

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G. N. 1158/2017

G.E. Dott.ssa Sabrina GAMBINO

AAAAA AAAA AAAAAAAAAA – aaaaaaa aaaaaaaaaaaaa aaaaa aaaa

CONTRO

BBBB Bbbbbb

RELAZIONE PERITALE DI STIMA IMMOBILIARE

L'ESPERTO

GEOM. GIOVANNI SUPPO



Quadro riepilogativo -----	pag.	03
Quesito -----	pag.	04
Capitolo 1 – Premesse -----	pag.	05
Capitolo 2 – Svolgimento operazioni peritali -----	pag.	05
Capitolo 3 – Risposte al quesito:		
Punto 1 -----	pag.	06
Punto 2 -----	pag.	08
Punto 3 -----	pag.	11
Punto 4 -----	pag.	16
Punto 5 -----	pag.	17
Punto 6 -----	pag.	21
Punto 7 -----	pag.	23
Punto 8 -----	pag.	23
Punto 9 -----	pag.	24
Punto 10 -----	pag.	26
Elenco Allegati -----	pag.	27



TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO
SECONDA SEZIONE CIVILE

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. N. 1158/2017
G.E. Dott.ssa Sabrina GAMBINO

AAAAA AAAA AAAAAAAAAA Aaaaaaa Aaaaaaaaaaaaaa Aaaaa AAAA (Creditore procedente)
BBBB Bbbbbb (Debitore esecutato)

QUADRO RIEPILOGATIVO

Descrizione dei beni pignorati:

LOTTO UNICO

In TORINO (TO) - Via Borgofranco n. 25 int. 17

Villa indipendente su quattro lati, elevata a due piani fuori terra oltre a due autorimesse ad un piano fuori terra e cantina interrata, il tutto entrostante a terreno pertinenziale adibito a parco-giardino quest'ultimo in comproprietà indivisa al 90%

Estremi catastali: COMUNE DI TORINO - Catasto Fabbricati

Abitazione = Foglio 1206 p.la 57 subb. 1-4 (graffati) - Z.C. 4 - Cat. A/7 - cl. 4 - vani 19 - R.C. € 6.770,75
Autorimessa 1 = Foglio 1206 p.la 57 subb. 2 - Z.C. 4 - Cat. C/6 - cl. 8 - Mq. 37 - R.C. € 328,67
Autorimessa 2 = Foglio 1206 p.la 57 subb. 3 - Z.C. 4 - Cat. C/6 - cl. 8 - Mq. 37 - R.C. € 328,67

Provenienze:

- 1) TRASCRIZIONE A FAVORE - Atto di Divisione a rogito Notaio Angelo CHIANALE del 27/12/2010 - Rep. n. 66168/28664
Trascritto a TORINO il 26/01/2011 - Reg. Gen. 2864 - Reg.Part. 2108;
- 2) TRASCRIZIONE A FAVORE - Atto di Divisione in rettifica a rogito Notaio Angelo CHIANALE del 29/02/2012 - Rep. n. 70659
Racc. 30829 - Trascritto a TORINO il 20/03/2012 - Reg.Gen. 9379 - Reg. Part. 7149;
- 3) TRASCRIZIONE A FAVORE - Dichiarazione di Successione in morte di CCC Ccc, deceduto il 28/11/2006 - Dich. succ. n. 11
Vol. 243 del 11/10/2007 - Trascritta a TORINO il 03/01/2008 - Reg. Gen. 326 - Reg. Part. 224;
- 4) TRASCRIZIONE A FAVORE - Dichiarazione di Successione in morte di DDDDDDD Dddd, deceduta il 26/08/1992 - Dich.
Succ. N. 6 Vol. 1186 del 26/02/1993 - Trascritta a TORINO il 08/02/1994 - Reg. Gen. 2975 - Reg. Part. 2116.

Formalità pregiudizievoli:

- 1) TRASCRIZIONE CONTRO - Reg. Gen. 29051 - Reg. Part. 20345 del 17/07/2017
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TORINO - Rep. 17908 del 29/06/2017.
- 2) ISCRIZIONE CONTRO - Reg. Gen. 36886 - Reg. Part. 4860 del 28/11/2012
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CUNEO - Rep. 1602 del 14/11/2012 - SOGGETTO DEBITORE.
- 3) ISCRIZIONE CONTRO - Reg. Gen. 32313 - Reg. Part. 5750 del 11/08/2011
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO
Pubblico ufficiale ELEUTERI Gianluca - Rep. 75239 del 10/08/2011.

Stato di occupazione:

OCCUPATO dal debitore esecutato e da terzi soggetti privi di regolare contratto di locazione registrato.

Regolarità edilizia:

- Licenze Edilizie n. 1045-1043-1044-1046-1047 del 19/02/1962 e n. 1804 del 04/05/1962;
- Licenza Edilizia n. 1968/1962 Prot. n. 117 - Opere in Variante;
- Licenza Edilizia n. 3033/1964 Prot. n. 128 - Opere in Variante;
- Licenza di Abitabilità n. 1321- Prot. 1966 n. 16 del 08/11/1967.

VALORE DI MERCATO = Euro 1.000.000,00 (diconsi Euro unmilione/00)

Lo scrivente Geom. Giovanni SUPPO, nato a La Morra (CN) il 06/08/1965, iscritto all'Albo del Collegio dei Geometri di Torino e Provincia al n. 6268, avente studio in Roure (TO), Frazione Castel del Bosco n. 79, nominato Esperto nel procedimento esecutivo in epigrafe, prestato giuramento di rito in data 20/11/2017, ha ricevuto il mandato di procedere a dare risposta al 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 i beni pignorati anche con l'indicazione delle coerenze, presentando, per quelli non accatastati, le necessarie denunce catastali;*
- 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 colpiscano 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) 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*

Capitolo 1 - Premesse.

Lo scrivente Geom. SUPPO Giovanni, con Studio in Roure (TO), Frazione Castel del Bosco n. 79, iscritto all'Albo del Collegio dei Geometri di Torino e Provincia al n° 6268, nominato Esperto dall'Ill.mo Signor Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Sabrina GAMBINO in data 14 novembre 2017, accettava l'incarico e prestava giuramento avanti al Cancelliere in data 20/11/2017.

Capitolo 2 - Svolgimento delle operazioni peritali.

Nel rispetto del mandato ricevuto, il sottoscritto procedeva allo svolgimento delle seguenti operazioni peritali:

- 20/11/2017 - accettazione incarico e giuramento avanti al Cancelliere;
- 05/01/2018 - Reperimento Certificato di residenza debitore escutato;
- 24/01/2018 - avviso di sopralluogo presso i beni oggetto di stima mediante inoltro di Raccomandata "1" e A.R. al debitore esecutato, presso il luogo di residenza e presso il domicilio eletto;
- 26/01/2018 - Ricerche presso Agenzia Entrate - Direzione Prov.le I di Torino per accertamento esistenza di contratti di locazione riguardanti gli immobili in oggetto;
- 08/02/2018 - sopralluogo presso gli immobili oggetto di stima ubicati in Torino, Via Borgofranco n. 25/17;
- 21-27/02/2018 - 02/03/2018 - verifica presso Servizio Sportello per l'Edilizia e l'Urbanistica Città di Torino per reperimento Autorizzazioni Edilizie immobili in oggetto;
- 27/02/2018 - verifica presso Commissariato Usi Civici del Piemonte, Liguria e Valle d'Aosta dell'esistenza di usi civici censiti o livelli gravanti sugli immobili oggetto di pignoramento;

Capitolo 3 - Risposte al quesito.

Dalla disamina della documentazione in atti risulta essere oggetto di procedura esecutiva un immobile situato nel Comune di TORINO, zona Sassi, in Via Borgofranco n. 25 int. 17 e costituito da un corpo di

fabbrica principale ad uso abitativo ed uno accessorio-pertinenziale ospitante due autorimesse oltre ad area verde pertinenziale adibita a parco-giardino in comproprietà con altro soggetto estraneo alla procedura esecutiva.

Ai fini della presente stima, lo scrivente ritiene opportuno considerare i sopraindicati immobili in un LOTTO UNICO.

3.1) identifichi i beni pignorati, presentando, per quelli non accatastati, le necessarie denunce catastali;

LOTTO UNICO

In TORINO, Via Borgofranco n. 25 int. 17, villa indipendente su quattro lati, elevata a due piani fuori terra oltre a due autorimesse ad un piano fuori terra e cantina interrata, il tutto entrostante a terreno pertinenziale adibito a parco-giardino; detta simultenenza risulta meglio distinta in mappa Catasto Terreni al Foglio 1206 particelle 57 e 58 della superficie complessiva di are 26 e centiare 20 (mq. 2620), coerente con:

Nord - Ferrovia a cremagliera Sassi-Superga;
Est - Foglio 1206 p.lle 60-59;
Sud - Via Borgofranco e p.la 88 del Foglio 1206;
Ovest - Foglio 1206 p.lle 88-55-56.

Detto immobile comprende nel suo insieme:

a) N° 1 Abitazione, distribuita su piani sfalsati fra di loro ma riconducibili comunque a due piani fuori terra collegati parzialmente fra di loro da scale interne e composta da:

a Piano Terreno = sette vani e servizi;

a Piano Primo = sette vani e servizi;

a Piano Interrato = una cantina.

Dati catastali:

Detta unità immobiliare risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di TORINO come segue:

**Foglio 1206 p.la 57 sub. 1 – Via Borgofranco n.17 n.25 – PT – 1°;
sub. 4**

Zona Censuaria	: 4;
Categoria catastale	: A/7;
Classe	: 4;
Consistenza	: Vani 19;
Superficie catastale totale	: mq. 513 (mq. 486 escluse aree scoperte)
Rendita catastale	: Euro 6.770,75

Precisazione: L'attuale identificativo catastale dell'unità immobiliare in oggetto deriva dalla bonifica dell'identificativo catastale effettuato da parte dell'Ufficio Tecnico Erariale, in atti a partire dal 22/05/2014; precedentemente l'identificativo catastale era:

Foglio 161 p.IIIa 653 sub. 1
667

Coerenze:

Nord - terreno pertinenziale adibito a cortile e giardino;
Est - terreno pertinenziale adibito a cortile e giardino;
Sud - terreno pertinenziale adibito a cortile e giardino;
Ovest - terreno pertinenziale adibito a cortile e giardino;

b) N° 1 Autorimessa, in basso fabbricato avente tre lati controterra, edificato in adiacenza al lato Est del corpo di fabbrica principale descritto alla lettera a).

Dati catastali:

Detta unità immobiliare in oggetto risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune Censuario di TORINO come segue:

Foglio 1206 p.IIIa 57 sub. 2 – Via Borgofranco n.17 n.25 – P.T.;

Zona Censuaria : 4;
Categoria catastale : C/6;
Classe : 8;
Consistenza : Mq. 37;
Superficie catastale totale : mq. 41;
Rendita catastale : Euro 328,67;

Precisazione: L'attuale identificativo catastale dell'unità immobiliare in oggetto deriva dalla bonifica dell'identificativo catastale effettuato da parte dell'Ufficio Tecnico Erariale, in atti a partire dal 22/05/2014; precedentemente l'identificativo catastale era:

Foglio 161 p.IIIa 653 sub. 2.

Coerenze:

Nord - terreno pertinenziale adibito a cortile e giardino;
Est - terreno pertinenziale adibito a cortile e giardino;
Sud - terreno pertinenziale adibito a cortile e giardino;
Ovest - terreno pertinenziale adibito a cortile e giardino;

c) N° 1 Autorimessa, in basso fabbricato avente tre lati controterra, edificato in adiacenza al lato Est del corpo di fabbrica principale descritto alla lettera a).

Dati catastali:

Detta unità immobiliare in oggetto risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune Censuario di TORINO come segue:

Foglio 1206 p.IIIa 57 sub. 3 – Via Borgofranco n.17 n.25 – P.T.;

Zona Censuaria : 4;

Categoria catastale : C/6;

Classe : 8;

Consistenza : Mq. 37;

Superficie catastale totale : mq. 40;

Rendita catastale : Euro 328,67;

Precisazione: *L'attuale identificativo catastale dell'unità immobiliare in oggetto deriva dalla bonifica dell'identificativo catastale effettuato da parte dell'Ufficio Tecnico Erariale, in atti a partire dal 22/05/2014; precedentemente l'identificativo catastale era:*

Foglio 161 p.IIIa 653 sub. 3.

Coerenze:

- Nord - terreno pertinenziale adibito a cortile e giardino;
- Est - terreno pertinenziale adibito a cortile e giardino;
- Sud - terreno pertinenziale adibito a cortile e giardino;
- Ovest - terreno pertinenziale adibito a cortile e giardino;

3.2) 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;

3.2.1) Proprietà alla data della Trascrizione del Pignoramento.

(Trascrizione del 17 luglio 2017 – Reg. gen. N. 29051 – Reg. part. N. 20345):

BBBB Bbbbbb, nato a Torino il 07 agosto 1965, (c.f. BBB BBB BBBBB BBBBB)– proprietario per la quota di 1/1.

3.2.2) Proprietà nel ventennio anteriore alla data della Trascrizione del pignoramento e primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al suddetto ventennio.

Periodo dal 27 dicembre 2010 al 17 luglio 2017

Proprietà :

BBBB Bbbbbb, nato a Torino il 07 agosto 1965, (c.f. BBB BBB BBBBB BBBBB)
----- proprietario per la quota di 1/1.

Titolo di provenienza: Atto di Divisione a rogito Notaio Angelo CHIANALE stipulato in data 27 dicembre 2010, Rep. n. 66168/28664, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di TORINO - Territorio - Servizio di pubblicità Immobiliare di TORINO 1 in data 26 gennaio 2011 - Reg. Gen. 2864 - Reg. Part. 2108.

Precisazione 1: *Nel presente atto l'immobile in oggetto viene individuato ancora con i vecchi identificativi catastali : Foglio 161 p.lla 653 sub. 1 graffata con il Foglio 161 p.lla 667 (abitazione) - Foglio 161 p.lla 653 sub. 2 (rimessa 1) - Foglio 161 p.lla 653 sub. 3 (rimessa 2).*

Precisazione 2: *Nel presente atto l'unità abitativa viene erroneamente indicata con i seguenti identificativi catastali: Foglio 161 p.lla 653 graffata con il Foglio 161 p.lla 667 sub. 1, per cui si è reso necessario procedere alla stipula di un atto di Divisione in rettifica a rogito Notaio Angelo CHIANALE, stipulato in data 29 febbraio 2012, Rep. n. 70659/30829, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di TORINO - Territorio - Servizio di pubblicità Immobiliare di TORINO 1 in data 20 marzo 2012 - Reg. Gen. 9379 - Reg. Part. 7149.*

Periodo dal 28 novembre 2006 al 27 dicembre 2010

Proprietà :

BBBB Bbbbbb, nato a Torino il 07 agosto 1965, (c.f. BBB BBB BBBBB BBBBB)
----- proprietario per la quota di 1/3;

EEEE Eeeeeeeee, nata a Torino il 23 marzo 1963 (c.f. EEE EEE EEEEE EEEEE)
----- proprietaria per la quota di 1/3;

FFFF Fffffff, nata a Torino il 21 ottobre 1959, (c.f. FFF FFF FFFFF FFFFF)
----- proprietaria per la quota di 1/3;

Titolo di provenienza: Successione in morte del signor CCCC Cccc, nato a Torino il 26 marzo 1927, deceduto a Torino il 28 novembre 2006.

Dichiarazione di Successione Integrativa registrata a Torino in data 11 ottobre 2007 al N. 11 vol. 243, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di TORINO - Territorio - Servizio di pubblicità Immobiliare di TORINO 1 in data 03 gennaio 2008 - Reg. Gen. 326 - Reg. Part. 224.

Periodo dal 26 agosto 1992 al 28 novembre 2006

Proprietà :

BBBB Bbbbbb, nato a Torino il 07 agosto 1965, (c.f. BBB BBB BBBB BBBB)
----- proprietario per la quota di 2/9 per l'area (Foglio 161 p.lla 667);
EEEE Eeeeeeeee, nata a Torino il 23 marzo 1963 (c.f. EEE EEE EEEEE EEEEE)
----- proprietaria per la quota di 2/9 per l'area (Foglio 161 p.lla 667);
FFFF Fffffff, nata a Torino il 21 ottobre 1959, (c.f. FFF FFF FFFF FFFF)
----- proprietaria per la quota di 2/9 per l'area (Foglio 161 p.lla 667);
CCCC Cccc, nato a Torino il 26 marzo 1927, (c.f. CCC CCC CCCC CCCC)
----- proprietario per la quota di 3/9 per l'area (Foglio 161 p.lla 667);
----- proprietario per intero per il fabbricato e la restante parte di area
(Foglio 161 p.lla 653 e p.lla 667);

Titolo di provenienza: Successione in morte della signora DDDDDDD
Ddddddd, nata a Torino il 29 novembre 1934, deceduta il 26 agosto 1992.
Dichiarazione di Successione registrata a Mondovì (CN) in data 26
febbraio 1993 al N. 6 vol. 1186, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate –
Ufficio Provinciale di TORINO – Territorio – Servizio di pubblicità
Immobiliare di TORINO 1 in data 08 febbraio 1994 - Reg. Gen. 2975 -
Reg. Part. 2116.

Precisazione 1: Nella presente dichiarazione di successione si indica il
bene consistente nella porzione di area pertinenziale all'edificio abitativo
avente identificativo catastale Foglio 161 numero 667, oggi al Catasto
Terreni meglio indicata al Foglio 1206 particella numero 58.

Alla data di apertura della successione tale immobile risultava già censito
al Catasto Edilizio Urbano in quanto parte dell'unità immobiliare all'epoca
avente identificativo catastale Foglio 161 p.lle 653 sub. 1 e 667
(graffate) e risultanti facenti capo ai signori coniugi CCCC Cccc per il
fabbricato e l'area PARTE A e la signora DDDDDDD Ddddddd proprietaria
per l'area PARTE B.

Periodo dal 29 novembre 1962 al 26 agosto 1992

**Proprietà area già Foglio 161 p.lle 213/b e 257/b ora Foglio 1206
p.lla 57 al Catasto Terreni:**

CCCC Cccc, nato a Torino il 26 marzo 1927, (c.f. CCC CCC CCCC CCCC);
----- proprietario per la quota di 1/1;

**Proprietà area già Foglio 161 p.lle 213/c e 257/c divenute ora
Foglio 1206 p.lla 58 al Catasto Terreni e facente parte del Foglio
1206 p.la 57 subb. 1-4 (graffati) al Catasto Fabbricati:**

DDDDDDD Ddddddd, nata a Torino il 29 novembre 1934 (c.f.DDDDDDDDDDD)

----- proprietaria per la quota di 1/1;

Titolo di provenienza: Atto di vendita a rogito Notaio TEPPATI stipulato in data 29/11/1962, Rep. n. 28284, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di TORINO – Territorio – Servizio di pubblicità Immobiliare di TORINO 3 in data 12 dicembre 1962 - Reg. Gen. 50050 - Reg. Part. 39058.

Proprietà fino al 29 novembre 1962

GGGGGGGG Gggggg, nato a Pino To.se il 28 giugno 1885 –

----- proprietario per ¼;

HHHHHHHH Hhhhhhhh, nato a Pino to.se il 15 agosto 1889 –

----- proprietario per ¼;

IIIIIIII Iiiiiiii, nato a Torino il 19 luglio 1901 –

----- proprietario per ¼;

LLLLLLLL Llllllll, nata a Torino il 16 marzo 1904 –

----- proprietaria per ¼;

3.3) 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 colpiscano solo i beni pignorati o anche altri beni e, quindi, se siano da cancellare totalmente o parzialmente;

3.3.1) Formalità pregiudizievoli

Dall'analisi della Relazione Notarile ex. Art. 567 comma 2 c.p.c., redatta dal Dott. Vincenzo PITINO, Notaio in Carrù (CN), aggiornato a tutto il 16 ottobre 2017 e dalle verifiche ipotecarie effettuate dallo scrivente presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Torino – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di TORINO 1 e 3, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

TRASCRIZIONI

1. Pignoramento immobiliare trascritto a TORINO in data 17 luglio 2017 – Reg. Gen. 29051 – Reg. Part. 20345, in forza di Atto giudiziario emesso dal Tribunale di Torino Repertorio n. 17908 del 29 giugno 2017,

a favore :

AAAAA AAAA AAAAAAAAAA AAAAAA AAAAAAAAAAAAAA AAAAA



AAAA con sede in Carrù (CN), (c.f. aaaaaaaaaa);

contro :

BBBB Bbbbbb, nato a Torino (TO) il 07/08/1965 -----

(c.f. BBB BBB BBBBB BBBB);

per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

dei seguenti immobili:

Catasto Fabbricati – Comune di TORINO (L219)

- **Foglio 161 p.la 653 sub. 1;
667**
- **Foglio 161 p.la 653 sub. 2;**
- **Foglio 161 p.la 653 sub. 3;**

Precisazione :

Il Pignoramento indica i beni pignorati con gli identificativi catastali agli atti sino al 22/05/2014;

Al momento del pignoramento pertanto, eseguito il 29 giugno 2017, i suddetti immobili avrebbero dovuto essere indicati con i seguenti identificativi catastali:

Catasto Fabbricati – Comune di TORINO (L219)

- Foglio 1206 p.la 57 sub. 1
sub. 4
- Foglio 1206 p.la 57 sub. 2
- Foglio 1206 p.la 57 sub. 3

Dalle visure catastali è comunque possibile, in maniera certa, ricondurre i vecchi identificativi catastali a quelli attualmente agli atti e comprendere che si tratta dei medesimi beni immobili.

DETTA FORMALITA' RIGUARDA ESCLUSIVAMENTE GLI IMMOBILI PIGNORATI E PERTANTO DOVRA' ESSERE CANCELLATA TOTALMENTE.

ISCRIZIONI

1. **Ipoteca giudiziale** iscritta a TORINO in data 28 novembre 2012 – Reg. Gen. 36886 – Reg. Part. 4860 derivante da Decreto Ingiuntivo – Atto emesso dal Tribunale di Cuneo (CN), Repertorio n. 1602 del 14 novembre 2012 – per la somma di Euro 500.000,00 di cui Euro 439.333,90 per Capitale, Euro 32.950,04 per Interessi ed Euro 27.716,06 per Spese,

a favore :

MMMM MMMMMMMMMM MMMMMMM S.P.A. con sede in Cuneo (CN),

----- (c.f. MMMMMMMMMMMM);

contro :

BBBB Bbbbbb, nato a Torino (TO) il 07/08/1965,
----- (c.f. BBB BBB BBBBB BBBB);

per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

dei seguenti immobili:

Catasto Fabbricati – Comune di TORINO (L219)

- **Foglio 161 p.lla 653 sub. 1;
667**
- **Foglio 161 p.lla 653 sub. 2;**
- **Foglio 161 p.lla 653 sub. 3;**

DETTA FORMALITA' COLPISCE ESCLUSIVAMENTE GLI IMMOBILI
PIGNORATI E PERTANTO DOVRA' ESSERE CANCELLATA TOTALMENTE.

2. Ipoteca volontaria iscritta a TORINO in data 11 agosto 2011 – Reg.
Gen. 32313 – Reg. Part. 5750 derivante da Concessione a garanzia di
apertura di credito – Atto a rogito Notaio Gianluca ELEUTERI,
Repertorio n. 75239/16860 stipulato in data 10 agosto 2011 – per la
somma di Euro 1.500.000,00 di cui Euro 750.000,00 per Capitale,
a favore :

**AAAAA AAAA AAAAAAAAAA – AAAAAA AAAAAAAAAAAAAA AAAAA -
AAAAAAAA AAAAAAAAAAAAA AAA AAAAAA** , con sede in Carrù (CN),
----- (c.f. AAAAAAAAAA);

contro :

BBBB Bbbbbb, nato a Torino (TO) il 07/08/1965,
----- (c.f. BBB BBB BBBBB BBBB);

per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

dei seguenti immobili:

Catasto Fabbricati – Comune di TORINO (L219)

- **Foglio 161 p.lla 653 sub. 1;
667**
- **Foglio 161 p.lla 653 sub. 2;**
- **Foglio 161 p.lla 653 sub. 3;**

in qualità di TERZO DATORE DI IPOTECA;

DEBITORE NON DATORE DI IPOTECA :

**NNN NNNNN N.N.N. (NNNNNNNNNNNN NNNNNNNNN & NNNNNNNNN
NNNNN)**, con sede in Milano (MI) ----- (c.f. NNNNNNNNNNN).

DETTA FORMALITA' RIGUARDA ESCLUSIVAMENTE GLI IMMOBILI
PIGNORATI E PERTANTO DOVRA' ESSERE CANCELLATA TOTALMENTE.

3.3.2) Diritti reali a favore di terzi

Dalla Relazione Notarile ex. Art. 567 comma 2 c.p.c., redatta dal Dott. Vincenzo PITINO, Notaio in Carrù (CN) e dai successivi approfondimenti svolti dallo scrivente, si è potuto accertare che nell'Atto di Divisione a rogito Notaio Angelo CHIANALE, stipulato in data 27 dicembre 2010, Rep. n. 66168/28664, in riferimento al LOTTO PRIMO assegnato in piena proprietà al signor BBBB Bbbbbb, si riporta quanto segue:

*".....**LOTTO PRIMO** - assegnato al signor BBBB Bbbbbb, che accetta, in Comune di Torino, via Borgofranco n.25/17 e precisamente:*

a) casa di civile abitazione elevata a due piani fuori terra, con terreno di pertinenza, quest'ultimo per quota di comproprietà pari al 90% (novanta per cento) indivisa....."

nel medesimo atto di divisione, in riferimento al LOTTO SECONDO, assegnato alla signora EEEE Eeeeeeeee, sorella del debitore esecutato, cui veniva assegnato un immobile ad uso ufficio, ubicato in Via Borgofranco n. 25/15, confinante con la proprietà oggetto di pignoramento, si riporta quanto segue:

*".....**LOTTO SECONDO** - assegnato alla signora EEEE Eeeeeeeee, che accetta, in Comune di Torino:*

= via Borgofranco n. 25/15 e precisamente:

- al piano terreno quattro locali ad uso ufficio e servizi;

- al piano interrato un locale ad uso archivio;

con terreno di pertinenza, quest'ultimo per quota di comproprietà pari al 10% (dieci per cento) indivisa....."

Tali dichiarazioni espresse in atto non trovano però riscontro nella Nota di Trascrizione che riporta i beni in oggetto assegnati in piena proprietà all'uno ed all'altro soggetto e neppure catastalmente, ove non risultano immobili in comproprietà.

Lo scrivente ha ritenuto pertanto opportuno richiedere un chiarimento al Dott. Angelo CHIANALE, Notaio rogante l'atto di divisione in oggetto, in merito a quanto espresso in atto in capo al LOTTO PRIMO e SECONDO ed il medesimo con mail del 01/03/2018 (vedasi Allegato L) confermava che l'area pertinenziale all'edificio oggetto di pignoramento nonché a quella dell'edificio ad uso ufficio è da intendersi in comproprietà fra il soggetto debitore esecutato per la quota del 90% e la signora EEEE Eeeeeeeee, per la quota del 10%.

IN RIFERIMENTO A QUANTO SOPRA ACCERTATO, A PARERE DELLO SCRIVENTE, SEPPUR MANCANTI RIFERIMENTI CATASTALI CERTI, SI PUO' AFFERMARE CHE TUTTA L'AREA SCOPERTA

**PERTINENZIALE AI FABBRICATI OGGETTO DEL PRESENTE
PIGNORAMENTO SIA GRAVATA DA UNA QUOTA DI
COMPROPRIETA' PARI AL 10% A FAVORE DI TERZI.**

3.3.3) Vincoli

3.3.3.1 - Vincolo di inedificabilità :

Dall'atto di vendita a rogito Notaio Guglielmo TEPPATI, stipulato in data 29 novembre 1962, Repertorio n. 28284 (vedasi Allegato M), si evince che l'attuale porzione di area pertinenziale agli edifici in oggetto e meglio individuata in atto con i lotti "E" ed "F", acquistati dalla signora DDDDDDD Dddddd in DDDD, fossero gravati da vincolo di inedificabilità a favore del lotto "A", acquistato dal signor CCCC Cccc e sul quale oggi insistono gli edifici pignorati.

3.3.3.2 - Vincoli edificatori ed urbanistici :

Dall'esame del vigente P.R.G.C. gli immobili pignorati risultano inseriti in Area "R7 - Area residenziale inserita in Zone consolidate collinari" per cui valgono le prescrizioni riportate agli Artt. 8 e 16, nonché dalla Tavola Normativa n. 4 delle vigenti N.U.E.A (vedasi Allegato G).

Detti immobili ricadono infine in area soggetta a "Vincolo di tutela dei beni paesaggistici ed ambientali" ai sensi della Legge 42/2004 del 22/01/2004 e pertanto tutti gli interventi edilizi di modifica o di ampliamento delle dimensioni o dell'aspetto architettonico delle facciate che si dovessero apportare agli edifici in oggetto sarebbero sottoposti a rilascio di Parere del Settore Beni Ambientali della Regione Piemonte.

3.3.4) Regolamento di Condominio

Gli immobili oggetto di pignoramento non fanno parte di un Condominio per cui non sono interessati da alcun regolamento condominiale.

3.3.5) Censo, Livello, Uso Civico

Dalle indagini svolte dallo scrivente presso il Commissariato per gli Usi Civici di Piemonte, Liguria e Valle d'Aosta in data 27 febbraio 2018, non è emersa l'esistenza di usi civici, censi e livelli sugli immobili oggetto della presente procedura esecutiva.

3.4) 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;

Dal sopralluogo eseguito, lo scrivente ha potuto accertare che, mediante la realizzazione di pareti in cartongesso, l'originaria unità abitativa ivi esistente ed autorizzata è stata suddivisa in tre distinte unità abitative, meglio individuate nella planimetria esemplificativa con le lettere "A", "B" e "C" (vedasi Allegato C.2).

L'unità "A", meglio evidenziata in colore verde, è abitata dal debitore esecutato, signor BBBB Bbbbbb, le unità "B" e "C", meglio evidenziate in arancione la prima ed in azzurro la seconda, sono invece occupate da soggetti terzi; il debitore esecutato, interpellato dallo scrivente in merito all'esistenza di regolari contratti di locazione regolanti i rapporti ed i canoni fra il medesimo e gli occupanti le unità "B" e "C", ha dichiarato che erano stati stipulati due contratti di locazione ed in particolare:

PER L'UNITA' ABITATIVA "B" - Contratto in data 29 aprile 2014 - durata 4 anni a partire dal 01 maggio 2014 al 30 aprile 2018 rinnovabile di altri quattro anni, stipulato con il signor OOOOOOO Oooooooo, nato a Torino il 01/12/1963 (c.f. OOO OOO OOOOO OOOOO);

Canone mensile pattuito : Euro 650,00;

Deposito cauzionale versato : Euro 1.300,00;

Spese condominiali mensili : Euro 35,00;

Spese di riscaldamento mensili : Euro 62,00;

E' stato esibito allo scrivente un documento in formato digitale ".doc" privo di firme e di timbri dimostranti la registrazione.

Da accertamenti svolti presso l'Agenzia Entrate di Torino tale contratto non risulta registrato.

PER L'UNITA' ABITATIVA "C" - Contratto in data 01 aprile 2015 - durata 4 anni a partire dal 01 aprile 2015 al 31 marzo 2019 rinnovabile di altri quattro anni, stipulato con il signor PPPPPPPPP Pppppppp, nato a Chieri (TO) il 22/10/1972. Nel contratto si legge che l'unità abitativa locata verrà occupata complessivamente da quattro persone.

Canone mensile pattuito : Euro 700,00;

Deposito cauzionale versato : Euro 1.200,00;

E' stato esibito allo scrivente un documento in formato digitale ".pdf" firmato dalle parti ma privo di timbri dimostranti la registrazione.

Da accertamenti svolti presso l'Agenzia Entrate di Torino tale contratto non risulta registrato.

3.5) descriva i beni pignorati, anche mediante planimetrie e fotografie;

Gli immobili pignorati sono costituiti da un edificio ad uso abitativo di tipo villino, con annesso basso fabbricato ospitante due locali ad uso autorimessa ed ampio terreno pertinenziale adibito a parco-giardino, il tutto situato nel Comune di TORINO, Via Borgofranco n. 25 interno 17 e meglio individuati all'interno del riquadro rosso nell' Allegato A – Tavv. A, B e C.

Essi ricadono in Borgata Sassi, nell'ambito della "Circoscrizione 7 – Madonna del Pilone" della Città di TORINO, nell'area Nord-Est dello sviluppo planimetrico della città, in zona collinare posta nelle vicinanze della Collina di Superga.

E' un'area a prevalente vocazione residenziale, di grande valore paesaggistico, con presenza di molti edifici realizzati nell'ambito dell'espansione edilizia avvenuta fra gli anni '60 e '70.

Attualmente, questo quartiere costituisce una zona residenziale molto ambita dai torinesi in quanto è ben servita dai servizi pubblici, ha molte aree verdi ed è abbastanza vicino al centro cittadino.

L'edificio in oggetto è costituito dalla famosa "Casa Luzi", edificio ad uso residenziale edificato nella prima metà degli anni '60 su progetto dell'architetto Cccc CCCC, padre dell'attuale proprietario; l'Arch. Cccc CCCC si è distinto nell'ambito del mondo della progettazione e dell'architettura della città per aver progettato celebri palazzi distintivi quali la Casa dell'Obelisco, la Torre Mirafiori o le Torri Pitagora.

L'edificio in oggetto venne edificato fra il 1962 ed il 1966, anno in cui venne rilasciata l'agibilità e divenne la residenza dell'architetto sino al novembre 2006, anno della morte; detto fabbricato nel giugno del 2017 ha fatto parte del circuito museale "OpenHouse Torino", iniziativa che ha permesso al pubblico di visitare edifici di pregio architettonico presenti nell'ambito della Città di Torino.

Da Via Borgofranco n. 25 int. 17 diparte la strada privata carrabile di accesso all'edificio, caratterizzata da carreggiata di limitata larghezza, pavimentata con laterizi e da forte pendenza a salire (vedasi Allegato B – fotografie nn. 1-2-3).

Il corpo di fabbrica principale, ospitante l'unità abitativa, possiede un'ampia superficie coperta ed è formata da moduli eretti in parte ad uno ed in parte a due piani fuori terra (Vedasi Allegato B – fotografie nn. 4-5-6-7-8-9); anche nell'ambito del medesimo piano, i locali sono edificati a

quote altimetriche sfalsate fra di loro, con dislivelli di circa metri 1,50 circa raccordati da un sistema di scale interne di collegamento (Vedasi Allegato B – fotografie nn. 27-33-41).

La copertura del fabbricato è piana, costituita da terrazze pavimentate in quadrotti in cls prefabbricati ed anch'esse disposte a varie quote altimetriche e raccordate fra di loro da scale in parte protette da coperture in plexiglass (Vedasi Allegato B – fotografie nn. 59-60-61).

Da quanto verificato in loco e da quanto desunto dagli elaborati grafici depositati presso i pubblici uffici, l'unità abitativa possiede una superficie coperta totale (Piano Terreno + Piano Primo) al lordo delle murature esterne, di circa mq. 453, mentre i terrazzi nel loro complesso possiedono una superficie di circa mq. 537.

Al piano interrato è invece presente un locale ad uso cantina, che però nell'occasione del sopralluogo non è stato possibile visionare direttamente e che dagli elaborati grafici depositati nei pubblici uffici possiede una superficie coperta di mq. 45 circa.

Il corpo di fabbrica ospitante le autorimesse possiede invece una superficie coperta di circa mq. 80; esso risulta interrato sui lati Nord, Est e Sud mentre sul lato Ovest sono posizionati gli accessi, protetti da portoni in plexiglass scorrevoli. La struttura portante è in cemento armato, la pavimentazione è in battuto di cemento (Vedasi Allegato B – fotografie nn. 5-62-63).

A livello strutturale, l'edificio principale ad uso residenziale possiede una struttura portante intelaiata in cemento armato "a vista", solai in latero cemento e pareti di tamponamento in elementi laterizi paramano volutamente disposti di quarto, "a coltello" (Vedasi Allegato B – Fotografie nn. 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10); internamente i locali abitativi evidenziano l'ossatura portante strutturale con travi, pilastri e cordoli in c.a. "a vista" e murature in laterizi faccia a vista disposti di coltello (Vedasi Allegato B); ne scaturisce pertanto un aspetto architettonico sia esternamente che internamente privo delle classiche finiture quali intonacature e tinteggiature alle pareti e quindi molto "grezzo".

Uniche finiture interne sono rappresentate dalle pavimentazioni in parquet di legno in quasi tutti i vani abitativi e pavimenti e pareti piastrelate nei bagni.

Sono numerose le pareti finestate, interessanti tutti i lati dell'edificio e dotate di serramenti in parte in legno ed in parte in alluminio.

Per quanto riguarda la dotazione di impianti, è presente impianto elettrico, impianto termico alimentato in parte a gas metano ed in parte

a legna ed impianto idraulico; gli scarichi sono collegati alla fognatura comunale.

I locali abitativi presentano una distribuzione interna alquanto labirintica, in parte dovuta all'elevato numero di vani esistenti, alcuni anche di ridotte dimensioni, in parte dovuta al fatto che detti vani siano posizionati su piani sfalsati fra di loro, con presenza di scale interne di raccordo (Vedasi Allegato B - fotografie nn. 27-33-41).

Come già descritto al Capitolo 3.4, al momento dell'effettuazione del sopralluogo da parte dello scrivente, l'unica unità abitativa ufficialmente autorizzata e denunciata catastalmente è risultata "abusivamente" frazionata in tre distinte unità abitative, due delle quali "locate" a terzi; la separazione delle tre unità immobiliari è avvenuta mediante la chiusura di porte interne di collegamento.

Al momento del sopralluogo si è pertanto potuto accertare che al Piano Terreno sono ubicate due unità abitative mentre al Piano Primo una unità abitativa avente accesso esclusivamente dall'esterno mediante un sentiero scalinato presente nel terreno pertinenziale.

Stante lo stato dei luoghi rilevato, l'attuale distribuzione interna dei locali è la seguente (si faccia riferimento alla descrizione delle unità abitative riportata al Capitolo 3.4):

UNITA' "A" (meglio evidenziata in verde nell'Allegato C.2):

PIANO TERRENO (Altezza locali = 3,00 m.) :

- Disimpegno 1 (Vedasi All. B - fotografie nn. 11-12);
- Cucina 1 (Vedasi All. B - fotografie nn. 28-29-30); questo locale è stato realizzato abusivamente dal proprietario mediante la chiusura della parete ovest del vano aperto ad uso portico originariamente autorizzato;
- Salone 1 (Vedasi All. B - fotografie nn. 31-32);
- Ripostiglio (Vedasi All. B - fotografia n. 13);
- Camera da letto 1 (Vedasi All. B - fotografie nn. 14-15);
- Camera da letto 2 (Vedasi All. B - fotografie nn. 16-17-18);
- Disimpegno 2 (Vedasi All. B - fotografia n. 19);
- Bagno 1 dotato di due lavabi, w.c., bidet, vasca da bagno e piatto doccia (Vedasi All. B - fotografie nn. 20-21-22);
- Studiolo (Vedasi All. B - fotografie nn. 23-24);

PIANO PRIMO (Altezza locali = 3,00 m.) :

- Salone 2 (Vedasi All. B - fotografie nn. 33-34);

UNITA' "B" (meglio evidenziata in arancione nell'Allegato C.2):

PIANO TERRENO (Altezza locali = 3,00 m.) :

- Disimpegno 3 (Vedasi All. B - fotografia n. 35);
- Cucina 2 (Vedasi All. B - fotografie nn. 36-37);
- Bagno 2 dotato di lavabo, w.c., bidet e vasca da bagno (Vedasi All. B fotografie nn. 39-40);
- Camera da letto 3 (Vedasi All. B - fotografia n. 38);
- Salotto (Vedasi All. B - fotografie nn. 42-43);

UNITA' "C" (meglio evidenziata in azzurro nell'Allegato C.2):

PIANO PRIMO (Altezza locali = 3,00 m.) :

- Salone 3 (Vedasi All. B - fotografie nn. 44-45) questo locale è stato realizzato abusivamente dal proprietario mediante la chiusura con pareti vetrate di tre lati aperti, con conseguente cambio della destinazione d'uso da portico aperto originariamente autorizzato in locale abitativo;
- Disimpegno 4 (Vedasi All. B - fotografia n. 46);
- Bagno 3 dotato di lavabo, w.c., bidet e piatto doccia (Vedasi All. B - fotografie nn. 49-50);
- Camera da letto 4 (Vedasi All. B - fotografie nn. 47-48);
- Soggiorno (Vedasi All. B - fotografia n. 56);
- Cucinino (Vedasi All. B - fotografia n. 57);
- Lavanderia (Vedasi All. B - fotografia nn.);
- Disimpegno 5 (Vedasi All. B - fotografie n. 58);
- Bagno 4 dotato di lavabo, w.c., bidet e vasca da bagno (Vedasi All. B fotografie nn. 52-53);
- Camera da letto 5 (Vedasi All. B - fotografie nn. 54-55);

L'attuale stato manutentivo dell'immobile risente della fragilità della struttura muraria che lo caratterizza; la mancanza di intonaci e rivestimenti alle pareti, sia interne che esterne, espongono notevolmente le strutture all'azione erosiva degli agenti atmosferici.

Sono numerosi i ponti termici nell'involucro esterno dell'edificio, soprattutto nei punti di contatto fra le strutture in cemento armato e quelle in laterizio, con notevole dispersione di calore; le elevate superfici finestrate dotate di serramenti sicuramente non performanti ai fini del contenimento energetico in quanto vetusti, comportano alte spese di gestione e di riscaldamento durante i mesi invernali.

Esternamente i due corpi di fabbrica sono circondati da un ampio parco-giardino costituito dal versante della collina su cui i medesimi sono stati edificati ed avente andamento digradante con andamento da Nord a Sud,

dal piano di campagna degli edifici a scendere verso Via Borgofranco (Vedasi Allegato B – fotografie nn. 64-65).

Come già enunciato nei capitoli precedenti tale parco risulta gravato da una quota di comproprietà indivisa pari al 10% a favore della signora EEEE Eeeeeeeee, sorella del debitore esecutato.

Per una maggior comprensione di quanto sopra riportato, si rimanda ai seguenti allegati:

- Allegato A - LOCALIZZAZIONE GEOGRAFICA IMMOBILI;
- Allegato B - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA;
- Allegato C - PLANIMETRIA IMMOBILI;
- Allegato E - PLANIMETRIE CATASTALI.

3.6) 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;

3.6.1) Licenze, Concessioni Edilizie, Autorizzazioni.

Dalle indagini svolte dallo scrivente presso l'Ufficio Tecnico Edilizia Privata della città di Torino è stato possibile accertare quanto segue:

a. sui terreni in oggetto vennero progettate n° 6 villette autorizzate con le seguenti licenze Edilizie:

Prot. 81/57 – Licenza Edilizia n. 1045 del 19/02/1962;

Prot. 82/57 – Licenza Edilizia n. 1043 del 19/02/1962;

Prot. 83/57 – Licenza Edilizia n. 1804 del 04/05/1962;

Prot. 84/57 – Licenza Edilizia n. 1044 del 19/02/1962;

Prot. 85/57 – Licenza Edilizia n. 1046 del 19/02/1962;

Prot. 86/57 – Licenza Edilizia n. 1047 del 19/02/1962;

Detti immobili non vennero mai realizzati.

b. con Licenza Edilizia n. 1968/1962 – Prot. n. 117 venne richiesta una Variante per la realizzazione di n° 4 edifici (A-B-C-D) anziché 6 come originariamente previsti e l'edificio oggetto di perizia venne meglio indicato quale edificio "Edificio B" nel progetto.

Così come progettato ed autorizzato, detto immobile non venne mai edificato.

c. con Licenza Edilizia n. 3033/1964 – Prot. n. 128 del 21/09/1964 venne richiesta una ulteriore Variante per la realizzazione dell'edificio B.

Con questa licenza, seppur con alcune differenze, l'immobile assunse le dimensioni e le distribuzioni interne attuali.

d. Licenza di Abitabilità N. 1321 – Prot. 1966 n. 16 del 08/11/1967.

In data 02/09/2005 venne rilasciato dal Comune di Torino un Permesso di Costruire (N° 428 del 02/09/2005) su richiesta dell'Arch. Cccc CCCC per la realizzazione di una sopraelevazione nel fabbricato oggetto di pignoramento. Tali opere non vennero mai eseguite per espressa rinuncia a detto permesso di costruire effettuata dal signor CCCC in data 17/01/2006.

Gli elaborati grafici allegati al presente permesso di costruire riportavano fedelmente la distribuzione interna dei locali riscontrata in loco.

3.6.2) Difformità ed irregolarità riscontrate.

1) Realizzazione di vano abitabile ad uso cucina in locale autorizzato quale portico aperto.

Come riscontrabile dal progetto allegato a Licenza Edilizia n. 3033/1964 e come risultante dalla planimetria catastale dell'u.i. in oggetto [Foglio 1206 p.lla 57 subb. 1-4 (graffati)] detto locale, ubicato al piano terreno dell'edificio era stato autorizzato quale portico ed aveva il lato ovest aperto; in loco il lato aperto è in realtà stato chiuso con una parete finestrata ed il locale è attrezzato ed utilizzato quale cucina (Vedasi "cucina 1", retinata in rosso nella planimetria dello stato dei luoghi del Piano Terreno – Allegato C.1).

Tale opera non può essere sanata in quanto il locale possiede un'altezza pari a metri 2,22, inferiore a metri 2,70 richiesti dalla normativa igienico-sanitaria indicante i requisiti per l'abitabilità dei locali [vedasi D.M. 05/07/1975].

Occorrerà pertanto ripristinare lo stato dei luoghi.

2) Realizzazione di vano abitabile ad uso salone in locale autorizzato quale portico aperto.

Come riscontrabile dal progetto allegato a Licenza Edilizia n. 3033/1964 e come risultante dalla planimetria catastale dell'u.i. in oggetto [Foglio 1206 p.lla 57 subb. 1-4 (graffati)] detto locale, ubicato al piano primo, sul lato est dell'edificio era stato autorizzato quale portico aperto ed aveva tre lati aperti; in loco esso è in realtà stato chiuso con tre pareti finestate ed il locale che si è generato è stato utilizzato quale salone abitabile (Vedasi "salone 3", retinato in rosso nella planimetria dello stato dei luoghi del Piano Primo – Allegato C.1).

Anche tale opera non può essere sanata in quanto il locale possiede un'altezza pari a metri 2,02, inferiore a metri 2,70 richiesti dalla normativa igienico-sanitaria indicante i requisiti per l'abitabilità dei locali [vedasi D.M. 05/07/1975].

Occorrerà pertanto ripristinare lo stato dei luoghi.

Dall'esame dell'elaborato grafico progettuale allegato alla Licenza Edilizia n. 3033/1964 è infine risultato che al Piano Terreno non venivano indicati in progetto i tramezzi che in realtà oggi generano i locali meglio individuati con "disimpegno 3" - "bagno 2" - "cucina 2" - "camera da letto 3" meglio evidenziati in rosso nella planimetria dimostrativa del Piano Terreno (Vedasi Allegato C.1).

Sulla planimetria di accatastamento dell'unità immobiliare in oggetto, datata 04/05/1981 - Scheda n. 2125 tali tramezzi vengono regolarmente indicati per cui non è certo se i medesimi non siano stati autorizzati oppure lo siano stati mediante presentazione di regolare pratica edilizia, non reperita in fase di accertamento negli archivi comunali.

3.7) dica se gli immobili pignorati siano dotati dell'Attestati di Prestazione Energetica;

Dalle verifiche effettuate non è emersa l'esistenza di Attestati di Prestazione Energetica relativi agli immobili pignorati oggetto della presente relazione peritale.

3.8) verifichi le spese e i procedimenti giudiziari di cui al n. 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.;

Per quanto riguarda la verifica delle spese non trattandosi di immobili ubicati in contesto condominiale non vi è nulla da segnalare.

Nel merito della verifica volta ad accertare l'esistenza di eventuali ulteriori procedimenti giudiziari riguardanti i beni immobili pignorati, lo scrivente dichiara di non essere a conoscenza dell'esistenza di ulteriori procedimenti giudiziari in corso.

3.9) determini il valore di mercato dei beni, specificando le voci di cui all'art. 568, comma 2, c.p.c.;

Per la determinazione del valore di mercato degli immobili in oggetto, lo scrivente ha ritenuto opportuno applicare un metodo di stima sintetico comparativo in quanto maggiormente rappresentativo della reale situazione locale.

Si è pertanto proceduto ad una attenta indagine di mercato, verificando il reale stato manutentivo degli immobili in oggetto, della loro ubicazione, della vetustà, della condizione attuale del mercato immobiliare e del momento di stima, procedendo all'individuazione dei correnti prezzi di mercato applicati nelle aree ove risultano ubicati gli immobili in oggetto.

Lo scrivente ha quantificato un valore unitario medio a metro quadrato; per ciascun immobile si è poi proceduto al calcolo della Superficie Commerciale, ottenuta dalla sommatoria fra la "Superficie Principale", rappresentata dal 100% della Superficie Esterna Lorda (S.E.L.) dei vani abitativi e la "Superficie Secondaria", rappresentata dalla Superficie Esterna Lorda (S.E.L.) di tutti i locali di servizio, di ornamento ed accessori debitamente ragguagliata alla principale mediante applicazione di rapporti mercantili percentuali.

Le percentuali di ragguaglio che si ritiene opportuno applicare sono le seguenti:

<i>Vani principali</i>	=	100% (1,00)
<i>Terrazzi e lastrici solari</i>	=	10% (0,10)
<i>Locali accessori interrati</i>	=	35% (0,35)
<i>Autorimesse</i>	=	50% (0,50)
<i>Giardini ed aree di pertinenza</i>	=	2% (0,02)

Per giungere al valore di mercato si è applicato il prezzo unitario medio calcolato a metro quadrato, alla Superficie Commerciale ed il risultato ottenuto è stato oggetto di successivi adeguamenti e correzioni in considerazione dei fattori incidenti negativamente sulla valutazione e determinati dall'assenza di garanzia per vizi e difetti o dalle spese necessarie per procedere a regolarizzazioni e sanatorie urbanistiche e catastali e dall'esistenza di locazioni non regolarmente registrate e pertanto non opponibili a terzi ma che comportano comunque la presenza di soggetti terzi all'interno del fabbricato che corrispondono canoni di locazione al proprietario debitore esecutato.

Determinazione valore unitario medio.

Sulla base delle indagini di mercato svolte, dalla verifica del reale stato

manutentivo dell'immobile in oggetto, della sua ubicazione, della vetustà, della condizione attuale del mercato immobiliare e del momento di stima, sulla scorta di quanto evidenziato nella presenta relazione peritale, lo scrivente ritiene che il valore unitario medio applicabile per l'immobile in oggetto sia quantificabile in Euro/mq. 2.300,00 (*)

(*) Riferimenti valutativi considerati:

- AGENZIA ENTRATE – Banca dati delle quotazioni immobiliari 1° semestre 2017 [Valore max : €/mq. 2.600,00 – Valore min. : €/mq. 1.750,00 – **Valore medio : €/mq. 2.175,00**];
- ORSINO IMMOBILIARE OSSERVATORIO QUOTAZIONI IMMOBILIARI 2018 [Valore 1^ fascia : €/mq. 2.535,00 – Valore 2^ fascia : €/mq. 1.690,00 – **Valore medio Euro 2.113,00**];
- O.I.C.T. (2017) – Microzona 24 : **Valore Medio : Euro 2.536,00**;

Calcolo Superficie Commerciale:

Locali principali	= Mq.	453,00 x (1,00)	= Mq.	453,00
Terrazzi	= Mq.	537,00 x (0,10)	= Mq.	53,70
Autorimesse	= Mq.	80,00 x (0,50)	= Mq.	40,00
Locali accessori interrati	= Mq.	45,00 x (0,35)	= Mq.	15,75
Area pertinenziale (**)	= Mq.	1.870,00 x (0,02)	= Mq.	37,40
Totale -----	Mq.		599,85	
arrotondabile a -----	Mq.		600,00	

(**) Superficie complessiva lotto (Foglio 1206 p.lle 57-58)	= Mq.	2.620,0 -
Superficie coperta fabbricato	= Mq.	537,0 =
Superficie libera	= Mq.	2.083,0 -
Incidenza quota comproprietà di terzi (10%)	= Mq.	208,3 =
Area pertinenziale considerata	= Mq.	1.874,7
arrotondabile a	Mq.	1.870,0

Calcolo Valore di mercato:

Sup. comm.le Mq. 600,00 x Euro/mq. 2.300,00 = **Euro 1.380.000,00**

Il Valore di mercato così come sopra calcolato viene dallo scrivente opportunamente deprezzato di una adeguata percentuale in conseguenza dei seguenti fattori, riscontrati in loco ed incidenti in maniera negativa sugli immobili in oggetto:

- assenza di garanzia per vizi e/o difetti occulti;
- presenza di n. 2 locali originariamente destinati a portico aperto ed utilizzati ad uso residenziale in conseguenza di opere realizzate in assenza di titolo autorizzativo; detto cambio di destinazione d'uso NON PUO' ESSERE SANATO in quanto i locali possiedono altezze inferiori ai minimi consentiti dalle normative vigenti;
- presenza di soggetti terzi estranei alla proprietà che abitano l'immobile

in forza di contratti di locazione che NON RISULTANO REGOLARMENTE REGISTRATI e pertanto privi dei requisiti di legalità.

- presenza di una quota di comproprietà indivisa pari al 10% a favore di terzi su tutta l'area di pertinenza ai fabbricati ivi ubicati.

Lo scrivente, in forza di quanto sopra accertato, ritiene di poter applicare un deprezzamento valutabile nel 25% del valore di mercato come sopra quantificato e pertanto il Valore di mercato come sopra calcolato viene così ridotto:

Valore di mercato	=	Euro	1.380.000,00 -
Deprezzamento (25%)	=	Euro	345.000,00 =

VALORE TOTALE LOTTO UNICO ----- Euro 1.035.000,00

Analizzati i suddetti valori e procedendo in via prudentiale ad una valutazione "a corpo" e non "a misura", nonché nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con annessi diritti, azioni, ragioni, servitù attive e passive, fissi ed infissi, adiacenze e pertinenze, giusti i titoli di provenienza e le risultanze catastali, si stima il più probabile Valore di Mercato del **LOTTO UNICO** in complessivi **Euro 1.000.000,00 (diconsi euro unmilione/00)**.

3.10) 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.

Si omette di indicare quanto richiesto in quanto l'immobile è ubicato in Torino.

Ritenendo di aver compiutamente espletato l'incarico ricevuto nel rispetto della ritualità e delle norme del codice di procedura civile, ringraziando la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatami, rassegno la presente relazione peritale estimativa, rimanendo a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Roure, lì 05 marzo 2018

L'Esperto
Geom. Giovanni Suppo



Allegati:

- A - LOCALIZZAZIONE GEOGRAFICA IMMOBILI;
- B - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA;
- C - PLANIMETRIA IMMOBILI;
- D - VISURE CATASTALI;
- E - PLANIMETRIE CATASTALI;
- F - TITOLI DI PROVENIENZA;
- G - ESTRATTO PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE;
- H - CERTIFICATO DI RESIDENZA DEBITORE ESECUTATO;
- I - NOTIFICA DATA DI SOPRALLUOGO;
- L - PARERE INTERPRETATIVO ATTO DIVISIONE 27/12/2010
NOTAIO ANGELO CHIANALE;
- M - ATTO DI VENDITA NOTAIO TEPPATI DEL 29/11/1962.

