RELAZIONE DI STIMA PER L'IMMOBILE AD USO ABITATIVO SITO NEL COMUNE DI TORINO (TO) IN CORSO GIULIO CESARE N.47

Ill.mo Sig. Giudice Dott.ssa MARIA VITTORIA CHIAVAZZA
II Sezione Civile Esecuzioni Immobiliari del Tribunale Ordinario di Torino

Procedimento esecutivo N.R.G.E. 791/2023

Creditore procedente:
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Debitori esecutati:
YYYYYYYYYY(o YYY YYY) e ZZZZZZZZZZ(o ZZZZ ZZZ)

C.T.U.:
Arch. Laura Scarcia
Corso Belgio 65 A Torino – 10153
Tel. 011/19475607 - Cell. 338/3251820
E-mail: lscarcia@libero.it
P.E.C.: laura.scarcia@pct.pecopen.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LAURA SCARCIA Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: c2a11c

Indice

Premessa…….... pag. 3

Quesito…….... pag. 4

Svolgimento operazioni peritali……. pag. 5

Risposte ai punti del quesito…….. pag. 7

– 1) ……. pag. 7

– 2) ……. pag. 18

– 3) ……. pag. 21

– 4) ……. pag. 26

– 5) ……. pag. 26

– 6) ……. pag. 30

– 7) ……. pag. 30

– 8) ……. pag. 33

– 9) ……. pag. 33

– 10) ……. pag. 37

– Prospetto riassuntivo …….. pag. 37

– Conclusioni …….... pag. 40

– Elenco allegati ……..... pag. 40

Firmato Da: LAURA SCARCIA Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: c2a11c

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Premessa

Premesso che:

- il signor YYYYYYYYYYY, altresì generalizzato come YYYYYY YYY YYY (in seguito individuato solo con YYYYYYYYYYY), nato a Zhejiang (Repubblica Popolare Cinese) il giorno 04/08/1965, C.F. YYYYYYYYYYY, e la signora ZZZZZZZZZZZ, altresì generalizzata come ZZZZZZ ZZZZ ZZZ (in seguito individuata solo con ZZZZZZZZZZZ), nata a Zhejiang (Repubblica Popolare Cinese) il 21/07/1966, C.F. ZZZZZZZZZZZ, sono proprietari dal 21/04/2005 di un alloggio sito nel Comune di Torino, al terzo piano (4° f.t.) dello stabile di corso Giulio Cesare n.47;

- con atto di precetto notificato il giorno 11/09/2023, fondato su decreto ingiuntivo n.3713 emesso dal Giudice di Pace di Torino il giorno 11/05/2022, pubblicato il 16/05/2022, munito di formula esecutiva il 18/05/2022, e notificato il giorno 06/06/2022, il XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, in persona dell'amministratore *pro tempore* Geom. ----------, intimava ai signori YYYYYYYYYYY e ZZZZZZZZZZZ di pagare entro 10 giorni la somma di euro 5.224,63, oltre interessi maturati, maturandi e spese occorrende;

- i debitori non provvedevano entro i 10 giorni al pagamento di quanto intimato;

- in data 05/11/2023 è stato richiesto il pignoramento immobiliare da parte del XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, C.F. XXXXXXXXXX, dell'alloggio di proprietà dei signori YYYYYYYYYYY e ZZZZZZZZZZZ con relativa cantina pertinenziale, sito nel Comune di Torino, al terzo piano del fabbricato di corso Giulio Cesare n.47, censito al N.C.E.U. del Comune di Torino al Foglio 1184, Part. 79, Sub 5009, Cat. A/3, Classe 1, vani 5,5, superficie catastale 117 metri quadri totale, escluse le aree scoperte 114 metri quadri, rendita catastale euro 596,51 (ex foglio 171, particella 188, sub 5009 derivante dalla fusione dei precedenti sub 30 e 31). Il pignoramento è stato trascritto in data 05/01/2024 presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Torino – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1, Reg. Gen. n.525, Reg. Part. n.412;

- in data 24/11/2023 è stata depositata sul PCT istanza di vendita ex art. 567 c.p.c. dell'alloggio summenzionato di proprietà dei signori YYYYYYYYYYY e ZZZZZZZZZZZ, da parte del Condominio dello stabile sito in Torino, corso Giulio Cesare n.47, C.F. 96533630016, su richiesta dell'Avv.to ---------- del Foro di Torino che lo difende e lo rappresenta;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LAURA SCARCIA Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: c2a11c

con ordinanza del giorno 29/02/2024 nominava me sottoscritta Arch. Laura Scarcia, iscritta all'Albo degli Architetti della provincia di Torino al n.6896, esperto per le operazioni di descrizione e stima dell'immobile oggetto del procedimento di espropriazione immobiliare iscritto al N.R.G.E. 791/2023, promosso dal XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, C.F. XXXXXXXXXXX, rappresentato e difeso dall'Avv. ----------, contro i signori YYYYYYYYYY, nato a Zhejiang (Repubblica Popolare Cinese) il giorno 04/08/1965, C.F. YYYYYYYYYY, e ZZZZZZZZZZ, nata a Zhejiang (Repubblica Popolare Cinese) il 21/07/1966, C.F. ZZZZZZZZZZ, e fissava l'udienza per la comparizione delle parti e dei creditori iscritti non intervenuti ai sensi dell'art. 569 c.p.c. nonché per la comparizione del debitore e del custode ai sensi dell'art. 560 c.p.c. al giorno 12/09/2024 alle ore 10,40.

Il giuramento si è svolto in via telematica in data 07/04/2024 con l'assegnazione del seguente

QUESITO

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

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

2. *indichi i proprietari dei beni alla data della trascrizione del pignoramento, nonché tutti i proprietari nel ventennio anteriore a tale data e il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al suddetto ventennio;*

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

4. *indichi - sulla base di quanto accertato dal custode contestualmente nominato - lo stato di possesso dei beni ai sensi del n.3 dell'art.173 bis disp. att. c.p.c., indicando anche, se occupati da terzi, la scadenza del titolo e il corrispettivo pattuito e, in ogni caso, le generalità dell'occupante;*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LAURA SCARCIA Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: c2a11c

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

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

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

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

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

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

Svolgimento delle Operazioni Peritali

Eseguite le formalità di rito e presa visione della documentazione inclusa nel fascicolo di causa, ho constatato la completezza dei documenti di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c., che individuano univocamente il bene pignorato. Ho richiesto presso l'Anagrafe centrale il certificato di residenza degli esecutati **(All.to A)**: entrambi risultano residenti nell'alloggio oggetto della procedura esecutiva. Pertanto, ho inviato agli esecutati lettera raccomandata 1 n.05258851858-6 con prova di consegna, con indicazione della data fissata per il sopralluogo, cioè il 23 marzo 2024 alle ore 10,30. La raccomandata non è stata ritirata ed è poi tornata al mittente per compiuta giacenza. Successivamente sono stata contattata dall'incaricato dell'Istituto di Vendite Giudiziarie che era riuscito a comunicare con la figlia

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LAURA SCARCIA Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: c2a11c

degli esecutati e a fissare la data del sopralluogo congiunto per il giorno 2 aprile 2024 alle ore 9,30.

Il giorno 02/04/2024 alle ore 9,30 mi sono recata presso l'immobile pignorato dove ho incontrato la Dott.ssa ----------, incaricata dell'IVG, e la signora ZZZZZZZZZZZ.

La signora ZZZZZZZZZZZ ci ha fatto entrare nell'alloggio oggetto della procedura. Nell'abitazione era presente anche il signor ---------- (C.I. ----------), qualificatosi come amico di famiglia, temporaneamente ospitato nell'abitazione, come riferito dall'esecutata. È stato possibile effettuare le operazioni di rilievo metrico e fotografico dell'alloggio ma non della cantina pertinenziale situata al piano interrato perché la signora ZZZZZZZZZZZ ha riferito di non avere le chiavi **(All.to B)**.

Le indagini hanno previsto la richiesta delle visure storiche catastali con le planimetrie dell'immobile pignorato e della cantina di pertinenza presso l'Agenzia del Territorio di Torino - Ufficio del Catasto **(All.to E)**, e sono proseguite con le ispezioni ipotecarie presso l'Ufficio Provinciale di Torino - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Torino 1, ex Conservatoria dei RR.II**. (All.to G).**

Ho richiesto presso lo Studio del Notaio Dott.ssa ----------, sito a Cusano Milanino (MI), copia dell'atto di compravendita a rogito del Notaio Dott.ssa ----------, rep. n.------- racc. ----- del 21 aprile 2005 **(All.to H)**.

Presso il Dipartimento Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Torino ho inoltrato la richiesta per il rilascio del CDU **(All.to N)**, e ho ricercato i permessi di costruzione e la documentazione utile per verificare la rispondenza del bene pignorato alle norme edilizie ed urbanistiche **(All.ti M1, M2)**.

Ho inoltrato le necessarie interrogazioni all'Anagrafe Tributaria per la ricerca di eventuali contratti di locazione/comodato a carico degli esecutati come danti causa.

La copia del regolamento condominiale è stata richiesta allo Studio del Geom. ----------, sito in Torino in via Vanchiglia n.11, che ha inoltre fornito le informazioni relative alle spese condominiali a carico degli esecutati **(All.to L)**.

Attraverso le interrogazioni al S.I.P.E.E. è stato trovato un Attestato di prestazione energetica però scaduto il giorno 07/12/2023 **(All.to O)**.

Per quanto riguarda la stima immobiliare, ho attinto informazioni dalle banche dati delle quotazioni immobiliari redatte dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia dell'Entrate della provincia di Torino (O.M.I.), e dal Borsino Immobiliare della provincia di Torino **(All.to. P)**. Ho condotto inoltre ricerche di mercato sui prezzi di beni immobili analoghi a quello pignorato, sia recandomi presso alcune agenzie immobiliari di zona sia consultando

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LAURA SCARCIA Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: c2a11c

i giornali e i siti web relativi alle vendite immobiliari delle agenzie di maggiore diffusione nella città di Torino.

Risposte ai punti del quesito

1) ***Identifichi i beni pignorati indicandone anche i confini e i dati catastali presentando, per quelli non accatastati, le necessarie denunce catastali***

- Zona -

L'immobile oggetto della procedura esecutiva è situato al terzo piano (4° f.t.) dell'edificio a cinque piani, con piano sottotetto e piano cantinato, destinato a civile abitazione, sito a Torino in corso Giulio Cesare n.47 **(All.to D foto n.1)**. Il fabbricato appartiene alla VII Circoscrizione comunale e ricade nel quartiere Aurora. Questo quartiere si trova a Nord della città, a circa 4 Km dal centro nella prima fascia periferica, lungo le direttrici di collegamento verso Milano, ed è delimitato da corso Vigevano-corso Novara, dal fiume Dora Riparia, da corso Principe Oddone e da corso Regina Margherita. Le principali arterie stradali di scorrimento sono: corso Venezia, via Cigna, corso Vercelli, corso Giulio Cesare, via Bologna, corso Regio Parco **(All.to C – Immagine satellitare)**. Il nome Aurora deriva da quello di un'antica cascina che è stata trasformata in opificio tessile e ristrutturata negli anni '90 del XX secolo dall'architetto Aldo Rossi.

Storico quartiere popolare caratterizzato da opifici, concerie ed officine, ha vissuto il fenomeno della grande industrializzazione con conseguente sviluppo di un tessuto urbano a carattere prevalentemente operaio. Dagli anni '80 la chiusura e la dismissione di numerose fabbriche hanno determinato un brusco calo del numero di residenti a fronte di un aumento sempre crescente di immigrati stranieri, accentuatosi notevolmente negli ultimi anni. Attualmente il quartiere è un vero crocevia di etnie e culture diverse.

Il Comune ha dato vita a numerosi progetti per la riqualificazione dell'intera area per favorire un nuovo sviluppo economico, sociale e culturale del quartiere con interventi molto incisivi, alcuni dei quali ancora in fase di realizzazione. Tra i più recenti, occorre ricordare l'intervento per la realizzazione della cosiddetta *"Nuvola"*, il Centro Direzionale Lavazza di Torino, progettato da Cino Zucchi Architetti.

La zona in cui è collocato l'immobile oggetto della procedura esecutiva è costituita da un agglomerato urbano in prevalenza residenziale all'interno di un tessuto viario piuttosto irregolare. L'ambito urbano non presenta caratteri omogenei a causa degli interventi edilizi

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LAURA SCARCIA Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: c2a11c

che si sono succeduti nel tempo: sono presenti sia edifici dell'inizio del '900 di un certo pregio storico-artistico, con finiture Liberty e Art Déco, sia complessi residenziali in cemento armato anche di numerosi piani, costruiti a partire dagli anni '60, alcuni anche molto recenti **(All.to D foto n.2, 3, 4, 5)**. Generalmente ai piani terreni e rialzati trovano collocazione attività commerciali all'ingrosso e al dettaglio, soprattutto bazar e negozi di abbigliamento e di prodotti etnici, alternati ancora ad attività commerciali dedite a prodotti artigianali locali. Anche se permangono numerose aree dismesse, sono ancora diffuse sul territorio piccole fabbriche e numerose attività terziarie. Per quanto riguarda i trasporti, il sistema viario ed il sistema dei trasporti pubblici consente un buon collegamento verso il centro della città; il quartiere risulta inoltre vicino ai raccordi della tangenziale e all'autostrada Torino-Milano. Nelle vicinanze dell'abitazione sono presenti negozi, centri commerciali, uffici pubblici, scuole primarie e secondarie, farmacie, sportelli bancari. Il quartiere necessita sicuramente di ulteriori interventi migliorativi.

- Fabbricato -

L'edificio in angolo tra corso Giulio Cesare n.47 e via Bra n.1 appartiene all'isolato delimitato da corso Giulio Cesare, via Bra, via Carmagnola e corso Vercelli, facente parte di una cortina continua abbastanza omogenea come tipologia **(All.to C – Immagine satellitare)**. Gli edifici dell'isolato si contraddistinguono per la presenza di cortili interni, un tempo destinati a giardini, in cui successivamente sono stati costruiti bassi fabbricati adibiti a magazzini e ad autorimesse. Il fabbricato in cui è collocato l'unità abitativa in esame, destinato a civile abitazione e ad attività commerciali al piano terra, presenta una pianta ad "L" con le due facciate prospettanti l'una su corso Giulio Cesare, l'altra su via Bra. L'edificio è articolato su quattro piani (5 f.t.), piano cantinato e piano sottotetto **(All.to D - Foto n.1)** ed è stato costruito nei primi decenni del '900. Al civico n.47 di corso Giulio Cesare corrisponde l'ingresso sia pedonale sia carraio che immette in un androne che fa accedere al cortile interno e al vano scala. Entrambi i fronti si sviluppano per una lunghezza di circa 30 metri e per un'altezza di circa 23 metri. Dall'androne del civico n.47 si accede al cortile interno tramite un portone in ferro e vetro; alla destra dell'androne è collocato il vano scala, dotato di ascensore, a cui si accede mediante un altro portone in ferro e vetro. Al piano terra è possibile entrare direttamente nel cortile anche dal vano scala, tramite una porta in ferro e vetro. Ogni pianerottolo è dotato di un'apertura, munita o di cancellata o di porta in ferro e vetro, che immette sul ballatoio interno con sviluppo ad "L" lungo i due lati interni del cortile.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LAURA SCARCIA Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: c2a11c

Dal ballatoio è possibile accedere ad altri alloggi, come è caratteristico delle case di ringhiera di inizio '900 **(All.to D - Foto n.6)**.

Struttura portante

Il fabbricato presenta la struttura tipica delle costruzioni del primo '900, costituita da muratura portante con volte in laterizi; i tamponamenti sono in laterizio; la copertura dell'edificio è a due falde rivestite con manto di tegole. I piani fuori terra hanno un'altezza media di 3,20 metri; il piano cantinato ha un'altezza media di 3,70 metri.

Facciate esterne

PROSPETTO EST (su corso Giulio Cesare) e PROSPETTO NORD (su Via Bra)

I prospetti esterni, sia quello su corso Giulio Cesare sia quello su via Bra, presentano le stesse caratteristiche: entrambi sono delimitati da paraste terminali in rilievo che si sviluppano in verticale dal piano terra fino al cornicione. Mentre al piano terra lungo via Bra le vetrine hanno mantenuto la sagoma originaria centinata, su corso Giulio Cesare le vetrine sono state ampliate mediante pratiche edilizie autorizzate dall'Ufficio Tecnico del Comune **(All.to D - Foto n.1, 2)**. Infatti, la parete del primo livello fuori terra, dove sono collocati gli ingressi e le vetrine degli esercizi commerciali, sul lato di via Bra è caratterizzata da un rivestimento con intonaco grigio in rilievo a finte bugne, mentre su corso Giulio Cesare da lastre di marmo.

L'accesso al fabbricato avviene solo dal civico 47 di corso Giulio Cesare dove c'è un portone in legno tinteggiato di colore grigio; le altre aperture del pianterreno sono costituite dalle vetrine dei vari esercizi commerciali, dotati a volte di vani e retrobottega che affacciano sul cortile interno. Superiormente il paramento murario ha due cornici marcapiano, una in corrispondenza del solaio tra piano terra e primo piano, l'altra in corrispondenza del solaio tra secondo e terzo piano; il cornicione è in aggetto su mensole a gola rovescia. Le pareti esterne su entrambi i prospetti sono caratterizzate ai vari piani dall'alternanza di finestre e balconi; al primo e al terzo piano ci sono finestre e portefinestre con cornici centinate e motivi decorativi tipici degli edifici del primo '900; al secondo e al quarto piano le aperture sono architravate e, solo al secondo piano, queste cornici presentano alcuni motivi decorativi. Le facciate sono intonacate e tinteggiate di colore beige. Gli infissi esterni sono sia in legno sia in alluminio anodizzato, dotati di persiane in legno tinteggiate di colore grigio chiaro e di scuri interni. Entrambi i prospetti terminano con la falda del tetto rivestita con tegole **(All.to D - Foto n.1, 2)**.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LAURA SCARCIA Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: c2a11c

Facciate interne

PROSPETTO OVEST e PROSPETTO SUD

Anche i due prospetti interni, molto più semplici rispetto alle facciate esterne, presentano le medesime caratteristiche: si sviluppano seguendo la pianta ad "L" del fabbricato con i ballatoi tipici delle case di ringhiera del primo '900. Sul prospetto ovest è presente il portone in ferro e vetro che fa accedere dall'androne al cortile interno del fabbricato, mentre sul prospetto sud c'è il vano di accesso dalla scala al cortile. Su entrambi i prospetti ci sono le varie aperture dei retrobottega degli esercizi commerciali che hanno accesso dalla strada. Ai vari piani sul prospetto sud, in angolo, c'è l'apertura priva di infisso che mette in comunicazione il vano scala con i ballatoi che affacciano sul cortile. In entrambi i prospetti il piano terreno è intonacato e presenta una fascia bassa tinteggiata di colore grigio, mentre il resto della superficie è tinteggiato di colore ocra; superiormente, i vari piani presentano le ringhiere dei ballatoi realizzate con elementi in ferro dal disegno lineare, e le pareti dove si trovano le finestre e le portefinestre dei vari alloggi sono intonacate e tinteggiate di bianco. Sui ballatoi si notano anche i cancelli in ferro antintrusione che immettono alle singole unità immobiliari dei vari piani; in alcuni casi, sono presenti le caldaie e i motori degli impianti di climatizzazione. Gli infissi esterni sono sia in legno sia in alluminio anodizzato; sono presenti persiane in legno tinteggiate di colore marrone, persiane in alluminio anodizzato, tapparelle, tende in plastica e tende in tessuto. I prospetti interni terminano con la falda del tetto rivestita di tegole **(All.to D - Foto n.6,7,8, 9)**.

Scala

Il portone di ingresso in legno a due battenti immette in un androne a pianta rettangolare; nell'androne, di fronte al portone di ingresso, un portone in ferro e vetro fa accedere al cortile interno; sulla destra è collocato un altro portone in ferro e vetro che immette nel vano scala.

L'edificio è dotato di ascensore che smonta ai pianerottoli dei vari piani da cui si può accedere ai ballatoi che affacciano sul cortile e che conducono agli ingressi di alcune unità immobiliari. La scala ha una pianta rettangolare; le tre rampe rettilinee, sostenute dai muri d'ambito, si sviluppano a "C" con due pianerottoli intermedi e pianerottolo di smonto ai singoli piani; al centro del vano scala è collocato l'ascensore. Le pedate dei gradini sono rivestite in pietra grigia, le alzate sono intonacate e tinteggiate di colore grigio scuro, la ringhiera è costituita da elementi verticali in ferro e corrimano in legno. Le pareti dell'androne presentano un basso zoccolo e modanature di colore grigio scuro; la volta a botte ha un disegno che simula un cielo con nuvole bianche; le pareti della scala sono intonacate e

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LAURA SCARCIA Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: c2a11c

tinteggiate di colore grigio fino a un metro circa e superiormente sono tinteggiate di colore giallo chiaro. Le portefinestre che danno l'accesso ai ballatoi dei vari piani verso il cortile interno presentano infissi in ferro e vetro. Al piano terra del vano scala c'è la porta che immette al piano sotterraneo dove sono collocate le cantine di pertinenza degli alloggi **(All.to D - Foto n.10, 11, 12, 13)**.

Impianti

L'edificio è munito dei seguenti impianti: elettrico, idraulico, di fognatura, di gas, di riscaldamento, telefonico e citofonico. L'impianto di riscaldamento non è centralizzato. In particolare, nell'alloggio in esame le unità radianti interne sono in ghisa; l'acqua calda per uso sanitario è prodotta da una caldaia collocata nella cucina.

Complessivamente lo stato di conservazione dello stabile risulta discreto.

Consistenza e confini

L'unità immobiliare di proprietà dei signori YYYYYYYYYY e ZZZZZZZZZZ è un quadrilocale di ampia metratura con servizi, situato al terzo piano (4° f.t.) del fabbricato con ascensore sito nel Comune di Torino, in corso Giulio Cesare n.47 all'angolo con via Bra, con cantina di pertinenza collocata al piano interrato.

La proprietà è così composta:

- *terzo piano (4° f.t.)*: alloggio di ampia metratura, superficie utile (S.U.) di mq 90,50, superficie interna lorda (S.I.L.) di mq 110, dotato di due affacci, uno orientato a est prospettante su corso Giulio Cesare, l'altro orientato a ovest prospettante sul cortile interno del fabbricato. L'unità immobiliare è articolata in ingresso, soggiorno, cucinino, disimpegno, tre camere da letto, un servizio igienico, due balconcini prospettanti su corso Giulio Cesare. L'altezza interna dei vani dell'unità immobiliare, coperti da volte, raggiunge in media 3,20 metri. L'alloggio confina procedendo in senso orario: a nord con alloggio di altra proprietà, a est con corso Giulio Cesare, a sud con alloggio di altra proprietà, a ovest con il ballatoio comune prospettante sul cortile interno del fabbricato **(All.to F – Tav.1)**;
- *piano interrato*: locale ad uso cantina, individuato col n.21, con superficie utile (S.U.) di mq 7,60, superficie interna lorda (S.I.L.) di mq 9, confinante procedendo in senso orario: a nord con corridoio comune del piano interrato, a est con cantina di altra proprietà, a sud con sottosuolo di altra proprietà, a ovest con cantina di altra proprietà **(All.to F – Tav.2)**. L'altezza del vano cantina è di m 3,70.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LAURA SCARCIA Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: c2a11c

Dati catastali

L'alloggio di proprietà degli esecutati è censito al N.C.E.U. del Comune di Torino, al Foglio 1184, particella 79, sub. 5009, categoria A/3, classe 1ª, consistenza vani 5,5, superficie catastale mq 117 (escluse le aree scoperte mq 114), rendita euro 596,51, corso Giulio Cesare n.47, piano terzo, con cantina di pertinenza al piano sotterraneo. Tale identificazione deriva dalla soppressione del Foglio 171, particella 188, sub 5009, a sua volta derivante dalla fusione del SUB 30 e del SUB 31 appartenenti all'ex Foglio 171, Particella 188.

Presso l'Ufficio del Catasto dell'Agenzia del Territorio sono presenti le planimetrie dell'alloggio e della cantina di pertinenza **(All.to E)**. La sottoscritta fa presente che nella planimetria catastale del terzo piano dell'edificio (4° f.t.), corrispondente all'unità immobiliare oggetto del procedimento, c'è un errore materiale grafico: l'alloggio in realtà è dotato di due balconcini che si affacciano su corso Giulio Cesare in corrispondenza delle stanze individuate sulla planimetria di restituzione del rilievo effettuato durante il sopralluogo **(All.to F- TAV.1)** con la dizione "Letto 1" e "Letto 2". Nella planimetria catastale reperita, invece, è presente un solo balconcino, posizionato in modo errato in corrispondenza della finestra della stanza "Letto1". Tale situazione corrisponde in realtà a quella del piano secondo o del piano quarto; infatti, come indicato nella descrizione del prospetto esterno su corso Giulio Cesare, la facciata è caratterizzata al di sopra del piano terreno, dall'alternanza ai vari piani di finestre e balconi con ringhiera in ferro. Anche nelle pratiche edilizie reperite si ripete lo stesso errore derivante dall'avere sempre fatto riferimento al catastale non corretto. Pertanto, in vista dell'eventuale vendita all'asta, sarà necessario che i proprietari facciano correggere l'errore materiale sulla planimetria catastale da un professionista abilitato.

I dati presenti nella documentazione di causa e nella documentazione reperita individuano univocamente il bene oggetto del pignoramento.

Storia catastale dell'immobile **(All.to E)**

Comune di TORINO (Codice L219) – Provincia di TORINO - Catasto Fabbricati

Foglio: 1184 – Particella: 79 – Sub.5009 – (Alloggio)

Intestati

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	ZZZZZZZZZZZ nata in Cina Repubblica Popolare (EE) il 21/07/1966	ZZZZZZZZZZZ	Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con YYYYYYYYYY
2	YYYYYYYYYY nato in Cina Repubblica Popolare (EE) il 04/08/1965	YYYYYYYYYY	Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con ZZZZZZZZZZ

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LAURA SCARCIA Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: c2a11c

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	S.U	Foglio	Part	Sub	Z. C.	Cat.	Cl.	Cons.	Superficie catastale	Rendita	Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie.
1		1184	79	5009	1	A/3	1	5,5 Vani	Totale: mq 117 Totale escluse aree scoperte: mq 114	€ 596,51	
Indirizzo:					corso Giulio Cesare n.47 Piano 3						
Notifica: TO0152765/2006					Partita			Mod.58			
Annotazioni					di stadio: costituita dalla soppressione della particella ceu sez fgl 171 pla 188 sub 5009 per allineamento mappe						

Mappali terreni correlati
Codice Comune L219 – Foglio 1184 – Particella 79

Unità immobiliare dal 27/05/2013

N	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	S.U	Foglio	Part	Sub	Z. C.	Cat.	Cl.	Cons.	Superficie catastale	Rendita	Variazione del 27/05/2013 Pratica n.TO0200709 in atti dal 27/05/2013 Bonifica identificativo catastale (n.87955.1/2013)
1		1184	79	5009	1	A/3	1	5,5 Vani		€ 596,51	
Indirizzo:					corso Giulio Cesare n.47 Piano 3						
Notifica: TO0152765/2006					Partita			Mod.58			
Annotazioni					di stadio: costituita dalla soppressione della particella ceu sez fgl 171 pla 188 sub 5009 per allineamento mappe						

Mappali terreni correlati
Codice Comune L219 – Foglio 1184 – Particella 79

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 27/05/2013

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	ZZZZZZZZZZZ nata in Cina Repubblica Popolare (EE) il 21/07/1966	ZZZZZZZZZZZ	Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con YYYYYYYYYY
2	YYYYYYYYYYY nato in Cina Repubblica Popolare (EE) il 04/08/1965	YYYYYYYYYYY	Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con ZZZZZZZZZZZ
DATI DERIVANTI DA	del 27/05/2013 Pratica n.TO0200709 in atti dal 27/05/2013 Bonifica identificativo catastale (n.87955.1/2013)		

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal27/03/2006

N	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	S.U	Foglio	Part	Sub	Z. C.	Cat.	Cl.	Cons.	Superficie catastale	Rendita	Variazione nel classamento del 27/03/2006 Pratica n.TO0133572 in atti dal 27/03/2006 Variazione di
1		171	188	5009	1	A/3	1	5,5 Vani		€ 596,51	

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LAURA SCARCIA Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: c2a11c

											classamento (n.68760.1/2006)
Indirizzo:					corso Giulio Cesare n.47 Piano 3						
Notifica		Notifica in corso con protocollo n.TO0152765 del 06/04/2006			Partita				Mod.58		
Annotazioni					di stadio: classamento e rendita rettificati (dm. 701/94)						

Situazione dell'unità immobiliare dal 06/04/2005

N	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	S.U	Foglio	Part	Sub	Z. C.	Cat.	Cl.	Cons.	Superficie catastale	Rendita	
1		171	188	5009	1	A/4	4	5 Vani		€ 542,28	Diversa distribuzione degli spazi interni del 06/04/2005 Pratica n. TO0147398 in atti dal 06/04/2005 Diversa distribuzione degli spazi interni (n.25570.1/2005)
Indirizzo:					corso Giulio Cesare n.47 Piano 3						
Notifica					Partita				Mod.58		
Annotazioni					- classamento e rendita proposti (dm. 701/94)						

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	S.U	Foglio	Part	Sub	Z. C.	Cat.	Cl.	Cons.	Superficie catastale	Rendita	
1		171	188	5009	1	A/4	4	6 Vani		€ 650,74 L. 1.260.000	Variazione del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
Indirizzo:					corso Giulio Cesare n.47 Piano 3						
Notifica					Partita				8679	Mod.58	

Situazione dell'unità immobiliare dal 19/06/1981

N	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	S.U	Foglio	Part	Sub	Z. C.	Cat.	Cl.	Cons.	Superficie catastale	Rendita	
1		171	188	5009	1	A/4	4	6 Vani		€ 1,54 L. 2.988	Variazione del 19/06/1981 in atti dal 22/04/1998 FUS-NOT. N.10020/98 COLL. (n.2982/1981)
Indirizzo:					corso Giulio Cesare n.47 Piano 3						
Notifica					Partita				8679	Mod.58	

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 21/04/2005

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	ZZZZZZZZZZZ nata in Cina Repubblica Popolare (EE) il 21/07/1966	ZZZZZZZZZZZ	Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con YYYYYYYYYY fino al 27/05/2013

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LAURA SCARCIA Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: c2a11c

2	YYYYYYYYYYY nato in Cina Repubblica Popolare (EE) il 04/08/1965	YYYYYYYYYY	Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con ZZZZZZZZZZZ fino al 27/05/2013
DATI DERIVANTI DA	Atto del 21/04/2005 Pubblico ufficiale ---------- Sede: Cusano Milanino (MI) Repertorio n.----- – COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n.------.1/2005 Reparto PI di Torino 1 in atti dal 11/05/2005		

Situazione degli intestati dal 14/01/2004

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	AAAAAAAAAAAAAA nata a San Severo (FG) il 25/01/1945	AAAAAAAAAAA	Proprietà 1/1 Regime: bene personale fino al 21/04/2005
DATI DERIVANTI DA	Voltura d'ufficio del 14/01/2004 Pubblico ufficiale ---------- Sede: Torino (TO) Repertorio n.----- – COMPRAVENDITA TR 1721/2004 Voltura n.--------.1/2012 – Pratica n.---------- in atti dal 12/09/2012		

Situazione degli intestati dal 14/01/2004

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	AAAAAAAAAAAAAA nata a San Severo (FG) il 25/01/1945	AAAAAAAAAAA	Proprietà 1000/1000 fino al 14/01/2004
DATI DERIVANTI DA	Voltura d'ufficio del 14/01/2004 – Rett. Mod. Unico - F.O. Prot. --------/2004 Voltura n.--------.1/2004 – Pratica n.---------- in atti dal 01/12/2004		

Situazione degli intestati dal 14/01/2004

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	BBBBBBBBBBBB nato a San Severo (FG) il 28/07/1940	BBBBBBBBBB	Da verificare fino al 14/01/2004
2	AAAAAAAAAAAAAA nata a San Severo (F)G il 25/01/1945	AAAAAAAAAAA	Da verificare fino al 14/01/2004
3	AAAAAAAAAAAAAA nata a San Severo (F)G il 25/01/1945	AAAAAAAAAAA	Proprietà 6/18 Regime: bene personale fino al 14/01/2004
DATI DERIVANTI DA	Atto del 14/01/2004 Pubblico ufficiale ---------- Sede: Torino (TO) Repertorio n.----- – COMPRAVENDITA (Intestazione e passaggi da esaminare) Nota presentata con Modello Unico n.-----.1/2004 Reparto PI di Torino 1 in atti dal 19/01/2004		

Situazione degli intestati dal 06/07/2003

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	CCCCCCCCCCCCCCCC nato in Francia (EE) il 30/04/1967	CCCCCCCCCCC	Proprietà 1/9 fino al 14/01/2004
2	DDDDDDDDDD nato a Torino (TO) il 01/08/1962	DDDDDDDDD	Proprietà 1/9 fino al 14/01/2004
3	EEEEEEEEEEEEE nata a Torino il 27/09/1964	EEEEEEEEEE	Proprietà 1/9 fino al 14/01/2004

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LAURA SCARCIA Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: c2a11c

4	AAAAAAAAAAAAAAA nata San Severo (FG) il 25/01/1945	AAAAAAAAAAA	Proprietà 6/9 fino al 14/01/2004
DATI DERIVANTI DA	Denunzia (nei passaggi per causa di morte) del 06/07/2003 – UR Sede Torino (TO) Registrazione Volume --- n.-- registrato in data 21/10/2003 – Voltura n.----.1/2004 – Pratica n.---------- in atti dal 09/03/2004		

Situazione degli intestati dal 19/06/1981

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	FFFFFFFFFFFFFF; fu --------- Mar. ----------		Proprietà 1/2 fino al 10/07/1974
2	GGGGGGGGGG fu ----------		Proprietà 1/2 fino al 10/07/1974
DATI DERIVANTI DA	Variazione del 19/06/1981 in atti dal 22/04/1998 FUS-NOT.N.-----/98 COLL. (n.----/1981)		

Situazione degli intestati dal 10/07/1974

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	BBBBBBBBBBBB nato a San Severo (FG) il 28/07/1940	BBBBBBBBBB	Proprietà 1/2 fino al 06/07/2003
2	AAAAAAAAAAAAAAA nata a San Severo (FG) il 25/01/1945	AAAAAAAAAAA	Proprietà 1/2 fino al 06/07/2003
DATI DERIVANTI DA	Atto del 10/07/1974 Pubblico ufficiale ---------- Sede: Torino (TO) Repertorio n.---------- – UR Sede Torino (TO) Registrazione n.-------- registrato in data 23/07/1974 - C/V – F.O. Prot. -------/2001 Voltura n.-------.1/1974 – Pratica n.------- in atti dal 20/04/2001		

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente Foglio 171 – Particella 188 Subalterno 30; Foglio 171 Particella 188 Subalterno 31.

Sono state richieste anche le visure storiche dei due sub (SUB 30 e SUB 31 della particella 188 del Foglio 171) la cui fusione ha originato l'immobile in esame.

Comune di TORINO (Codice L219) – Provincia di TORINO - Catasto Fabbricati

Foglio: 171 – Particella: 188 – Sub. 30

Situazione degli intestati relativa ad atto del 19/06/1981 (antecedente all'impianto meccanografico)

N	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	S.U	Foglio	Part	Sub	Z. C.	Cat.	Cl.	Cons.	Superficie catastale	Rendita	
1		171	188	30							Variazione del 19/06/1981 in atti dal 22/04/1998 FUS.NOT. N.10020/98 COLL. (n.2982/1981) –
Notifica					Partita				Mod.58		

La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili
Foglio 171 Particella 188 Subalterno 31; Foglio 171 Particella 188 Subalterno 5009.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LAURA SCARCIA Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: c2a11c

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	S.U	Foglio	Part	Sub	Z. C.	Cat.	Cl.	Cons.	Superficie catastale	Rendita	
1		171	188	30	1	A/4	2	2,5 vani		L. 875	Impianto meccanografico dal 30/06/1987
Indirizzo:					corso Giulio Cesare n.47 Piano 3						
Notifica					Partita			8679	Mod.58		

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati relativa ad atto del 10/07/1974 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	BBBBBBBBBBBB nato a San Severo (FG) il 28/07/1940	BBBBBBBBBB	Proprietà 1/2 fino al 19/06/1981
2	AAAAAAAAAAAAAA nata a San Severo (FG) il 25/01/1945	AAAAAAAAAA	Proprietà 1/2 fino al 19/06/1981
DATI DERIVANTI DA	Atto del 10/07/1974 Pubblico ufficiale ----------Sede: Torino (TO) Repertorio n.------- – UR Sede Torino (TO) Registrazione Volume ----- n.----- registrato in data 23/07/1974 – Eseguita ai soli fini della continuità storica - Voltura n.-----.1/1974 – Pratica n.-------- in atti dal 18/02/2003		

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	FFFFFFFFFFFFFF; fu -------- Mar. ---------		Proprietà 1/2 fino al 10/07/1974
2	GGGGGGGGGG fu --------		Proprietà 1/2 fino al 10/07/1974
DATI DERIVANTI DA	Impianto meccanografico dal 30/06/1987		

Foglio: 171 – Particella: 188 – Sub. 31

Situazione degli intestati relativa ad atto del 19/06/1981 (antecedente all'impianto meccanografico)

N	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	S.U	Foglio	Part	Sub	Z. C.	Cat.	Cl.	Cons.	Superficie catastale	Rendita	
1		171	188	31							Variazione del 19/06/1981 in atti dal 22/04/1998 FUS.NOT. N.10020/98 COLL. (n.2982/1981) –
Notifica					Partita				Mod.58		

La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili
Foglio 171 Particella 188 Subalterno 31; Foglio 171 Particella 188 Subalterno 5009.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LAURA SCARCIA Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: c2a11c

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	S.U	Foglio	Part	Sub	Z. C.	Cat.	Cl.	Cons.	Superficie catastale	Rendita	Impianto meccanografico dal 30/06/1987
1		171	188	31	1	A/4	2	2,5 vani		L. 875	
Indirizzo:					corso Giulio Cesare n.47 Piano 3						
Notifica					Partita			8679	Mod.58		

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati relativa ad atto del 10/07/1974 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	BBBBBBBBBBBB nato a San Severo (FG) il 28/07/1940	BBBBBBBBBB	Proprietà 1/2 fino al 19/06/1981
2	AAAAAAAAAAAAAA nata a San Severo (FG) il 25/01/1945	AAAAAAAAAA	Proprietà 1/2 fino al 19/06/1981
DATI DERIVANTI DA	Atto del 10/07/1974 Pubblico ufficiale ---------- Sede: Torino (TO) Repertorio n.------- – UR Sede Torino (TO) Registrazione Volume ---- n.----- registrato in data 23/07/1974 – Eseguita ai soli fini della continuità storica - Voltura n.------ .1/1974 – Pratica n.---------- in atti dal 18/02/2003		

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	FFFFFFFFFFFFFF; fu ---------- Mar. ----------		Proprietà 1/2 fino al 10/07/1974
2	GGGGGGGGGG fu ---------		Proprietà 1/2 fino al 10/07/1974
DATI DERIVANTI DA	Impianto meccanografico dal 30/06/1987		

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

Titolarità dell'ente immobiliare pignorato

Alla data della trascrizione del pignoramento (05/01/2024) il bene era di proprietà dei signori YYYYYYYYYY, nato a Zhejiang (Repubblica Popolare Cinese) il giorno 04/08/1965, C.F. YYYYYYYYYY, e ZZZZZZZZZZ, nata a Zhejiang (Repubblica Popolare

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LAURA SCARCIA Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: c2a11c

Cinese) il 21/07/1966, C.F. ZZZZZZZZZZZ, proprietari ciascuno della quota di 1/2 in regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Provenienza e Cronistoria Ventennale (dallo 05/01/2024 allo 05/01/2004) **(All.ti G, H)**

- In data 21/04/2005 con atto di compravendita a rogito Notaio Dott.ssa ----------, Notaio in Cusano Milanino (MI), repertorio n.-------, raccolta n.-------, trascritto il giorno 10/05/2005 presso l'Ufficio Provinciale dell'Agenzia delle Entrate di Torino, Servizio di Pubblicità Immobiliare, Circoscrizione di Torino 1, Registro Generale n.-----, Registro Particolare n.-----, i signori YYYYYYYYYY, nato a Zhejiang (Repubblica Popolare Cinese) il giorno 04/08/1965, C.F. YYYYYYYYYY, e ZZZZZZZZZZ, nata a Zhejiang (Repubblica Popolare Cinese) il 21/07/1966, C.F. ZZZZZZZZZZ, hanno acquistato l'alloggio con cantina pertinenziale, sito nel comune di Torino al terzo piano dell'edificio di corso Giulio Cesare n.47, censito attualmente al N.C.E.U. del Comune di Torino al Foglio 1184, particella 79, sub 5009 (ex Foglio 171, particella 188, sub 5009, già precedentemente censito al Foglio 171, mappale 188, sub 30 e sub 31), ciascuno per la quota di 1/2, in regime legale di comunione dei beni, dalla signora AAAAAAAAAAAAA, nata a San Severo (FG) il 25/01/1945, C.F. AAAAAAAAAA, proprietaria dell'intera quota **(All.ti G, H)**.

- In data 14/01/2004 con atto di compravendita a rogito Notaio Dott.ssa ----------, Notaio in Torino (TO), repertorio n.-----, raccolta n.----, trascritto il giorno 17/01/2004 presso l'Ufficio Provinciale dell'Agenzia delle Entrate di Torino, Servizio di Pubblicità Immobiliare, Circoscrizione di Torino 1, Registro Generale n.----, Registro Particolare n.----, la signora AAAAAAAAAAAAA, nata a San Severo (FG) il 25/01/1945, C.F. AAAAAAAAAA, è diventata l'unica proprietaria dell'immobile oggetto del pignoramento. Infatti, la signora AAAAAAAAAAAAA, già proprietaria della quota di 12/18, ha acquistato le quote ereditarie dei tre figli: 2/18 da DDDDDDDDDD, nato a Torino il giorno 01/08/1962, C.F. DDDDDDDDDD; 2/18 da CCCCCCCCCCCC, nato in Francia (EE) il 30/07/1967, C.F. CCCCCCCCCCC; 2/18 da EEEEEEEEEEEE, nata a Torino (TO) il 27/09/1964, C.F. EEEEEEEEEE**(All.to G)**.

- Alla data del 21/10/2003 risale la denuncia di successione, n.--/---, trascritta il giorno 12/12/2003 presso l'Ufficio Provinciale dell'Agenzia delle Entrate di Torino, Servizio di Pubblicità Immobiliare, Circoscrizione di Torino 1, Registro Generale n.------, Registro Particolare n.------, a seguito del decesso del signor BBBBBBBBBBBB, nato a San Severo (FG) il 28/07/1940, C.F. BBBBBBBBBB, e deceduto il giorno 06/07/2003, marito della signora AAAAAAAAAAAAA. In questo modo, la signora AAAAAAAAAAAAA, nata

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LAURA SCARCIA Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: c2a11c

a San Severo (FG) il 25/01/1945, C.F. AAAAAAAAAAA, già proprietaria di 9/18, è diventata proprietaria anche dei 3/18 della quota della proprietà del marito, divenendo così proprietaria dei 12/18; ai figli (DDDDDDDDDD, nato a Torino il giorno 01/08/1962, C.F. DDDDDDDDDDD, CCCCCCCCCCCCC, nato in Francia (EE) il 30/07/1967, C.F. CCCCCCCCCCCC, EEEEEEEEEEEEE, nata a Torino il 27/09/1964, C.F. EEEEEEEEEEEEE), vanno in eredità i restanti 6/18 della proprietà del defunto padre diventando così ciascuno proprietario di 2/18 **(All.to G)**.

- <u>In data 10/07/1974</u> con atto di compravendita a rogito Notaio Dott. ----------, Notaio in Torino (TO), repertorio n.-----, raccolta n.-----, trascritto il giorno 07/08/1974 e variato in data 15/11/2002 presso l'Ufficio Provinciale dell'Agenzia delle Entrate di Torino, Servizio di Pubblicità Immobiliare, Circoscrizione di Torino 1, Registro Generale n.-----, Registro Particolare n.-----, i signori BBBBBBBBBB, nato a San Severo (FG) il 28/07/1940, C.F. BBBBBBBBBBB, e AAAAAAAAAAAA, nata a San Severo (FG) il 25/01/1945, C.F. AAAAAAAAAA, hanno acquistato l'immobile oggetto della procedura dalle signore FFFFFFFFFFFFFFF, vedova ----------, nata a Torino (TO) il 19/10/1901 e GGGGGGGGGGG, nata a Torino (TO) il 25/05/1906. Come cita il suddetto atto *"BBBBBBBBBBBBBBBB, nato a San Severo (FG) il 28/07/1940, e AAAAAAAAAAAAAAAA, nata a San Severo (FG) il 25/01/1945, acquistarono i seguenti locali facenti parte della casa sita in Torino-c.so Giulio Cesare 47, angolo via Bra … con accesso da corso Giulio Cesare 47: al piano 3° (4° f.t.) un alloggio composto di quattro camere con l'uso del gabinetto sul ballatoio … al piano cantine, una cantina distinta col numero 21 … Dette unità immobiliari risultano censite al locale N.C.E.U. partita 8679 F. 171- n.188- come segue: sub 30- c.so Giulio Cesare 47-piano 3-Z.C. 1- categoria A/4- cl. 2-vani 2,5- R.C. L.875; sub 31- c.so Giulio Cesare 47-piano 3-Z.C. 1- categoria A/4- cl. 2-vani 2,5- R.C. L.875, variate nella consistenza con scheda redatta dal geometra ---------- di Torino…"* **(All.to G)**.

Sono state ritrovate le seguenti <u>accettazioni di eredità</u>:

- <u>alla data del 21/04/2005</u> risale l'accettazione tacita di eredità da parte della signora AAAAAAAAAAAA, per successione testamentaria a seguito del decesso del marito, il signor BBBBBBBBBB, morto il giorno 06/07/2003, mediante scrittura privata con sottoscrizione autenticata, per Notaio Dott.ssa ----------, Notaio in Cusano Milanino (MI), repertorio n.-----, raccolta n.-----, trascritta il giorno 22/02/2024 presso

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LAURA SCARCIA Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: c2a11c

l'Ufficio Provinciale dell'Agenzia delle Entrate di Torino, Servizio di Pubblicità Immobiliare, Circoscrizione di Torino 1, Registro Generale n.----, Registro Particolare n.---- **(All.to G)**.

- <u>alla data del 14/01/2004</u> risale l'accettazione tacita di eredità da parte dei tre figli, DDDDDDDDDDDDD, CCCCCCCCCCCCCCC e EEEEEEEEEEEE, per atto Notaio Dott.ssa ----------, Notaio in Torino (TO), repertorio n.-----, raccolta n.-----, trascritto il giorno 22/02/2024 presso l'Ufficio Provinciale dell'Agenzia delle Entrate di Torino, Servizio di Pubblicità Immobiliare, Circoscrizione di Torino 1, Registro Generale n.----, Registro Particolare n.----, delle quote ereditate sul bene in oggetto, ciascuna pari a 2/18, per successione testamentaria a seguito del decesso del loro padre, il signor BBBBBBBBBBBB, nato a San Severo (FG) il 28/07/1940, C.F. BBBBBBBBBB, e deceduto il giorno 06/07/2003 **(All.to G)**.

PRIMO TITOLO DI ACQUISTO PER ATTO TRA VIVI ANTERIORE AL VENTENNIO DALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO *<u>(05/01/2024)</u>*

Il primo atto di acquisto anteriore al ventennio dalla data di trascrizione del pignoramento relativo all'immobile oggetto di stima è il seguente:

- <u>Atto di compravendita del giorno 10/07/1974</u> a rogito Notaio Dott. ----------, Notaio in Torino (TO), repertorio n.------, raccolta n.-------, trascritto il giorno 07/08/1974 e variato in data 15/11/2002 presso l'Ufficio Provinciale dell'Agenzia delle Entrate di Torino, Servizio di Pubblicità Immobiliare, Circoscrizione di Torino 1, Registro Generale n.------, Registro Particolare n.----- (**All.to G)**.

3) D*escriva i beni pignorati, anche mediante planimetrie e fotografie.*

<u>Descrizione degli immobili (caratteristiche generali, costruttive e finiture)</u>

L'alloggio di proprietà dei signori YYYYYYYYYY e ZZZZZZZZZZ è un quadrilocale di ampia metratura con servizi, con superficie utile (S.U.) di mq 90,50, situato al terzo piano (4° f.t.) del fabbricato con ascensore sito nel Comune di Torino con accesso dal civico n.47 di corso Giulio Cesare in angolo con via Bra. L'immobile ha doppio affaccio, uno orientato a est su corso Giulio Cesare, l'altro a ovest sul cortile interno. L'unità abitativa è articolata in ingresso, soggiorno, cucinino, disimpegno, tre camere da letto, un servizio igienico, due balconcini prospettanti su corso Giulio Cesare. Alla proprietà appartiene la cantina di pertinenza individuata col n.21, situata al piano interrato, che ha una superficie utile di mq

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LAURA SCARCIA Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: c2a11c

7,60. La S.I.L. dell'alloggio è di mq 110; la S.I.L. della cantina è di mq 9. L'altezza interna dei vani dell'unità immobiliare, coperti da volte, raggiunge in media 3,20 metri; l'altezza del vano cantina è di m 3,70.

Nell'Allegato **F** sono presenti le planimetrie dell'abitazione e della cantina, redatte in opportuna scala per rendere visibile la consistenza dell'immobile; sono riportate le dimensioni e la denominazione dei locali così come descritti di seguito **(All.to F – Tav.1, Tav.2)**.

ALLOGGIO – TERZO PIANO (4° f. t.)

(All.to F – Tav.1)

INGRESSO – Giunti al pianerottolo del terzo piano (4° f.t.) dell'edificio con ingresso dal civico n.47 di corso Giulio Cesare, una portafinestra con infisso in ferro e vetro fa accedere al ballatoio comune che dà sul cortile interno. Sulla parte del ballatoio che corre parallelamente a corso Giulio Cesare c'è un cancello in ferro antintrusione, superato il quale, tramite una portafinestra si accede all'interno dell'alloggio degli esecutati. L'ingresso ha pianta rettangolare, superficie utile di mq 3,60 ed è coperto con soffitto a volta. Il pavimento dell'ambiente è in lastre di segati di marmo quadrate (cm 40X40); le pareti sono intonacate e tinteggiate di bianco. L'infisso della portafinestra di ingresso all'alloggio è in alluminio anodizzato a due battenti di colore bronzo ed è munito di persiane in legno **(All.to D - foto 14,15, 16, 17)**.

SOGGIORNO – Tramite un'ampia apertura ad arco si entra nel soggiorno. L'ambiente ha forma rettangolare e sviluppa una superficie utile di mq 17,15. Sul soggiorno affacciano la porta del cucinino, la porta della camera da letto 1 e la porta a due battenti con sopraluce ad arco che immette nel disimpegno. Il pavimento è in lastre di segati di marmo e le pareti sono intonacate e tinteggiate di bianco **(All.to D - foto 17, 18, 19)**.

CUCININO – Dal soggiorno si accede, tramite una porta ad un battente in legno con specchiatura in vetro, nel cucinino dotato di finestra in legno e vetro con sopraluce che affaccia sul ballatoio comune verso il cortile interno del fabbricato. Il piccolo ambiente ha una superficie utile di mq 4,60; il pavimento è costituito sempre da lastre di segati di marmo; le pareti sono rivestite fino a m 1,75 da piastrelle rettangolari (cm 25X20), mentre al di sopra le pareti sono intonacate di bianco. All'interno del cucinino è presente la caldaia a gas per la produzione di acqua calda sanitaria e per il riscaldamento **(All.to D - foto 19, 20)**.

LETTO 1 – Dal soggiorno si accede direttamente mediante una porta in legno e vetro alla stanza da letto 1 che ha forma rettangolare e superficie utile di mq 21,90. L'ambiente ha

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LAURA SCARCIA Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: c2a11c

una portafinestra che fa uscire su di un balconcino e una finestra, entrambe con affaccio su corso Giulio Cesare. Gli infissi sono in alluminio anodizzato di colore bronzo con vetrocamera, dotati di persiane in legno. Il pavimento è in segati di marmo; le pareti sono intonacate e tinteggiate di bianco. Lungo la parete rivolta a nord è presente una nicchia utilizzata come scaffale (**All.to D - foto 21, 22)**.

DISIMPEGNO – Tramite la porta a due battenti con sopraluce arcuato, dal soggiorno si entra nel disimpegno su cui affacciano altre due camere da letto e il locale igienico. Il disimpegno ha superficie di mq 3,25. Il pavimento è in piastrelle quadrate (cm 34X34) di colore beige, le pareti sono intonacate di bianco; il soffitto è a volta (**All.to D - foto 23)**.

LETTO 2 – Dal disimpegno si accede alla camera da letto, individuata nella planimetria di rilievo col numero 2. È un vano a pianta rettangolare che sviluppa una superficie di mq 19,70. La stanza ha una portafinestra che fa uscire su di un altro balconcino con affaccio su corso Giulio Cesare. L'infisso è in alluminio anodizzato tinteggiato di bianco con vetrocamera, munito di persiane in legno. Il pavimento è in segati di marmo; le pareti sono intonacate e tinteggiate di bianco. Nella parete rivolta a sud è presente una nicchia (**All.to D - foto 24, 25)**.

LETTO 3 – Dal disimpegno si accede alla stanza da letto, individuata col numero 3, che ha forma quasi quadrata e superficie utile di mq 14,45. L'ambiente ha una finestra che affaccia sul ballatoio comune con infisso in legno dotato di scuri e inferriata antintrusione all'esterno. Anche in questa stanza il soffitto è a volta ma è stato rivestito da fogli di compensato molto sottile, inchiodati alla volta, in modo da adattarsi all'andamento curvo perché, come riferito dall'esecutata, erano presenti ampie macchie di umidità con formazione di muffe e caduta di parti di intonaco. La camera ha un pavimento in piastrelle quadrate (cm 34X34) di colore beige, e le pareti sono intonacate e tinteggiate di bianco. Lungo le pareti si notano ampie macchie di umidità con muffe e conseguente polverizzazione dell'intonaco (**All.to D - foto 26, 27)**.

WC – Il locale igienico che affaccia sul disimpegno ha una pianta rettangolare e superficie di mq 5,85; è un ambiente cieco, dotato di aerazione forzata, munito di lavabo con colonna, tazza, bidet, piatto doccia con box ad ante scorrevoli in vetro satinato, e vasca. Il pavimento è in piastrelle rettangolari di laminato effetto legno di colore grigio; le pareti sono rivestite fino all'altezza di m 2,40 con piastrelle rettangolari (cm 20x25) di colore rosato con venature; nella parte alta corre una fascia con motivo decorativo. La restante parte delle pareti è tinteggiata di colore bianco. Gli apparecchi igienici sono in condizioni scadenti **(All.to D - foto 28, 29)**.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LAURA SCARCIA Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: c2a11c

BALCONCINI – Dalla camera individuata come Letto 1 si accede al balconcino 1; dalla stanza individuata come Letto 2 si accede al balconcino 2. I due balconcini sono uguali, hanno forma rettangolare e superficie mq 2,40; il pavimento è in mattonelline rettangolari di colore che sfuma dal verde oliva all'ocra chiaro; le ringhiere sono in ferro battuto con motivi ornamentali a spirale. Anche le cornici esterne delle due portefinestre che immettono sui balconcini presentano un motivo decorativo floreale in stucco **(All.to D - foto 30, 31)**.
Come detto in precedenza, nella planimetria catastale reperita presso l'Agenzia del Territorio di Torino - Ufficio del Catasto **(All.to E)**, per un errore materiale, è presente uno solo dei due balconcini, posizionato in modo non corretto in corrispondenza della finestra della stanza individuata sulla planimetria di restituzione del rilievo **(All.to F – TAV.1)** con la dizione "Letto 1".

PIANO SOTTERRANEO

(All.to F – Tav.2)

CANTINA – La cantina di pertinenza è collocata al piano sotterraneo e si raggiunge dal vano scala tramite un cancello in ferro. Dopo aver percorso due rampe rettilinee con gradini in legno si giunge al corridoio comune del piano sotterraneo. La cantina, individuata col numero 21, ha pianta rettangolare e sviluppa una superficie utile di mq 7,60; la S.I.L. è di mq 9,00; l'altezza media è di m 3,70. Non è stato possibile entrare all'interno perché l'esecutata ha riferito di non essere in possesso delle chiavi **(All.to D - foto 32, 33).**

IMPIANTI – L'abitazione è dotata dei seguenti impianti: impianto di allacciamento alla rete di adduzione dell'acqua potabile municipale; impianto di allacciamento alla fognatura pubblica; impianto di energia elettrica; impianto del gas di città; impianto telefonico e citofonico; impianto di riscaldamento autonomo con elementi interni scaldanti in ghisa. Nell'alloggio l'acqua calda per i sanitari e per i termosifoni è fornita da una caldaia per interni collocata nel cucinino.

STATO DI CONSERVAZIONE – Come si deduce dalla descrizione e dalle fotografie, lo stato di conservazione della proprietà è scadente.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LAURA SCARCIA Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: c2a11c

Superficie commerciale

La superficie commerciale dell'alloggio è di mq 114 (con arrotondamento) in quanto alla superficie interna lorda dell'alloggio S.I.L. = mq 110 va aggiunta la superficie non residenziale omogenizzata, costituita dalla somma della superficie della cantina di pertinenza non comunicante con l'abitazione (calcolata al 25%), e quella dei due balconcini comunicanti con l'abitazione (calcolata al 30%) per un totale di mq 3,69.

TABELLA RIASSUNTIVA – CALCOLO SUPERFICI					
LOCALI	Sup. Utile (S.U.)	Sup. Interna Lorda (S.I.L.)	Sup. non Residenziale (S.N.R.)	Coefficienti di ragguaglio	SNR omogeneizzata
	mq	mq	mq	%	mq
INGRESSO	3,60	90,50			
SOGGIORNO	17,15				
CUCININO	4,60				
LETTO 1	21,90				
DISIMPEGNO	3,25				
LETTO 2	19,70				
LETTO 3	14,45				
WC	5,85				
BALCONCINO (comunicante con l'abitazione)	2,40		2,40	30%	0,72
BALCONCINO (comunicante con l'abitazione)	2,40		2,40	30%	0,72
CANTINA (non comunicante con l'abitazione)	7,60		9,00	25%	2,25
TOT. SUP. UTILE ALLOGGIO	90,50				
TOT. SUP. INTERNA LORDA ALLOGGIO		**110,00**			
TOT. SUP. NON RESIDENZ. OMOGENEIZZATA		**3,69**			
TOT. SUP. COMMERCIALE ALLOGGIO CON PERTINENZE		**114,00** (con arrotondamento)			

Per il calcolo delle superfici commerciali e ragguagliate, si fa riferimento all'allegato C relativo ai Criteri Generali delle Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle u.i.u. a destinazione ordinaria (tipologia R - P - T) del "Regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo delle unità immobiliari e dei relativi criteri" di cui al D.P.R. del 23.03.98 n.138 pubblicato sulla G.U. n.108 del 12.05.98.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LAURA SCARCIA Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: c2a11c

4) ***Accerti lo stato di possesso dei beni ai sensi dell'art.173 bis disp. att. c.p.c., indicando, se occupati da terzi, la scadenza del titolo e il corrispettivo pattuito e, in ogni caso, le generalità dell'occupante.***

Il bene oggetto di stima è di proprietà dei signori YYYYYYYYYY, nato a Zhejiang (Repubblica Popolare Cinese) il giorno 04/08/1965, C.F. YYYYYYYYYY, e ZZZZZZZZZZ, nata a Zhejiang (Repubblica Popolare Cinese) il 21/07/1966, C.F. ZZZZZZZZZZ, proprietari ciascuno della quota di 1/2 in regime patrimoniale di comunione legale dei beni **(All.ti E, G, H)**.

La sottoscritta ha svolto le dovute interrogazioni presso l'Agenzia delle Entrate di Torino per verificare la registrazione di eventuali contratti di locazione/comodato a nome degli esecutati in qualità di locatori. Come da comunicazione via PEC del giorno 11/03/2024 da parte dell'Ufficio Territoriale di Torino 1 dell'Agenzia delle Entrate, non risultano registrati contratti di locazione/comodato a nome di YYYYYYYYYY e ZZZZZZZZZZ in qualità di danti causa **(All.to I)**. La debitrice, signora ZZZZZZZZZZ, presente al momento del sopralluogo (02/04/2024), ha riferito di ospitare momentaneamente presso l'immobile pignorato un amico di famiglia, il signor ----------, identificato con documento di identità: C.I. ----------.

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

Formalità pregiudizievoli gravanti sull'immobile

Le ispezioni effettuate presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 hanno evidenziato che sull'immobile in oggetto, e non su altri beni, alla data di trascrizione del pignoramento (05/01/2024) sussistevano le seguenti formalità, da cancellare totalmente con il decreto di trasferimento **(All.to G)**:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LAURA SCARCIA Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: c2a11c

ISCRIZIONI

- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, a rogito Notaio ----------, Notaio in Cusano Milanino (MI), del 21/04/2005, repertorio n.-----/-----, iscritta in data 10/05/2005 presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1, Registro Generale -----, Registro Particolare ----, della durata di 20 anni (capitale euro 163.000,00 – totale euro 326.000,00),

a favore di

HHHHHHHHHHHHHHHHHHHHHHHHHHH

con sede a Padova (PD)

e domicilio ipotecario eletto a Parma (PR) in via Tagliaferri n.2/C,

C.F. HHHHHHHHHHH, per la quota di proprietà pari a 1/1

contro

YYYYYYYYYY, nato a Zhejiang (Repubblica Popolare Cinese)

il 04/08/1965, C.F. YYYYYYYYYY

per la quota di proprietà pari a 1/2

e

ZZZZZZZZZZ, nata a Zhejiang (Repubblica Popolare Cinese)

il 21/07/1966, C.F. ZZZZZZZZZZ

per la quota di proprietà pari a 1/2

- Ipoteca conc. amministrativa/riscossione, giusto atto di LLLLLLLLLLLLLLLLLLLLLL S.p.A., del 27/10/2016, repertorio n.-----/-----, iscritta in data 28/10/2016 presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1, Registro Generale -----, Registro Particolare ----, per un importo capitale di euro 236.391,02, per un importo totale di euro 472.782,04,

a favore di

LLLLLLLLLLLLLLLLLLLLL

con sede a Roma (RM)

e domicilio ipotecario eletto a Torino (TO) in via Santa Maria n.9,

C.F. LLLLLLLLLLL, per la quota di proprietà pari a 1/2

contro

ZZZZZZZZZZ, nata a Zhejiang (Repubblica Popolare Cinese)

il 21/07/1966, C.F. ZZZZZZZZZZ

per la quota di proprietà pari a 1/2

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LAURA SCARCIA Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: c2a11c

- **Ipoteca conc.amministrativa/riscossione**, giusto atto dell'MMMMMMMMMMMMMMM del 04/09/2019, repertorio n.-----/-----, iscritta in data 05/03/2019 presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1, Registro Generale ----, Registro Particolare ----, per un importo capitale di euro 171.984,30, per un importo totale di euro 343.968,60,

a favore di

dell'MMMMMMMMMMMMMM

con sede a Roma (RM)

e domicilio ipotecario eletto a Torino (TO) in via Santa Maria n.9,

C.F. MMMMMMMMMM, per la quota di proprietà pari a 1/2

contro

YYYYYYYYYY, nato a Zhejiang (Repubblica Popolare Cinese)

il 04/08/1965, C.F. YYYYYYYYYY

per la quota di proprietà pari a 1/2, in regime di comunione legale.

TRASCRIZIONI

- **Pignoramento immobiliare** del giorno 05/11/2023, rep. n.-----, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1, in data 05/01/2024, Registro Generale n.---, Registro Particolare n.---,

a favore di

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

con sede in Torino (TO), C.F. XXXXXXXXXXXXX,

per la quota di proprietà pari a 1/1

contro

YYYYYYYYYY, nato a Zhejiang (Repubblica Popolare Cinese)

il 04/08/1965, C.F. YYYYYYYYYY

per la quota di proprietà pari a 1/2

e

ZZZZZZZZZZ, nata a Zhejiang (Repubblica Popolare Cinese)

il 21/07/1966, C.F. ZZZZZZZZZZ

per la quota di proprietà pari a 1/2

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LAURA SCARCIA Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: c2a11c

La cancellazione totale di tali formalità sarà effettuata a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario.

Sono state fornite dall'Agenzia delle Entrate le cifre relative alle spese fisse per le cancellazioni delle formalità sopra indicate:

- € 35,00 per la cancellazione dell'ipoteca volontaria;
- € 294,00 per il pignoramento;

Per quanto riguarda le ipoteche esattoriali, orientativamente il calcolo è il seguente:
€ 59,00 per imposta di bollo, € 35,00 per tassa ipotecaria e lo 0,5% del valore dell'ipoteca che si intende cancellare per ogni ipoteca esattoriale.

Pertanto per l'ipoteca esattoriale di Equitalia i costi sarebbero:

- € 59,00 (per imposta di bollo) + € 35,00 (per tassa ipotecaria) + € 2.363,91 (pari allo 0,5% delvalore dell'ipoteca da cancellare) = € 2.458,00 (con arrotondamento);
- per l'ipoteca esattoriale dell'Agenzia delle Entrate i costi sono:
  € 59,00 (per imposta di bollo) + € 35,00 (per tassa ipotecaria) + € 1.719,84 (pari allo 0,5% delvalore dell'ipoteca da cancellare) = € 1.813,84.

- ***n.4 e 5 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.***

Regolamento di condominio

Lo stabile sito nel Comune di Torino in corso Giulio Cesare n.47 è dotato di regolamento condominiale depositato con atto a rogito Notaio ---------- in data 28/12/1972, registrato a Torino il 16/01/1973 al n.---- (come riportato dall'atto del 10/07/1974 rep. -----/-----) e variato con atto a rogito Notaio Dott. ---------- di Torino del 25/09/2003, repertorio n.-----, trascritto 13/10/2003 ai nn.-----/----- **(All.to I)**. Il regolamento condominiale, fornito dall'amministratore, non prevede vincoli di destinazione particolari o limitazioni all'utilizzo dell'immobile pignorato.

- ***n.8 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.***

Le interrogazioni svolte presso l'Ufficio Servizio Edilizia e Urbanistica del Comune di Torino hanno evidenziato che il mappale in oggetto non è gravato da usi civici.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LAURA SCARCIA Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: c2a11c

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

L'amministrazione del fabbricato è affidata allo Studio del Geom. ----------, sito a Torino in ----------. Come comunicato dall'amministratore nella e-mail del 18/04/2024, a tale data gli oneri a carico degli esecutati ammontavano complessivamente ad € 6.349,11 relativi al saldo per la gestione ordinaria dell'anno 2023 e al preventivo per la gestione dell'anno 2024 **(All.to L)**.

Non sono emersi ulteriori procedimenti giudiziari che interessano il bene pignorato.

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

Pratiche edilizie

La sottoscritta ha svolto le necessarie indagini presso il Comune di Torino; è stato necessario richiedere numerose pratiche edilizie che riguardano l'edificio sito nel Comune di Torino in corso Giulio Cesare n.47, non tutte riguardanti l'immobile oggetto di stima.

L'edificio risale agli inizi del '900, ma non è stato possibile risalire al primo permesso di costruire. Le pratiche edilizie, reperite mediante il sistema EdificaTO riguardanti l'unità immobiliare di proprietà degli esecutati e di cui la sottoscritta possiede tutta la documentazione, sono le seguenti:

- **Concessione edilizia n.862 del 11/07/1979 - Pratica 1979-1-50026** – La concessione edilizia ha permesso l'unificazione di due alloggi (ex Foglio 171, part. 188, sub 30 e sub 31) siti nel Comune di Torino al terzo piano dell'edificio con accesso da corso Giulio Cesare n.47, in conformità al progetto firmato dal Geom. ----------, presente nella tavola allegata alla pratica, su richiesta dei proprietari i signori BBBBBBBBBBBB e AAAAAAAAAAAAA. La tavola riporta la situazione di fatto con le due unità immobiliari distinte, aventi accesso separato dal ballatoio comune verso il cortile, e la situazione di progetto consistente nell'unificazione delle due unità mediante l'apertura di un vano porta tra le stanze "Letto 1" e "Letto 2", la creazione dell'ingresso, del locale igienico e del cucinino, nonché l'apertura del finestrino del bagno **(All.to M1)**.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LAURA SCARCIA Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: c2a11c

- **<u>Autorizzazione edilizia n.1920 del 13/10/1986 - Pratica 1986-1-04836</u> –** Il provvedimento ha autorizzato alcune modifiche interne in conformità al progetto firmato dal Geom. ---------- e presente nella tavola allegata alla pratica, su richiesta dei proprietari i signori BBBBBBBBBBBB e AAAAAAAAAAAAA. Tali modifiche hanno previsto lo spostamento del locale igienico, diventato cieco e dotato di aerazione forzata, la chiusura del finestrino del precedente bagno con la creazione della stanza da letto individuata sulla planimetria di restituzione del rilievo con la dizione "Letto 3", e la chiusura del vano porta che metteva in comunicazione i vani "Letto 1" e "Letto 2" **(All.to M2)**.

Non è stata ritrovata l'abitabilità.

Situazione urbanistica

La sottoscritta ha richiesto al Dipartimento Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Torino il Certificato di Destinazione Urbanistica per l'immobile oggetto della procedura, individuato al catasto terreni al Foglio 1184 Particella 79 **(All.to O - CDU).** Dal documento, rilasciato in data 29/03/2024, risulta quanto segue:

- *<u>P.R.G. e vincoli</u>* –

Dall'analisi del Nuovo Piano Regolatore Generale della città di Torino, approvato con D.G.R. n.3-45091 del 21/04/1995, pubblicato sul B.U.R. n.21 del 24/05/1995, vigente dal 24/05/1995, e della documentazione pubblicata sull'applicativo Gestione Varianti alla data del 26/03/2024, l'edificio sito a Torino, in corso Giulio Cesare n.47, individuato al catasto terreni al Foglio 1184, Particella 79, ricade nella Tavola 9a del P.R.G. del Comune di Torino in:

1) - Zona normativa: Zona urbana storico ambientale n.23 (art. 11 N.U.E.A. tavola normativa n.2) ;
   - Area Normativa: Residenza R3 (art. 8 N.U.E.A.);
   - Indice di edificabilità fondiario: 1,35 mq SLP/mq SF.
2) Il fabbricato compreso nell'immobile è classificato come "Edificio caratterizzante il tessuto storico" (art. 26 N.U.E.A.). A tali immobili, ai sensi punto 1.6 delle "Norme Geologiche Generali di Tutela, PAI e Vincolo Idrogeologico" dell'allegato B alle N.U.E.A. del P.R.G.C. si applicano le disposizioni più restrittive tra quelle indicate agli articoli 10 e 26 delle N.U.E.A. e quelle dell'allegato B.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LAURA SCARCIA Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: c2a11c

3) Su tutto il territorio comunale si applicano le “Norme Geologiche Generali di Tutela, PAI e Vincolo Idrogeologico” contenute nell’allegato B alle N.U.E.A. approvate con la variante strutturale n.100 al P.R.G.C. Le disposizioni del citato allegato B introducono limitazioni e prescrizioni con riferimento alle classi di utilizzazione urbanistica individuate sul territorio e, in caso di eventuale conflitto, prevalgono sulle prescrizioni delle singole zone e aree normative (comma 6 punto 1 allegato B alle N.U.E.A.).
4) Dalla lettura della tavola “Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell’idoneità all’utilizzazione urbanistica” (Allegati tecnici P.R.G.C. Tavola 3 - scala 1:5.000), e della tavola delle “Fasce fluviali e fasce di rispetto fluviale” (Allegati tecnici P.R.G.C. Tavola 7 bis - scala 1:5.000) approvate con la variante strutturale n.100 al P.R.G.C., risulta essere compreso nella classe fascia C (art. 2 comma 61 delle N.U.E.A.).
5) Dalla lettura della tavola “Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell’idoneità all’utilizzazione urbanistica” (Allegati tecnici P.R.G.C. Tavola 3 - scala 1:5.000), approvata con la variante strutturale n.100 al P.R.G.C., risulta essere :
   - Inserito nella seguente classe di utilizzazione urbanistica:
     CLASSE III SOTTOCLASSE b2b (P) (comma 9 punto 2.1.1 e commi 42-48 punto 2.1.2. dell’Allegato B alle N.U.E.A.);
   - Compreso nel “Limite dell’area soggetta all’onda di piena per collasso dei bacini artificiali”.
6) Dalla lettura della tavola “Ambiti di Insediamento Commerciale” (Allegati tecnici P.R.G.C. Tavola 17 - scala 1:5.000), allegata alla variante parziale n.160 al P.R.G.C., risulta essere:

- compreso nella sezione di censimento n.1069;
- compreso nel limite del “SISTEMA COMMERCIALE AURORA”;
- ricadente nella seguente sezione di “ADDENSAMENTO COMMERCIALE”: ADDENSAMENTO A4.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LAURA SCARCIA Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: c2a11c

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

Conformità/Difformità catastale ed urbanistica

Come si deduce dalla restituzione planimetrica del rilievo **(All.to F – TAV.1),** dalla descrizione dell'immobile e dalle fotografie, esiste una lieve difformità tra la planimetria rilevata durante le operazioni di sopralluogo, quella presente nella planimetria dall'autorizzazione n.1920 del 13/10/1986 (pratica 1986-1-04836 **All.to M2)** e quella presente nella planimetria catastale reperita presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Torino Servizi Catastali **(All.to E)**, rappresentata dall'arco che separa l'ingresso dal soggiorno. Tale difformità però è una piccola modifica interna che non costituisce abuso edilizio.

Attestato di Prestazione Energetica

Attraverso le interrogazioni effettuate presso il S.I.P.E.E., per l'alloggio sito nel comune di Torino in corso Giulio Cesare n.47, identificato catastalmente al Foglio 1184, particella n.79, sub 5009, è stato reperito l'Attestato di Prestazione Energetica con codice n.----------, presentato dall'Ing. ---------- con studio a Romano Canavese (TO) in via Ponte Chiusella n.51, il giorno 07/12/2013 e scaduto il giorno 07/12/2023.

Pertanto, sarà necessario far redigere un nuovo Attestato di Prestazione Energetica da un professionista abilitato il cui costo può variare dai 150 ai 250 euro **(All.to O).**

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

Scelta dei criteri di stima[1]

La determinazione del valore dell'alloggio da stimare è stata ottenuta elaborando una stima sintetica per confronto (Vm_1) a cui è stata associata una stima analitica (Vm_2)

[1] Realfonso A. *Teoria e metodo dell'estimo urbano,* NIS, Roma, 1994;
Forte F., De Rossi B. *Principi di economia e di estimo*, Etas, Milano, 1974;
Orefice M. *Estimo*, UTET, 1995.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LAURA SCARCIA Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: c2a11c

secondo il criterio del valore di capitalizzazione per poter meglio identificare il giusto valore attuale di mercato del bene in esame.

Stima sintetico-comparativa (Vm1)

Valutazione in base al valore di mercato per confronto

Tra i diversi aspetti economici che possono essere valutati con i differenti criteri di stima suggeriti dalla dottrina estimativa per la ricerca del valore di un bene, si è ritenuto opportuno adottare, come quello più rispondente al caso in esame, il valore di mercato di beni analoghi, situati nella stessa zona e della stessa epoca di costruzione. Come parametro tecnico è stata scelta la superficie commerciale espressa in mq. Il valore di mercato è stato calcolato moltiplicando il costo unitario per i metri quadrati commerciali complessivi dell'immobile.

La scrivente ha eseguito un'indagine di mercato, attingendo informazioni dai dati ricavati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia dell'Entrate della provincia di Torino (O.M.I.), del Borsino Immobiliare della provincia di Torino **(All.to. P)**, e dai dati rilevati dalle compravendite effettuate presso agenzie immobiliari di zona.

Le quotazioni immobiliari di riferimento per gli immobili (abitazioni di tipo economico con stato conservativo normale) inclusi in zona C10, microzona catastale n.21 per i dati OMI, quelle relative alle quotazioni del Borsino Immobiliare e quelle ricavate dalla consultazione delle agenzie immobiliari di zona, sono le seguenti:

- Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio: da 730,00 €/mq a 1.100,00 €/mq; valore medio: 915,00 €/mq.
- Borsino Immobiliare: valore medio 1.516,00 €/mq.
- Agenzie del settore immobiliare: valore medio 1.233,60 €/mq.

Partendo dai valori sopra indicati, è stato preso in considerazione in origine il valore medio che è risultato pari a 1.221,53 €/mq per un'abitazione civile con uno stato di conservazione normale.

In seguito sono state esaminate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene in oggetto che influenzano il più probabile valore di mercato e che concorrono alla determinazione dei coefficienti di riduzione o di incremento su cui si basa la valutazione.

Si è tenuto conto delle seguenti caratteristiche proprie dell'immobile: la consistenza complessiva (quadrilocale con servizi di ampia metratura); la tipologia edilizia del fabbricato; la vetustà (primi decenni del '900); il piano (terzo piano, 4° f.t.); il grado delle finiture interne

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LAURA SCARCIA Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: c2a11c

(scadenti); le condizioni di manutenzione (scadenti); le caratteristiche della dotazione di impianti (scadenti, da revisionare e adeguare alle norme vigenti).

Sono state considerate le seguenti caratteristiche estrinseche: la localizzazione dell'immobile (zona semiperiferica della città di Torino); la rete viaria; i collegamenti con il centro della città; la rete dei collegamenti pubblici; i collegamenti alla tangenziale e alle autostrade; la notevole presenza di esercizi commerciali in zona, spesso popolari e multietnici; la presenza di sportelli bancari, di uffici, di scuole primarie e di scuole secondarie di primo grado, di impianti sportivi.

L'analisi svolta ha permesso di determinare un coefficiente di riduzione unico pari a 0,80.

Pertanto, il calcolo relativo al primo procedimento di stima risulta il seguente:

Categoria di appartenenza del bene: ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO (cat. A/3).

Valore di mercato medio unitario al mq: 1.221,53 €/mq.

Superficie commerciale: mq 114

Pertanto:

Vm_1 = € (1.221,53X114X0,80) = **€ 111.403,53.**

Vm_1 = € 111.403,53 è il più probabile valore di mercato dell'alloggio pignorato in base al procedimento sintetico-comparativo.

Stima analitica di riscontro (Vm2)

Valutazione in base al criterio del valore di capitalizzazione

La stima analitica del valore di mercato si risolve nella capitalizzazione ad un opportuno saggio dei redditi netti desumibili dall'immobile sulla base dell'ipotesi di un'equivalenza tra il valore di mercato di un bene economico e la somma della sua redditività ordinaria futura scontata all'attualità.

Dal reddito lordo annuo ordinario (Rl) dell'immobile si determina il reddito netto (Rn), operando la detrazione di tutte le spese di gestione (S).

Successivamente si applica la seguente formula:

$$Vm_2 = \frac{Rn}{r}$$

Rl = reddito lordo reale o presunto realizzabile dall'immobile;

S = spese annue medie;

Rn = reddito al netto delle spese annue medie;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LAURA SCARCIA Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: c2a11c

r = tasso di capitalizzazione.

Tenuto conto dei valori medi di locazione secondo i dati O.M.I. (€ 6,25/mq), dei valori medi di locazione riportati dal Borsino Immobiliare (€ 6,13/mq) e del valore medio di affitto riferito dalle agenzie immobiliari di zona (€ 6,20/mq), è stato preso in considerazione in origine il valore medio che è risultato pari a 6,19 €/mq.

Il reddito mensile risulta pari a: € (6,19 x 114) = € 705,66 (reddito mensile).

Il conseguente reddito lordo annuo risulta:

RI = € (705,66 X 12) = € 8.467,92 (reddito lordo annuo arrotondato).

Le spese e gli oneri imputabili al proprietario (spese per manutenzione straordinaria, aliquote per ammortamenti oneri fiscali) possono essere valutate intorno al 25% del reddito lordo:

S = (8.467,92 x 0.25) = € 2.116,98.

Il reddito annuo netto da prendere come base per la capitalizzazione ammonta pertanto a:

Rn = 8.467,92 – 2.116,98 = € 6.350,94 (reddito netto annuale).

Il saggio di capitalizzazione (r), tenuto conto delle caratteristiche della zona, si può assumere pari al 5%, per cui il probabile valore di mercato dell'immobile risulta:

$$\mathbf{Vm_2} = \frac{Rn}{r} = € (6.350{,}94 / 0.05) \mathbf{= € 127.018{,}80} \text{ (con arrotondamento)}$$

Vm_2 = € 127.018,80 è il più probabile valore di mercato dell'alloggio in base al procedimento analitico basato sulla capitalizzazione dei redditi.

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO ATTUALE DEL BENE PIGNORATO

Individuati i due valori mediante i due procedimenti di stima, constatato che differiscono di una percentuale molto vicina al 10%, si è determinato il più probabile valore di mercato dell'alloggio come media aritmetica tra i due valori trovati:

$$\mathbf{Vm} = \frac{Vm_1 + Vm_2}{2} = € \left(\frac{111.403{,}53 + 127.018{,}80}{2}\right) = € 119.211{,}16 = \mathbf{€ 119.000{,}00}$$

(con arrotondamento)

Pertanto è possibile concludere che il **valore di mercato attuale** del bene pignorato è pari a **euro 119.000,00** (diconsi euro centodiciannovemila/00).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LAURA SCARCIA Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: c2a11c

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

L'edificio in cui è collocato l'immobile oggetto di stima non è stato costruito in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata o agevolata. Pertanto, non sussistono i presupposti di applicabilità dell'art.1, commi 376, 377 e 378 L. 178/2020 (legge di bilancio).

PROSPETTO RIASSUNTIVO

1. L'immobile pignorato di proprietà dei signori YYYYYYYYYY e ZZZZZZZZZZ è un quadrilocale con servizi, situato al terzo piano (4° f.t.) del fabbricato con ascensore sito nel Comune di Torino in corso Giulio Cesare n.47 in angolo con via Bra, con cantina di pertinenza collocata al piano interrato. L'edificio si sviluppa su quattro piani (5 f.t.), piano sotterraneo destinato a cantine, e piano sottotetto. L'immobile ha doppio affaccio, uno orientato a est su corso Giulio Cesare, l'altro a ovest sul cortile interno. L'abitazione ha un'ampia metratura ed è articolata in ingresso, soggiorno, cucinino, disimpegno, tre camere da letto, un servizio igienico, due balconcini prospettanti su corso Giulio Cesare; alla proprietà appartiene la cantina di pertinenza situata al piano interrato individuata col n.21. L'alloggio ha una superficie utile (S.U.) di mq 90,50 e una superficie interna lorda (S.I.L.) di mq 110,00; confina procedendo in senso orario: a nord con alloggio di altra proprietà, a est con corso Giulio Cesare, a sud con alloggio di altra proprietà, a ovest con il ballatoio comune prospettante sul cortile interno del fabbricato. L'altezza interna dei vani dell'unità immobiliare, coperti da volte, raggiunge in media metri 3,20. La cantina di pertinenza ha una superficie utile (S.U.) di mq 7,60, una superficie interna lorda (S.I.L.) di mq 9 ed un'altezza di m 3,70; confina procedendo in senso orario: a nord con corridoio comune del piano interrato, a est con cantina di altra proprietà, a sud con sottosuolo di altra proprietà, a ovest con cantina di altra proprietà. L'alloggio in esame è censito al N.C.E.U. del Comune di Torino, al Foglio 1184, particella 79, sub. 5009, categoria A/3, classe 1ª, consistenza vani 5,5, superficie catastale mq 117 (escluse le aree scoperte mq 114), rendita euro 596,51, corso Giulio Cesare n.47, piano terzo, con cantina di pertinenza al piano sotterraneo. Presso l'Ufficio del Catasto dell'Agenzia del Territorio sono

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LAURA SCARCIA Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: c2a11c

presenti le planimetrie dell'alloggio e della cantina di pertinenza. Come detto al punto 1) della relazione, nella planimetria catastale del terzo piano dell'edificio (4° f.t.) corrispondente all'unità immobiliare oggetto del procedimento, c'è un errore materiale grafico perché è presente un solo balconcino prospettante su corso Giulio Cesare, erroneamente posizionato in corrispondenza di una finestra della stanza indicata "Letto 1" nella planimetria di restituzione del rilievo effettuato durante il sopralluogo del giorno 2 aprile 2024. In realtà l'alloggio è dotato di due balconcini che si affacciano su corso Giulio Cesare, l'uno in corrispondenza della portafinestra della stanza "Letto 1", l'altro in corrispondenza della portafinestra della stanza "Letto 2".

2. Alla data della trascrizione del pignoramento (05/01/2024) il bene era di proprietà del dei signori YYYYYYYYYY, nato a Zhejiang (Repubblica Popolare Cinese) il giorno 04/08/1965, C.F. YYYYYYYYYY, e ZZZZZZZZZZ, nata a Zhejiang (Repubblica Popolare Cinese) il 21/07/1966, C.F. ZZZZZZZZZZ, proprietari ciascuno della quota di 1/2, in regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

   È stata ricostruita la cronistoria ventennale anteriore alla data di trascrizione del pignoramento individuando coloro che ne sono stati proprietari in tale periodo. Il primo atto di acquisto anteriore al ventennio dalla data di trascrizione del pignoramento è l'atto di compravendita del 10/07/1974, a rogito Notaio Dott. ----------, Notaio in Torino, repertorio n.-----, raccolta n.-----, trascritto il giorno 07/08/1974 e variato in data 15/11/2002 presso l'Ufficio Provinciale dell'Agenzia delle Entrate di Torino, Servizio di Pubblicità Immobiliare, Circoscrizione di Torino 1, Registro Generale n.-----, Registro Particolare n.-----.

3. Il bene pignorato è stato descritto facendo riferimento alla planimetria rilevata e alle foto scattate al momento del sopralluogo avvenuto in data 02/04/2024.

4. È stata indicata la titolarità del bene oggetto di stima. Dalle interrogazioni svolte presso l'Agenzia delle Entrate di Torino non risultano registrati contratti di locazione/comodato a nome di YYYYYYYYYY e ZZZZZZZZZZ in qualità di danti causa. Al momento del sopralluogo (02/04/2024) la debitrice, la signora ZZZZZZZZZZ, ha riferito di ospitare momentaneamente presso l'immobile pignorato il signor ----------, qualificatosi come amico di famiglia.

5. Sul bene gravano le seguenti formalità da cancellare totalmente con il decreto di trasferimento:

   - Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito Notaio ----------, Notaio in Cusano Milanino (MI), del 21/04/2005,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LAURA SCARCIA Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: c2a11c

repertorio n.-----/-----, iscritta in data 10/05/2005 presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1, Registro Generale -----, Registro Particolare -----, della durata di 20 anni (capitale euro 163.000,00 – totale euro 326.000,00), a favore di HHHHHHHHHHHHHHHHHHHHHHHHHHHH con sede a Padova e domicilio ipotecario eletto a Parma in via Tagliaferri n.2/C, C.F. HHHHHHHHHHH, per la quota di proprietà pari a 1/1, contro YYYYYYYYYY, nato a Zhejiang (Repubblica Popolare Cinese) il 04/08/1965, C.F. YYYYYYYYYY per la quota di proprietà pari a 1/2 e ZZZZZZZZZZ, nata a Zhejiang (Repubblica Popolare Cinese) il 21/07/1966, C.F. ZZZZZZZZZZ per la quota di proprietà pari a 1/2;

- Ipoteca conc. amministrativa/riscossione, giusto atto di LLLLLLLLLLLLLLLLLL S.p.A., del 27/10/2016, repertorio n.-----/-----, iscritta in data 28/10/2016 presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1, Registro Generale -----, Registro Particolare -----, per un importo capitale di euro 236.391,02, per un importo totale di euro 472.782,04, a favore di LLLLLLLLLLLLLLLLLL S.p.A., con sede a Roma (RM) e domicilio ipotecario eletto a Torino in via Santa Maria n.9, C.F. LLLLLLLLLL, per la quota di proprietà pari a 1/2, contro ZZZZZZZZZZ, nata a Zhejiang (Repubblica Popolare Cinese) il 21/07/1966, C.F. ZZZZZZZZZZ, per la quota di proprietà pari a 1/2;

- Ipoteca conc.amministrativa/riscossione, giusto atto dell'MMMMMMMMMMM del 04/09/2019, repertorio n.6959/11019, iscritta in data 05/03/2019 presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1, Registro Generale -----, Registro Particolare -----, per un importo capitale di euro 171.984,30, per un importo totale di euro 343.968,60, a favore dell'MMMMMMMMMMM, con sede a Roma e domicilio ipotecario eletto a Torino in via Santa Maria n.9, C.F. MMMMMMMMMM, per la quota di proprietà pari a 1/2, contro YYYYYYYYYY, nato a Zhejiang (Repubblica Popolare Cinese) il 04/08/1965, C.F. YYYYYYYYYY, per la quota di proprietà pari a 1/2;

- Pignoramento immobiliare del giorno 05/11/2023, rep. n.22345, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1, in data 05/01/2024, Registro Generale n.---, Registro Particolare n.---, a favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con sede in Torino, C.F. XXXXXXXXXXX, per la quota di proprietà pari a 1/1, contro YYYYYYYYYY, nato a Zhejiang (Repubblica Popolare Cinese) il 04/08/1965, C.F. YYYYYYYYYY per la quota di proprietà pari a

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LAURA SCARCIA Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: c2a11c

1/2, e ZZZZZZZZZZZ, nata a Zhejiang (Repubblica Popolare Cinese) il 21/07/1966, C.F. ZZZZZZZZZZZ, per la quota di proprietà pari a 1/2.

La cancellazione totale di tali formalità sarà effettuata a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario. Sono state indicate le spese per le cancellazioni delle singole formalità fornite orientativamente dall'Agenzia delle Entrate.

6. Sono stati segnalati gli oneri a carico degli esecutati, comunicati dall'amministratore del condominio in data 18/04/2024, che ammontavano ad € 6.349,11 relativi al saldo per la gestione ordinaria dell'anno 2023 e al preventivo per la gestione dell'anno 2024. Non sono emersi ulteriori procedimenti giudiziari che interessano il bene pignorato.
7. Sono state indicate le pratiche reperite presso l'Ufficio Servizio Edilizia e Urbanistica del Comune di Torino e quale sia la situazione urbanistica dell'immobile.
8. È stata rilevata una lieve difformità ma che non costituisce abuso edilizio; è stato reperito l'Attestato di Prestazione Energetica n.2013 102902 0008, scaduto il giorno 07/12/2023 e, pertanto, dovrà essere redatto un nuovo attestato da un professionista abilitato in vista della vendita dell'immobile.
9. Il valore di mercato attuale del bene pignorato è stato stimato pari a **euro 119.000,00** (diconsi euro centodiciannovemila/00).
10. Non sussistono i presupposti di applicabilità dell'art.1, commi 376, 377 e 378 L.178/2020 (legge di bilancio) perché il complesso edilizio in cui è collocato l'immobile oggetto di stima non è stato costruito in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata.

Conclusioni

Rassegno la presente relazione che si compone di n.41 pagine oltre allegati, e, ringraziando la S.V.I. per la fiducia accordatami, rimango a disposizione per qualsiasi chiarimento.

Elenco Allegati:

A. Certificato di residenza degli esecutati.
B. *Verbale di sopralluogo.*
C. *Veduta satellitare.*
D. *Documentazione fotografica (file unico in pdf; le singole foto sono allegate anche in formato jpeg).*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LAURA SCARCIA Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: c2a11c

E. *Documentazione catastale (visure storiche catastali, estratto di mappa, planimetrie catastali).*

F. *Rilievo (TAV.1, TAV.2).*

G. *Ispezioni ipotecarie.*

H. *Atto di compravendita del 21/04/2005, Notaio Dott. ----------, Notaio in Cusano Milanino (MI), repertorio n.-----, raccolta n.-----.*

I. *PEC Agenzia delle Entrate per fitti.*

L*. Regolamento di condominio e oneri condominiali.*

M1- M2. *Pratiche edilizie.*

N*. C.D.U. (Certificato di Destinazione Urbanistica).*

O*. APE (Attestato di prestazione energetica reperito ma scaduto).*

P. *Valori immobiliari.*

Torino, 20/07/2024

In fede
Arch. Laura Scarcia

Firmato Da: LAURA SCARCIA Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: c2a11c

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009