).

Ciò premesso, dal raffronto tra gli elaborati grafici uniti in calce alle sopra descritte pratiche amministrative con lo stato dei luoghi accertato dall'Esperto a tutti i piani il 18.10.2017 (allegato 2), sono emerse le principali irregolarità edilizie interne di seguito descritte per ogni livello.

- a) Utilizzo ad angolo cottura dell'anti-bagno dichiarato con la relazione per opere interne depositata il 30.06.2003 al protocollo 11261, con conseguente ingresso al relativo bagno direttamente dal vano tarvernetta anziché dall'anti-w.c.
- b) Ampliamento sul corpo scala interno di uno dei bagni presenti al piano mansardato (e precisamente di quello già previsto nella variante n. 125/77) e realizzazione di un secondo servizio igienico, sempre al piano sottotetto, in sostituzione di un previsto ripostiglio adiacente alla camera di Nord-Est.

Trattandosi di difformità interne, secondo quanto riferito dal Tecnico Comunale interpellato a riguardo, l'aggiudicatario potrà sanarle depositando a propria cura e spese una S.C.I.A. di sanatoria ai sensi dell'art. 37, D.P.R. 380/2001 ed s.m.i., i cui costi possono essere stimati alla data odierna in euro 60,00 circa per i diritti di segreteria da versare al deposito, in non meno di euro 516,00 per la sanzione amministrativa minima e in un importo compreso tra euro 1.500,00 ed euro 3.000,00, oltre oneri di legge, per l'onorario del professionista incaricato di redigere e depositare la pratica edilizia.

Quesito g

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. identificata al Catasto Fabbricati al foglio 46, particella 437, subalterno 2, ovvero l'intero fabbricato di civile abitazione esclusa l'autorimessa, è al momento dotata

dell'Attestato di Prestazione Energetica N. 2012 2006770115 con scadenza 21.02.2022.

Quesito h

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”*.

Premesso che in relazione alla prima parte del “Quesito h” lo scrivente si trova costretto a riservarsi in quanto il compendio immobiliare di civile abitazione in vertenza non è parte di un Condominio.

Per quanto concerne invece alla sussistenza di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato, si è in grado di riferire che sulla base delle ispezioni di aggiornamento svolte in data 27.12.2017 presso la Conservatoria dei RR.II. di Torino 2 a nome dei debitori, a parte le formalità pregiudizievoli descritte alle precedenti pagine, alcune delle quali colpiscono inoltre beni immobili oggetto del procedimento di E.I. N. 1578/2015 di R.G., non risultano pendenti sul bene ulteriori procedimenti giudiziari debitamente formalizzati.

Quesito i

La stima del valore totale del compendio immobiliare di cui si tratta è stata eseguita tenendo conto dell'attuale momento del mercato per beni consimili nella zona di ubicazione, della consistenza e distribuzione interna meglio rappresentate nelle planimetrie indicative dei singoli piani poste all'allegato 2, dello stato di occupazione precisato al capitolo relativo, delle caratteristiche tecnico - costruttive e manutentive 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 del bene (**appezzamento di terreno identificato al C.T. con il mappale n. 437, fg. 46, della superficie catastale di mq. 2.453, in parte destinato a strada, con entrostante un fabbricato di civile abitazione elevato ad 1° p.f.t., oltre interrato e sottotetto - mansardato, il tutto identificato al C.F. al fg. 46, n. 437, Subb. 2 e 1**), a misura e non a corpo, ovvero su base unitaria a superficie, e secondo la seguente procedura analitica:

Superfici commerciali (esplicitate alla pagina 5) =

Tavernetta, vani accessori e locali tecnici all'interrato = mq. 113 circa.

Autorimessa all'interrato = mq. 45 circa.

Vani abitativi, accessori e porticati valutati al 30 % al piano terreno = mq. 148 circa.

Vani abitativi con accessori al piano sottotetto-mansardato = mq. 132 circa.

Valori parametrici (desunti da accurate indagini di mercato) =

Tavernetta, vani accessori e locali tecnici all'interrato = €. / mq. 900,00 circa.

Autorimessa all'interrato = €. / mq. 600,00 circa.

Vani abitativi, accessori e porticati valutati al 30 % al P.T. = €. / mq. 1.400,00 circa.

Vani abitativi con accessori al piano mansardato = €. / mq. 1.400,00 circa.

Valore complessivo = -----

(mq. 113 circa x €/mq. 900,00 + mq. 45 circa x €/mq. 600,00 + mq. 148 circa x €/mq. 1.400,00 + mq. 132 circa x €/mq. 1.400,00) = € 520.700,00.

ADEGUAMENTI E CORREZIONI ALLA STIMA DEL VALORE COMPLESSIVO.

- 1) Riduzione cautelativa praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene pignorato = 4 %.
- 2) Non si ritiene opportuno applicare riduzioni per lo stato d'uso e di manutenzione accertato il 18.10.2017 in quanto il sovrastimato valore parametrico tiene già conto dello stato conservativo.
- 3) Riduzione per la sanatoria delle irregolarità edilizie accertate = € 3.000,00 circa.
- 4) Non si ritiene opportuno applicare alcuna riduzione per lo stato occupazionale rilevato.

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.

(€ 520.700,00 x 4 %) + € 3.000,00 = € 23.828,00.

Valore complessivo aggiornato = € 496.872,00, ovvero € 520.700,00 - € 23.828,00.

Ne deriva che il più probabile prezzo da porre a base d'asta diviene pari a complessivi € 496.872,00 arrotondabili ad -----

€ 495.000,00 (diconsi euro quattrocentonovantacinquemila / 00).

La presente stima è da intendersi nello stato di fatto e di diritto in cui il bene attualmente si trova, comprensivo di accessori, pertinenze (area libera dal corpo di fabbrica) e potenzialità edificatoria residua, a corpo e non a misura, come visto e piaciuto, con annessi diritti, azioni, ragioni e servitù attive e passive, fissi ed infissi, annessi e connessi, salvo migliori e più esatti confini e dati catastali, nel pieno rispetto degli atti di provenienza sopraccitati per ogni altre condizioni, clausole, pesi ed oneri, che qui si intendono integralmente trascritti e riportati.

Quesito I _____

Dalle ricerche svolte, è emerso che il giornale di informazione locale avente maggiore diffusione nella zona interessata è:

L'ECO DEL CHISONE.

(tel. 0121.39.27.11, www.ecodelchisone.it, info@ecodelchisone.it).

Quanto sopra, ad evasione del gradito incarico conferitomi.

Torino, lì 3 gennaio 2018.

In fede

Il Consulente Tecnico del Giudice
Arch. Raffaele Torchia

In allegato:

1. Documentazione fotografica aggiornata al 18.10.2017.
2. Piante indicative dei piani costituenti il fabbricato abitativo - scala 1:200.
3. Visura storica agg. al C.T. ed estratto di mappa della particella 437, foglio 46.
4. Visure storiche agg. al C.F. ed ultime schede agli atti delle unità immobiliari urbane identificate al foglio 46, particella 437, subalterni 2 e 1.
5. Copia atto di vendita a rogito Notaio Giovanni Marinone del 22.06.2007, repertorio 50477/14278.
6. Copia Certificato di Destinazione Urbanistica aggiornato del mappale 437, fg. 46.
7. Copia stralcio relazione per opere interne ai sensi dell'art. 26, legge 47/85 depositata il 27.02.2003 al protocollo 3637 e relativi allegati.
8. Copia stralcio relazione per opere interne ai sensi dell'art. 26, legge 47/85 depositata il 30.06.2003 al protocollo 11261; integrata il 18.07.03 al n. 12573.

In calce alla presente:

- Rapporto di trasmissione via e - mail dell'elaborato peritale alle parti procedenti ed intervenute, corrispondenza a mezzo posta ordinaria e racc. a/r inviata ai debitori per il sopralluogo e l'invio della relazione estimativa.