

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Procedimento R.G.E. 543/2023
Creditore procedente: **CASSA DI RISPARMIO DI ASTI S.p.A.**
rappresentato e difeso dall'avv. Riccardo Marinetti (Asti)
Creditore intervenuto: **YODA SPV S.r.l.**
rappresentato e difeso dall'avv. Paolo Basso (Biella)
Debitore esecutato: **AAAAAAAAAAAAAAAA aaa aa Aaaaaaaa Aaaaaaaa a A**
rappresentato e difeso dall'avv. Lucas Barbesino (Asti)
Giudice dell'esecuzione: **GOP dr.ssa Elisabetta DURETTO**

* * *

RELAZIONE DI PERIZIA ESTIMATIVA IMMOBILIARE

N. 2 alloggi e n. 5 autorimesse (box auto)

**in Riva Presso Chieri (TO), via San Domenico Savio n. 1
oltre a terreni in Riva Presso Chieri (TO) e in Chieri (TO)**

* * *

INDICE

1. QUADRO SINOTTICO DELLE SCHEDE RIASSUNTIVE	7
2. LOTTO 1 – ALLOGGIO IN RIVA PRESSO CHIERI, VIA SAN DOMENICO SAVIO N.1, PIANO 2°, E N. 2 BOX AUTO	11
2.1. Scheda riassuntiva	11
2.2. Identificazione dell'immobile pignorato oggetto del lotto 1	12
2.2.1. Descrizione sintetica, ubicazione, tipologia, consistenza	12
2.2.2. Dati catastali.....	13
2.2.3. Coerenze	14
2.3. Proprietà, atti di provenienza.....	15
2.3.1. Proprietari alla data di trascrizione del pignoramento	15
2.3.2. Atti di provenienza e ricostruzione storica dei trasferimenti di proprietà	15
2.4. Formalità, diritti reali a favore di terzi, vincoli, oneri, regolamento di condominio, documentazione art. 567 c.p.c.	16
2.4.1. Formalità e diritti reali a favore di terzi.....	16
2.4.2. Vincoli e servitù gravanti sull'immobile	17
2.4.3. Censo, livello, uso civico	17
2.4.4. Regolamento di condominio e relativi vincoli ed oneri.....	17

2.4.5.	Dati risultanti dalla documentazione di cui all'art. 567 comma 2 c.p.c.....	18
2.4.6.	Opponibilità all'acquirente di diritti reali, vincoli ed oneri. Cancellazione formalità.....	18
2.5.	Stato di occupazione dell'immobile	18
2.6.	Descrizione degli immobili.....	19
2.6.1.	Descrizione generale dell'edificio	21
2.6.2.	Descrizione delle unità immobiliari.....	22
2.7.	Situazione edilizia – Situazione urbanistica.....	24
2.7.1.	Permessi edilizi	24
2.7.2.	Certificato di agibilità	24
2.7.3.	Situazione urbanistica	25
2.7.4.	Certificazione energetica	25
2.8.	Giudizi di conformità.....	25
2.8.1.	Regolarità edilizia	25
2.8.2.	Conformità catastale	26
2.8.3.	Conformità urbanistica.....	26
2.8.4.	Corrispondenza dati catastali / atto	26
2.8.5.	Conformità tecnica impiantistica	26
2.8.6.	Commerciabilità dei beni	26
2.9.	Spese condominiali e procedimenti giudiziari.....	27
2.9.1.	Spese condominiali	27
2.9.2.	Procedimenti giudiziari.....	27
2.10.	Valore degli immobili del lotto 1, prezzo base per la vendita.....	27
2.10.1.	Valutazione degli immobili.....	27
3.	LOTTO 2 – ALLOGGIO IN RIVA PRESSO CHIERI, VIA SAN DOMENICO SAVIO N.1, PIANO 2°, E N. 1 BOX AUTO	29
3.1.	Scheda riassuntiva	29
3.2.	Identificazione dell'immobile pignorato oggetto del lotto 2	30
3.2.1.	Descrizione sintetica, ubicazione, tipologia, consistenza	30
3.2.2.	Dati catastali.....	30
3.2.3.	Coerenze	31
3.3.	PROPRIETÀ, ATTI DI PROVENIENZA	31
3.3.1.	Proprietari alla data di trascrizione del pignoramento	31
3.3.2.	Atti di provenienza e ricostruzione storica dei trasferimenti di proprietà	32

3.4.	Formalità, diritti reali a favore di terzi, vincoli, oneri, regolamento di condominio, documentazione art. 567 c.p.c.	34
3.4.1.	Formalità e diritti reali a favore di terzi	34
3.4.2.	Vincoli e servitù gravanti sull'immobile	35
3.4.3.	Censo, livello, uso civico	35
3.4.4.	Regolamento di condominio e relativi vincoli ed oneri.....	35
3.4.5.	Dati risultanti dalla documentazione di cui all'art. 567 comma 2 c.p.c.....	36
3.4.6.	Opponibilità all'acquirente di diritti reali, vincoli ed oneri. Cancellazione formalità	36
3.5.	Stato di occupazione dell'immobile	36
3.6.	Descrizione degli immobili.....	37
3.6.1.	Descrizione generale dell'edificio	37
3.6.2.	Descrizione delle unità immobiliari.....	38
3.7.	Situazione edilizia – Situazione urbanistica	40
3.7.1.	Permessi edilizi	40
3.7.2.	Certificato di agibilità	41
3.7.3.	Situazione urbanistica	41
3.7.4.	Certificazione energetica	41
3.8.	Giudizi di conformità.....	42
3.8.1.	Regolarità edilizia	42
3.8.2.	Conformità catastale	42
3.8.3.	Conformità urbanistica.....	43
3.8.4.	Corrispondenza dati catastali / atto	43
3.8.5.	Conformità tecnica impiantistica	43
3.8.6.	Commerciabilità dei beni	43
3.9.	Spese condominiali e procedimenti giudiziari.....	43
3.9.1.	Spese condominiali	43
3.9.2.	Procedimenti giudiziari.....	44
3.10.	Valore degli immobili del lotto 2, prezzo base per la vendita	44
3.10.1.	Valutazione degli immobili.....	44
4.	LOTTO 3 – TERRENI IN RIVA PRESSO CHIERI E IN CHIERI.....	45
4.1.	Scheda riassuntiva	45
4.2.	Identificazione dell'immobile pignorato oggetto del lotto 3	46
4.2.1.	Descrizione sintetica, ubicazione, tipologia, consistenza	46

4.2.2. Dati catastali.....	46
4.2.3. Coerenze	47
4.3. Proprietà, atti di provenienza	47
4.3.1. Proprietari alla data di trascrizione del pignoramento	47
4.3.2. Atti di provenienza e ricostruzione storica dei trasferimenti di proprietà	47
4.4. Formalità, diritti reali a favore di terzi, vincoli, oneri, regolamento di condominio, documentazione art. 567 c.p.c.	49
4.4.1. Formalità e diritti reali a favore di terzi	49
4.4.2. Vincoli e servitù gravanti sull'immobile	50
4.4.3. Censo, livello, uso civico	50
4.4.4. Regolamento di condominio e relativi vincoli ed oneri.....	50
4.4.5. Dati risultanti dalla documentazione di cui all'art. 567 comma 2 c.p.c.....	50
4.4.6. Opponibilità all'acquirente di diritti reali, vincoli ed oneri. Cancellazione formalità	50
4.5. Stato di occupazione dell'immobile	51
4.6. Descrizione degli immobili.....	51
4.6.1. Descrizione degli immobili.....	51
4.7. Situazione edilizia – Situazione urbanistica	51
4.7.1. Permessi edilizi	51
4.7.2. Certificato di agibilità	51
4.7.3. Situazione urbanistica	52
4.7.4. Certificazione energetica	52
4.8. Giudizi di conformità.....	52
4.8.1. Regolarità edilizia	52
4.8.2. Conformità catastale	52
4.8.3. Conformità urbanistica.....	52
4.8.4. Corrispondenza dati catastali / atto	53
4.8.5. Conformità tecnica impiantistica	53
4.8.6. Commerciabilità dei beni	53
4.9. Spese condominiali e procedimenti giudiziari.....	53
4.9.1. Spese condominiali	53
4.9.2. Procedimenti giudiziari.....	53
4.10. Valore degli immobili del lotto 3, prezzo base per la vendita	53
4.10.1. Valutazione degli immobili.....	53

5. LOTTO 4 – TERRENI IN CHIERI	54
5.1. Scheda riassuntiva	54
5.2. Identificazione dell’immobile pignorato oggetto del lotto 4	55
5.2.1. Descrizione sintetica, ubicazione, tipologia, consistenza	55
5.2.2. Dati catastali.....	55
5.2.3. Coerenze	56
5.3. Proprietà, atti di provenienza	56
5.3.1. Proprietari alla data di trascrizione del pignoramento	56
5.3.2. Atti di provenienza e ricostruzione storica dei trasferimenti di proprietà	56
5.4. Formalità, diritti reali a favore di terzi, vincoli, oneri, regolamento di condominio, documentazione art. 567 c.p.c.	59
5.4.1. Formalità e diritti reali a favore di terzi	59
5.4.2. Vincoli e servitù gravanti sull’immobile	60
5.4.3. Censo, livello, uso civico	60
5.4.4. Regolamento di condominio e relativi vincoli ed oneri.....	60
5.4.5. Dati risultanti dalla documentazione di cui all’art. 567 comma 2 c.p.c.....	60
5.4.6. Opponibilità all’acquirente di diritti reali, vincoli ed oneri. Cancellazione formalità	60
5.5. Stato di occupazione dell’immobile	61
5.6. Descrizione degli immobili.....	61
5.6.1. Descrizione degli immobili.....	61
5.7. Situazione edilizia – Situazione urbanistica	62
5.7.1. Permessi edilizi	62
5.7.2. Certificato di agibilità	62
5.7.3. Situazione urbanistica	62
5.7.4. Certificazione energetica	63
5.8. Giudizi di conformità.....	63
5.8.1. Regolarità edilizia	63
5.8.2. Conformità catastale	63
5.8.3. Conformità urbanistica.....	63
5.8.4. Corrispondenza dati catastali / atto	63
5.8.5. Conformità tecnica impiantistica	63
5.8.6. Commerciabilità dei beni.....	63
5.9. Spese condominiali e procedimenti giudiziari.....	64

1. QUADRO SINOTTICO DELLE SCHEDE RIASSUNTIVE

Il patrimonio immobiliare ricadente nella procedura esecutiva in oggetto ed argomento della presente relazione è costituito da immobili siti in Riva Presso Chieri (TO), costituiti da n. 2 alloggi con relative cantine, n. 3 box e un terreno, e in Chieri (TO), costituiti da n. 2 gruppi di terreni, il tutto suddiviso in n. 4 lotti descritti nel seguito.

Nella presente relazione sono trattati in modo unitario alcuni aspetti comuni ai sei lotti mentre sono esaminati in modo separato gli argomenti precipui di ciascun lotto.

Nel quadro sinottico di cui al presente capitolo lo scrivente richiama le schede sintetiche riassuntive delle caratteristiche degli immobili oggetto di stima, già contenute nei capitoli relativi a ciascuno dei lotti previsti per la vendita.

➤ LOTTO	1
• bene pignorato:	<ul style="list-style-type: none"> • alloggio al piano 2° (3° p.f.t.) dell'edificio sito in Riva Presso Chieri (TO), via San Domenico Savio n. 1, composto da n. 2 camere, tinello, cucinino, ingresso, bagno, ripostiglio e n. 2 balconi, con annesso n. 1 locale cantina al piano seminterrato diviso in due parti, identificati nelle planimetrie dei rispettivi piani allegate al regolamento di condominio con i numeri "A/11" (alloggio) e "C/11" e "C/11 bis" (la cantina che si assume divisa in due parti come da nota dello scrivente estimatore infra riportata), • autorimessa (box auto) al piano seminterrato (1° p.f.t.) dell'edificio sito in Riva Presso Chieri (TO), via San Domenico Savio n. 1, identificato nella planimetria del relativo piano allegata al regolamento di condominio con il numero "R/11", • autorimessa (box auto) al piano terra (1° p.f.t.) dell'edificio sito in Riva Presso Chieri (TO), via San Domenico Savio n. 1, identificato nella planimetria del relativo piano allegata al regolamento di condominio con il numero "13", <p>il tutto come meglio identificato nella planimetria allegata all'atto di compravendita autenticato nelle firme dal notaio Valerio Tacchini di Milano in data 13.06.2017, repertorio n. 144031/21438, registrato a Milano 1 il 20.06.2017 al n. 20584</p>
• diritto:	quota intera della piena proprietà;
• indirizzo:	Riva presso Chieri (TO), via San Domenico Savio n. 1
• dati catastali:	N.C.E.U. di Riva presso Chieri - alloggio: foglio 16, particella 121, subalterno 6,

	- box R/11: foglio 16, particella 121, subalterno 21, - box 13: foglio 16, particella 157, subalterno 13;
• proprietà:	AAAAAAAAAAAAAAAA aaa aa Aaaaaaaa Aaaaaaaa a A, con sede in Riva Presso Chieri, codice fiscale 11503290014;
• formalità pregiudizievoli:	- iscrizione 17446/2805 del 11.05.2016, - trascrizione 33066/25205 del 27.07.2023, presso l’Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Torino - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2;
• stato di occupazione:	all’atto del sopralluogo gli immobili sono risultati occupati e utilizzati dal legale rappresentante della società esecutata e dalla propria famiglia;
• valore di mercato:	88.500,00 €

– ◇ – ◇ – ◇ –

➤ LOTTO	2
• bene pignorato:	<p>• alloggio al piano 2° (3° p.f.t.) dell’edificio sito in Riva Presso Chieri (TO), via San Domenico Savio n. 1, composto da n. 2 camere, tinello, cucina, ingresso, bagno, ripostiglio e n. 2 balconi, con annesso n. 1 locale cantina al piano seminterrato, identificati nelle planimetrie dei rispettivi piani allegata al regolamento di condominio con i numeri “A/9” (alloggio) e “C/9” (la cantina,</p> <p>• autorimessa (box auto) al piano seminterrato (1° p.f.t.) dell’edificio sito in Riva Presso Chieri (TO), via San Domenico Savio n. 1, identificato nella planimetria del relativo piano allegata al regolamento di condominio con il numero “R/5”,</p> <p>il tutto come meglio identificato nella planimetria allegata all’atto di compravendita autenticato nelle firme dal notaio Valerio Tacchini di Milano in data 13.06.2017, repertorio n. 144031/21438, registrato a Milano 1 il 20.06.2017 al n. 20584;</p>
• diritto:	quota intera della piena proprietà;
• indirizzo:	Riva presso Chieri (TO), via San Domenico Savio n. 1
• dati catastali:	N.C.E.U. di Riva presso Chieri - alloggio: foglio 16, particella 121, subalterno 14, - box R/5: foglio 16, particella 121, subalterno 27;
• proprietà:	AAAAAAAAAAAAAAAA aaa aa Aaaaaaaa Aaaaaaaa a A, con sede in Riva

	Presso Chieri, codice fiscale 11503290014;
• formalità pregiudizievoli:	- iscrizione 36864/7221 del 01.09.2011, - iscrizione 17446/2805 del 11.05.2016, - trascrizione 33066/25205 del 27.07.2023, presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Torino - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2;
• stato di occupazione:	all'atto del sopralluogo gli immobili sono risultati locati alla sig.ra OOOOOOOO Ooooo, nata a Noventa Vicentina (VI), codice fiscale NDRCRL33A48F964X, in virtù di contratto di comodato d'uso gratuito stipulato in data 20.07.2019, registrato all'Agenzia delle Entrate, Ufficio di Moncalieri, in data 31.07.2019 al n. 1381. Il contratto prevede una durata indeterminata con decorrenza dal 20.07.2019. Ai fini della stima gli immobili sono considerati stimati come liberi.
• valore di mercato:	84.000,00 €.

- ◇ - ◇ - ◇ -

➤ LOTTO	3
• bene pignorato:	complesso di terreni di superficie catastale complessiva pari a 16.211 m ² , suddivisi in n. 4 lotti siti in Riva Presso Chieri (TO) e in Chieri (TO), il tutto come meglio identificato nell'atto di compravendita Alessio Paradiso di Torino in data 06.06.2016, repertorio n. 24030/12048;
• diritto:	quota intera della piena proprietà;
• indirizzo:	Riva Presso Chieri (TO) e Chieri (TO);
• dati catastali:	• N.C.T. di Riva Presso Chieri foglio 16, particella 105 • N.C.T. di Chieri foglio 72, particelle 2-26-82-111;
• proprietà:	AAAAAAAAAAAAAAAA aaa aa Aaaaaaaa Aaaaaaaa a A, con sede in Riva Presso Chieri, codice fiscale 11503290014;
• formalità pregiudizievoli:	- iscrizione 17446/2805 del 11.05.2016, - trascrizione 33066/25205 del 27.07.2023, presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Torino - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2;
• stato di occupazione:	liberi, nella disponibilità della società debitrice esecutata;
• valore di mercato:	62.000,00 €.

- ◇ - ◇ - ◇ -

➤ LOTTO	4
• bene pignorato:	complesso di terreni di superficie catastale complessiva pari a 7.352 m ² , in corpo unico, siti in in Chieri (TO), il tutto come meglio identificato nell'atto di compravendita Alessio Paradiso di Torino in data 06.06.2016, repertorio n. 24030/12048;
• diritto:	quota intera della piena proprietà;
• indirizzo:	Chieri (TO);
• dati catastali:	- N.C.T. di Chieri foglio 72, particelle 93-100-101-102-105-106-108-109-110-114-116;
• proprietà:	AAAAAAAAAAAAAAAA aaa aa Aaaaaaaa Aaaaaaaa a A, con sede in Riva Presso Chieri, codice fiscale 11503290014;
• formalità pregiudizievoli:	- iscrizione 17446/2805 del 11.05.2016, - trascrizione 33066/25205 del 27.07.2023, presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Torino - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2;
• stato di occupazione:	liberi, nella disponibilità della società debitrice esecutata;
• valore di mercato:	zero/00 €; a giudizio dello scrivente sussistono condizioni ostative alla commerciabilità dei beni

* * *
* * *
* * *
* * *
* * *
* * *
* * *
* * *
* * *
* * *
* * *
* * *

2. LOTTO 1 – ALLOGGIO IN RIVA PRESSO CHIERI, VIA SAN DOMENICO SAVIO N.1, PIANO 2°, E N. 2 BOX AUTO

2.1. Scheda riassuntiva

Nel presente capitolo lo scrivente espone una sintetica scheda riassuntiva delle caratteristiche degli immobili oggetto del **lotto 1** desunte dalle informazioni esposte nei capitoli successivi:

• bene pignorato:	<ul style="list-style-type: none"> • alloggio al piano 2° (3° p.f.t.) dell'edificio sito in Riva Presso Chieri (TO), via San Domenico Savio n. 1, composto da n. 2 camere, tinello, cucinino, ingresso, bagno, ripostiglio e n. 2 balconi, con annesso n. 1 locale cantina al piano seminterrato diviso in due parti, identificati nelle planimetrie dei rispettivi piani allegate al regolamento di condominio con i numeri "A/11" (alloggio) e "C/11" e "C/11 bis" (la cantina che si assume divisa in due parti come da nota dello scrivente estimatore infra riportata), il tutto come meglio identificato nella planimetria allegata all'atto di compravendita autenticato nelle firme dal notaio Valerio Tacchini di Milano in data 13.06.2017, repertorio n. 144031/21438, registrato a Milano 1 il 20.06.2017 al n. 20584; • autorimessa (box auto) al piano seminterrato (1° p.f.t.) dell'edificio sito in Riva Presso Chieri (TO), via San Domenico Savio n. 1, identificato nella planimetria del relativo piano allegata al regolamento di condominio con il numero "R/11", il tutto come meglio identificato nella planimetria allegata all'atto di compravendita autenticato nelle firme dal notaio Valerio Tacchini di Milano in data 13.06.2017, repertorio n. 144031/21438, registrato a Milano 1 il 20.06.2017 al n. 20584; • autorimessa (box auto) al piano terra (1° p.f.t.) dell'edificio sito in Riva Presso Chieri (TO), via San Domenico Savio n. 1, identificato nella planimetria del relativo piano allegata al regolamento di condominio con il numero "13", il tutto come meglio identificato nella planimetria allegata all'atto di compravendita autenticato nelle firme dal notaio Valerio Tacchini di Milano in data 13.06.2017, repertorio n. 144031/21438, registrato a Milano 1 il 20.06.2017 al n. 20584.
• diritto:	quota intera della piena proprietà;
• indirizzo:	Riva presso Chieri (TO), via San Domenico Savio n. 1
• dati catastali:	N.C.E.U. di Riva presso Chieri - alloggio: foglio 16, particella 121, subalterno 6,

	- box R/11: foglio 16, particella 121, subalterno 21, - box 13: foglio 16, particella 157, subalterno 13;
• proprietà:	AAAAAAAAAAAAAAAA aaa aa Aaaaaaaa Aaaaaaaa a A, con sede in Riva Presso Chieri, codice fiscale 11503290014;
• formalità pregiudizievoli:	- iscrizione 17446/2805 del 11.05.2016, - trascrizione 33066/25205 del 27.07.2023, presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Torino - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2;
• stato di occupazione:	all'atto del sopralluogo gli immobili sono risultati occupati e utilizzati dal legale rappresentante della società debitrice eseguita a dalla propria famiglia;
• valore di mercato:	88.500,00 €

2.2. Identificazione dell'immobile pignorato oggetto del lotto 1

2.2.1. Descrizione sintetica, ubicazione, tipologia, consistenza

Gli immobili oggetto del procedimento esecutivo di cui al **lotto 1** della presente relazione sono costituiti da:

- piena proprietà di alloggio al piano 2° (3° p.f.t.) dell'edificio sito in Riva Presso Chieri (TO), via San Domenico Savio n. 1, composto da n. 2 camere, tinello, cucinino, ingresso, bagno, ripostiglio e n. 2 balconi, con annesso n. 1 locale cantina al piano seminterrato diviso in due parti, identificati nelle planimetrie dei rispettivi piani allegate al regolamento di condominio con i numeri "A/11" (alloggio) e "C/11" e "C/11 bis" (la cantina che si assume divisa in due parti come da nota dello scrivente estimatore infra riportata), il tutto come meglio identificato nella planimetria allegata all'atto di compravendita autenticato nelle firme dal notaio Valerio Tacchini di Milano in data 13.06.2017, repertorio n. 144031/21438, registrato a Milano l il 20.06.2017 al n. 20584.

- ▶ NOTA DEL PERITO ◀
- ▶ In merito alle cantine lo scrivente precisa che ◀
- ▶ a) l'atto di provenienza cita un unico locale cantina identificato con il n. C/11, ◀
- ▶ b) la scheda catastale riporta un solo locale che, per quanto desumibile dalla sagoma e ◀
- ▶ dalla posizione relativa alle pareti perimetrali non essendo indicati i locali adiacen- ◀
- ▶ ti, parrebbe corrispondere al locale indicato con il n. C/11 nella planimetria allegata ◀
- ▶ al regolamento di condominio, ◀
- ▶ c) l'elaborato planimetrico catastale (ved. all. 1.1) indica un unico locale relativo al ◀

Es. imm. 543/2023 CASSA DI RISPARMIO DI ASTI S.p.A. c/ AAAAAAAAAAAAAAAAA aaa Aaaaaaaa A a A pag. 12 di 69
Alloggi e box auto in Riva Presso Chieri, terreni in Riva Presso Chieri e in Chieri - Relazione di stima immobiliare

- ▶ sub. 6 la cui sagoma è paragonabile all'insieme delle due cantine (e infatti riporta
- ▶ due porte di accesso),
- ▶ d) le coerenze riportate in atto non trovano corrispondenza con la scheda catastale ma,
- ▶ al contrario, sembrano corrispondere con la sagoma del sub. 6 riportato
- ▶ nell'elaborato planimetrico o, al più, con la cantina C/11bis come desumibile dalla
- ▶ planimetria allegata al regolamento di condominio,
- ▶ e) la planimetria resa disponibile dall'Amministratore di Condominio riporta
- ▶ l'identificazione di entrambe le cantine come appartenenti alla società debitrice
- ▶ esecutata,
- ▶ f) il legale rappresentante della società debitrice esecutata ha fatto visionare allo scri-
- ▶ vente
- ▶ g) entrambe le cantine come costituenti il sub. 6.
- ▶ Per quanto sopra esposto, e principalmente in ragione di quanto desumibile in relazio-
- ▶ ne ai punti d) e c), lo scrivente estimatore ritiene di procedere alla stima del sub. 6
- ▶ comprendente entrambe la cantine C/11 e C/11bis, ritendo plausibile che siano state ot-
- ▶ tenute per divisione di un originario locale costituito dalla somma dei due locali attuali.
- piena proprietà di autorimessa (box auto) al piano seminterrato (1° p.f.t.) dell'edificio sito in Riva Presso Chieri (TO), via San Domenico Savio n. 1, identificato nella planimetria del relativo piano allegata al regolamento di condominio con il numero "R/11", il tutto come meglio identificato nella planimetria allegata all'atto di compravendita autenticato nelle firme dal notaio Valerio Tacchini di Milano in data 13.06.2017, repertorio n. 144031/21438, registrato a Milano 1 il 20.06.2017 al n. 20584.
- piena proprietà di autorimessa (box auto) al piano terra (1° p.f.t.) dell'edificio sito in Riva Presso Chieri (TO), via San Domenico Savio n. 1, identificato nella planimetria del relativo piano allegata al regolamento di condominio con il numero "13", il tutto come meglio identificato nella planimetria allegata all'atto di compravendita autenticato nelle firme dal notaio Valerio Tacchini di Milano in data 13.06.2017, repertorio n. 144031/21438, registrato a Milano 1 il 20.06.2017 al n. 20584.

2.2.2. *Dati catastali*

Le unità immobiliari oggetto del lotto 1 della presente relazione risultano così censite:

Alloggio

- N.C.E.U. del Comune di Riva Presso Chieri
foglio 16 particella 121 subalterno 6 categ. A/3 classe 2 consistenza 4,5 vani
via San Domenico Savio n. 1 piano S1-3 zona censuaria --- rendita 267,27 €

superficie catastale: 83 m² (totale escluse aree scoperte: 80 m²)

L'intestazione catastale è:

- AAAAAAAAAAAAAAAAAA aaa aa Aaaaaaaa Aaaaaaaa a A, con sede in Riva Presso Chieri, proprietà per l'intero;

Lo scrivente, inoltre, segnala quanto segue:

- l'identificativo catastale di cui sopra deriva dal precedente, identico, a seguito di variazione del 14.08.2015 n. 202534.1/2015 in atti dal 14.08.2015, prot. n. TO0363099, eseguita per G.A.F. codifica piano incoerente;
- l'identificativo catastale di cui sopra deriva dal precedente, identico, a seguito di pratica del 09.12.1972 n. 56/1972 in atti dal 16.01.1995, eseguita per costituzione.

Box auto R/11

- N.C.E.U. del Comune di Riva Presso Chieri
foglio 16 particella 121 subalterno 21 categ. C/6 classe 2 consistenza 18 m²
via San Domenico Savio n. 1 piano S1 zona censuaria --- rendita 83,67 €
superficie catastale: 18 m²

L'intestazione catastale è:

- AAAAAAAAAAAAAAAAAA aaa aa Aaaaaaaa Aaaaaaaa a A, con sede in Riva Presso Chieri, proprietà per l'intero;

Lo scrivente, inoltre, segnala quanto segue:

- l'identificativo catastale di cui sopra è stato attribuito a seguito di pratica del 09.12.1972 n. 44/1972 in atti dal 16.01.1995, eseguita per costituzione.

Box auto 13

- N.C.E.U. del Comune di Riva Presso Chieri
foglio 16 particella 157 subalterno 13 categ. C/6 classe 2 consistenza 12 m²
via San Domenico Savio n. 1 piano T zona censuaria --- rendita 55,78 €
superficie catastale: 13 m²

L'intestazione catastale è:

- AAAAAAAAAAAAAAAAAA aaa aa Aaaaaaaa Aaaaaaaa a A, con sede in Riva Presso Chieri, proprietà per l'intero;

Lo scrivente, inoltre, segnala quanto segue:

- l'identificativo catastale di cui sopra è stato attribuito a seguito di pratica del 11.06.1974 n. 39/1974 in atti dal 02.04.1999, eseguita per costituzione.

2.2.3. Coerenze

Le coerenze dell'unità immobiliare in oggetto, come desunte dall'atto di provenienza e dalla do-

cumentazione catastale, sono le seguenti:

- alloggio: affaccio sul cortile comune, altra unità, affaccio su cortile comune, altra unità ed enti comuni;
- cantina: altra cantina, corridoio comune d'accesso, altre cantine sui restanti lati;
- box auto R/11: altre unità su due lati, cortile d'accesso, ancora cortile d'accesso e altra unità.
- box auto 13: altro box, altra proprietà, altro box, cortile da cui si accede.

* * *

2.3. Proprietà, atti di provenienza

2.3.1. Proprietari alla data di trascrizione del pignoramento

Alla data di trascrizione del pignoramento immobiliare, nonché alla data della presente relazione, l'immobile pignorato era totalmente di proprietà del seguente soggetto (debitore esecutato):

- AAAAAAAAAAAAAA aaa aa Aaaaaaaa Aaaaaaaa a A, con sede in Riva Presso Chieri (TO), codice fiscale 11503290014, proprietaria per l'intero.

2.3.2. Atti di provenienza e ricostruzione storica dei trasferimenti di proprietà

L'immobile è pervenuto al debitore esecutato in virtù del titolo descritto nel seguito:

- atto di compravendita
 - titolo: atto autenticato nelle firme dal notaio Valerio Tacchini di Milano in data 13.06.2017, repertorio n. 144031/21438, registrato a Milano 1 il 20.06.2017 al n. 20584, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Torino - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2, in data 20.06.2017 ai nn. 24910/16687;
 - favore: AAAAAAAAAAAAAA aaa aa Aaaaaaaa Aaaaaaaa a A, con sede in Riva Presso Chieri;
 - contro: BBBBB BBBB BBBB BBBB Bbb, con sede in Villanova d'Asti;
 - oggetto: quota intera della piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto di perizia oltre ad altri immobili.

Nell'arco del ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento di cui alla presente procedura l'immobile in argomento è stato oggetto del seguente ulteriore titolo ed è stato di proprietà dei soggetti ivi indicati:

- atto di compravendita
 - titolo: atto a rogito del notaio Carlo Alberto Migliardi di Torino in data 06.07.2007, repertorio n. 24878/28415, registrato a Torino 1 il 17.07.2007 al n. 17495, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Torino - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2, in data 20.07.2007 ai nn. 40597/23951;

Es. imm. 543/2023 CASSA DI RISPARMIO DI ASTI S.p.A. c/ AAAAAAAAAAAAAA aaa Aaaaaaaa A a A pag. 15 di 69
Alloggi e box auto in Riva Presso Chieri, terreni in Riva Presso Chieri e in Chieri - Relazione di stima immobiliare

- favore: BBBBB BBBB BBBB Bbb, con sede in Villanova d'Asti;
- contro: - CCCC Ccccc, nato a Melissano (LE) il 04.12.1945, per la quota di ½ in regime di comunione dei beni;
- DDDDDDD Ddddd, nata a Lotzorai (OG) il 05.03.1953, per la quota di ½ in regime di comunione dei beni;
- oggetto: quota intera della piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto di perizia oltre ad altri immobili.

Lo scrivente segnala inoltre il seguente titolo, avente per argomento l'immobile in oggetto, risalente ad epoca anteriore al ventennio precedente la trascrizione del pignoramento di cui alla presente procedura:

- atto di compravendita

- titolo: atto a rogito del notaio Emanuela Lazzerini di Torino in data 24.07.1998, repertorio n. 890/561, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Torino - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2, in data 04.08.1998 ai nn. 27412/19789;
- favore: - CCCC Ccccc, nato a Melissano (LE) il 04.12.1945, per la quota di ½ in regime di comunione dei beni;
- DDDDDDD Ddddd, nata a Lotzorai (OG) il 05.03.1953, per la quota di ½ in regime di comunione dei beni;
- contro: EEEEEEEEE Eeeee, nata a Motta Santa Lucia (CZ) il 12.08.1938, per l'intero;
- oggetto: quota intera della piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto di perizia oltre ad altri immobili.

* * *

2.4. Formalità, diritti reali a favore di terzi, vincoli, oneri, regolamento di condominio, documentazione art. 567 c.p.c.

2.4.1. Formalità e diritti reali a favore di terzi

Alla data di effettuazione delle visure ipotecarie, lo stato delle **iscrizioni** riportava i seguenti diritti reali (ipoteche) a favore di terzi gravanti sull'immobile in oggetto:

- ipoteca giudiziale

- titolo: decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Asti in data 18.05.2015, repertorio n. 843, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Torino - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 in data 11.05.2016 ai nn. 17446/2805;
- favore: CASSA DI RISPARMIO DI ASTI S.p.A, con sede in Asti (AT);

- contro: BBBBB BBBB BBBBBBBB Bbb, con sede in Villanova d'Asti;
- entità: iscritta a garanzia del capitale di 100.000,00 €, per complessivi 100.000,00 €;
- oggetto: quota intera della piena proprietà degli immobili oggetto di perizia oltre ad altro immobile.

Alla data di effettuazione delle visure ipotecarie lo stato delle **trascrizioni** riportava i seguenti diritti reali (pignoramenti) a favore di terzi gravanti sugli immobili in oggetto:

- pignoramento immobiliare

- titolo: verbale di pignoramento di immobili emesso dall'Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello di Torino il 05.07.2023, repertorio n. 15031, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Torino – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2, in data 27.07.2023 ai nn. 33066/25205;
- favore: CASSA DI RISPARMIO DI ASTI S.p.A, con sede in Asti (AT);
- contro: AAAAAAAAAAAAAAAAA aaa aa Aaaaaaaa Aaaaaaaa a A, con sede in Riva Presso Chieri;
- oggetto: quota intera della piena proprietà degli immobili oggetto di perizia.

Si veda il certificato notarile ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c. rilasciato dal notaio Giulia Messina Vitrano di Corleone in data 06.09.2023, allegato in atti, nonché le risultanze delle visure immobiliari sommarie eseguite dallo scrivente ed allegate alla presente relazione (ved. all. 4).

2.4.2. Vincoli e servitù gravanti sull'immobile

Alla data di effettuazione delle visure ipotecarie da parte dello scrivente, l'immobile in oggetto non risultava gravato da vincoli, servitù od ulteriori oneri a favore di terzi, oltre a quanto già illustrato nel precedente paragrafo.

2.4.3. Censo, livello, uso civico

Alla data della presente relazione l'immobile in oggetto non risultava gravato da censo, livello od uso civico.

2.4.4. Regolamento di condominio e relativi vincoli ed oneri

Dalle ricerche effettuate dallo scrivente presso l'Agenzia delle Entrate, Servizio di Pubblicità Immobiliare, dall'esame degli atti di provenienza nonché dalle informazioni assunte presso l'attuale amministratore di condominio, è emersa l'esistenza del seguente atto:

- deposito di regolamento di condominio

- titolo: atto a rogito del notaio Adriana Lazzerini Quaranta in data 18.12.1972, repertorio n. 17648/5875, registrato a Chieri in data 23.12.1972 al n. 1710, a cui è seguito l'atto di deposito delle tabelle millesimali depositate in atti dallo stesso notaio in data 23.04.1974, registrato a Chieri il 08.05.1974 al n. 662;

- oggetto: regolamento di condominio dello stabile sito in Riva Presso Chieri, via Domenico Savio n. 1, denominato “Condominio San Giovanni”.

Il regolamento non prevede particolari vincoli di destinazione o limitazione di utilizzo delle unità immobiliari pignorate salvo quelli generici ed usuali per la tipologia di immobile in oggetto.

Sulla base del suddetto regolamento di condominio e delle relative tabelle millesimali come fornite dall'attuale Amministratore di condominio, agli immobili in oggetto competono

- 35,28/1000 di comproprietà delle parti comuni e di partecipazione alle spese generali per l'alloggio A/11,
- 0,35/1000 di comproprietà delle parti comuni e di partecipazione alle spese generali per la cantina C/11,
- 0,35/1000 di comproprietà delle parti comuni e di partecipazione alle spese generali per la cantina C/11 bis,
- 3,28/1000 di comproprietà delle parti comuni e di partecipazione alle spese generali per il box R/11,
- 2,55/1000 di comproprietà delle parti comuni e di partecipazione alle spese generali per il box 13.

Per ogni altra informazione lo scrivente rinvia alla lettura del regolamento di condominio allegato alla presente relazione.

2.4.5. Dati risultanti dalla documentazione di cui all'art. 567 comma 2 c.p.c.

Lo scrivente ha preso visione della certificazione notarile allegata in atti. Sulla base delle ricerche e delle visure effettuate dal sottoscritto estimatore, i dati in essa indicati risultano corretti.

2.4.6. Opponibilità all'acquirente di diritti reali, vincoli ed oneri. Cancellazione formalità

Tutti i sopra descritti diritti reali a favore di terzi, formalità, vincoli ed oneri saranno cancellati e non risulteranno opponibili all'acquirente. In particolare, ipoteche e pignoramento colpiscono vari beni e, quindi, saranno **cancellati parzialmente**, limitatamente al bene venduto.

Le pattuizioni di natura condominiale di cui al precedente paragrafo, invece, risulteranno opponibili all'acquirente.

* * *

2.5. Stato di occupazione dell'immobile

Alla data del sopralluogo effettuato dallo scrivente gli immobili sono risultati oggetto di contratto di locazione a favore della sig.ra FFFFFFFF Fffffff, codice fiscale BRDSNN60T44L219Z, in virtù di contratto di locazione abitativa stipulato in data 25.07.2019, registrato all'Agenzia delle Entrate, Ufficio di Moncalieri, in data 21.08.2019 al n. 4591, identificativo telematico TS519T004591000VD. Il contratto prevede una durata della locazione di quattro anni a decorrenza

re dal 25.07.2019 e fino al 25.07.2023, alla scadenza automaticamente rinnovato per ulteriori quattro anni in assenza di disdetta. Di tale contratto lo scrivente ha reperito copia presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Torino 1, Ufficio Territoriale di Moncalieri.

Dalla lettura del contratto risulta che il canone di locazione ammonta a 2.400,00 €/anno pari a 200,00 €/mese. Il contratto prevede l'aggiornamento annuale del canone di locazione in ragione del 75% della variazione assoluta in aumento dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo.

Tale contratto risulterebbe, quindi, scaduto e non rinnovato ancorché in assenza di disdetta formale.

Il sottoscritto estimatore segnala che, peraltro, alla data del sopralluogo gli immobili sono risultati occupati e utilizzati dalla famiglia del sig. Gggggggg Gggggggg, legale rappresentante della società debitrice esecutata, in assenza di titolo.

Lo scrivente precisa che il contratto di locazione risulta stipulato e registrato in epoca anteriore alle date di emissione e di trascrizione del pignoramento immobiliare e pertanto, a giudizio dello scrivente, è da ritenersi opponibile all'aggiudicatario.

Alla luce di quanto emerso il sottoscritto estimatore procede alla stima in ipotesi di immobile occupato senza titolo, pertanto considerato come libero; in ogni caso lo scrivente rimette all'ill.mo Magistrato ogni ulteriore e più precisa valutazione di natura giurisprudenziale inerente l'effettiva natura del possesso.

Per ogni altra informazione si rimanda alla lettura del contratto di locazione allegato alla presente relazione (ved. all. 7.1).

* * *

2.6. Descrizione degli immobili

L'oggetto del lotto 1 della presente relazione è costituito da:

- alloggio al piano 2° (3° p.f.t.) dell'edificio sito in Riva Presso Chieri (TO), via San Domenico Savio n. 1, composto da n. 2 camere, tinello, cucinino, ingresso, bagno, ripostiglio e n. 2 balconi, con annesso n.1 locale cantina al piano interrato diviso in due parti, identificati nelle planimetrie dei rispettivi piani allegate al regolamento di condominio con i numeri "A/11" (alloggio) e "C/11" e "C/11 bis" (la cantina divisa in due parti), il tutto come meglio identificato nella planimetria allegata all'atto di compravendita autenticato nelle firme dal notaio Valerio Tacchini di Milano in data 13.06.2017, repertorio n. 144031/21438, registrato a Milano l il 20.06.2017 al n. 20584.
 - ▶ NOTA DEL PERITO ◀
 - ▶ In merito alle cantine lo scrivente precisa che ◀
 - ▶ a) l'atto di provenienza cita un unico locale cantina identificato con il n. C/11, ◀

- ▶ b) la scheda catastale riporta un solo locale che, per quanto desumibile dalla sagoma e dalla posizione relativa alle pareti perimetrali non essendo indicati i locali adiacenti, parrebbe corrispondere al locale indicato con il n. C/11 nella planimetria allegata al regolamento di condominio,
 - ▶ c) l'elaborato planimetrico catastale (ved. all. 1.1) indica un unico locale relativo al sub. 6 la cui sagoma è paragonabile all'insieme delle due cantine (e infatti riporta due porte di accesso),
 - ▶ d) le coerenze riportate in atto non trovano corrispondenza con la scheda catastale ma, al contrario, sembrano corrispondere con la sagoma del sub. 6 riportato nell'elaborato planimetrico o, al più, con la cantina C/11bis come desumibile dalla planimetria allegata al regolamento di condominio,
 - ▶ e) la planimetria resa disponibile dall'Amministratore di Condominio riporta l'identificazione di entrambe le cantine come appartenenti alla società debitrice esecutata,
 - ▶ f) il legale rappresentante della società debitrice esecutata ha fatto visionare allo scrivente
 - ▶ g) entrambe le cantine come costituenti il sub. 6.
 - ▶ Per quanto sopra esposto, e principalmente in ragione di quanto desumibile in relazione ai punti d) e c), lo scrivente estimatore ritiene di procedere alla stima del sub. 6 comprendente entrambe le cantine C/11 e C/11bis, ritenendo plausibile che siano state ottenute per divisione di un originario locale costituito dalla somma dei due locali attuali.
- autorimessa (box auto) al piano seminterrato (1° p.f.t.) dell'edificio sito in Riva Presso Chieri (TO), via San Domenico Savio n. 1, identificato nella planimetria del relativo piano allegata al regolamento di condominio con il numero "R/11", il tutto come meglio identificato nella planimetria allegata all'atto di compravendita autenticato nelle firme dal notaio Valerio Tacchini di Milano in data 13.06.2017, repertorio n. 144031/21438, registrato a Milano 1 il 20.06.2017 al n. 20584.
 - autorimessa (box auto) al piano seminterrato (1° p.f.t.) dell'edificio sito in Riva Presso Chieri (TO), via San Domenico Savio n. 1, identificato nella planimetria del relativo piano allegata al regolamento di condominio con il numero "13", il tutto come meglio identificato nella planimetria allegata all'atto di compravendita autenticato nelle firme dal notaio Valerio Tacchini di Milano in data 13.06.2017, repertorio n. 144031/21438, registrato a Milano 1 il 20.06.2017 al n. 20584.

2.6.1. Descrizione generale dell'edificio

L'edificio di cui sono parte l'alloggio e il box R/11 oggetto di perizia è collocato nella porzione nord del territorio comunale, in zona periferica del centro abitato, in area pianeggiante. Il fabbricato è composto da due corpi di fabbrica adiacenti; quello collocato a est, identificato nel regolamento di condominio come "lotto primo" ed entro cui sono situate le unità immobiliare periziande ha le seguenti caratteristiche:

- caratteristiche generali: edificio a tre piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato adibito a cantine e autorimesse, servito da n. 2 scale condominiale; tutti i piani sono a destinazione d'uso residenziale; è privo di impianto ascensore; intorno al fabbricato è presente un'area condominiale scoperta adibita a cortile comune, pavimentata in conglomerato bituminoso, direttamente accessibile da via San Domenico Savio attraverso un cancello carraio e un cancelletto pedonale;
- struttura: struttura in elevazione in pilastri e travi di cemento armato, orizzontamenti a solaio piano in latero-cemento, tamponamenti perimetrali in muratura di mattoni a cassa vuota, manto di copertura in tegole in laterizio;
- facciate: in mattoni a vista con fasce marcapiano; su lato ingresso è presente una zoccolatura in pietra, sul lato posteriore, in corrispondenza degli accessi ai box, al piano seminterrato la facciata è finita in intonaco a vista tinteggiato; i balconi hanno soletta in latero-cemento e balaustra in acciaio verniciato con motivo a bacchette verticali e spallette laterali in mattoni a vista; i serramenti esterni sono prevalentemente in legno con tapparelle avvolgibili in pvc; su numerosi balconi sono presenti tende tipo estate-inverno mentre su alcuni balconi sono presenti verande in alluminio e vetro peraltro con serramenti di tipologie non del tutto uniformi; sulla facciata posteriore sono presenti portoni basculanti in lamiera d'acciaio verniciato di accesso ai singoli box auto;
- ingresso e vano scale: l'ingresso dalla pubblica via avviene attraverso il cortile condominiale e tramite un portoncino pedonale in acciaio verniciato e vetro; l'androne è pavimentato in lastre di travertino lucidato, ha pareti intonacate e tinteggiate, il soffitto è intonacato e tinteggiato; il vano scale ha pianerottoli pavimentati in travertino lucidato, pareti e soffitto intonacati e tinteggiati; la scala ha gradini in travertino lucidato e balaustra in acciaio verniciato con mancorrente anch'esso in acciaio verniciato;
- impianti condominiali: il fabbricato è dotato di impianto citofonico, degli ordinari impianti (elettrico, adduzione acqua potabile, allacciamento fognario, antenna TV); è privo di impianto ascensore; è dotato di impianto di riscaldamento centralizzato servito da caldaia alimentata a gas naturale (metano);

- condizioni generali: il fabbricato nel suo complesso si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione, anche in relazione all'epoca di costruzione; il cornicione necessita di locali interventi di manutenzione.

L'edificio di cui è parte il box 13 oggetto di perizia è collocato nella porzione nord-ovest della proprietà ed è costituito da un corpo di fabbrica con forma a "elle"; ha le seguenti caratteristiche:

- caratteristiche generali: edificio a un piano fuori terra in affaccio sul cortile condominiale dal quale hanno accesso diretto i singoli box auto; ha struttura in elevazione in pilastri e travi di cemento armato, copertura a solaio piano in latero-cemento con soprastante manto bituminoso, tamponamenti perimetrali in muratura di calcestruzzo; sono presenti portoni basculanti in lamiera d'acciaio verniciato di accesso ai singoli box auto; il fabbricato nel suo complesso si presenta in discreto stato di conservazione e manutenzione, anche in relazione all'epoca di costruzione.

2.6.2. Descrizione delle unità immobiliari

L'alloggio in argomento è posto al piano 2° (3° p.f.t.), con accesso dalla scala condominiale di destra rispetto alla facciata d'ingresso ed è composto da n. 2 camere, tinello, cucinino, ingresso, bagno, ripostiglio e n. 2 balconi, con annesso n. 1 locale cantina al piano seminterrato diviso in due parti contigue con accessi separati; presenta le seguenti caratteristiche:

- accesso: avviene dal pianerottolo del 2° piano della scala condominiale tramite un portoncino in legno blindato;
- soggiorno con angolo cottura: pavimento piastrelle di gres 35x35 cm; pareti e soffitto sono intonacati e tinteggiati; la zona cottura ha una parete rivestita in piastrelle di ceramica 30x20 cm fino all'altezza di 150 cm circa;
- n. 2 camere da letto: pavimento in piastrelle di gres 35x35 cm; pareti e soffitto sono intonacati e tinteggiati;
- bagno: pavimento in listoni di gres effetto legno; pareti rivestite con piastrelle di ceramica 30x30 cm fino all'altezza di 120 cm circa e fino a 220 cm nella zona doccia e lavabo, il resto intonacate e tinteggiate; il soffitto è intonacato e tinteggiato; è dotato di lavabo, vaso, bidet, piatto doccia munito di box in acciaio cromato e vetro serigrafato, attacco lavatrice;
- ingresso: mediante demolizione parziale del tramezzo è stato unito alla zona soggiorno da cui è separato da due muricci bassi; pavimento piastrelle di gres 35x35 cm; pareti e soffitto sono intonacati e tinteggiati;
- n. 2 balconi: pavimento in piastrelle di gres ingelivo 15x15 cm; ringhiera in acciaio verniciato con motivo a bacchette verticali; sono entrambi dotati di tende avvolgibili tipo "estate-inverno";

- porte interne: in legno tamburato con specchiatura in vetro stampato con motivo a inglesina;
- serramenti esterni: in legno e vetro camera con tapparelle avvolgibili in pvc; sui serramenti del lato delle camere è presente un secondo infisso esterno (serramento doppio) in alluminio anodizzato color bronzo e vetro camera;
- impianto di riscaldamento: centralizzato, servito da caldaia alimentata a gas metano; i terminali di erogazione del calore sono costituiti da radiatori a colonne in acciaio; l'impianto è dotato di sistema di termoregolazione e contabilizzazione di calore munito di ripartitori di calore e valvole termostatiche;
- acqua calda sanitaria: produzione centralizzata tramite caldaia condominiale alimentata a gas metano;
- impianti: alloggio dotato degli ordinari impianti (elettrico, distribuzione acqua calda e fredda, antenna TV, distribuzione gas metano, scarico acque reflue); nel soggiorno è presente un condizionatore di tipo split; per tali impianti, di esecuzione non recente, lo scrivente non ha reperito dichiarazione di conformità ex art. 7 D.M. 37/08 o documenti equivalenti;
- condizioni generali: l'alloggio si presenta, in generale, in buono stato di conservazione e manutenzione, caratterizzato da materiali di buona qualità e di posa non recente;
- n. 1 cantina divisa in due locali contigui con accessi separati: al piano seminterrato; l'accesso avviene tramite il corridoio comune avente pavimento in battuto di cemento, pareti e soffitto intonacati e tinteggiati; l'ingresso a ciascun locale avviene tramite porta in acciaio verniciato; ciascun locale ha pavimento in piastrelle di gres 20x20 cm, pareti e soffitto intonacati e tinteggiati;
- n. 1 box R/11 sito nel fabbricato residenziale: al piano seminterrato; l'accesso avviene dal cortile comune per mezzo di un portone basculante in lamiera d'acciaio verniciata; è inoltre presente un ulteriore accesso pedonale dal corridoio comune tramite porta in acciaio verniciato; ha pavimento in piastrelle di gres 20x10 cm, pareti e soffitto intonacati e tinteggiati;
- n. 1 box 13 sito nel basso fabbricato: al piano terra; l'accesso avviene dal cortile comune per mezzo di un portone basculante in lamiera d'acciaio verniciata; ha pavimento in piastrelle di gres 20x10 cm, pareti e soffitto intonacati e tinteggiati.

La superficie commerciale dell'alloggio, desunta dalle planimetrie reperite previa verifica sommaria delle misure, è di 78,80 m² circa, quella dei due balconi è di 8,80 m² circa e 5,10 m² circa, quella complessiva delle cantine è di 6,80 m² circa.

La superficie del box R/11 è di 19,70 m² circa, quella del box 13 è di 13,50 m² circa.

L'altezza dell'alloggio è di 2,95 m circa, quella delle cantine è di 2,47 m circa, quella del box R/11 è di 2,43 m circa, quella del box 13 è di 2,51 m circa.

Per una miglior descrizione dell'unità immobiliare in oggetto si faccia riferimento ai seguenti allegati alla presente relazione:

- planimetria catastale delle unità immobiliari (ved. all. 1.1);
- planimetrie illustrative dello stato di fatto dell'alloggio e dei box (ved. all. 2.1);
- planimetria illustrativa dell'alloggio con indicazione delle difformità rilevate (ved. all. 2.1);
- documentazione fotografica (ved. all. 6.1).

* * *

2.7. Situazione edilizia – Situazione urbanistica

2.7.1. *Permessi edilizi*

Lo scrivente ha effettuato ricerche presso l'Archivio Edilizio dell'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Riva presso Chieri. Dalle risultanze delle ricerche eseguite è emersa l'esistenza in archivio delle seguenti pratiche edilizie relative ai fabbricati di cui sono parte gli immobili di cui al presente lotto 1 e di cui lo scrivente ha preso visione:

- pratica edilizia n. 306 prot. n. 5958/1970 del 01.07.1970 costituita da progetto per la “Costruzione di tre case di civile abitazione a 3 p.f.t.” in virtù della quale sono state rilasciate
 - la licenza edilizia n. 35 del 02.07.1970 “per la costruzione della casa n. 1”,
 - la licenza edilizia n. 36 del 02.07.1970 “per la costruzione del fabbricato n. 2”;
- pratica edilizia n. 3/71 prot. n. 6013/1971 del 13.02.1971, in variante alla pratica n. 306, costituita da progetto per la “Costruzione di una casa di civile abitazione che sostituisce analogo licenza n. 35-36/ e 37 del 2.7.1970 – pratica n.306” in virtù della quale è stata rilasciata la licenza edilizia n. 62 del 04.03.1971;
- pratica edilizia n. 47/73 prot. n. 6211/1973 del 11.07.1973 costituita da progetto per la “Costruzione di bassi fabbricati ad uso autorimesse” in virtù della quale è stata rilasciata la licenza edilizia n. 33/73 del 13.07.1973;
- pratica edilizia n. 18/74 prot. n. 6274/1974 del 16.04.1974, in variante alla pratica n. 47/73, costituita da progetto per “Variante a bassi fabbricati di cui a precedente licenza n. 33/73 del 13.7.1973” in virtù della quale è stata rilasciata la licenza edilizia n. 18/74 del 18.04.1974;
- pratica edilizia n. 17/2021 prot. n. 1209/2021 del 16.02.2021 costituita da SCIA in sanatoria per “Modifiche interne ed esterne parti comuni Condominio San Giovanni”.

Si veda la documentazione allegata alla presente relazione (ved. all. 3.1).

2.7.2. *Certificato di agibilità*

A seguito delle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Riva presso Chieri e dall'esame dei relativi registri d'archivio, per il fabbricato di cui sono parte gli

immobili in oggetto (alloggio e box R/11 facente parte dell'edificio residenziale) risultano rilasciate dal Comune di Riva presso Chieri le autorizzazioni all'abitabilità n. 60 in data 09.12.1972 e n. 67 in data 13.12.1973.

Non risulta rilasciata l'autorizzazione all'agibilità del basso fabbricato di cui è parte il box n. 13. Si veda la documentazione allegata alla presente relazione (ved. all. 3.1).

2.7.3. Situazione urbanistica

Dall'esame della documentazione costituente il Piano Regolatore Generale Comunale del Comune di Riva presso Chieri, ed in particolare dai relativi estratti di mappa, risulta che i fabbricati di cui sono parte gli immobili in oggetto rientrano in "Aree residenziali a capacità insediativa esaurita", in area normativa identificata come "R6".

In generale, nello specifico, gli eventuali interventi di modifica alle unità immobiliari in oggetto ricadrebbero, al più, nella fattispecie della manutenzione straordinaria e pertanto sarebbero consentiti, previa predisposizione di corretta pratica edilizia.

2.7.4. Certificazione energetica

Con riferimento alla legge Regione Piemonte 28 maggio 2007 n.13 "Disposizioni in materia di rendimento energetico nell'edilizia" ed alla Deliberazione della Giunta Regionale 04 agosto 2009 n. 43-11965 "Disposizioni attuative in materia di certificazione energetica degli edifici ai sensi dell'articolo 21, comma 1, lettere d), e) ed f)", entrata in vigore a fare data dal 1° ottobre 2009, nonché al D.L. 63/2013 convertito dalla legge 90/2013, al D.P.R. 75/2013 ed alla D.G.R. 04 febbraio 2014 n. 17-7073 "Adeguamento in materia di certificazione energetica alle disposizioni di cui al decreto legge 63/2013 convertito dalla legge 90/2013 e al d.p.r. 75/2013. Modifica della D.G.R. 4 agosto 2009 n. 43-11965 e s.m.i.", lo scrivente estimatore segnala che, sulla base delle informazioni acquisite presso il debitore esecutato nonché presso il SIPEE della Regione Piemonte, alla data di effettuazione del sopralluogo l'alloggio di cui al lotto 1 della presente relazione era dotata di attestato di prestazione energetica (APE) n. 2014-201998-0046 dal quale risulta che l'immobile in argomento rientra in classe energetica regionale E e classe energetica globale nazionale F, con indice di prestazione energetica globale pari a 202,2768 kWh·m⁻²·anno⁻¹ (ved. all. 9.1).

* * *

2.8. Giudizi di conformità

2.8.1. Regolarità edilizia

Dal confronto dello stato dei luoghi, come rilevati in occasione del sopralluogo effettuato, con i documenti reperiti nel corso delle ricerche effettuate presso l'Archivio Edilizio del Comune di

Riva Presso Chieri ed in particolare con gli elaborati grafici contenuti nelle pratiche edilizie sopra richiamate, i due risultano conformi mentre l'alloggio presentare le seguenti difformità:

- A) la parete interna (tramezzo) tra il locale tinello e il locale disimpegno (ingresso) è stata quasi del tutto demolita (residua un basso muriccio avente altezza di 90 cm circa) eliminando, di fatto, il locale disimpegno con funzione di antibagno (normativa di riferimento: DPR 380/2001).

Alla luce delle informazioni reperite risulta che:

- per la difformità descritta al precedente punto A), in linea generale, l'alloggio risulta **non conforme e non regolarizzabile**; deve essere prevista la realizzazione del locale disimpegno mediante ricostruzione del tramezzo e installazione di una porta interna. La criticità della difformità è **bassa**. Il costo della regolarizzazione, variabile in funzione della qualità e della tipologia dei materiali scelti, può indicativamente essere stimato in 1.600,00 € circa; la tempistica necessaria per la regolarizzazione è indicativamente pari a 1 mese.

In merito si veda la planimetria illustrativa delle difformità edilizie riscontrate realizzata dallo scrivente ed allegata alla presente relazione (ved. all. 2.1).

2.8.2. Conformità catastale

Non sono state rilevate difformità.

2.8.3. Conformità urbanistica

Non sono state rilevate difformità.

2.8.4. Corrispondenza dati catastali / atto

Non sono state rilevate difformità.

2.8.5. Conformità tecnica impiantistica

In merito alla conformità tecnico-impiantistica è stata rilevata la seguente difformità: non sono state reperite le dichiarazioni di conformità degli impianti presenti ex art. 7 del D.M. 37/2008 (normativa di riferimento: D.M. 37/08). L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Per la regolarizzazione deve prevedersi la redazione di dichiarazione di rispondenza ex art. 7 del D.M. 37/08 dei vari impianti presenti i cui costi di regolarizzazione sono indicativamente pari a 2.000,00 €; la tempistica necessaria per la regolarizzazione è indicativamente pari a 2 mesi.

2.8.6. Commercialità dei beni

Alla luce di quanto esposto nei precedenti paragrafi è parere dello scrivente che, in punto edilizio, **non sussistano condizioni ostative alla commerciabilità dei beni** costituenti il lotto 1 della presente relazione.

* * *

2.9. Spese condominiali e procedimenti giudiziari

Con riferimento al punto n. 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c. lo scrivente, sulla base delle informazioni acquisite presso l'amministratore di condominio appositamente interpellato, illustra quanto segue.

2.9.1. Spese condominiali

Sulla base delle informazioni fornite dall'amministratore di condominio in data del 13.02.2024, alla data della presente relazione risulta quanto segue:

- spese fisse di gestione e manutenzione: 1.438,00 €/anno circa, come da riparto preventivo per gestione ordinaria stagione 2023/2024;
- spese di riscaldamento: 2.042,00 €/anno circa, come da riparto a preventivo per la gestione della stagione 2023/2024;
- spese condominiali scadute relative ai due anni anteriori alla presente relazione: zero/00 €;
- ulteriori spese condominiali scadute relative a periodo precedente i due anni anteriori alla data della presente relazione: zero/00 €;
- spese condominiali deliberate per lavori straordinari: nessuna spesa deliberata.

2.9.2. Procedimenti giudiziari

Sulla base delle informazioni fornite dall'amministratore di condominio alla data del 13.02.2024 nonché di quanto appurato dallo scrivente, non risultano procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato oltre a quello di cui alla presente relazione.

* * *

2.10. Valore degli immobili del lotto 1, prezzo base per la vendita

2.10.1. Valutazione degli immobili

Per i criteri adottati per la stima lo scrivente rinvia alla lettura del successivo paragrafo 6.1. della presente relazione.

La valutazione sotto esposta deve intendersi nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili attualmente si trovano, comprensivo di accessori e pertinenze, come visti e piaciuti, con annessi diritti, azioni, ragioni e servitù attive e passive, fissi ed infissi, annessi e connessi, salvo migliori e più esatti confini e dati catastali, facendosi espresso riferimento agli atti di provenienza nonché alle regolamentazioni citate, che si intendono qui integralmente richiamate, per ogni altra condizione, clausola, peso ed onere.

La stima è stata effettuata sotto l'ipotesi di immobili liberi.

Sulla base di quanto esposto ne risulta quanto segue:

$$S_{C,tot} = \sum_i (S_{C,i} \times c_{d,i})$$

dove $S_{C,i}$ indica la superficie commerciale di ciascuna parte dell'unità immobiliare e delle relati-

ve pertinenze e $c_{d,i}$ indica il coefficiente di differenziazione delle singole pertinenze.

Da cui, per arrotondamento

$$S_{C,tot,alloggio} = 78,80 \text{ m}^2 \times 1,00 + 8,80 \text{ m}^2 \times 0,25 + 5,10 \text{ m}^2 \times 0,25 + 6,80 \text{ m}^2 \times 0,20 = 83,60 \text{ m}^2$$

$$S_{C,tot,box R11} = 19,70 \text{ m}^2$$

$$S_{C,tot,box 13} = 13,50 \text{ m}^2.$$

Ai fini della stima in esame, in accordo con il comma 2 dell'art. 568 c.p.c., lo scrivente esplicita quanto segue:

- valore unitario assunto per la stima del bene, determinato in relazione alla zona, alla tipologia d'immobile, all'età, allo stato d'uso e manutenzione
 - alloggio $V_{U,alloggio} = 1.000,00 \text{ €/m}^2$
 - box R/11 $V_{U,boxR11} = 650,00 \text{ €/m}^2$
 - box 13 $V_{U,box13} = 550,00 \text{ €/m}^2$
- coefficiente correttivo di piano: $C_P = 0,90$ per l'alloggio (2° piano con ascensore condominiale), $C_P = 1,00$ per i box;
- coefficiente correttivo per lo stato possesso: $C_{SP} = 1,00$ (libero);
- coefficiente correttivo per assenza di garanzia da vizi del bene venduto (assunto pari ad un decremento del 5%): $C_G = 0,95$;
- adeguamento per irregolarità edilizie ed urbanistiche: $A_{EU} = 1.600,00 \text{ €}$ (per l'alloggio);
- adeguamento per spese condominiali insolute (nei due anni precedenti la data della presente relazione): $A_{SC} = \text{zero}/00 \text{ €}$ per quanto potuto appurare alla data della presente;
- adeguamento per oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento (cancellazioni di ipoteche e pignoramenti) ipotizzati in via preliminare cautelativa dallo scrivente alla data della presente relazione, da determinare all'atto dell'aggiudicazione: $A_{OG} = 700,00 \text{ €}$ (per il lotto 1).

Ne consegue, per arrotondamento

$$V_{alloggio} = S_{C,tot,alloggio} \times V_{U,alloggio} \times C_P \times C_{SP} \times C_G = 71.500,00 \text{ €} .$$

$$V_{boxR11} = S_{C,tot, boxR11} \times V_{U, boxR11} \times C_P \times C_{SP} \times C_G = 12.160,00 \text{ €} .$$

$$V_{box13} = S_{C,tot, box13} \times V_{U, box13} \times C_P \times C_{SP} \times C_G = 7.050,00 \text{ €} .$$

Da cui il totale, per arrotondamento

$$V = (V_{alloggio} + V_{boxR11} + V_{box13}) - (A_{EU} + A_{SC} + A_{OG}) = 88.400,00 \text{ €} .$$

Pertanto, con valutazione comunque a corpo e non a misura, il valore del "lotto 1" oggetto della presente relazione, tenuto conto delle considerazioni sopra esposto ed arrotondato secondo gli usi, viene stimato complessivamente in **88.500,00 €**.

Il sottoscritto esperto incaricato segnala che l'aggiudicatario sarà inoltre tenuto al pagamento di

ulteriori oneri, non determinabili dallo scrivente, quali gli oneri fiscali conseguenti alla vendita (bolli, tasse e imposte ipotecarie e catastali, voltura catastale ed imposta di registro per il decreto di trasferimento, secondo aliquota applicabile al momento dell'aggiudicazione anche in relazione allo stato dell'aggiudicatario stesso) nonché della parcella del delegato alla vendita, oneri che, peraltro, non incidono sul valore sopra stimato.

* * *

3. LOTTO 2 – ALLOGGIO IN RIVA PRESSO CHIERI, VIA SAN DOMENICO SAVIO N.1, PIANO 2°, E N. 1 BOX AUTO

3.1. Scheda riassuntiva

Nel presente capitolo lo scrivente espone una sintetica scheda riassuntiva delle caratteristiche dell'immobile oggetto del **lotto 2** desunte dalle informazioni esposte nei capitoli successivi:

• bene pignorato:	<ul style="list-style-type: none"> • alloggio al piano 2° (3° p.f.t.) dell'edificio sito in Riva Presso Chieri (TO), via San Domenico Savio n. 1, composto da n. 2 camere, tinello, cucina, ingresso, bagno, ripostiglio e n. 2 balconi, con annesso n. 1 locale cantina al piano seminterrato, identificati nelle planimetrie dei rispettivi piani allegata al regolamento di condominio con i numeri "A/9" (alloggio) e "C/9" (la cantina, • autorimessa (box auto) al piano seminterrato (1° p.f.t.) dell'edificio sito in Riva Presso Chieri (TO), via San Domenico Savio n. 1, identificato nella planimetria del relativo piano allegata al regolamento di condominio con il numero "R/5", <p>il tutto come meglio identificato nella planimetria allegata all'atto di compravendita autenticato nelle firme dal notaio Valerio Tacchini di Milano in data 13.06.2017, repertorio n. 144031/21438, registrato a Milano 1 il 20.06.2017 al n. 20584;</p>
• diritto:	quota intera della piena proprietà;
• indirizzo:	Riva presso Chieri (TO), via San Domenico Savio n. 1
• dati catastali:	N.C.E.U. di Riva presso Chieri - alloggio: foglio 16, particella 121, subalterno 14, - box R/5: foglio 16, particella 121, subalterno 27;
• proprietà:	AAAAAAAAAAAAAAAA aaa aa Aaaaaaaa Aaaaaaaa a A, con sede in Riva Presso Chieri, codice fiscale 11503290014;
• formalità	- iscrizione 36864/7221 del 01.09.2011,

pregiudizievoli:	- iscrizione 17446/2805 del 11.05.2016, - trascrizione 33066/25205 del 27.07.2023, presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Torino - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2;
• stato di occupazione:	all'atto del sopralluogo gli immobili sono risultati locati alla sig.ra OOOOOOOO Ooooo, nata a Noventa Vicentina (VI), codice fiscale NDRCRL33A48F964X, in virtù di contratto di comodato d'uso gratuito stipulato in data 20.07.2019, registrato all'Agenzia delle Entrate, Ufficio di Moncalieri, in data 31.07.2019 al n.1381. Il contratto prevede una durata indeterminata con decorrenza dal 20.07.2019. Ai fini della stima gli immobili sono considerati stimati come liberi.
• valore di mercato:	84.000,00 € .

3.2. Identificazione dell'immobile pignorato oggetto del lotto 2

3.2.1. Descrizione sintetica, ubicazione, tipologia, consistenza

Gli immobili oggetto del **lotto 2** della presente relazione sono costituiti da:

- piena proprietà di alloggio al piano 2° (3° p.f.t.) dell'edificio sito in Riva Presso Chieri (TO), via San Domenico Savio n. 1, composto da n. 2 camere, tinello, cucina, ingresso, bagno, ripostiglio e n. 2 balconi, con annesso n. 1 locale cantina al piano seminterrato, identificati nelle planimetrie dei rispettivi piani allegate al regolamento di condominio con i numeri "A/9" (alloggio) e "C/9" (la cantina), il tutto come meglio identificato nella planimetria allegata all'atto di compravendita autenticato nelle firme dal notaio Valerio Tacchini di Milano in data 13.06.2017, repertorio n. 144031/21438, registrato a Milano 1 il 20.06.2017 al n. 20584.
- piena proprietà di autorimessa (box auto) al piano seminterrato (1° p.f.t.) dell'edificio sito in Riva Presso Chieri (TO), via San Domenico Savio n. 1, identificato nella planimetria del relativo piano allegata al regolamento di condominio con il numero "R/5", il tutto come meglio identificato nella planimetria allegata all'atto di compravendita autenticato nelle firme dal notaio Valerio Tacchini di Milano in data 13.06.2017, repertorio n. 144031/21438, registrato a Milano 1 il 20.06.2017 al n. 20584.

3.2.2. Dati catastali

Le unità immobiliari oggetto del lotto 2 della presente relazione risultano così censite:

Alloggio

- N.C.E.U. del Comune di Riva Presso Chieri
foglio 16 particella 121 subalterno 14 categ. A/3 classe 2 consistenza 5,0 vani

Es. imm. 543/2023 CASSA DI RISPARMIO DI ASTI S.p.A. c/ AAAAAAAAAAAAAA aaa Aaaaaaaa A a pag.30 di 69
Alloggi e box auto in Riva Presso Chieri, terreni in Riva Presso Chieri e in Chieri - Relazione di stima immobiliare

via San Domenico Savio n. 1 piano S1-3 zona censuaria --- rendita 296,96 €
superficie catastale: 98 m² (totale escluse aree scoperte: 95 m²)

L'intestazione catastale è:

- AAAAAAAAAAAAAAAAAAAA aaa aa Aaaaaaaa Aaaaaaaa a A, con sede in Riva Presso Chieri, proprietà per l'intero;

Lo scrivente, inoltre, segnala quanto segue:

- l'identificativo catastale di cui sopra deriva dal precedente, identico, a seguito di variazione del 14.08.2015 n. 202534.1/2015 in atti dal 14.08.2015, prot. n. TO0363109, eseguita per G.A.F. codifica piano incoerente;
- l'identificativo catastale di cui sopra deriva dal precedente, identico, a seguito di pratica del 09.12.1972 n. 49/1972 in atti dal 17.01.1995, eseguita per costituzione.

Box auto R/5

- N.C.E.U. del Comune di Riva Presso Chieri
foglio 16 particella 121 subalterno 27 categ. C/6 classe 2 consistenza 16 m²
via San Domenico Savio n. 1 piano S1 zona censuaria --- rendita 74,37 €
superficie catastale: 18 m²

L'intestazione catastale è:

- AAAAAAAAAAAAAAAAAAAA aaa aa Aaaaaaaa Aaaaaaaa a A, con sede in Riva Presso Chieri, proprietà per l'intero;

Lo scrivente, inoltre, segnala quanto segue:

- l'identificativo catastale di cui sopra è stato attribuito a seguito di pratica del 09.12.1972 n. 34/1972 in atti dal 17.01.1995, eseguita per costituzione.

3.2.3. Coerenze

Le coerenze dell'unità immobiliare in oggetto, come desunte dall'atto di provenienza e dalla documentazione catastale, sono le seguenti:

- alloggio: affaccio sul cortile comune su tre lati, altra unità ed enti comuni;
- cantina: altra cantina, corridoio comune d'accesso, altre cantine sui restanti lati;
- box auto R/5: altra unità e cortile comune, cortile comune da cui si accede, ancora cortile comune, e altra unità, altra unità.

3.3. PROPRIETÀ, ATTI DI PROVENIENZA

3.3.1. Proprietari alla data di trascrizione del pignoramento

Alla data di trascrizione del pignoramento immobiliare, nonché alla data della presente relazione, l'immobile pignorato era totalmente di proprietà del seguente soggetto (debitore esecutato):

Es. imm. 543/2023 CASSA DI RISPARMIO DI ASTI S.p.A. c/ AAAAAAAAAAAAAAAAAAAA aaa Aaaaaaaa A a A pag.31 di 69
Alloggi e box auto in Riva Presso Chieri, terreni in Riva Presso Chieri e in Chieri - Relazione di stima immobiliare

- AAAAAAAAAAAAAAAAAA aaa aa Aaaaaaaa Aaaaaaaa a A, con sede in Riva Presso Chieri (TO), codice fiscale 11503290014, proprietaria per l'intero.

3.3.2. Atti di provenienza e ricostruzione storica dei trasferimenti di proprietà

L'immobile è pervenuto al debitore esecutato in virtù del titolo descritto nel seguito:

- atto di compravendita
 - titolo: atto autentificato nelle firme dal notaio Valerio Tacchini di Milano in data 13.06.2017, repertorio n. 144031/21438, registrato a Milano 1 il 20.06.2017 al n. 20584, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Torino - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2, in data 20.06.2017 ai nn. 24910/16687;
 - favore: AAAAAAAAAAAAAAAAAA aaa aa Aaaaaaaa Aaaaaaaa a A, con sede in Riva Presso Chieri;
 - contro: BBBBBB BBBBBBBBBBBBB Bbb, con sede in Villanova d'Asti;
 - oggetto: quota intera della piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto di perizia oltre ad altri immobili.

Nell'arco del ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento di cui alla presente procedura l'immobile in argomento è stato oggetto dei seguenti ulteriori titoli ed è stato di proprietà dei soggetti ivi indicati:

- atto di compravendita
 - titolo: atto a rogito del notaio Carlo Alberto Migliardi di Torino in data 03.08.2011, repertorio n. 259107/32218, registrato a Torino 1 il 31.08.2011 al n. 21695, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Torino - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2, in data 01.09.2011 ai nn. 36862/23861;
 - favore: BBBBBB BBBBBBBBBBBBB Bbb, con sede in Villanova d'Asti;
 - contro: - HHHHH Hhhhhhh, nato a Alberobello (BA) il 14.11.1931, per la quota di 8/12 di proprietà;
 - IIIII Iiiii, nata a Foggia (FG) il 20.12.1963, per la quota di 1/12 di proprietà;
 - JJJJ Jjjjjjj, nata a Foggia (FG) il 18.03.1960, per la quota di 1/12 di proprietà;
 - KKKKK Kkkkkkk, nato a Foggia (FG) il 20.06.1968, per la quota di 1/12 di proprietà;
 - LLLLL Lllll, nata a Foggia (FG) il 28.06.1974, per la quota di 1/12 di proprietà;
 - oggetto: quota intera della piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto di perizia oltre ad altri immobili.

- accettazione tacita di eredità

- titolo: atto a rogito del notaio Carlo Alberto Migliardi di Torino in data 03.08.2011, repertorio n. 259107/32218, registrato a Torino 1 il 31.08.2011 al n. 21695, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Torino - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2, in data 01.09.2011 ai nn. 36863/23862;
- favore: - HHHHH Hhhhhhh, nato a Alberobello (BA) il 14.11.1931, per la quota di 2/12 di proprietà;
 - IIIII Iiiii, nata a Foggia (FG) il 20.12.1963, per la quota di 1/12 di proprietà;
 - JJJJ Jjjjjjj, nata a Foggia (FG) il 18.03.1960, per la quota di 1/12 di proprietà;
 - KKKKK Kkkkkkk, nato a Foggia (FG) il 20.06.1968, per la quota di 1/12 di proprietà;
 - LLLLL Lllll, nata a Foggia (FG) il 28.06.1974, per la quota di 1/12 di proprietà;
- contro: MMMMMMMM Mmmmmmm, nata a Foggia (FG) il 13.06.1939;
- oggetto: quota ½ della piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto di perizia oltre ad altri immobili.

- denuncia di successione

- titolo: successione di MMMMMMMM Mmmmmmm, deceduta in Foggia in data 24.11.2009, in virtù di legge, denuncia di successione registrata all'Ufficio del Registro di Foggia il 22.04.2010 al n. 533 vol. 9990, trascritta all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Torino - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2, in data 10.05.2010 ai nn. 18694/11889;
- favore: - HHHHH Hhhhhhh, nato a Alberobello (BA) il 14.11.1931, per la quota di 2/12 di proprietà;
 - IIIII Iiiii, nata a Foggia (FG) il 20.12.1963, per la quota di 1/12 di proprietà;
 - JJJJ Jjjjjjj, nata a Foggia (FG) il 18.03.1960, per la quota di 1/12 di proprietà;
 - KKKKK Kkkkkkk, nato a Foggia (FG) il 20.06.1968, per la quota di 1/12 di proprietà;
 - LLLLL Lllll, nata a Foggia (FG) il 28.06.1974, per la quota di 1/12 di proprietà;
- contro: MMMMMMMM Mmmmmmm, nata a Foggia (FG) il 13.06.1939;
- oggetto: quota ½ della piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto di perizia oltre ad altri immobili.

Lo scrivente segnala inoltre il seguente titolo, avente per argomento l'immobile in oggetto, risalente ad epoca anteriore al ventennio precedente la trascrizione del pignoramento di cui alla presente procedura:

- atto di compravendita

- titolo: atto a rogito del notaio Luigi Musso di Torino in data 29.12.1988, repertorio n. 39038/13746, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Torino - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2, in data 18.01.1989 ai nn. 2265/1746;
- favore: - HHHHH Hhhhhhh, nato a Alberobello (BA) il 14.11.1931, per la quota di ½ di proprietà;
- MMMMMMMM Mmmmmmm, nata a Foggia (FG) il 13.06.1939, per la quota di ½ di proprietà;
- contro: NNNNNN Nnnnnnn, nato a Chieri (TO) il 03.11.1922, per l'intero;
- oggetto: quota intera della piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto di perizia oltre ad altri immobili.

* * *

3.4. Formalità, diritti reali a favore di terzi, vincoli, oneri, regolamento di condominio, documentazione art. 567 c.p.c.

3.4.1. Formalità e diritti reali a favore di terzi

Alla data di effettuazione delle visure ipotecarie, lo stato delle **iscrizioni** riportava i seguenti diritti reali (ipoteche) a favore di terzi gravanti sull'immobile in oggetto:

- ipoteca volontaria

- titolo: atto a rogito del notaio Carlo Alberto Migliardi di Torino in data 03.08.2011, repertorio n. 259108/32219, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Torino - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2, in data 01.09.2011 ai nn. 36864/7221;
- favore: INTESA SANPAOLO S.p.A., con sede in Torino (MI);
- contro: BBBB BBBB BBBB BBBB Bbb, con sede in Villanova d'Asti;
- entità: iscritta a garanzia della somma di 110.000,00 €, per complessivi 220.000,00 €, durata 10 anni;
- oggetto: quota intera della piena proprietà degli immobili di cui al presente lotto 2.

- ipoteca giudiziale

- titolo: decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Asti in data 18.05.2015, repertorio n. 843, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Torino - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 in data 11.05.2016 ai nn. 17446/2805;
- favore: CASSA DI RISPARMIO DI ASTI S.p.A, con sede in Asti (AT);

- contro: BBBB BBBB BBBB Bbb, con sede in Villanova d'Asti;
- entità: iscritta a garanzia del capitale di 100.000,00 €, per complessivi 100.000,00 €;
- oggetto: quota intera della piena proprietà degli immobili oggetto di perizia oltre ad altro immobile.

Alla data di effettuazione delle visure ipotecarie lo stato delle **trascrizioni** riportava i seguenti diritti reali (pignoramenti) a favore di terzi gravanti sugli immobili in oggetto:

- pignoramento immobiliare

- titolo: verbale di pignoramento di immobili emesso dall'Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello di Torino il 05.07.2023, repertorio n. 15031, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Torino – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2, in data 27.07.2023 ai nn. 33066/25205;
- favore: CASSA DI RISPARMIO DI ASTI S.p.A, con sede in Asti (AT);
- contro: AAAAAAAAAAAAAAAAA aaa aa Aaaaaaa Aaaaaaaa a A, con sede in Riva Presso Chieri;
- oggetto: quota intera della piena proprietà degli immobili oggetto di perizia.

Si veda il certificato notarile ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c. rilasciato dal notaio Giulia Messina Vitrano di Corleone in data 06.09.2023, allegato in atti, nonché le risultanze delle visure immobiliari sommarie eseguite dallo scrivente ed allegate alla presente relazione (ved. all. 4).

3.4.2. Vincoli e servitù gravanti sull'immobile

Alla data di effettuazione delle visure ipotecarie da parte dello scrivente, l'immobile in oggetto non risultava gravato da vincoli, servitù od ulteriori oneri a favore di terzi, oltre a quanto già illustrato nel precedente paragrafo.

3.4.3. Censo, livello, uso civico

Alla data della presente relazione l'immobile in oggetto non risultava gravato da censo, livello od uso civico.

3.4.4. Regolamento di condominio e relativi vincoli ed oneri

Dalle ricerche effettuate dallo scrivente presso l'Agenzia delle Entrate, Servizio di Pubblicità Immobiliare, dall'esame degli atti di provenienza nonché dalle informazioni assunte presso l'attuale amministratore di condominio, è emersa l'esistenza del seguente atto:

- deposito di regolamento di condominio

- titolo: atto a rogito del notaio Adriana Lazzerini Quaranta in data 18.12.1972, repertorio n. 17648/5875, registrato a Chieri in data 23.12.1972 al n. 1710, a cui è seguito l'atto di deposito delle tabelle millesimali depositate in atti dallo stesso notaio in data 23.04.1974, registrato a Chieri il 08.05.1974 al n. 662;

- oggetto: regolamento di condominio dello stabile sito in Riva Presso Chieri, via Domenico Savio n. 1, denominato “Condominio San Giovanni”.

Il regolamento non prevede particolari vincoli di destinazione o limitazione di utilizzo delle unità immobiliari pignorate salvo quelli generici ed usuali per la tipologia di immobile in oggetto.

Sulla base del suddetto regolamento di condominio e delle relative tabelle millesimali come fornite dall'attuale Amministratore di condominio, agli immobili in oggetto competono

- 37,47/1000 di comproprietà delle parti comuni e di partecipazione alle spese generali per l'alloggio A/9,
- 0,55/1000 di comproprietà delle parti comuni e di partecipazione alle spese generali per la cantina C/9,
- 2,75/1000 di comproprietà delle parti comuni e di partecipazione alle spese generali per il box R/5.

Per ogni altra informazione lo scrivente rinvia alla lettura del regolamento di condominio allegato alla presente relazione.

3.4.5. Dati risultanti dalla documentazione di cui all'art. 567 comma 2 c.p.c.

Lo scrivente ha preso visione della certificazione notarile allegata in atti. Sulla base delle ricerche e delle visure effettuate dal sottoscritto estimatore, i dati in essa indicati risultano corretti.

3.4.6. Opponibilità all'acquirente di diritti reali, vincoli ed oneri. Cancellazione formalità

Tutti i sopra descritti diritti reali a favore di terzi, formalità, vincoli ed oneri saranno cancellati e non risulteranno opponibili all'acquirente. In particolare, ipoteche e pignoramento colpiscono vari beni e, quindi, saranno **cancellati parzialmente**, limitatamente al bene venduto.

Le pattuizioni di natura condominiale di cui al precedente paragrafo, invece, risulteranno opponibili all'acquirente.

* * *

3.5. Stato di occupazione dell'immobile

Alla data del sopralluogo effettuato dallo scrivente gli immobili sono risultati locati alla sig.ra OOOOOOOO Ooooo, nata a Noventa Vicentina (VI), codice fiscale NDRCRL33A48F964X, in virtù di contratto di comodato d'uso gratuito stipulato in data 20.07.2019, registrato all'Agenzia delle Entrate, Ufficio di Moncalieri, in data 31.07.2019 al n. 1381. Il contratto prevede una durata indeterminata con decorrenza dal 20.07.2019. Di tale contratto lo scrivente ha reperito copia presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Torino 1, Ufficio Territoriale di Moncalieri.

Lo scrivente precisa che il contratto di comodato d'uso gratuito risulta stipulato e registrato in epoca anteriore alle date di emissione e di trascrizione del pignoramento immobiliare. Peraltro, a

giudizio dello scrivente, tale contratto è da ritenersi non opponibile all'aggiudicatario e, quindi, gli immobili saranno stimati come liberi. In ogni caso lo scrivente rimette all'ill.mo Magistrato ogni ulteriore e più precisa valutazione di natura giurisprudenziale inerente l'effettiva opponibilità del contratto.

Per ogni altra informazione si rimanda alla lettura del contratto di comodato d'uso gratuito allegato alla presente relazione (ved. all. 7.2).

* * *

3.6. Descrizione degli immobili

L'oggetto del lotto 2 della presente relazione è costituito da:

- alloggio al piano 2° (3° p.f.t.) dell'edificio sito in Riva Presso Chieri (TO), via San Domenico Savio n. 1, composto da n. 2 camere, tinello, cucina, ingresso, bagno, ripostiglio e n. 2 balconi, con annesso n. 1 locale cantina al piano seminterrato, identificati nelle planimetrie dei rispettivi piani allegate al regolamento di condominio con i numeri "A/9" (alloggio) e "C/9" (la cantina), il tutto come meglio identificato nella planimetria allegata all'atto di compravendita autenticato nelle firme dal notaio Valerio Tacchini di Milano in data 13.06.2017, repertorio n. 144031/21438, registrato a Milano 1 il 20.06.2017 al n. 20584.
- autorimessa (box auto) al piano seminterrato (1° p.f.t.) dell'edificio sito in Riva Presso Chieri (TO), via San Domenico Savio n. 1, identificato nella planimetria del relativo piano allegata al regolamento di condominio con il numero "R/5", il tutto come meglio identificato nella planimetria allegata all'atto di compravendita autenticato nelle firme dal notaio Valerio Tacchini di Milano in data 13.06.2017, repertorio n. 144031/21438, registrato a Milano 1 il 20.06.2017 al n. 20584.

3.6.1. Descrizione generale dell'edificio

L'edificio di cui sono parte l'alloggio e il box è collocato nella porzione nord del territorio comunale, in zona periferica del centro abitato, in area pianeggiante. Il fabbricato è composto da due corpi di fabbrica adiacenti; quello collocato a est, identificato nel regolamento di condominio come "lotto primo" ed entro cui sono situate le unità immobiliare periziande ha le seguenti caratteristiche:

- caratteristiche generali: edificio a tre piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato adibito a cantine e autorimesse, servito da n. 2 scale condominiale; tutti i piani sono a destinazione d'uso residenziale; è privo di impianto ascensore; intorno al fabbricato è presente un'area condominiale scoperta adibita a cortile comune, pavimentata in conglomerato bituminoso, direttamente accessibile da via San Domenico Savio attraverso un cancello carraio e un cancello pedonale;

- struttura: struttura in elevazione in pilastri e travi di cemento armato, orizzontamenti a solaio piano in latero-cemento, tamponamenti perimetrali in muratura di mattoni a cassa vuota, manto di copertura in tegole in laterizio;
- facciate: in mattoni a vista con fasce marcapiano; su lato ingresso è presente una zoccolatura in pietra, sul lato posteriore, in corrispondenza degli accessi ai box, al piano seminterrato la facciata è finita in intonaco a vista tinteggiato; i balconi hanno soletta in latero-cemento e balaustra in acciaio verniciato con motivo a bacchette verticali e spallette laterali in mattoni a vista; i serramenti esterni sono prevalentemente in legno con tapparelle avvolgibili in pvc; su numerosi balconi sono presenti tende tipo estate-inverno mentre su alcuni balconi sono presenti verande in alluminio e vetro peraltro con serramenti di tipologie non del tutto uniformi; sulla facciata posteriore sono presenti portoni basculanti in lamiera d'acciaio verniciato di accesso ai singoli box auto;
- ingresso e vano scale: l'ingresso dalla pubblica via avviene attraverso il cortile condominiale e tramite un portoncino pedonale in acciaio verniciato e vetro; l'androne è pavimentato in lastre di travertino lucidato, ha pareti intonacate e tinteggiate, il soffitto è intonacato e tinteggiato; il vano scale ha pianerottoli pavimentati in travertino lucidato, pareti e soffitto intonacati e tinteggiati; la scala ha gradini in travertino lucidato e balaustra in acciaio verniciato con mancorrente anch'esso in acciaio verniciato;
- impianti condominiali: il fabbricato è dotato di impianto citofonico, degli ordinari impianti (elettrico, adduzione acqua potabile, allacciamento fognario, antenna TV); è privo di impianto ascensore; è dotato di impianto di riscaldamento centralizzato servito da caldaia alimentata a gas naturale (metano);
- condizioni generali: il fabbricato nel suo complesso si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione, anche in relazione all'epoca di costruzione; il cornicione necessita di locali interventi di manutenzione.

3.6.2. Descrizione delle unità immobiliari

L'alloggio in argomento è posto al piano 2° (3° p.f.t.), con accesso dalla scala condominiale di sinistra rispetto alla facciata d'ingresso ed è composto da n. 2 camere, tinello, cucina, ingresso, bagno, ripostiglio e n. 2 balconi, con annesso n. 1 locale cantina al piano seminterrato; presenta le seguenti caratteristiche:

- accesso: avviene dal pianerottolo del 2° piano della scala condominiale tramite un portoncino in legno blindato;
- tinello: pavimento in piastrelle di marmo nero 25x25 cm; pareti e soffitto sono intonacati e tinteggiati;

- cucina: pavimento in piastrelle di gres 30x30 cm; pareti rivestite in piastrelle di ceramica 10x10 cm fino all'altezza di 170 cm circa il resto intonacate e tinteggiate; il soffitto è intonacato e tinteggiato;
- n. 2 camere da letto: pavimento in piastrelle di travertino gres 30x30 cm; pareti e soffitto sono intonacati e tinteggiati;
- bagno: pavimento in piastrelle di gres 50x25 cm; pareti rivestite con piastrelle di ceramica 25x25 cm fino all'altezza di 125 cm circa, il resto intonacate e tinteggiate; il soffitto è intonacato e tinteggiato; è dotato di lavabo, vaso, bidet, piatto doccia munito di box in acciaio cromato e vetro;
- ingresso: pavimento in piastrelle di marmo nero 25x25 cm; pareti e soffitto sono intonacati e tinteggiati;
- n. 2 balconi: pavimento in piastrelle di gres ingelivo 20x10 cm; ringhiera in acciaio verniciato con motivo a bacchette verticali; quello lato cucina è dotato di tende avvolgibili tipo "estate-inverno" mentre quello lato camera da letto è dotato di veranda in alluminio anodizzato e vetro;
- porte interne: in legno tamburato con specchiatura in vetro stampato;
- serramenti esterni: in legno e vetro camera con tapparelle avvolgibili in pvc;
- impianto di riscaldamento: centralizzato, servito da caldaia alimentata a gas metano; i terminali di erogazione del calore sono costituiti da radiatori a colonne in ghisa; l'impianto è dotato di sistema di termoregolazione e contabilizzazione di calore munito di ripartitori di calore e valvole termostatiche;
- acqua calda sanitaria: produzione centralizzata tramite caldaia condominiale alimentata a gas metano;
- impianti: alloggio dotato degli ordinari impianti (elettrico, distribuzione acqua calda e fredda, antenna TV, distribuzione gas metano, scarico acque reflue); per tali impianti, di esecuzione non recente, lo scrivente non ha reperito dichiarazione di conformità ex art. 7 D.M. 37/08 o documenti equivalenti;
- condizioni generali: l'alloggio si presenta, in generale, in buono stato di conservazione e manutenzione, caratterizzato da materiali di buona qualità e di posa non recente;
- cantina: al piano seminterrato; l'accesso avviene tramite il corridoio comune avente pavimento in battuto di cemento, pareti e soffitto intonacati e tinteggiati; l'ingresso al locale avviene tramite porta in acciaio verniciato; pavimento in piastrelle di gres 20x20 cm, pareti e soffitto intonacati e tinteggiati;
- box R/5: al piano seminterrato; l'accesso avviene dal cortile comune per mezzo di un portone

basculante in lamiera d'acciaio verniciata; è inoltre presente un ulteriore accesso pedonale dal corridoio comune tramite porta in acciaio verniciato; ha pavimento in piastrelle di gres, pareti e soffitto intonacati e tinteggiati;

La superficie commerciale dell'alloggio, desunta dalle planimetrie reperite previa verifica sommaria delle misure, è di 86,80 m² circa, quella del balcone lato cucina è di 6,30 m² circa, quella del balcone con veranda lato camera è di 4,75 m² circa, quella della cantina è di 4,70 m² circa. La superficie del box è di 15,40 m² circa.

L'altezza dell'alloggio è di 2,95 m circa, quella delle cantine è di 2,47 m circa, quella del box è di 2,43 m circa.

Per una miglior descrizione dell'unità immobiliare in oggetto si faccia riferimento ai seguenti allegati alla presente relazione:

- planimetria catastale delle unità immobiliari (ved. all. 1.2);
- planimetrie illustrative dello stato di fatto dell'alloggio e del box (ved. all. 2.2);
- planimetria illustrativa dell'alloggio con indicazione delle difformità rilevate (ved. all. 2.2);
- documentazione fotografica (ved. all. 6.2).

* * *

3.7. Situazione edilizia – Situazione urbanistica

3.7.1. Permessi edilizi

Lo scrivente ha effettuato ricerche presso l'Archivio Edilizio dell'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Riva presso Chieri. Dalle risultanze delle ricerche eseguite è emersa l'esistenza in archivio delle seguenti pratiche edilizie relative ai fabbricati di cui sono parte gli immobili di cui al presente lotto 1 e di cui lo scrivente ha preso visione:

- pratica edilizia n. 306 prot. n. 5958/1970 del 01.07.1970 costituita da progetto per la “Costruzione di tre case di civile abitazione a 3 p.f.t.” in virtù della quale sono state rilasciate
 - la licenza edilizia n. 35 del 02.07.1970 “per la costruzione della casa n. 1”;
 - la licenza edilizia n. 36 del 02.07.1970 “per la costruzione del fabbricato n. 2”;
- pratica edilizia n. 3/71 prot. n. 6013/1971 del 13.02.1971, in variante alla pratica n. 306, costituita da progetto per la “Costruzione di una casa di civile abitazione che sostituisce analoga licenza n. 35-36/ e 37 del 2.7.1970 – pratica n.306” in virtù della quale è stata rilasciata la licenza edilizia n. 62 del 04.03.1971;
- pratica edilizia n. 17/2021 prot. n. 1209/2021 del 16.02.2021 costituita da SCIA in sanatoria per “Modifiche interne ed esterne parti comuni Condominio San Giovanni”.

Si veda la documentazione allegata alla presente relazione (ved. all. 3.2).

3.7.2. *Certificato di agibilità*

A seguito delle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Riva presso Chieri e dall'esame dei relativi registri d'archivio, per il fabbricato di cui sono parte gli immobili in oggetto (alloggio e box R/11 facente parte dell'edificio residenziale) risultano rilasciate dal Comune di Riva presso Chieri le autorizzazioni all'abitabilità n. 60 in data 09.12.1972 e n. 67 in data 13.12.1973.

Non risulta rilasciata l'autorizzazione all'agibilità del basso fabbricato di cui è parte il box n. 13. Si veda la documentazione allegata alla presente relazione (ved. all. 3.2).

3.7.3. *Situazione urbanistica*

Dall'esame della documentazione costituente il Piano Regolatore Generale Comunale del Comune di Riva presso Chieri, ed in particolare dai relativi estratti di mappa, risulta che i fabbricati di cui sono parte gli immobili in oggetto rientrano in "Aree residenziali a capacità insediativa esaurita", in area normativa identificata come "R6".

In generale, nello specifico, gli eventuali interventi di modifica alle unità immobiliari in oggetto ricadrebbero, al più, nella fattispecie della manutenzione straordinaria e pertanto sarebbero consentiti, previa predisposizione di corretta pratica edilizia.

3.7.4. *Certificazione energetica*

Con riferimento alla legge Regione Piemonte 28 maggio 2007 n.13 "Disposizioni in materia di rendimento energetico nell'edilizia" ed alla Deliberazione della Giunta Regionale 04 agosto 2009 n. 43-11965 "Disposizioni attuative in materia di certificazione energetica degli edifici ai sensi dell'articolo 21, comma 1, lettere d), e) ed f)", entrata in vigore a fare data dal 1° ottobre 2009, nonché al D.L. 63/2013 convertito dalla legge 90/2013, al D.P.R. 75/2013 ed alla D.G.R. 04 febbraio 2014 n. 17-7073 "Adeguamento in materia di certificazione energetica alle disposizioni di cui al decreto legge 63/2013 convertito dalla legge 90/2013 e al d.p.r. 75/2013. Modifica della D.G.R. 4 agosto 2009 n. 43-11965 e s.m.i.", lo scrivente estimatore segnala che, sulla base delle informazioni acquisite presso il debitore esecutato nonché presso il SIPEE della Regione Piemonte, alla data di effettuazione del sopralluogo l'alloggio di cui al lotto 1 della presente relazione era dotata di attestato di prestazione energetica (APE) n. 2014-201998-0048 dal quale risulta che l'immobile in argomento rientra in classe energetica regionale E e classe energetica globale nazionale F, con indice di prestazione energetica globale pari a 218,4852 kWh·m⁻²·anno⁻¹ (ved. all. 9.2).

* * *

3.8. Giudizi di conformità

3.8.1. *Regolarità edilizia*

Dal confronto dello stato dei luoghi, come rilevati in occasione del sopralluogo effettuato, con i documenti reperiti nel corso delle ricerche effettuate presso l'Archivio Edilizio del Comune di Riva Presso Chieri ed in particolare con gli elaborati grafici contenuti nelle pratiche edilizie sopra richiamate, i due risultano conformi mentre l'alloggio presentare le seguenti difformità:

- A) la porta nella parete interna (tramezzo) tra l'ingresso e la cucina è stata murata ed è stata aperta una porta nella parete interna (tramezzo) tra il tinello e la cucina (normativa di riferimento: DPR 380/2001);
- B) è stata realizzata la veranda sul balcone lato camera da letto.

Alla luce delle informazioni reperite risulta che:

- per la difformità descritta al precedente punto A), in linea generale, l'alloggio risulta **non conforme ma regolarizzabile**; deve essere prevista la presentazione di idonea pratica edilizia in sanatoria (CILA in sanatoria) per modifiche interne. La criticità della difformità è **bassa**. Il costo della regolarizzazione può indicativamente essere stimato in 1.032,00 € per sanzione e 1.500,00 € circa per onorari professionali oltre a quanto necessario per la regolarizzazione catastale di cui al paragrafo successivo; la tempistica necessaria per la regolarizzazione è indicativamente pari a 1 mese.
- per la difformità descritta al precedente punto B), in linea generale, l'alloggio risulta **non conforme ma regolarizzabile**; deve essere prevista la presentazione di idonea pratica edilizia di progetto tipo condominiale e successiva specifica pratica in sanatoria (SCIA in sanatoria) per modifiche di facciata e realizzazione di nuovo volume (veranda). La criticità della difformità è **bassa**. Il costo della regolarizzazione può indicativamente essere stimato in 1.032,00 € per sanzione e 3.500,00 € circa per onorari professionali oltre a quanto necessario per la regolarizzazione catastale di cui al paragrafo successivo; la tempistica necessaria per la regolarizzazione è indicativamente pari a 3 mesi.

Peraltro, lo scrivente segnala che la regolarizzazione di entrambe le difformità potrebbe avvenire congiuntamente con unica pratica di SCIA in sanatoria (ved. regolarizzazione punto B) per cui il costo complessivo ammonterebbe a 3.500,00 € + 1.032,00 € 4.532,00 €.

In merito si veda la planimetria illustrativa delle difformità edilizie riscontrate realizzata dallo scrivente ed allegata alla presente relazione (ved. all. 2.2).

3.8.2. *Conformità catastale*

Sono state rilevate le seguenti difformità:

- a) la planimetria catastale non riporta la veranda sul balcone lato camera da letto né la modifica

ai tramezzi interni della cucina.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Dovrà essere prevista la presentazione di opportuna variazione catastale a seguito della regolarizzazione edilizia delle difformità riscontrate (veranda e tramezzi interni). Il costo della regolarizzazione può indicativamente essere stimato in 500,00 € circa; la tempistica necessaria per la regolarizzazione è indicativamente pari a 1 mese.

3.8.3. Conformità urbanistica

Non sono state rilevate difformità.

3.8.4. Corrispondenza dati catastali / atto

Non sono state rilevate difformità.

3.8.5. Conformità tecnica impiantistica

In merito alla conformità tecnico-impiantistica è stata rilevata la seguente difformità: non sono state reperite le dichiarazioni di conformità degli impianti presenti ex art. 7 del D.M. 37/2008 (normativa di riferimento: D.M. 37/08). L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Per la regolarizzazione deve prevedersi la redazione di dichiarazione di rispondenza ex art. 7 del D.M. 37/08 dei vari impianti presenti i cui costi di regolarizzazione sono indicativamente pari a 2.000,00 €; la tempistica necessaria per la regolarizzazione è indicativamente pari a 2 mesi.

3.8.6. Commercialità dei beni

Alla luce di quanto esposto nei precedenti paragrafi è parere dello scrivente che, in punto edilizio, **non sussistano condizioni ostative alla commerciabilità dei beni** costituenti il lotto 1 della presente relazione.

* * *

3.9. Spese condominiali e procedimenti giudiziari

Con riferimento al punto n. 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c. lo scrivente, sulla base delle informazioni acquisite presso l'amministratore di condominio appositamente interpellato, illustra quanto segue.

3.9.1. Spese condominiali

Sulla base delle informazioni fornite dall'amministratore di condominio in data del 13.02.2024, alla data della presente relazione risulta quanto segue:

- spese fisse di gestione e manutenzione: 1.090,00 €/anno circa, come da riparto preventivo per gestione ordinaria stagione 2023/2024;
- spese di riscaldamento: 2.520,00 €/anno circa, come da riparto a preventivo per la gestione della stagione 2023/2024;
- spese condominiali scadute relative ai due anni anteriori alla presente relazione: zero/00 €;

- ulteriori spese condominiali scadute relative a periodo precedente i due anni anteriori alla data della presente relazione: zero/00 €;
- spese condominiali deliberate per lavori straordinari: nessuna spesa deliberata.

3.9.2. *Procedimenti giudiziari*

Sulla base delle informazioni fornite dall'amministratore di condominio alla data del 13.02.2024 nonché di quanto appurato dallo scrivente, non risultano procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato oltre a quello di cui alla presente relazione.

3.10. Valore degli immobili del lotto 2, prezzo base per la vendita

3.10.1. *Valutazione degli immobili*

Per i criteri adottati per la stima lo scrivente rinvia alla lettura del successivo paragrafo 6.1. della presente relazione.

La valutazione sotto esposta deve intendersi nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili attualmente si trovano, comprensivo di accessori e pertinenze, come visti e piaciuti, con annessi diritti, azioni, ragioni e servitù attive e passive, fissi ed infissi, annessi e connessi, salvo migliori e più esatti confini e dati catastali, facendosi espresso riferimento agli atti di provenienza nonché alle regolamentazioni citate, che si intendono qui integralmente richiamate, per ogni altra condizione, clausola, peso ed onere.

La stima è stata effettuata sotto l'ipotesi di immobili liberi.

Sulla base di quanto esposto ne risulta quanto segue:

$$S_{C,tot} = \sum_i (S_{C,i} \times c_{d,i})$$

dove $S_{C,i}$ indica la superficie commerciale di ciascuna parte dell'unità immobiliare e delle relative pertinenze e $c_{d,i}$ indica il coefficiente di differenziazione delle singole pertinenze.

Da cui, per arrotondamento

$$S_{C,tot,alloggio} = 86,80 \text{ m}^2 \times 1,00 + 6,30 \text{ m}^2 \times 0,25 + 4,75 \text{ m}^2 \times 0,75 + 4,70 \text{ m}^2 \times 0,20 = 92,90 \text{ m}^2$$

$$S_{C,tot,box R5} = 15,40 \text{ m}^2$$

Ai fini della stima in esame, in accordo con il comma 2 dell'art. 568 c.p.c., lo scrivente esplicita quanto segue:

- valore unitario assunto per la stima del bene, determinato in relazione alla zona, alla tipologia d'immobile, all'età, allo stato d'uso e manutenzione
 - alloggio $V_{U,alloggio} = 1.000,00 \text{ €/m}^2$
 - box R/5 $V_{U,boxR5} = 650,00 \text{ €/m}^2$
- coefficiente correttivo di piano: $C_P = 0,90$ per l'alloggio (2° piano con ascensore condominiale), $C_P = 1,00$ per il box;

- coefficiente correttivo per lo stato possesso: $C_{SP} = 1,00$ (libero);
- coefficiente correttivo per assenza di garanzia da vizi del bene venduto (assunto pari ad un decremento del 5%): $C_G = 0,95$;
- adeguamento per irregolarità edilizie ed urbanistiche: $A_{EU} = 4.532,00$ € (per l'alloggio);
- adeguamento per spese condominiali insolute (nei due anni precedenti la data della presente relazione): $A_{SC} = zero/00$ € per quanto potuto appurare alla data della presente;
- adeguamento per oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento (cancellazioni di ipoteche e pignoramenti) ipotizzati in via preliminare cautelativa dallo scrivente alla data della presente relazione, da determinare all'atto dell'aggiudicazione: $A_{OG} = 750,00$ € (per il lotto 1).

Ne consegue, per arrotondamento

$$V_{alloggio} = S_{C,tot,alloggio} \times V_{U,alloggio} \times C_P \times C_{SP} \times C_G = 79.430,00 \text{ €} .$$

$$V_{boxR5} = S_{C,tot,boxR5} \times V_{U,boxR5} \times C_P \times C_{SP} \times C_G = 9.510,00 \text{ €} .$$

Da cui il totale, per arrotondamento

$$V = (V_{alloggio} + V_{boxR5}) - (A_{EU} + A_{SC} + A_{OG}) = 83.700,00 \text{ €} .$$

Pertanto, con valutazione comunque a corpo e non a misura, il valore del "lotto 1" oggetto della presente relazione, tenuto conto delle considerazioni sopra esposto ed arrotondato secondo gli usi, viene stimato complessivamente in **84.000,00 €**.

Il sottoscritto esperto incaricato segnala che l'aggiudicatario sarà inoltre tenuto al pagamento di ulteriori oneri, non determinabili dallo scrivente, quali gli oneri fiscali conseguenti alla vendita (bolli, tasse e imposte ipotecarie e catastali, voltura catastale ed imposta di registro per il decreto di trasferimento, secondo aliquota applicabile al momento dell'aggiudicazione anche in relazione allo stato dell'aggiudicatario stesso) nonché della parcella del delegato alla vendita, oneri che, peraltro, non incidono sul valore sopra stimato.

4. LOTTO 3 – TERRENI IN RIVA PRESSO CHIERI E IN CHIERI

4.1. Scheda riassuntiva

Nel presente capitolo lo scrivente espone una sintetica scheda riassuntiva delle caratteristiche degli immobili oggetto del **lotto 3** desunte dalle informazioni esposte nei capitoli successivi:

• bene pignorato:	complesso di terreni di superficie catastale complessiva pari a 16.211 m ² , suddivisi in n. 4 lotti siti in Riva Presso Chieri (TO) e in Chieri (TO), il tutto come meglio identificato nell'atto di compravendita Alessio Paradiso di Torino in data 06.06.2016, repertorio n. 24030/12048;
• diritto:	quota intera della piena proprietà;

• indirizzo:	Riva Presso Chieri (TO) e Chieri (TO);
• dati catastali:	<ul style="list-style-type: none"> • N.C.T. di Riva Presso Chieri foglio 16, particella 105 • N.C.T. di Chieri foglio 72, particelle 2-26-82-111;
• proprietà:	AAAAAAAAAAAAAAAA aaa aa Aaaaaaa Aaaaaaa a A, con sede in Riva Presso Chieri, codice fiscale 11503290014;
• formalità pregiudizievoli:	- iscrizione 17446/2805 del 11.05.2016, - trascrizione 33066/25205 del 27.07.2023, presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Torino - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2;
• stato di occupazione:	liberi, nella disponibilità della società debitrice esecutata;
• valore di mercato:	62.000,00 €.

4.2. Identificazione dell'immobile pignorato oggetto del lotto 3

4.2.1. Descrizione sintetica, ubicazione, tipologia, consistenza

I terreni oggetto del procedimento esecutivo di cui al **lotto 3** della presente relazione sono costituito da:

- piena proprietà di complesso di terreni di superficie catastale complessiva pari a 16.211 m², suddivisi in n. 4 lotti siti in Riva Presso Chieri (TO) e in Chieri (TO), il tutto come meglio identificato nell'atto di compravendita Alessio Paradiso di Torino in data 06.06.2016, repertorio n. 24030/12048.

4.2.2. Dati catastali

I terreni oggetto del lotto 3 della presente relazione risultano così censiti:

- N.C.T. del Comune di Riva Presso Chieri

foglio	particella	qualità	classe	superficie m ²	reddito dominicale	reddito agrario
16	105	prato irriguo	1	3367	37,21 €	31,30 €

L'intestazione catastale è:

- AAAAAAAAAAAAAAAAA aaa aa Aaaaaaa Aaaaaaa a A, con sede in Riva Presso Chieri, proprietà per l'intero;

- N.C.T. del Comune di Chieri

foglio	particella	qualità	classe	superficie m ²	reddito dominicale	reddito agrario
72	2	prato	3	1959	8,09 €	9,11 €
72	26	prato	3	3388	14,00 €	15,75 €

72	82	prato	3	4156	17,17 €	19,32 €
72	111	prato	3	3341	13,80 €	15,53 €

L'intestazione catastale è:

- AAAAAAAAAAAAAAAAAA aaa aa Aaaaaaaa Aaaaaaaa a A, con sede in Riva Presso Chieri, proprietà per l'intero;

Per ulteriori dettagli lo scrivente estimatore rinvia alle visure catastali attuali e storiche e agli estratti di mappa NCT allegati alla presente relazione (ved. all. 1.3)

4.2.3. Coerenze

Le coerenze dei terreni in oggetto, come desunte dall'atto di provenienza e dalla documentazione catastale, sono le seguenti:

- terreno in Riva presso Chieri, foglio 16 mappale 105:
mappali 104 e 106 del foglio 16, il Rio Santena;
- terreno in Chieri, foglio 72 mappale 111:
strada interna della Via Padana Inferiore, il Rivo Santena, mappale 117 del foglio 72;
- terreno in Chieri, foglio 72 mappale 2:
il torrente Asinaro a due lati, strada Provinciale;
- terreno in Chieri, foglio 72 mappale 26:
mappale 25 del foglio 72, il torrente Asinaro, il mappale 37 del foglio 72;
- terreno in Chieri, foglio 72 mappale 82:
il torrente Asinaro, mappali 40, 39 e 81 del foglio 72.

* * *

4.3. Proprietà, atti di provenienza

4.3.1. Proprietari alla data di trascrizione del pignoramento

Alla data di trascrizione del pignoramento immobiliare, nonché alla data della presente relazione, i terreni pignorati era totalmente di proprietà del seguente soggetto (debitore esecutato):

- AAAAAAAAAAAAAAAAAA aaa aa Aaaaaaaa Aaaaaaaa a A, con sede in Riva Presso Chieri (TO), codice fiscale 11503290014, proprietaria per l'intero.

4.3.2. Atti di provenienza e ricostruzione storica dei trasferimenti di proprietà

I terreni in argomento sono pervenuti al debitore esecutato in virtù del titolo descritto nel seguito:

• atto di compravendita

- titolo: atto a rogito del notaio Alessio Paradiso di Torino in data 06.06.2016, repertorio n. 24030/12048, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Torino - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2, in data 09.06.2016 ai nn. 22146/14810;

- favore: AAAAAAAAAAAAAAAAAA aaa aa Aaaaaaaa Aaaaaaaa a A, con sede in Riva Presso Chieri;
- contro: BBBBBB BBBBBBBBBBBBBB Bbb, con sede in Villanova d'Asti;
- oggetto: quota intera della piena proprietà dei terreni oggetto di perizia.

Nell'arco del ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento di cui alla presente procedura i terreni in argomento sono stati oggetto dei seguenti ulteriori titoli e sono stati di proprietà dei soggetti ivi indicati:

- atto di compravendita

- titolo: atto a rogito del notaio Carlo Alberto Migliardi di Torino in data 18.12.2007, repertorio n. 249964/28874, registrato a Torino il 08.01.2008 al n. 486, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Torino - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2, in data 11.01.2008 ai nn. 1966/1353;
- favore: BBBBBB BBBBBBBBBBBBBB Bbb, con sede in Villanova d'Asti;
- contro: PPPPPPP Pppppppp, nato a Terranova da Sibari (CS) il 01.07.1961;
- oggetto: quota intera della piena proprietà dei terreni foglio 72 nn. 2-26-82 oltre a altri terreni esclusi dal presente lotto.

- atto di compravendita

- titolo: atto a rogito del notaio Carlo Alberto Migliardi di Torino in data 24.01.2011, repertorio n. 258070/31695, registrato a Torino il 10.02.2011 al n. 3630, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Torino - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2, in data 11.02.2011 ai nn. 5912/3909;
- favore: BBBBBB BBBBBBBBBBBBBB Bbb, con sede in Villanova d'Asti;
- contro: QQQQQQQQQQQ QQQQQQQQ qqq Qqqqqqq Qqqqqqq q Q, con sede in Chieri (TO);
- oggetto: quota intera della piena proprietà dei terreni foglio 72 n. 111 e foglio 16 n. 105.

- atto di compravendita

- titolo: atto a rogito del notaio Eugenio Stucchi di CARMAGNOLA (TO) in data 21.09.2007, repertorio n. 1452/828, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Torino - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2, in data 10.10.2007 ai nn. 54451/32047;
- favore: QQQQQQQQQQQ QQQQQQQQ qqq Qqqqqqq Qqqqqqq q Q, con sede in Chieri (TO);
- contro: COMUNE DI RIVA PRESSO CHIERI, con sede in Riva Presso Chieri (TO);
- oggetto: quota intera della piena proprietà dei terreni foglio 72 n. 111 e foglio 16 n. 105.

Lo scrivente segnala che la QQQQQQQQQQQQ QQQQQQQQ qqq Qqqqqqq Qqqqqqq q Q, con sede in Chieri (TO) è risultata provvisoriamente aggiudicataria dell'asta pubblica per la vendita dei suddetti terreni che ha avuto luogo in data 01.02.2003 ed è successivamente divenuta aggiudicataria definitiva a seguito di mancato esercizio del diritto di prelazione ex leggi 590/65 e 265/75.

Lo scrivente segnala inoltre i seguenti titoli, aventi per argomento i terreni in oggetto, risalenti ad epoca anteriore al ventennio precedente la trascrizione del pignoramento di cui alla presente procedura:

• atto di compravendita

- titolo: atto a rogito del notaio Paolo Novarese di Villanova d'Asti (AT) in data 28.11.1996, repertorio n. 66887, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Torino - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2, in data 09.12.1996 ai nn. 31238/217689;
- favore: Pppppppp Pppppppp, nato a Terranova da Sibari (CS) il 01.07.1961;
- contro: RRRRRRRR Rrrrrrrrr, nata a Chieri (TO) il 23.07.1933;
- oggetto: quota intera della piena proprietà dei terreni foglio 72 nn. 2-26-82.

* * *

4.4. Formalità, diritti reali a favore di terzi, vincoli, oneri, regolamento di condominio, documentazione art. 567 c.p.c.

4.4.1. Formalità e diritti reali a favore di terzi

Alla data di effettuazione delle visure ipotecarie, lo stato delle **iscrizioni** riportava i seguenti diritti reali (ipoteche) a favore di terzi gravanti sugli immobili in oggetto:

• ipoteca giudiziale

- titolo: decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Asti in data 18.05.2015, repertorio n. 843, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Torino - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 in data 11.05.2016 ai nn. 17446/2805;
- favore: CASSA DI RISPARMIO DI ASTI S.p.A, con sede in Asti (AT);
- contro: BBBBB BBBB BBBB BBBB Bbb, con sede in Villanova d'Asti;
- entità: iscritta a garanzia del capitale di 100.000,00 €, per complessivi 100.000,00 €;
- oggetto: quota intera della piena proprietà degli immobili oggetto del presente lotto 3 oltre ad altri beni.

Alla data di effettuazione delle visure ipotecarie lo stato delle **trascrizioni** riportava i seguenti diritti reali (pignoramenti) a favore di terzi gravanti sugli immobili in oggetto:

- pignoramento immobiliare

- titolo: verbale di pignoramento di immobili emesso dall'Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello di Torino il 05.07.2023, repertorio n. 15031, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Torino – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2, in data 27.07.2023 ai nn. 33066/25205;
- favore: CASSA DI RISPARMIO DI ASTI S.p.A, con sede in Asti (AT);
- contro: AAAAAAAAAAAAAAAAAAAA aaa aa Aaaaaaaa Aaaaaaaa a A, con sede in Riva Presso Chieri;
- oggetto: quota intera della piena proprietà degli immobili oggetto del presente lotto 3 oltre ad altri beni.

Si veda il certificato notarile ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c. rilasciato dal notaio Giulia Messina Vitrano di Corleone in data 06.09.2023, allegato in atti, nonché le risultanze delle visure immobiliari sommarie eseguite dallo scrivente ed allegate alla presente relazione (ved. all. 4).

4.4.2. Vincoli e servitù gravanti sull'immobile

Alla data di effettuazione delle visure ipotecarie da parte dello scrivente, l'immobile in oggetto non risultava gravato da vincoli, servitù od ulteriori oneri a favore di terzi, oltre a quanto già illustrato nel precedente paragrafo nonché a quanto relativo ai vincoli di natura urbanistica illustrati nel seguito della presente relazione.

4.4.3. Censo, livello, uso civico

Alla data della presente relazione l'immobile in oggetto non risultava gravato da censo, livello od uso civico.

4.4.4. Regolamento di condominio e relativi vincoli ed oneri

I terreni oggetto del presente lotto 3 non sono costituiti in condominio.

4.4.5. Dati risultanti dalla documentazione di cui all'art. 567 comma 2 c.p.c.

Lo scrivente ha preso visione della certificazione notarile allegata in atti. Sulla base delle ricerche e delle visure effettuate dal sottoscritto estimatore, i dati in essa indicati risultano corretti.

4.4.6. Opponibilità all'acquirente di diritti reali, vincoli ed oneri. Cancellazione formalità

Tutti i sopra descritti diritti reali a favore di terzi, formalità, vincoli ed oneri saranno cancellati e non risulteranno opponibili all'acquirente. In particolare, iscrizioni e trascrizioni colpiscono vari beni e, quindi, saranno **cancellati parzialmente**, limitatamente ai beni venduti.

I vincoli di natura urbanistico-edilizia di cui al relativo capitolo, invece, risulteranno opponibili all'acquirente.

* * *

4.5. Stato di occupazione dell'immobile

Alla data del sopralluogo effettuato dallo scrivente gli immobili di cui al presente lotto 3 sono risultati utilizzati dalla società debitrice esecutata e nella disponibilità di questa.

* * *

4.6. Descrizione degli immobili

L'oggetto del lotto 3 della presente relazione è costituito da:

- complesso di terreni di superficie catastale complessiva pari a 16.211 m², suddivisi in n. 4 lotti siti in Riva Presso Chieri (TO) e in Chieri (TO), il tutto come meglio identificato nell'atto di compravendita Alessio Paradiso di Torino in data 06.06.2016, repertorio n. 24030/12048.

4.6.1. Descrizione degli immobili

Il complesso di terreni in oggetto è costituito da n. 5 mappali fisicamente raggruppati in n. 4 lotti in quanto tra loro non confinanti a eccezione di due che sono adiacenti, collocati a cavallo del confine tra i comuni di Riva Presso Chieri e Chieri nonché a cavallo della Strada Statale n. 10, Via Padana Inferiore, che collega i due centri abitati, in un'area circoscritta di 600 m × 200 m circa. In particolare n. 4 mappali sono adiacenti o prossimi alla suddetta Strada Statale mentre il quinto, nel territorio di Riva Presso Chieri ne è relativamente discosto ma comunque accessibile e adiacente ad altri terreni oggetto del lotto 4 della presente relazione. Il tutto come meglio identificabile nelle planimetrie allegata (ved. all. 1.3 e 2.3).

I terreni di cui ai mappali 26 e 82, posti sul lato a sud della Strada Statale, sono appaiono incolti, lasciati a prato, ma comunque liberi da vegetazione; gli altri tre mappali sono perlopiù coperti da piantumazioni di medio fusto, presumibilmente pioppi, e da bassi arbusti spontanei.

La superficie complessiva, con riferimento ai dati catastali, è di 16.211 m².

Per una miglior descrizione dell'unità immobiliare in oggetto si faccia riferimento ai seguenti allegati alla presente relazione:

- estratti di mappa (ved. all. 1.3);
- documentazione fotografica (ved. all. 6.3).

* * *

4.7. Situazione edilizia – Situazione urbanistica

4.7.1. Permessi edilizi

Lo scrivente ha effettuato ricerche presso l'Archivio Edilizio dell'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Riva presso Chieri. Dalle risultanze delle ricerche eseguite non è emersa l'esistenza in archivio di pratiche edilizie aventi per argomento i terreni in oggetto.

4.7.2. Certificato di agibilità

Non presente in quanto sui terreni non vi sono immobili.

4.7.3. *Situazione urbanistica*

Dall'esame della documentazione costituente il Piano Regolatore Generale Comunale dei Comuni di Riva presso Chieri e di Chieri, ed in particolare dall'esame dei certificati di destinazione urbanistica

- rilasciato in data 28.12.2023 dalla Città di Chieri con i relativi estratti delle NTA,
- n. 36 rilasciato in data 20.11.2023 dal Comune di Riva Presso Chieri,

allegati alla presente relazione (ved. all. 3.3), risulta che

- i terreni in Chieri ricadono in area normativa individuata come “*Ee - aree agricole parte piana del territorio*”, caratterizzata da vincolo paesaggistico ambientale di cui al D.Lgs. 42/2004, in classe IIIa di pericolosità geomorfologica, in classe EbA(M) di esondabilità con pericolosità elevata, in fascia di rispetto stradale e ferroviario. I caratteri dell'area individuano il terreno come aree per usi agricoli (abitazioni agricole, fabbricati e strutture di servizio); sono altresì compatibili alcuni interventi quali l'installazione di serre, di distributori di carburante, di deposito di bombole (a uso domestico, GPL, metano).
- il terreno in Riva Presso Chieri (fg. 16 particella n. 105) ricade in area normativa individuata come “*area agricola – (codice E)*”, caratterizzata da vincolo paesaggistico ambientale di cui al D.Lgs. 42/2004, in classe IIIa di pericolosità geomorfologica; i caratteri dell'area individuano il terreno come “*area utilizzata a fini agricoli*” con obiettivi di piano di “*valorizzazione e recupero del patrimonio agricolo*”. Gli eventuali interventi edilizi possibili sono rivolti alla coltivazione agricola o ad attività extragricole compatibili quali posa di pannelli solari, parcheggi privati per attività produttive o turistico-ricettive, maneggi per cavalli, cimiteri per animali d'affezione attività e eventi ricreativi non comportanti artificializzazione del suolo con esclusione di attività motoristiche.

4.7.4. *Certificazione energetica*

Non prevista.

4.8. **Giudizi di conformità**

4.8.1. *Regolarità edilizia*

Non sono presenti edifici pertanto non sono state rilevate difformità.

4.8.2. *Conformità catastale*

Non sono state rilevate difformità.

4.8.3. *Conformità urbanistica*

Non sono state rilevate difformità.

4.8.4. *Corrispondenza dati catastali / atto*

Non sono state rilevate difformità.

4.8.5. *Conformità tecnica impiantistica*

Non sono presenti edifici pertanto non sono state rilevate difformità.

4.8.6. *Commerciabilità dei beni*

Alla luce di quanto esposto nei precedenti paragrafi è parere dello scrivente che, in punto edilizio, **non sussistano condizioni ostative alla commerciabilità dei beni** costituenti il lotto 3 della presente relazione.

* * *

4.9. **Spese condominiali e procedimenti giudiziari**

4.9.1. *Spese condominiali*

Con riferimento al punto n. 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c. lo scrivente precisa che gli immobili non sono costituiti in condominio.

4.9.2. *Procedimenti giudiziari*

Sulla base delle informazioni reperite alla data della presente relazione non risultano procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato oltre a quello di cui alla presente relazione.

* * *

4.10. **Valore degli immobili del lotto 3, prezzo base per la vendita**

4.10.1. *Valutazione degli immobili*

Per i criteri adottati per la stima lo scrivente rinvia alla lettura del successivo paragrafo 6.1. della presente relazione.

La valutazione sotto esposta deve intendersi nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili attualmente si trovano, comprensivo di accessori e pertinenze, come visti e piaciuti, con annessi diritti, azioni, ragioni e servitù attive e passive, fissi ed infissi, annessi e connessi, salvo migliori e più esatti confini e dati catastali, facendosi espresso riferimento agli atti di provenienza nonché alle regolamentazioni citate, che si intendono qui integralmente richiamate, per ogni altra condizione, clausola, peso ed onere.

La stima è stata effettuata sotto l'ipotesi di immobili liberi.

Sulla base di quanto esposto ne risulta quanto segue:

$$S_{C,tot} = \sum_i (S_{C,i} \times c_{d,i})$$

dove $S_{C,i}$ indica la superficie commerciale di ciascuna parte dell'immobile e delle relative pertinenze e $c_{d,i}$ indica il coefficiente di differenziazione delle singole pertinenze. Nel presente caso la superficie commerciale di riferimento è assunta pari a quella catastale pertanto

$$S_{C,tot} = 16.211,00 \text{ m}^2$$

Ai fini della stima in esame, in accordo con il comma 2 dell'art. 568 c.p.c., lo scrivente esplicita quanto segue:

- valore unitario assunto per la stima del bene, determinato in relazione alla zona, alla tipologia d'immobile, allo stato d'uso, conservazione e manutenzione: $V_U = 4,10 \text{ €/m}^2$ (NOTA DEL PERITO: nella determinazione del valore unitario ha assunto significativa rilevanza la circostanza che i terreni non formano un corpo unico, con conseguente riduzione di tale valore);
- coefficiente correttivo di piano: $C_P = 1,00$ (non significativo);
- coefficiente correttivo per lo stato possesso: $C_{SP} = 1,00$ (libero);
- coefficiente correttivo per assenza di garanzia da vizi del bene venduto (assunto pari ad un decremento del 5%): $C_G = 0,95$;
- adeguamento per irregolarità edilizie ed urbanistiche: $A_{EU} = \text{zero}/00 \text{ €}$;
- adeguamento per spese condominiali insolute (nei due anni precedenti la data della presente relazione): $A_{SC} = \text{zero}/00 \text{ €}$;
- adeguamento per oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento (cancellazioni di ipoteche e pignoramenti) ipotizzati in via preliminare cautelativa dallo scrivente alla data della presente relazione, da determinare all'atto dell'aggiudicazione: $A_{OG} = 700,00 \text{ €}$ (per il lotto 3).

Ne consegue, per arrotondamento

$$V = S_{C,tot} \times V_U \times C_P \times C_{SP} \times C_G - (A_{EU} + A_{SC} + A_{OG}) = 62.442,00 \text{ €}$$

Pertanto, con valutazione comunque a corpo e non a misura, il valore del "lotto 3" oggetto della presente relazione, tenuto conto delle considerazioni sopra esposto ed arrotondato secondo gli usi, viene stimato complessivamente in **62.000,00 €**.

Il sottoscritto esperto incaricato segnala che l'aggiudicatario sarà inoltre tenuto al pagamento di ulteriori oneri, non determinabili dallo scrivente, quali gli oneri fiscali conseguenti alla vendita (bolli, tasse e imposte ipotecarie e catastali, voltura catastale ed imposta di registro per il decreto di trasferimento, secondo aliquota applicabile al momento dell'aggiudicazione anche in relazione allo stato dell'aggiudicatario stesso) nonché della parcella del delegato alla vendita, oneri che, peraltro, non incidono sul valore sopra stimato.

* * *

5. LOTTO 4 – TERRENI IN CHIERI

5.1. Scheda riassuntiva

Nel presente capitolo lo scrivente espone una sintetica scheda riassuntiva delle caratteristiche degli immobili oggetto del **lotto 4** desunte dalle informazioni esposte nei capitoli successivi:

- | | |
|-------------------|---|
| • bene pignorato: | complesso di terreni di superficie catastale complessiva pari a 7.352 m ² , in |
|-------------------|---|

	corpo unico, siti in in Chieri (TO), il tutto come meglio identificato nell'atto di compravendita Alessio Paradiso di Torino in data 06.06.2016, repertorio n. 24030/12048;
• diritto:	quota intera della piena proprietà;
• indirizzo:	Chieri (TO);
• dati catastali:	N.C.T. di Chieri foglio 72, particelle 93-100-101-102-105-106-108-109-110-114-116;
• proprietà:	AAAAAAAAAAAAAAAA aaa aa Aaaaaaaa Aaaaaaaa a A, con sede in Riva Presso Chieri, codice fiscale 11503290014;
• formalità pregiudizievoli:	- iscrizione 17446/2805 del 11.05.2016, - trascrizione 33066/25205 del 27.07.2023, presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Torino - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2;
• stato di occupazione:	liberi, nella disponibilità della società debitrice esecutata;
• valore di mercato:	zero/00 €; a giudizio dello scrivente sussistono condizioni ostative alla commerciabilità dei beni

* * *

5.2. Identificazione dell'immobile pignorato oggetto del lotto 4

5.2.1. Descrizione sintetica, ubicazione, tipologia, consistenza

I terreni oggetto del procedimento esecutivo di cui al **lotto 4** della presente relazione sono costituito da:

- piena proprietà di complesso di terreni di superficie catastale complessiva pari a 7.352 m², in corpo unico, siti in in Chieri (TO), il tutto come meglio identificato nell'atto di compravendita Alessio Paradiso di Torino in data 06.06.2016, repertorio n. 24030/12048.

5.2.2. Dati catastali

I terreni oggetto del lotto 4 della presente relazione risultano così censiti:

- N.C.T. del Comune di Chieri

foglio	particella	qualità	classe	superficie m ²	reddito dominicale	reddito agrario
72	93	seminativo	3	216	1,95 €	1,34 €
72	100	prato	3	328	1,36 €	1,52 €
72	101	prato	3	1245	5,14 €	5,79 €
72	102	seminativo	3	3106	28,07 €	19,25 €

72	105	seminativo	3	474	4,28 €	2,94 €
72	106	seminativo	3	24	0,22 €	0,15 €
72	108	seminativo	3	10	0,09 €	0,06 €
72	109	seminativo	3	56	0,51 €	0,35 €
72	110	seminativo	3	73	0,66 €	0,45 €
72	114	seminativo	3	1137	10,28 €	7,05 €
72	116	seminativo	3	683	6,17 €	4,23 €

L'intestazione catastale è:

- AAAAAAAAAAAAAA aaa aa Aaaaaaa Aaaaaaa a A, con sede in Riva Presso Chieri, proprietà per l'intero;

Per ulteriori dettagli lo scrivente estimatore rinvia alle visure catastali attuali e storiche e agli estratti di mappa NCT allegati alla presente relazione (ved. all. 1.4)

5.2.3. Coerenze

Le coerenze dei terreni in oggetto, come desunte dall'atto di provenienza e dalla documentazione catastale, sono le seguenti:

- terreni in Chieri, foglio 72 mappali 93-100-101-102-105-106-108-109-110-114-116: mappali 113 e 115 del foglio 72, il Rivo Santena, mappale 117 del foglio 72, strada interna della Via Padana Inferiore.

* * *

5.3. Proprietà, atti di provenienza

5.3.1. Proprietari alla data di trascrizione del pignoramento

Alla data di trascrizione del pignoramento immobiliare, nonché alla data della presente relazione, i terreni pignorati era totalmente di proprietà del seguente soggetto (debitore esecutato):

- AAAAAAAAAAAAAA aaa aa Aaaaaaa Aaaaaaa a A, con sede in Riva Presso Chieri (TO), codice fiscale 11503290014, proprietaria per l'intero.

5.3.2. Atti di provenienza e ricostruzione storica dei trasferimenti di proprietà

I terreni in argomento sono pervenuti al debitore esecutato in virtù del titolo descritto nel seguito:

- atto di compravendita

- titolo: atto a rogito del notaio Alessio Paradiso di Torino in data 06.06.2016, repertorio n. 24030/12048, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Torino - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2, in data 09.06.2016 ai nn. 22146/14810;

- favore: AAAAAAAAAAAAAA aaa aa Aaaaaaa Aaaaaaa a A, con sede in Riva Presso

Chieri;

- contro: BBBB BBBB BBBB Bbb, con sede in Villanova d'Asti;
- oggetto: quota intera della piena proprietà dei terreni oggetto di perizia.

Nell'arco del ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento di cui alla presente procedura i terreni in argomento sono stati oggetto dei seguenti ulteriori titoli e sono stati di proprietà dei soggetti ivi indicati:

• atto di compravendita

- titolo: atto a rogito del notaio Eugenio Stucchi di Carmagnola in data 21.09.2007, repertorio n. 1453/829, registrato a Moncalieri il 08.10.2007 al n. 5365, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Torino - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2, in data 10.10.2007 ai nn. 54455/32051;
- favore: BBBB BBBB BBBB Bbb, con sede in Villanova d'Asti;
- contro: - SSSSSSSS Ssssss, nato a Riva Presso Chieri (TO) il 27.08.1924;
- TTTTTTTT Tttt, nato a Chieri (TO) il 14.02.1974;
- UUUUUUUU Uuuuu Uuu, nata a Moriondo Torinese (TO) il 13.11.1934;
- oggetto: quota intera della piena proprietà dei terreni foglio 72 nn. 106-109-114-116.

Lo scrivente estimatore precisa che l'atto riporta la seguente nota: *“La vendita segue inoltre sotto la precisa osservanza di tutte le clausole, regolamentazioni e servitù contenute nell'atto rogito notaio Lazzerini Quaranta Adriana in data 2 aprile 1976 rep. n. 24339/7615, registrato a Chieri il 12 aprile 1976 al n. 424, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 2^ in data 16 aprile 1976 ai nn. 8238/6747 e nell'atto rogito notaio Paolo Novarese in data 28 novembre 1996 rep.n. 66887, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 2^ in data 9 dicembre 1996 ai nn. 31239/21769”.*

• accettazione tacita di eredità

- titolo: atto a rogito del notaio Eugenio Stucchi di Carmagnola in data 21.09.2007, repertorio n. 1453/829, registrato a Moncalieri il 08.10.2007 al n. 5365, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Torino - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2, in data 10.10.2007 ai nn. 54454/32050;
- favore: - SSSSSSSS Ssssss, nato a Riva Presso Chieri (TO) il 27.08.1924 per la quota di ½ della nuda proprietà;
- UUUUUUUU Uuuuu Uuu, nata a Moriondo Torinese (TO) il 13.11.1934 per la quota di ½ dell'usufrutto;
- contro: VVVVVVVV Vvvvvvvvv, nato a Riva Presso Chieri (TO) il 15.11.1915;
- oggetto: quota ½ della piena proprietà dei terreni foglio 72 nn. 106-109-114-116.

- denuncia di successione

- titolo: successione di VVVVVVVVV Vvvvvvvvvv, deceduto in Riva Presso Chieri in data 18.08.2003, in virtù di testamento olografo pubblicato con verbale a rogito notaio Luigi Musso in data 07.01.2004, repertorio n. 69968/30263, registrato a Torino il 19.01.2004 al n. 318, denuncia di successione registrata a Chieri il 04.02.2004 al n. 83 vol. 531, trascritta all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Torino - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2, in data 09.03.2004 ai nn 11323/7621;

- favore: - SSSSSSSS Ssssss, nato a Riva Presso Chieri (TO) il 27.08.1924 per la quota di ½ della nuda proprietà;
- UUUUUUUU Uuuuu Uuu, nata a Moriondo Torinese (TO) il 13.11.1934 per la quota di ½ dell'usufrutto;

- contro: VVVVVVVVV Vvvvvvvvvv, nato a Riva Presso Chieri (TO) il 15.11.1915;

- oggetto: quota ½ della piena proprietà dei terreni foglio 72 nn. 106-109-114-116.

Lo scrivente segnala che l'ulteriore quota ½ di proprietà risulta pervenuta a SSSSSSSS Ssssss per titoli risalenti ad epoca anteriore al ventennio precedente la trascrizione del pignoramento di cui alla presente procedura che non è stato possibile reperire. Parimenti non è stato possibile reperire l'atto di provenienza della quota ½ in capo a PENNAZIO Guglielmo.

- atto di compravendita

- titolo: atto a rogito del notaio Carlo Alberto Migliardi di Torino in data 03.10.2007, repertorio n. 249340/28632, registrato a Torino il 17.10.2007 al n. 25564, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Torino - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2, in data 19.10.2007 ai nn. 56509/33133;

- favore: BBBBB BBBBBBBBBBBB Bbb, con sede in Villanova d'Asti;

- contro: Pppppppp Pppppppp, nato a Terranova da Sibari (CS) il 01.07.1961;

- oggetto: quota intera della piena proprietà dei terreni foglio 72 nn. 100-101-102.

- atto di compravendita

- titolo: atto a rogito del notaio Carlo Alberto Migliardi di Torino in data 18.12.2007, repertorio n. 249964/28874, registrato a Torino il 08.01.2008 al n. 486, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Torino - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2, in data 11.01.2008 ai nn. 1966/1353;

- favore: BBBBB BBBBBBBBBBBB Bbb, con sede in Villanova d'Asti;

- contro: Pppppppp Pppppppp, nato a Terranova da Sibari (CS) il 01.07.1961;

- oggetto: quota intera della piena proprietà dei terreni foglio 72 nn. 93-105-108-110 oltre ad

altri mappali esclusi dal presente lotto.

Lo scrivente segnala inoltre i seguenti titoli, aventi per argomento i terreni in oggetto, risalenti ad epoca anteriore al ventennio precedente la trascrizione del pignoramento di cui alla presente procedura:

- sentenza traslativa
 - titolo: atto di sentenza traslativa emessa dal Tribunale di Torino in data 23.04.2002, repertorio n. 3657, trascritto presso l' Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Torino - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2, in data 21.09.2007 ai nn. 51018/30358;
 - favore: P P P P P P P P P p p p p p p p p, nato a Terranova da Sibari (CS) il 01.07.1961;
 - contro: W W W W W W W w w w w w w w w, nato a Pinerolo (TO) il 11.11.1928;
 - oggetto: quota intera della piena proprietà dei terreni foglio 72, nn. 100-101-102.
- atto di compravendita
 - titolo: atto a rogito del notaio Paolo Novarese di Villanova d'Asti (AT) in data 28.11.1996, repertorio n. 66887, trascritto presso l' Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Torino - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2, in data 09.12.1996 ai nn. 31239/21769;
 - favore: P P P P P P P P P p p p p p p p p, nato a Terranova da Sibari (CS) il 01.07.1961;
 - contro: - S S S S S S S S S s s s s s s, nato a Riva Presso Chieri (TO) il 27.08.1924;
- V V V V V V V V V v v v v v v v v v, nato a Riva Presso Chieri (TO) il 15.11.1915;
 - oggetto: quota intera della piena proprietà dei terreni foglio 72 nn. 93-105-108-110.

* * *

5.4. Formalità, diritti reali a favore di terzi, vincoli, oneri, regolamento di condominio, documentazione art. 567 c.p.c.

5.4.1. Formalità e diritti reali a favore di terzi

Alla data di effettuazione delle visure ipotecarie, lo stato delle **iscrizioni** riportava i seguenti diritti reali (ipoteche) a favore di terzi gravanti sugli immobili in oggetto:

- ipoteca giudiziale
 - titolo: decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Asti in data 18.05.2015, repertorio n. 843, iscritta presso l' Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Torino - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 in data 11.05.2016 ai nn. 17446/2805;
 - favore: CASSA DI RISPARMIO DI ASTI S.p.A, con sede in Asti (AT);
 - contro: B B B B B B B B B B B B B B B B B b b b, con sede in Villanova d'Asti;

- entità: iscritta a garanzia del capitale di 100.000,00 €, per complessivi 100.000,00 €;
- oggetto: quota intera della piena proprietà degli immobili oggetto del presente lotto 4 oltre ad altri beni.

Alla data di effettuazione delle visure ipotecarie lo stato delle **trascrizioni** riportava i seguenti diritti reali (pignoramenti) a favore di terzi gravanti sugli immobili in oggetto:

- pignoramento immobiliare

- titolo: verbale di pignoramento di immobili emesso dall'Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello di Torino il 05.07.2023, repertorio n. 15031, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Torino – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2, in data 27.07.2023 ai nn. 33066/25205;
- favore: CASSA DI RISPARMIO DI ASTI S.p.A, con sede in Asti (AT);
- contro: AAAAAAAAAAAAAAAAAAAA aaa aa Aaaaaaaa Aaaaaaaa a A, con sede in Riva Presso Chieri;
- oggetto: quota intera della piena proprietà degli immobili oggetto del presente lotto 4 oltre ad altri beni.

Si veda il certificato notarile ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c. rilasciato dal notaio Giulia Messina Vitrano di Corleone in data 06.09.2023, allegato in atti, nonché le risultanze delle visure immobiliari sommarie eseguite dallo scrivente ed allegate alla presente relazione (ved. all. 4).

5.4.2. Vincoli e servitù gravanti sull'immobile

Alla data di effettuazione delle visure ipotecarie da parte dello scrivente, l'immobile in oggetto non risultava gravato da vincoli, servitù od ulteriori oneri a favore di terzi, oltre a quanto già illustrato nel precedente paragrafo nonché a quanto relativo ai vincoli di natura urbanistica illustrati nel seguito della presente relazione.

5.4.3. Censo, livello, uso civico

Alla data della presente relazione l'immobile in oggetto non risultava gravato da censo, livello od uso civico.

5.4.4. Regolamento di condominio e relativi vincoli ed oneri

I terreni oggetto del presente lotto 4 non sono costituiti in condominio.

5.4.5. Dati risultanti dalla documentazione di cui all'art. 567 comma 2 c.p.c.

Lo scrivente ha preso visione della certificazione notarile allegata in atti. Sulla base delle ricerche e delle visure effettuate dal sottoscritto estimatore, i dati in essa indicati risultano corretti.

5.4.6. Opponibilità all'acquirente di diritti reali, vincoli ed oneri. Cancellazione formalità

Tutti i sopra descritti diritti reali a favore di terzi, formalità, vincoli ed oneri saranno cancellati e non risulteranno opponibili all'acquirente. In particolare, iscrizioni e trascrizioni colpiscono vari

beni e, quindi, saranno **cancellati parzialmente**, limitatamente ai beni venduti.

I vincoli di natura urbanistico-edilizia di cui al relativo capitolo, invece, risulteranno opponibili all'acquirente.

* * *

5.5. Stato di occupazione dell'immobile

Alla data del sopralluogo effettuato dallo scrivente gli immobili di cui al presente lotto 4 sono risultati utilizzati dalla società debitrice esecutata e nella disponibilità di questa.

* * *

5.6. Descrizione degli immobili

L'oggetto del lotto 4 della presente relazione è costituito da:

- complesso di terreni di superficie catastale complessiva pari a 7.352 m², in corpo unico, siti in Chieri (TO), il tutto come meglio identificato nell'atto di compravendita Alessio Paradiso di Torino in data 06.06.2016, repertorio n. 24030/12048.

5.6.1. Descrizione degli immobili

Il complesso di terreni in oggetto è costituito da n. 11 mappali fisicamente raggruppati in unico corpo collocato in adiacenza del confine tra i comuni di Chieri e di Riva Presso Chieri, a breve distanza (140 m circa) della Strada Statale n. 10, Via Padana Inferiore, che collega i due centri abitati, a nord di questa, raggiungibili tramite una via laterale di detta Strada Statale. Il tutto come meglio identificabile nelle planimetrie allegate (ved. all. 1.4 e 2.4).

All'atto del sopralluogo eseguito dallo scrivente i terreni in argomento sono risultati occupati da una serie di manufatti quali

- recinzioni costituite da muricci in calcestruzzo con soprastanti pannelli in lamiera grecata,
- basso fabbricato in muratura,
- tettoie a struttura portante in acciaio, con copertura e tamponamenti in lamiera grecata e in parte in muratura di blocchi di calcestruzzo vibrato,
- pavimentazioni in battuto di calcestruzzo,
- pesa a bilico inserita in una fossa della pavimentazione,
- torre faro
- impianti e macchinari vari.

Da informazioni assunte il sito era utilizzato per attività di recupero rottami in prevalenza ferrosi.

La superficie complessiva, con riferimento ai dati catastali, è di 7.352 m².

Per una miglior descrizione dell'unità immobiliare in oggetto si faccia riferimento ai seguenti allegati alla presente relazione:

- estratti di mappa (ved. all. 1.4);

- documentazione fotografica (ved. all. 6.4).

5.7. Situazione edilizia – Situazione urbanistica

5.7.1. *Permessi edilizi*

Lo scrivente ha effettuato ricerche presso l'Archivio Edilizio dell'Ufficio Tecnico Edilizia Privata della Città di Chieri. Dalle risultanze delle ricerche eseguite è emersa l'esistenza in archivio di numerose pratiche edilizie finalizzate sia alla regolarizzazione dei manufatti esistenti e sia alla realizzazione di nuovi interventi di cui lo scrivente ha preso visione e acquisito copia; in particolare il sottoscritto estimatore ha acquisito copia delle pratiche n. 566/1995, 848/1998, 32/2004, 550/2005 e 279/2012; peraltro tutte hanno ricevuto esito negativo. In particolare, a titolo di esempio, in allegato alla presente relazione è riportata l'ultima pratica presentata prot. 279/2012 (ved. all. 3.4).

5.7.2. *Certificato di agibilità*

Non presente.

5.7.3. *Situazione urbanistica*

Dall'esame della documentazione costituente il Piano Regolatore Generale Comunale del Comune di Chieri e in particolare dall'esame dei certificati di destinazione urbanistica rilasciato in data 28.12.2023 dalla Città di Chieri con i relativi estratti delle NTA, allegato alla presente relazione (ved. all. 3.4), risulta che i terreni di cui al presente lotto ricadono

- parte in area normativa individuata come "*Ee - aree agricole parte piana del territorio*", caratterizzata da vincolo paesaggistico ambientale di cui al D.Lgs. 42/2004, in classe IIIa di pericolosità geomorfologica, in classe EbA(M) di esondabilità con pericolosità elevata, in fascia di rispetto stradale e ferroviario. I caratteri dell'area individuano il terreno come aree per usi agricoli (abitazioni agricole, fabbricati e strutture di servizio); sono altresì compatibili alcuni interventi quali l'installazione di serre, di distributori di carburante, di deposito di bombole (a uso domestico, GPL, metano);
- parte in area normativa individuata come "*Ep2 – edifici o complessi edificati di carattere extragratico*", caratterizzata da vincolo paesaggistico ambientale di cui al D.Lgs. 42/2004, in classe IIIa di pericolosità geomorfologica, in classe IIIb3M1 di pericolosità geomorfologica con interventi di mitigazione insufficienti o incompleti, in classe EbA(M) di esondabilità con pericolosità elevata. I caratteri dell'area consentono di mantenere in essere gli edifici e le attività esistenti; peraltro, nel caso in esame gli edifici non possono essere considerati esistenti in quanto realizzati in totale assenza di permessi autorizzativi.

5.7.4. *Certificazione energetica*

Non prevista e/o non rilasciata.

5.8. **Giudizi di conformità**

5.8.1. *Regolarità edilizia*

Dal confronto dello stato dei luoghi, come rilevati in occasione del sopralluogo effettuato, con i documenti reperiti nel corso delle ricerche effettuate presso l'Archivio Edilizio del Comune di Chieri risulta che i manufatti sono stati realizzati in assenza di titoli autorizzativi. La criticità della difformità è **elevata**. Per quanto esposto i manufatti presenti risultano **non conformi e non regolarizzabili**.

L'unica forma di regolarizzazione possibile consiste, a giudizio del sottoscritto estimatore, nello totale demolizione dei manufatti, con smaltimento dei materiali di risulta, il cui costo, salvo più approfondite e analitiche valutazioni, può essere stimato in via approssimativa e preliminare in non meno di 60.000,00 €.

5.8.2. *Conformità catastale*

Nessun manufatto risulta accatastato. Tali manufatti risultano **non conformi e non regolarizzabili**.

5.8.3. *Conformità urbanistica*

Dal confronto dello stato dei luoghi, come rilevati in occasione del sopralluogo effettuato, con gli elaborati di P.R.G.C. e con il certificato di destinazione urbanistica risulta che i manufatti presenti sono **non conformi e non regolarizzabili**. La criticità della difformità è **elevata**.

5.8.4. *Corrispondenza dati catastali / atto*

Non sono state rilevate difformità.

5.8.5. *Conformità tecnica impiantistica*

Tenuto conto della sostanziale non conformità degli immobili non ha rilevanza la conformità tecnico-impiantistica.

5.8.6. *Commerciabilità dei beni*

Alla luce di quanto esposto nei precedenti paragrafi tenuto conto del fatto che i manufatti sono stati realizzati in assenza di titolo di edilizio in epoca posteriore al 01.09.1967, come risultante dalle comunicazioni di diniego emesse dal Comune di Chieri e reperite dallo scrivente, nonché della loro sostanziale impossibilità ad essere regolarizzati, è parere dello scrivente che, in punto edilizio e urbanistico, **sussistano condizioni ostative alla commerciabilità dei beni** costituenti il lotto 4 della presente relazione.

* * *

5.9. Spese condominiali e procedimenti giudiziari

5.9.1. Spese condominiali

Con riferimento al punto n. 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c. lo scrivente precisa che gli immobili non sono costituiti in condominio.

5.9.2. Procedimenti giudiziari

Sulla base delle informazioni reperite alla data della presente relazione non risultano procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato oltre a quello di cui alla presente relazione.

5.10. Valore degli immobili del lotto 4, prezzo base per la vendita

5.10.1. Valutazione degli immobili

Per i criteri adottati per la stima lo scrivente rinvia alla lettura del successivo paragrafo 6.1. della presente relazione.

La valutazione sotto esposta deve intendersi nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili attualmente si trovano, comprensivo di accessori e pertinenze, come visti e piaciuti, con annessi diritti, azioni, ragioni e servitù attive e passive, fissi ed infissi, annessi e connessi, salvo migliori e più esatti confini e dati catastali, facendosi espresso riferimento agli atti di provenienza nonché alle regolamentazioni citate, che si intendono qui integralmente richiamate, per ogni altra condizione, clausola, peso ed onere.

La stima è stata effettuata sotto l'ipotesi di immobili liberi.

Sulla base di quanto esposto ne risulta quanto segue:

$$S_{C,tot} = \sum_i (S_{C,i} \times c_{d,i})$$

dove $S_{C,i}$ indica la superficie commerciale di ciascuna parte dell'immobile e delle relative pertinenze e $c_{d,i}$ indica il coefficiente di differenziazione delle singole pertinenze. Nel presente caso la superficie commerciale di riferimento è assunta pari a quella catastale pertanto

$$S_{C,tot} = 7.352,00 \text{ m}^2$$

Ai fini della stima in esame, in accordo con il comma 2 dell'art. 568 c.p.c., lo scrivente esplicita quanto segue:

- valore unitario assunto per la stima del bene, determinato in relazione alla zona, alla tipologia d'immobile, allo stato d'uso, conservazione e manutenzione: $V_U = 4,40 \text{ €/m}^2$;
- coefficiente correttivo di piano: $C_P = 1,00$ (non significativo);
- coefficiente correttivo per lo stato possesso: $C_{SP} = 1,00$ (libero);
- coefficiente correttivo per assenza di garanzia da vizi del bene venduto (assunto pari ad un decremento del 5%): $C_G = 0,95$;
- adeguamento per irregolarità edilizie ed urbanistiche: $A_{EU} = 60.000,00 \text{ €}$;

- adeguamento per spese condominiali insolute (nei due anni precedenti la data della presente relazione): $A_{SC} = \text{zero}/00 \text{ €}$;
- adeguamento per oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento (cancellazioni di ipoteche e pignoramenti) ipotizzati in via preliminare cautelativa dallo scrivente alla data della presente relazione, da determinare all'atto dell'aggiudicazione: $A_{OG} = 700,00 \text{ €}$ (per il lotto 3).

Ne consegue, per arrotondamento

$$V = S_{C,tot} \times V_U \times C_P \times C_{SP} \times C_G - (A_{EU} + A_{SC} + A_{OG}) = -30.000,00 \text{ €} .$$

Pertanto, con valutazione comunque a corpo e non a misura, il valore del "lotto 4" oggetto della presente relazione, tenuto conto delle considerazioni sopra esposto ed arrotondato secondo gli usi, viene stimato complessivamente in **zero/00 €**.

Il sottoscritto esperto incaricato segnala che l'aggiudicatario sarà inoltre tenuto al pagamento di ulteriori oneri, non determinabili dallo scrivente, quali gli oneri fiscali conseguenti alla vendita (bolli, tasse e imposte ipotecarie e catastali, voltura catastale ed imposta di registro per il decreto di trasferimento, secondo aliquota applicabile al momento dell'aggiudicazione anche in relazione allo stato dell'aggiudicatario stesso) nonché della parcella del delegato alla vendita, oneri che, peraltro, non incidono sul valore sopra stimato.

* * *

6. INFORMAZIONI ACCESSORIE E COMPLEMENTARI

Le informazioni contenute nel presente capitolo sono accessorie e complementari a quanto illustrato nei precedenti capitoli al fine di meglio descrivere ed illustrare l'attività svolta nonché i criteri adottati nella redazione della presente relazione.

6.1. Criteri di stima

Lo scrivente è pervenuto alla seguente valutazione del più probabile valore attuale dei beni di cui alla presente perizia secondo ispirazione ad un criterio di stima analitico per valori unitari medi per immobili quali quello in oggetto.

Al fine di determinare il valore unitario da applicare, lo scrivente ha tenuto in considerazione numerosi fattori caratterizzanti gli immobili in oggetto tra cui ad esempio:

- la collocazione in zona periferica del Comune di Riva Presso Chieri e di Chieri;
- l'appetibilità commerciale e la disponibilità di analoghi immobili nelle zone in oggetto, anche con riferimento alla presenza di offerte immobiliari in corso e di compravendite di analoghi immobili nei periodi precedenti a quello di stima come desumibile dal sito dell'Agenzia delle Entrate;
- la disponibilità di aree cortilizie pertinenziali;

- la distribuzione delle unità immobiliari;
- l'età degli immobili, anche con riferimento ai vari interventi edilizi realizzati;
- lo stato di conservazione e manutenzione delle unità ed il livello qualitativo delle finiture;
- lo stato di conservazione e manutenzione degli edifici nel loro complesso;
- la taglia delle unità immobiliari;
- la regolarità edilizia delle unità immobiliari;
- la situazione urbanistica delle aree;
- le dotazioni impiantistiche degli edifici;
- la situazione dei terreni.

Alla luce degli elementi sopra esposti, delle informazioni acquisite dal mercato e da pubblicazioni specializzate (tra le altre *“Come si stima il valore degli immobili”* - Marina Tamborrino – Edizioni Il Sole 24 Ore, il *“Codice delle valutazioni immobiliari”* – Edizioni Tecnoborsa – 4^A edizione, l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI), borsini immobiliari di operatori economici vari, ecc.) nonché dell'esperienza personale, lo scrivente è pervenuto alla valutazione del più probabile valore attuale dei beni di cui alla presente perizia, in ragione della superficie commerciale, adottando in via prudenziale un criterio di stima sintetico-comparativo a corpo comunque supportato da considerazioni effettuate su base unitaria.

Nell'ottica suddetta lo scrivente precisa che al fine della determinazione della superficie commerciale, in accordo con gli usi correnti nonché con la normativa tecnica vigente, sono considerate comprese:

- la superficie utile netta (costituita dalla somma delle superfici calpestabili),
- le superfici in pianta dei muri interni (compresi pilastri portanti e vani tecnici),
- le superfici in pianta dei muri perimetrali esterni computati per l'interno spessore,
- le superfici in pianta dei muri confinanti con altre proprietà o con spazi comuni e/o condominiali computati per metà dello spessore,
- le superfici virtuali delle pertinenze calcolate come prodotto della superficie reale di ciascuna pertinenza per il corrispondente coefficiente di differenziazione (secondo letteratura, consuetudini, ecc.) finalizzato a correttamente valorizzare la pertinenza in relazione all'unità principale.

La stima, inoltre, è stata effettuata in ipotesi di immobili liberi come in precedenza indicato nei rispettivi paragrafi.

La valutazione deve intendersi nello stato di fatto e di diritto in cui ogni immobile attualmente si trova, comprensivo di accessori e pertinenze, 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, facendosi espresso riferimento agli atti di provenienza nonché alle regolamentazioni citate, che si intendono qui integralmente richiamate, per ogni altra condizione, clausola, peso ed onere. Inoltre, la valutazione deve intendersi, comunque, a corpo e non a misura.

6.2. Criteri di determinazione dei valori unitari – Banche dati di riferimento

Al fine di adottare per la stima congrui valori unitari supportati da fonti significative lo scrivente ha acquisito informazioni sul mercato immobiliare facendo ricorso a riferimenti costituiti da

- i valori della banca dati OMI, fonte ufficiale, di natura pubblica, di rilevamento dei prezzi di compravendita (Agenzia delle Entrate),
- i valori riscontrabili sul sito internet di “Borsino Immobiliare”,
- il “Listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli” per il Comune di Chieri, EXEO Edizioni,
- Commissione Provinciale Espropri per le varie regioni agrarie della provincia di Torino per l’anno 2023 (Valori Agricoli Medi VAM).

6.3. Ulteriori informazioni accessorie

A seguito di comunicazione del sopralluogo inviata dal Custode al debitore esecutato lo scrivente ha altresì depositato detta comunicazione a mezzo PCT presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Torino.

Il giorno 22.02.2024, alla data e all’ora fissate, lo scrivente ha effettuato il sopralluogo presso l’immobile in oggetto alla presenza del legale rappresentante della società debitrice esecutata.

Detto sopralluogo è stato integrato dalle informazioni provenienti dal mercato e dall’esame dei documenti pubblicamente custoditi, ove reperiti, nonché dei documenti allegati al fascicolo del procedimento. A tale fine lo scrivente ha eseguito accertamenti presso l’Archivio Edilizio dell’Ufficio Tecnico Comunale, presso l’Agenzia delle Entrate di Torino, Servizio di Pubblicità Immobiliare e Ufficio del Catasto, presso l’Ufficio Usi Civici.

Lo scrivente ha inoltre acquisito copia di ciascun atto di provenienza presso i notai che li hanno rogati.

Sulla base delle risultanze delle operazioni eseguite il sottoscritto estimatore ha redatto le risposte al quesito peritale esposte nei precedenti capitoli.

7. ELENCO ALLEGATI

In allegato alla presente relazione sono prodotti i seguenti documenti i quali ne costituiscono parte integrante ed alla cui lettura lo scrivente rinvia anche in assenza di specifico riferimento agli allegati stessi:

*Es. imm. 543/2023 CASSA DI RISPARMIO DI ASTI S.p.A. c/ AAAAAAAAAAAAAAAAAA aaa Aaaaaaaa A a A pag.67 di 69
Alloggi e box auto in Riva Presso Chieri, terreni in Riva Presso Chieri e in Chieri - Relazione di stima immobiliare*

1. documentazione catastale

- 1.1 - documentazione catastale lotto 1
- 1.2 - documentazione catastale lotto 2
- 1.3 - documentazione catastale lotto 3
- 1.4 - documentazione catastale lotto 4

2. planimetrie illustrative:

- 2.1 - planimetrie illustrative lotto 1
- 2.2 - planimetrie illustrative lotto 2
- 2.3 - planimetrie illustrative lotto 3
- 2.4 - planimetrie illustrative lotto 4

3. documentazione edilizia e urbanistica:

- 3.1 - documentazione edilizia e urbanistica lotto 1
- 3.2 - documentazione edilizia e urbanistica lotto 2
- 3.3 - documentazione edilizia e urbanistica lotto 3
- 3.4 - documentazione edilizia e urbanistica lotto 4

4. documentazione Agenzia del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare - visure sommarie aggiornate:

- 4.1 - visure sommarie lotto 1
- 4.2 - visure sommarie lotto 2
- 4.3 - visure sommarie lotto 3
- 4.4 - visure sommarie lotto 4

5. copia atto di provenienza:

- 5.1 - copia atto di provenienza lotto 1
- 5.2 - copia atto di provenienza lotto 2
- 5.3 - copia atto di provenienza lotto 3
- 5.4 - copia atto di provenienza lotto 4

6. documentazione fotografica

- 6.1 - documentazione fotografica lotto 1
- 6.2 - documentazione fotografica lotto 2
- 6.3 - documentazione fotografica lotto 3
- 6.4 - documentazione fotografica lotto 4

7. regolamento di condominio lotto 1 e lotto 2

8. titoli di occupazione (locazione, comodato)

- 8.1 - titoli di occupazione lotto 1
- 8.2 - titoli di occupazione lotto 2
- 9. attestato di prestazione energetica (APE)
- 9.1 - attestato di prestazione energetica lotto 1
- 9.2 - attestato di prestazione energetica lotto 2.

* * *

In fede,

Collegno, li 11.10.2024