

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**Procedimento esecutivo: **RGE n° 1701/2017**

Giudice dell'esecuzione: Dott. Francesco MORONI

C.T.U.: Arch. Susanna Cividini

Creditore procedente: UNICREDIT S.p.A..

Debitori eseguiti: XXXXXXX XXXXXXX e YYYYYYY YYYYYYYY

UBICAZIONE IMMOBILI	IMMOBILI 1-2-3: Comune di Borgone di Susa (TO), Via Condove n° 30, piani terra, primo e seminterrato.
CONSISTENZA U.I.	U.I. 1) ABITAZIONE sub. 9 Piano primo (2° f.t.): soggiorno, cucina, due camere, un bagno, disimpegno e due balconi. Una cantina e soffitta di pertinenza. U.I. 2) AUTORIMESSA sub. 12 Piano seminterrato: unico locale. U.I. 3) CAPANNONE fg. 6 particella 1809 e terreno di pertinenza.
DATI CATASTALI	U.I. 1) Fg.6, Part.1631, sub.9, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza vani 5, Sup. Cat. Totale 95 mq, rendita catastale Euro 348,61, piani interrato, primo e secondo U.I. 2) Fg.6, Part.1631, sub.12, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 23 mq, Sup. Cat. Totale 27 mq, rendita catastale Euro 59,39, piano interrato. U.I. 3) Fg.6, Part.1809, Categoria C/3, Classe 2, Consistenza 121 mq, Sup. Cat. Totale 156 mq, rendita catastale Euro 156,23, piano terra.
PROPRIETA'	XXXX XXX e YYYYYYY YYYYYYYY per la quota di ½ ciascuno di proprietà.
FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI DA CANCELLARE	<u>ISCRIZIONI:</u> 1) <u>Formalità n.5630 di R.G. e n.753 di R.P. del 02/07/2002</u> d'ipoteca volontaria in forza di atto rogito Notaio CHIANALE Angelo in data 26/06/2002 rep. 25630, a favore della CASSA DI RISPARMIO DI TORINO S.p.A. contro XXXX XXX e YYYYYYY YYYYYYYY. - Annotazione n.1003 del 05/11/2003 <u>TRASCRIZIONI:</u> <u>Formalità n.8628 di R.G. e n.6496 di R.P. del 29/11/2017</u> di trascrizione di pignoramento immobiliare con atto giudiziario emesso dall'Ufficiale Giudiziario di Torino in data 15/11/2017 rep.29487 a favore di UNICREDIT S.P.A. contro XXXX XXX e YYYYYYY YYYYYYYY.
STATO DI OCCUPAZIONE	Occupato dai proprietari debitori e figlia.
VALORE DI MERCATO	U.I. 1) ABITAZIONE sub. 9: €. 78.000,00 (€. settantottomila/00). U.I. 2) AUTORIMESSA sub. 12: €. 8.900,00 (€. ottomilanovecento/00). U.I. 3) CAPANNONE fg. 6 particella 1809: €. 52.600,00 (€. Cinquantaduemilaseicento/00).

La sottoscritta Susanna CIVIDINI architetto, con studio in Piazza Castello n° 29 a Torino, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Torino con il n° 2850, all'udienza del 29/01/2018, inerente la procedura di cui in epigrafe, veniva nominata perito stimatore per la redazione della relazione di stima ex art. 173 bis disp. att. c.p.c. con decreto dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dott. Francesco MORONI.

- Per il conferimento dell'incarico, in data 20/02/2018, la scrivente si è presentata dinnanzi al Cancelliere, dove ha prestato il giuramento di rito ed accettato l'incarico, impegnandosi a depositare, la relazione tecnica, telematicamente e ad inviarne copia ai creditori procedenti ed al debitore, anche se non costituito, almeno 30 giorni prima dell'udienza, come disposto nella nomina dal G.E. della procedura.

L'udienza per la comparizione delle parti e dei creditori iscritti non intervenuti è stata fissata per il 19/09/2018 alle ore 10,30.

In data 19/07/2018 l'avv. Giuseppe MOSSO, nell'interesse dei signori XXXX XXX e YYYYYYY YYYYYYYY ha depositato istanza di differimento dell'udienza, il G.E. dott. F. MORONI ha disposto il differimento dal 19/09/2018 al 28/11/2018 alle ore 9,20, stanza del Giudice, per i medesimi incumbenti.

1. Svolgimento delle operazioni di consulenza.

Il sopralluogo presso le unità immobiliari pignorate, fissato per il giorno 22/06/2018 alle ore 14,30, è stato comunicato con il sistema telematico alla Cancelleria Esecuzioni Immobiliari e tramite messo comunale ai debitori eseguiti i quali hanno richiesto di posticipare la data al 28/06/2018 alle ore 17,00.

In tale giorno si sono presentati i debitori che hanno permesso l'accesso all'interno delle U.U.I.I. pignorate.

Si allegano i certificati di residenza di entrambe i debitori, *(allegato n° 1)*.

Risposta al 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, nel caso in cui gli elementi forniti appaiono incompleti, con espressa autorizzazione ad acquisire, anche presso pubblici uffici, tutti i documenti necessari al riguardo:

a) Identifichi i beni pignorati, presentando, per quelli non accatastati, le necessarie denunce catastali

Le Unità immobiliari pignorate sono site nel comune di BORGONE DI SUSA (TO), Via Condove n° 30, risultano essere un appartamento, un autorimessa ed una porzione di capannone:

U.I. 1) APPARTAMENTO:

- piano primo (2° f.t.): soggiorno, cucina, due camere, un bagno, disimpegno e due balconi oltre ad una cantina di pertinenza al piano seminterrato ed una soffitta al piano sottotetto;
- L'U.I. appartamento è posta tra le coerenze: altra U.I., vano scala comune e area cortilizia su tre lati.

La cantina di pertinenza, che corrisponde al locale identificato nella planimetria catastale posta al piano seminterrato ha le seguenti coerenze: disimpegno, altra cantina, sottosuolo lato via interna e rampa di accesso al piano interrato e garage.

Locale sottotetto non abitabile di pertinenza, accessibile dall'appartamento attraverso una botola dotata di scala retrattile, corrisponde al locale identificato nella planimetria catastale posta al piano sottotetto ha le seguenti coerenze: altra ditta, area cortilizia su tre lati.

U.I. 2) AUTORIMESSA:

- piano seminterrato (1° f.t.): un vano rimessa per auto. Risulta posta alle coerenze: rampa, area di manovra comune, altra autorimessa, disimpegno e cantina stessa proprietà.

U.I. 3) CAPANNONE fg. 6 particella 1809:

- piano terreno (1° f.t.): un ampio locale e terreno di pertinenza.

La struttura risulta posta alle coerenze: altra U.I. e corte esclusiva su tre lati.

Il terreno sul quale insiste il capannone risulta posto alle coerenze: particelle nn° 1673, 403, 1626 e 1758.

Accertamenti catastali.

Le unità immobiliari risultano così censite presso il Catasto Urbano del Comune di Borgone di Susa:

U.I. 1) APPARTAMENTO sub. 9:

- Foglio 6, Particella n°1631, sub. 9, Categoria Catastale A/2, Classe 2, Consistenza vani 5, Superficie Catastale Totale 95 mq, Rendita Catastale € 348,61, Via Condove n°30, piani interrato, primo e secondo *(allegato n° 2)*.
- Variazione del 23/12/2004 Protocollo n° TO 0660558 in atti dal 23/12/2004 per ultimazione di fabbricato urbano;
- L'ultima planimetria catastale, presentata il 23/12/2004 dal Geom. MORETTA Luigi, reperita presso il Catasto Edilizio Urbano di Borgone Susa **NON è conforme** allo stato attuale dell'U.I. *(allegato n° 3)*.

U.I. 2) AUTORIMESSA sub. 12:

- Foglio 6, Particella n°1631, sub. 12, Categoria Catastale C/6, Classe 3, Consistenza 23 mq, Superficie Catastale Totale 27 mq, Rendita Catastale € 59,39, Via Condove n°30, piano interrato *(allegato n° 4)*.
 - Variazione del 23/12/2004 Protocollo n°TO 0660558 in atti dal 23/12/2004 per ultimazione di fabbricato urbano;
 - L'ultima planimetria catastale, presentata il 23/12/2004 dal Geom. MORETTA Luigi, reperita presso il Catasto Edilizio Urbano di Borgone Susa **NON è conforme** allo stato attuale dell'U.I. *(allegato n° 5)*.
- L'edificio dove insistono le U.U.I.I. pignorate sopra esposte è rappresentata al Catasto Edilizio Terreni del Comune di Borgone Susa al Foglio 6 Particella n°1631 *(estratto di mappa allegato n° 6)*.

U.I. 3) CAPANNONE fg. 6 particella 1809:

- Foglio 6, Particella n°1809, Categoria Catastale C/3, Classe 2, Consistenza mq 121, Superficie Catastale Totale 156 mq, Rendita Catastale € 156,23, Via Condove snc, piano terra *(allegato n° 7)*;
- Costituzione del 16/12/2010 Protocollo n° TO 0829799 in atti dal 16/12/2010 costituzione;
- L'ultima planimetria catastale, presentata il 16/12/2010 dal Geom. TORO Gisella, reperita presso il Catasto Edilizio Urbano di Borgone Susa **è conforme** allo stato attuale dell'U.I. *(allegato n° 8)*.

L'edificio dove insiste l'U.I. pignorata è rappresentato al Catasto Edilizio Terreni del Comune di Borgone Susa al Foglio 6 Particella n°1809 *(estratto di mappa allegato n° 6)*.

L'unità immobiliare era prima identificata al Catasto Terreni con i seguenti dati:

Foglio 6 mappale 1625 (ex 402) qualità seminativo, Classe 1, mq. 396.

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

Accertamenti ipotecari.

I dati risultanti dal Certificato Notarile del Notaio Carlo PENNAZZI CATALANI, del 18/12/2017, allegato agli atti corrispondono con le ispezioni reperite dalla scrivente presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di SUSA - Servizio di Pubblicità Immobiliare di SUSA.

A tutto il 29 novembre 2017, data di trascrizione dell'atto di pignoramento, le U.U.I.I. pignorate risultano di proprietà dei sig.ri xxxxxxxxxxxxxxxx, nato a Gioiosa Ionica (RC) il 12/10/1969, C.F. xxxxxxxxxxxxxxxx, e YYYYYYY YYYYYYY, nata a Torino (TO) il 14/08/1975, C.F. yyyyyyyyyyy, per la quota di 1/2 ciascuno di piena proprietà.

Ricostruzione dei passaggi di proprietà.

Dalle visure effettuate presso l'Agenda delle Entrate – Ufficio Provinciale di Susa - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Susa, e dal Certificato Notarile del Notaio Carlo PENNAZZI CATALANI, del 18/12/2017,, allegato agli atti, la cronistoria delle vicende dell'ultimo ventennio risulta la seguente:

a) Documenti prodotti dalla sottoscritta C.T.U.

Primo titolo di provenienza e atto ultra ventennale

2.1.a) Dal 12/07/2001 gli immobili sono di proprietà dei sig.ri XXXX XXX e YYYYYYY YYYYYYYY per quota di 1/2 ciascuno di piena proprietà, per acquisto fattone dai sig.ri ----- e -----, con atto di compravendita rogito Notaio CHIANALE Angelo, in data 12/07/2001 Repertorio n° 21470.

L'atto è stato trascritto presso l'Agenda delle Entrate – Ufficio Provinciale di Susa - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Susa in data 08/08/2001, R.G. 6153, R.P. 4507 (*allegato n°9*).

Atti ultra ventennali

2.2.a) Dal 29/11/1986, gli immobili sono di proprietà dei sig.ri ----- e -----, per la quota di 1/2 di proprietà in comunione legale dei beni, per acquisto fattone dalla sig.ra ----- con atto di compravendita rogito Notaio ANNESE Aldo, in data 29/11/1986 Repertorio n° 44519.

L'atto è stato trascritto presso l'Agenda delle Entrate – Ufficio Provinciale di Susa - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Susa in data 16/12/1986, R.G. 6058, R.P. 4849 (*allegato n°10*).

N.B.: Nell'atto sopra menzionato, è oggetto di vendita il terreno, dove successivamente sono stati edificati gli immobili 1-2 (appartamento e autorimessa) oggetto di pignoramento, così identificati al Catasto Terreni di Borgone Susa: Foglio 6 mappale 714, diventato successivamente Foglio 6 mappale 1631.

2.3.a) Dal 09/05/1982, gli immobili sono di proprietà dei sig.ri ----- e -----, per la quota di 1/2 di proprietà in comunione legale dei beni, per acquisto fattone dai sig.ri ----- ----, -----, ----- con atto di compravendita rogito Notaio FERRARIS Venanzio, in data 09/05/1982.

L'atto è stato trascritto presso l'Agenda delle Entrate – Ufficio Provinciale di Susa - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Susa in data 25/05/1982, R.G. 2882, R.P. 2436 (*allegato n°11*).

N.B.: Nell'atto sopra menzionato, è oggetto di vendita il terreno, dove successivamente è stato edificato l'immobile 3 (capannone) oggetto di pignoramento, così identificato al Catasto Terreni di Borgone Susa: Foglio 6 mappale 402, diventato successivamente Foglio 6 mappale 1625.

c) Indichi l'esistenza delle formalità, dei vincoli, degli oneri e dei pesi di cui ai n. 4, 5 e 8 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., specificando, per quelli che saranno cancellati, se colpiscono solo i beni pignorati o anche altri beni e, quindi, se siano da cancellare totalmente o parzialmente.

Accertamenti su trascrizioni pregiudizievoli, ipoteche e privilegi.

Analizzando il certificato notarile ex art. 567 c.p.c. del Notaio Carlo PENNAZZI CATALANI, del 18/12/2017, allegato agli atti, e la documentazione reperita dalla sottoscritta CTU nel corso delle proprie ispezioni, risultano sussistere i pregiudizi descritti in appresso consistenti in un'ipoteca volontaria, un'ipoteca concessione amministrativa ed un pignoramento immobiliare:

ISCRIZIONI

3.1 Formalità n. 5630 di R.G. e n. 753 di R.P. del 02/07/2002 di iscrizione d'ipoteca volontaria in forza di atto di mutuo a rogito Notaio CHIANALE Angelo del 26/06/2002, rep. 25630, a favore di CASSA DI RISPARMIO DI TORINO S.p.A. (C.F.:007735880014) e contro i sig.ri XXXX XXX(C.F.: xxxxxxxx) e YYYYYYY YYYYYYY (C.F.: yyyyyyyyyy) per la quota di 1/2 di proprietà ciascuno degli immobili oggetto di pignoramento, per un capitale di € 103.000,00 (euro centotremila/00), a garanzia della somma totale di 206.000,00 (euro duecentoseimila/00).

N.B.: Nella formalità sopra richiamata l'unità immobiliare 3 viene identificata con i vecchi dati catastali: Foglio 6 mappale 1625, natura terreno.

- Annotazione erogazione a saldo presentata il 05/11/2003 R.G. 10460 e R.P. 1003, in forza di scrittura privata con sottoscrizione autenticata con rogito Notaio CHIANALE Angelo il 19/06/2003 Repertorio n°30053, a favore della BANCA C R T S.p.A. (C.F.: 00773580014) contro i sig.ri XXXX XXX (C.F.: xxxxxxxx) e YYYYYYY YYYYYYY (C.F.: yyyyyyyyyy) per la quota di 1/2 di proprietà ciascuno degli immobili oggetto di pignoramento *(allegato n°12)*.

TRASCRIZIONI

3.2 Formalità n. 8628 di R.G. e n. 6496 di R.P. del 29/11/2017, di trascrizione di atto di pignoramento immobiliare emesso dall'Ufficiale Giudiziario di Torino in data 15/11/2017 rep. 29487, a favore della UNICREDIT S.p.A. (C.F.: 00348170101) e contro i sig.ri XXXX XXX(C.F.: xxxxxxxx) e YYYYYYY YYYYYYY (C.F.: yyyyyyyyyyyyyyy) per la quota di 1/2 di proprietà ciascuno degli immobili oggetto di pignoramento.

N.B.: Nella formalità sopra richiamata l'unità immobiliare 3 viene identificata con i vecchi dati catastali:
Foglio 6 mappale 1625, natura terreno.

Con il Decreto di Trasferimento dovranno essere ordinate le cancellazioni delle formalità sopra menzionate che saranno effettuate a cura della procedura, ma con oneri a carico dell'aggiudicatario.

Vincoli o limitazioni da regolamento condominiale

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento, comprensive delle relative pertinenze non sono costituite in condominio. Le spese di gestione dello stabile sono gestite tra inquilini.

USO CIVICO

La scrivente, circa le particolari indagini svolte, riferisce quanto segue:

- presso l'ufficio Tecnico del Comune di Borgone di Susa (To) è stato appurato che i mappali sui quali sono stati edificati i fabbricati oggetto della presente procedura non risultano gravati da usi civici.

Si allega la tavola A7, elaborato allegato alla deliberazione C.C. n° 23 del 25/07/2007 dove sono evidenziate le proprietà comunali e usi civici *(allegato n° 13)*.

d) Accerti lo stato di possesso dei beni ai sensi del n. 3 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., indicando anche, se occupati da terzi, la scadenza del titolo e il corrispettivo pattuito.

L'unità immobiliare, appartamento, al momento del sopralluogo esperito in data 28/06/2018, è risultato occupato dai sig.ri XXXX XXX e YYYYYYY YYYYYYYY e figlia.

Il capannone risulta utilizzato dai debitori per l'attività lavorativa.

e) Descriva i beni pignorati, anche mediante planimetrie e fotografie.

Descrizione del fabbricato.

Le unità immobiliari oggetto di perizia sono ubicate nel Comune di Borgone di Susa (To), in zona semicentrale, sono costituite da un alloggio e da un'autorimessa situate in un fabbricato a destinazione residenziale ed un capannone con terreno di pertinenza. Sono ubicati nei pressi del centro del paese, in un'area pianeggiante, destinata prevalentemente a residenza privata, risulta servita da viabilità principale, la via Condove, dalla quale si biforca una strada privata che permette l'accesso veicolare e pedonale alle Unità immobiliari in esame.

La scrivente C.T.U., per comodità di lettura, ha denominato le distinte U.U.I.I. pignorate come in appresso:

U.I. 1) ABITAZIONE sub. 9;

U.I. 2) AUTORIMESSA sub. 12;

U.I. 3) CAPANNONE fg. 6 particella 1809.

L'edificio è costituito da un corpo di casa di civile abitazione a due piani fuori terra e sottotetto, oltre al piano seminterrato in parte adibito a box auto e relativa area di manovra ed in parte a cantine.

Lo stabile ha sviluppo planimetrico rettangolare lungo la strada privata interna alla via Condove ed è servito da due scale con numeri civici distinti che corrispondono all'ingresso pedonale ed una rampa di accesso alle autorimesse.

Il periodo di costruzione del fabbricato risale agli inizi del 2000, su un'area oggetto di P.E.C.L.I. a seguito di Concessioni Edilizii n° 95/067 e n. 02/018 rilasciate dal Comune di Borgone di Susa (To).

Le caratteristiche tipologiche dell'edificio vengono riassunte di seguito:

- ha una buona qualità abitativa, sviluppo planimetrico regolare, struttura portante verticale in c.a. e tamponamenti esterni in muratura a cassa vuota;
- le finiture esterne, che caratterizzano tutti i prospetti dello stabile, sono in mattoni paramano, intervallate da fasce intonacate al grezzo e balconi con parapetti in ferro;
- i serramenti esterni sono a doppio battente con struttura in legno con interposti vetri, sono dotati di persiane;
- lo stabile è servito da un ingresso pedonale distinto dall'ingresso carraio, non è dotato di impianto di ascensore e di servizio di portineria. Al piano terreno sono stati ricavati degli appartamenti con giardino annesso ed è privo di locali ad uso commerciale;
- il prospetto principale che si sviluppa lungo la via interna ha esposizione verso Sud;
- il Condominio non è dotato di impianto di citofonico, lo smaltimento dei liquami avviene tramite fossa Himoff collegata al collettore comunale sulla via Condove, il sistema di approvvigionamento dell'acqua potabile avviene tramite acquedotto comunale.

L'edificio è libero su quattro lati ed è stato realizzato su un terreno di circa mq. 950,00; tale area risulta recintata ed è adibita, in parte, a giardino di pertinenza delle abitazioni situate a piano terra. La costruzione si presenta in stato manutentivo discreto con caratteristiche tipologiche e qualitative di livello economico,

(appendice fotografica nn° 1-16).

- In sede di sopralluogo la scrivente ha riscontrato, al piano interrato, delle infiltrazioni d'acqua e macchie di umidità sulle pareti interne del box oggetto di pignoramento.
- Durante la visita delle U.U.I.I. pignorate sono state appurate alcune difformità rispetto al progetto

autorizzato, che saranno argomento di specifica trattazione nel capitolo f) relativo alle regolarità edilizie e urbanistiche.

U.I. 1) ABITAZIONE sub. 9

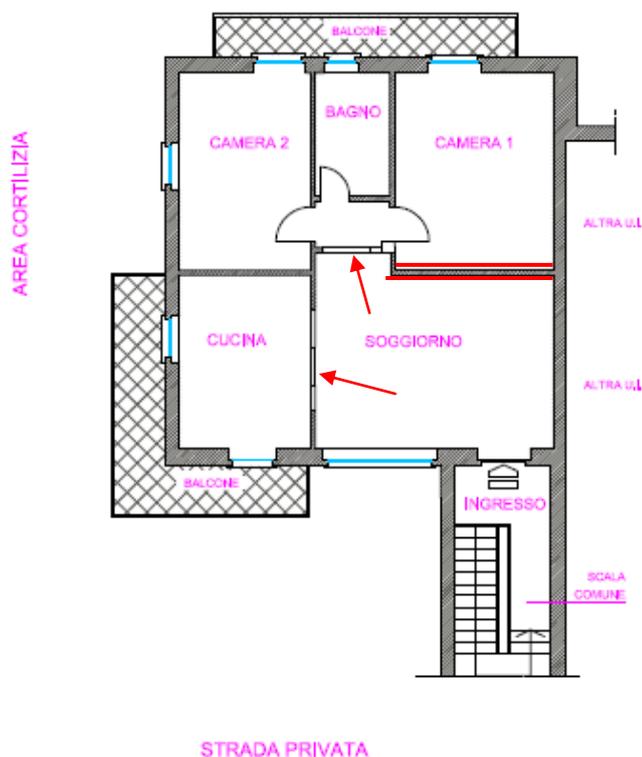
L'appartamento in esame posto al piano primo (II° f.t.) è così composto:

- soggiorno, cucina, due camere, un bagno, disimpegno e due balconi. Una cantina e soffitta non abitabile (altezza interna massima circa m. 1,50) di pertinenza.
- L'U.I. è posta tra le coerenze: altra U.I., vano scala comune e area cortilizia su tre lati.

L'abitazione gode di tre arie che si affacciano, la prima sul prospetto principale con esposizione a Sud, la seconda sul fronte laterale con esposizione ad Ovest e la terza sul fronte retro con esposizione a Nord.

Di seguito si riporta la planimetria redatta dalla scrivente C.T.U. (*allegati n. 14*), dove si evince la distribuzione interna dell'appartamento rilevato in sede di sopralluogo. Sono evidenziate le modifiche relative alle difformità riscontrate: i passaggi tra cucina/soggiorno e tra soggiorno/disimpegno (eliminando in quest'ultimo il vano antibagno) e spostamento del tramezzo della camera 1 verso il soggiorno ampliando la superficie della camera, come dettagliatamente trattato al capitolo successivo f) regolarità edilizie:

elaborato grafico fuori scala



La distribuzione interna dell'U.I. non è conforme alla planimetria catastale ed agli elaborati grafici di progetto.

Circa i materiali di finitura, gli impianti e le dotazioni dell'appartamento si riferisce sinteticamente quanto segue:

- le pavimentazioni risultano così rivestite: piastrelle monocottura tipo cotto in tutti i locali ad esclusione del bagno che è rivestito a pavimento e parete con piastrelle in monocottura con tonalità grigio/azzurre e beige e rifinite con cornici decorative;
- la zona cucina, collegata al soggiorno da un ampio arco, nella zona angolo cottura, ha le pareti rivestite con piastrelle in ceramica colore bianco/grigio;
- gli archi di passaggio, ricavati tra la cucina ed il soggiorno e tra quest'ultimo e il vano disimpegno sono rifiniti a parete da una cornice realizzata in mattoni a vista;



- il servizio igienico risulta completo di sanitari in ceramica bianca: w.c., bidet, lavabo e vasca da bagno;
- le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati;
- le porte interne sono in legno, quella del bagno ha il pannello in vetro satinato;
- i balconi sono rivestiti a pavimento con piastrelle per esterni colore cotto;
- gli infissi esterni sono in legno con vetro camera.

Le finiture ed i rivestimenti risultano di media qualità.

I locali hanno un'altezza interna rilevata di circa m. 2,70.

Il riscaldamento dei locali è prodotto da stufa a Pellet, i radiatori sono presenti in tutte le stanze.

L'erogazione dell'acqua calda sanitaria è fornita da un bombolone interrato sistemato nel terreno di

pertinenza del fabbricato (da quanto riferito dai proprietari eseguiti, il bombolone produce anche il riscaldamento negli altri appartamenti).

L'U.I. è provvista di impianto TV, impianto elettrico con tubazioni sottotraccia, antifurto perimetrale, il citofono non è funzionante.

- × Non sono state reperite le certificazioni relative agli impianti esistenti nell'U.I. oggetto di stima di cui alla Legge 05/03/1990 n. 46 e al successivo regolamento di attuazione (D.P.R. 06/12/1991 n. 447).

L'U.I. gode di una vista ampia sull'intorno ed i locali risultano ben illuminati.

In funzione della localizzazione, l'appartamento è da considerarsi poco rumoroso.

In generale l'U.I. ha un livello di manutenzione buono.

- La superficie commerciale calcolata dell'U.I. pignorata risulta di circa **mq. 90,00**

Il bene ha una cantina ed un sottotetto non abitabile pertinenziale.

Il sottotetto è collegato all'appartamento tramite una botola, ricavata sul soffitto del soggiorno, dotata di scala retrattile; il locale non è abitabile ed ha una altezza interna massima di circa m. 1,50, (la scrivente non ha potuto accedervi).

La cantina, ubicata al piano interrato corrisponde al locale identificato nella planimetria catastale; è raggiungibile dal vano scala comune interno all'edificio e direttamente dall'autorimessa di proprietà dei debitori.

E' posta alle coerenze: disimpegno, altra cantina, sottosuolo lato via interna e rampa di accesso al piano interrato e garage. L'altezza interna rilevata è di circa m. 2,47.

La documentazione fotografica allegata illustra in maniera sufficiente le condizioni dell'U.I., (*appendice fotografica*).

U.I. 2) AUTORIMESSA sub. 12

Situata al piano seminterrato, risulta un unico locale posto tra le coerenze: rampa, area di manovra comune, altra autorimessa, disimpegno e cantina stessa proprietà.

Il bene ha l'accesso carraio tramite rampa, e l'accesso pedonale interno al fabbricato.

Il box auto è collegato direttamente alla cantina di pertinenza dell'appartamento in esame.

Il vano risulta rifinito a parete con intonaco al grezzo e pavimento in battuto di cemento. E' dotato di illuminazione elettrica.

La superficie commerciale calcolata è di circa **mq. 23,00**. L'altezza interna rilevata è di circa m. 2,47.

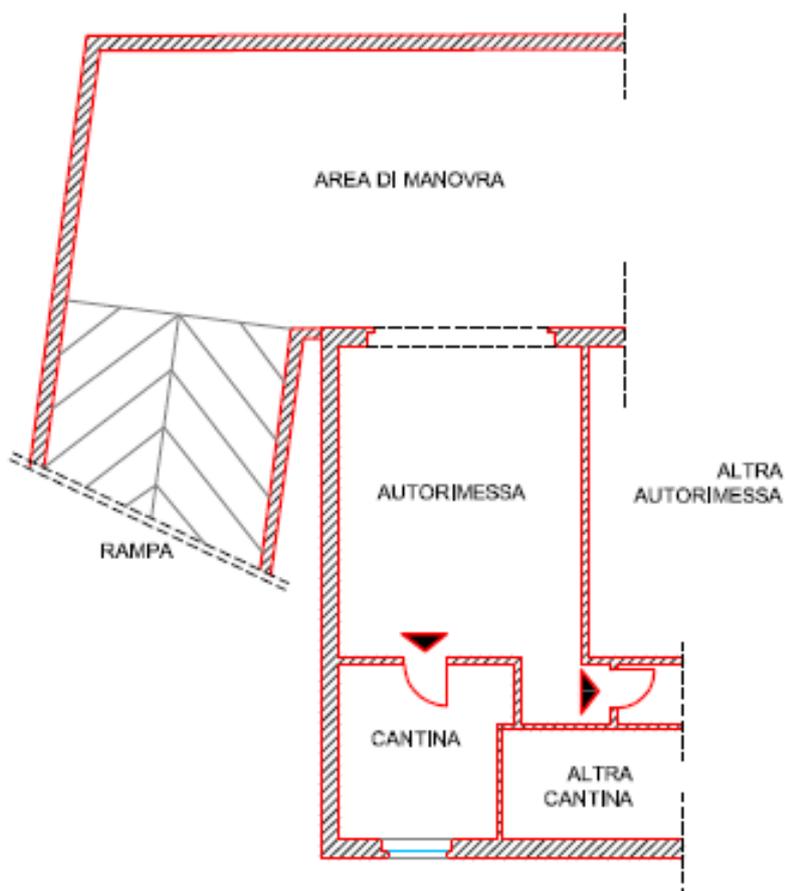
Sono state riscontrate minime difformità rispetto le tavole di progetto autorizzate e la planimetria catastale.

Di seguito si riporta la planimetria redatta dalla scrivente C.T.U. (*allegato n. 15*), dove si evince la distribuzione interna dell'autorimessa e cantina di pertinenza rilevato in sede di sopralluogo.

Sono state evidenziate le modifiche relative alle difformità riscontrate: la posizione delle porte di accesso alla cantina ed al corridoio comune sono state modificate, come dettagliatamente trattato al capitolo successivo

f) regolarità edilizie:

elaborato grafico fuori scala



– Sono state riscontrate macchie di umidità sulle pareti.

La documentazione fotografica allegata illustra in maniera sufficiente le condizioni dell'U.I. (*appendice fotografica*).

U.I. 3) CAPANNONE fg. 6 particella 1809.

Il capannone oggetto di pignoramento è situato frontalmente al fabbricato residenziale, ed è stato costruito su un terreno di mq. 396,00.

La struttura risulta posta alle coerenze: altra U.I. e corte esclusiva su tre lati.

Tale U.I. risulta una porzione di fabbricato di un ampio capannone con sviluppo planimetrico rettangolare, struttura in c.a. ed altezza interna di circa m. 6,60.



La superficie commerciale calcolata dell'U.I. pignorata risulta di circa **mq. 130,00**.

Internamente risulta un ampio locale illuminato da vetrate a nastro nella parte superiore delle pareti, ha uno sviluppo planimetrico rettangolare di dimensioni, rilevate nel corso del sopralluogo, di circa m.14,35x8,40.

Attualmente è utilizzato come locale deposito; non sono stati realizzati i locali destinati a spogliatoio ed ufficio ed è stata installata una cella frigorifera.

Tali differmità rispetto al progetto autorizzato, saranno argomento di specifica trattazione nel capitolo f) relativo alle regolarità edilizie e urbanistiche.

f) Verifichi la regolarità edilizia e urbanistica dei beni 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.

L'intervento riguardante la costruzione del condominio residenziale, denominato Lotto A2, sono regolarizzate dalle concessioni edilizie C.E. 95/067 del 04/09/1995, Concessione Edilizia n° 02/018 del 26/02/2002 e successivo permesso di costruire per completamento opere n. 05/006 del 07/04/2005 tutte scadute in data 04/03/2006.

Dalle indagini e dalle informazioni acquisite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Borgone di Susa è stato possibile reperire copia della seguente documentazione edilizia inerente la costruzione dell'edificio residenziale:

1. Concessione Edilizia n° 02/018 del 26/02/2002 rilasciata ai signori -----, -----
-----, XXXX XXX e YYYYYYY YYYYYYYY relativa al progetto di realizzazione di opere di completamento di LOTTO RESIDENZIALE su area distinta in Catasto fg. 6, particelle nn° 401-402-714 in via Condove (*allegato n°16*).

2. Domanda di certificato di agibilità ai sensi dell'art. 25 D.P.R. 06.06.2001 richiesta da XXXX XXX (*allegato n°17*);
3. Richiesta del Comune di Borgone di Susa – Ufficio Tecnico – di integrazione di documentazione per il rilascio del certificato di agibilità (*allegato n°18*);
4. Certificato di collaudo depositata il 23/11/2004, (*allegato n°19*).
5. Stralcio del progetto allegato al permesso di costruire 05/006 – 17/02/05 (*allegato n°20*);

In merito alla costruzione del capannone è stato possibile reperire copia dei seguenti documenti edilizi:

6. Concessione Edilizia n° 99/046 del 02/11/1999 rilasciata ai signori -----, -----, relativa al progetto di realizzazione di opere per esecuzione di COSTRUZIONE DI CAPANNONE ARTIGIANALE su area distinta in Catasto fg. 6, particelle nn° 401-402-714 in via Condove (*allegato n°21*);
7. Stralcio del progetto allegato alla C.E. n° 99/046, lotto C2 in zona Dm3 PECLI rep. N. 26841/3323 (*allegato n°22*).

- Lo strumento urbanistico in vigore all'epoca della costruzione, PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE adottato con delibera del Consiglio Comunale n. 8 in data 28/01/1993 e approvato dalla Giunta Regione Piemonte in data 07/04/1997 n. 179-18220, individuava i mappali fg. 6 mappali n. 401 – 402 – 714 in zona Dm3 (area mista residenziale/artigianale/piccola industria).
- Tali zone erano destinate ad edifici per piccola industria, a laboratori artigianali ed alle abitazioni relative con la limitazione che non poteva essere consentita la destinazione d'uso produttiva del capannone senza la parte residenziale, né la destinazione residenziale senza la parte produttiva.

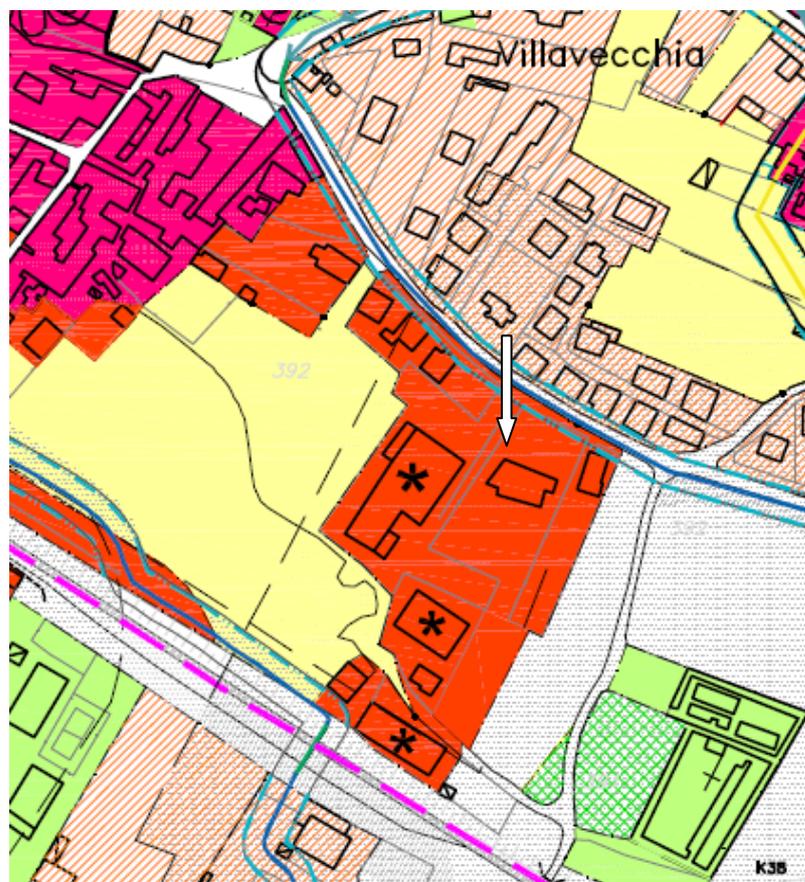
La Convenzione Edilizia stipulata in data 07/06/1995 dal comune di Borgone di Susa ed i titolari della Concessione Edilizia, disciplinava gli obblighi e comportamenti a cui era tenuto il privato al fine di ottenere il rilascio del titolo abitativo edilizio ed i vincoli urbanistici. Il vincolo della destinazione d'uso di tale area definiva il divieto di alienare parti residenziali disgiunte dalla parte produttiva e viceversa.

La scrivente, dalle ricerche e verifiche tecniche urbanistiche effettuate, e sentito il parere del tecnico responsabile del comune di Borgone di Susa, geom. Fabrizio ALA, evidenzia che tale vincolo contrattuale è decaduto in quanto la Convenzione aveva valore di 10 anni, ormai decorsi; inoltre è entrato in vigore il nuovo P.R.G.C. che prevede nuove destinazioni: la zona in cui insiste il fabbricato in esame ora risulta "Rba - Area RESIDENZIALE AD ALTA INTENSITA" art. 22/6 di cui si riporta di seguito stralcio della

tavola P2 planimetria generale datata luglio 2017.

LEGENDA :

---	Confine comunale
Aa	Aa Area agricola a coltura (art. 22/1)
Ab	Ab Area agricola a bosco (art. 22/1)
Na	Na Nuclei agricoli (art.22/2)
Ra	Ra Centro storico (art.22/4)
Rbl	Rbl Aree residenziali consolidate (art.22/5)
Rba	Rba Aree residenziali ad alta densità (art. 22/6)
Rbb	Rbb Aree residenziali a bassa densità (art.22/8)
Rbm	Rbm Aree residenziali a media densità (art.22/7)
Rc	Rc Aree residenziali di completamento (art. 22/9)
Rn	Rn Aree residenziali di nuovo impianto (art. 22/10)
RI	RI residenze in area impropria (art. 22/11)
Tr	Tr Terzilarlo di ristrutturazione (art. 22/12)
Pb	Pb Aree produttive esistenti (art. 22/14)
Pbl	Pbl Aree produttive limitate (art. 22/13)
Dr	Dr Area deposito roulotte (art. 22/16)
*	Pi Attività produttive in zona impropria (art. 22/15)



Dalle verifiche effettuate in sede di sopralluogo e dal confronto dello stato di fatto rispetto al progetto autorizzato ed alle planimetrie catastali degli immobili oggetto di pignoramento sono state riscontrate le seguenti difformità:

ABITAZIONE Fg. 6 particella 1631 sub. 9

1. Demolizione di tramezzo divisorio tra i locali cucina e soggiorno;
2. La camera da letto matrimoniale è stata modificata, rispetto il progetto originale è stato traslato il tramezzo di separazione tra camera e soggiorno verso quest'ultimo ampliando così le dimensioni della camera;
3. assenza di locale antibagno in quanto è stata eliminata la porta di separazione tra il disimpegno ed il soggiorno, obbligatorio ai sensi della normativa vigente. L'unico servizio igienico non può comunicare direttamente con un locale abitabile.

AUTORIMESSA Fg. 6 particella 1631 sub. 12

4. gli accessi ai locali cantina e autorimessa e da quest'ultima al corridoio condominiale di collegamento al

vano scala risultano spostati con la demolizione parziale di tramezzi;

CAPANNONE Fg. 6 particella 1809

5. la planimetria catastale è conforme allo stato di fatto; rispetto il progetto autorizzato, però, non sono stati realizzati i locali destinati a spogliatoio ed ufficio ed è stata installata una cella frigorifera;
6. Non risulta portato a termine l'iter della pratica del certificato di agibilità da parte dei proprietari di tale fabbricato, come riferito dal tecnico responsabile del comune di Borgone di Susa.
7. Catastalmente tale porzione di capannone è identificato nella categoria C/3 (laboratorio per arti e mestieri) mentre in realtà è utilizzato come deposito (categoria C/2) in quanto privo dei locali spogliatoio e ufficio.

Le difformità sopra elencate risultano sanabili con le seguenti procedure:

- I. Per l'abitazione e l'autorimessa, trattandosi di variazioni di minima entità, le difformità potranno essere regolarizzate con la presentazione, da parte di professionista abilitato, di una pratica CILA in sanatoria con il pagamento di una sanzione di €. 1.000,00;
- II. nell'abitazione sarà necessaria la posa di porta di separazione tra il vano disimpegno ed il soggiorno per la creazione del vano antibagno;
- III. Per il capannone sarà necessario ripresentare la domanda per il rilascio del certificato di agibilità e la relativa documentazione, nonché pagare i relativi oneri, ad oggi non quantificabili.

A tale proposito va precisato che, essendo variato il P.R.G.C. ed essendo decaduta la Convenzione, sono attualmente consentiti due diversi utilizzi, ovvero come locale artigianale o come locale deposito, secondo quanto riferito dal tecnico comunale.

Pertanto, in base all'utilizzo che ne farà l'acquirente, il capannone dovrà essere regolarizzato con distinti iter amministrativi:

- se verrà confermato l'uso come deposito, si dovrà provvedere all'aggiornamento catastale per mutamento di destinazione d'uso con passaggio dalla categoria C/3 alla C/2. Inoltre si dovrà provvedere alla presentazione di permesso di costruire in sanatoria art. 36 per regolarizzare le difformità distributive interne rispetto alla C.E. 99/46, pagando la sanzione di €. 516,00, oltre il pagamento degli oneri di urbanizzazione. Indicativamente il calcolo, riferito alla superficie netta del capannone, viene così computato: €. 9,40 x circa mq. 120,00 = €. 1.128,00 circa.
- se verrà utilizzato come laboratorio artigianale, si dovrà provvedere alla presentazione di permesso di

costruire in sanatoria art. 36 per regolarizzare le difformità distributive interne rispetto alla C.E. 99/46 (mancata realizzazione dei locali spogliatoio ed ufficio), pagando la sanzione di €. 516,00, oltre all'aggiornamento della planimetria catastale per l'inserimento dei predetti locali.

Oltre alle sanzioni sopra elencate sarà a carico dell'acquirente l'onere del professionista abilitato per la redazione e presentazione delle suddette pratiche ad oggi non quantificabile.

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

g.1) Spese condominiali scadute e/o insolute.

Come già precisato le UU.II. pignorate non costituiscono condominio, da quanto dichiarato dagli esecutati le spese relative al condominio vengono gestite tra i condomini.

Dalle verifiche in mio potere non risulterebbero altri procedimenti giudiziari in corso relativi al bene pignorato.

Si invita il futuro acquirente a verificare la situazione effettiva.

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

Considerata l'ubicazione delle Unità Immobiliari pignorate, la propria consistenza e condizione manutentiva, lo stato di conservazione dell'intero fabbricato, lo stato di occupazione, le dotazioni degli impianti (per quanto è stato possibile prenderne visione) e tenuto altresì conto dei valori praticati in zona per immobili simili, il valore di mercato adottato per la stima tiene conto della superficie commerciale delle unità immobiliari comprensiva delle pertinenze, di cui si riporta qui di seguito una tabella riepilogativa:

	Superficie calpestabile *	Superficie commerciale comprese pertinenze**
U.I. 1) ABITAZIONE sub. 9	Mq. 72,00	Mq. 90,00
U.I. 2) AUTORIMESSA sub. 12	Mq. 21,50	Mq. 23,00
U.I. 3) CAPANNONE fg. 6 particella 1809	Mq. 120,00	Mq. 130,00

* Superficie calpestabile interna dell'appartamento, esclusi i balconi/terrazzi/cantine.

**La superficie commerciale comprende i balconi, le cantine/depositi di pertinenza, sottotetto e muratura perimetrale.

Per la ricerca del più probabile valore della UU.II. pignorate, oltre alle indagini di mercato, si è voluto fare riferimento alle quotazioni pubblicate da autorevoli riviste e fonti ufficiali come l'Osservatorio Immobiliare di zona e l'Agenzia del Territorio, (riferite al più recente dato disponibile).

- La quotazione media indicativa di zona per le abitazioni civili di tipo economico, in buono stato abitabile, risulta essere pari a circa €. 900,00 al metro quadrato;
- Per la quotazione media di posti auto in box singoli viene indicato un valore di €. 400,00 al metro quadrato;
- La quotazione media indicativa di zona per i capannoni viene indicato un valore di €. 450,00 al metro quadrato.

In base alle considerazioni sopra esposte:

- Fonti di informazioni utilizzate;
- Periodo di costruzione del fabbricato;
- Caratteristiche di finitura del fabbricato degli immobili e delle relative pertinenze;
- Collocazione del fabbricato nel tessuto urbano;
- Dimensioni, esposizione e disposizione dei locali;

la scrivente ritiene di attribuire i seguenti valori di stima:

U.I. 1) ABITAZIONE sub. 9: MQ. 90,00 X €. 900,00 = €. 81.000,00

U.I. 2) AUTORIMESSA sub. 12: MQ. 23,00 X €. 400,00 = €. 9.200,00

U.I. 3) CAPANNONE fg. 6 particella 1809: MQ. 130,00 x €. 450,00 = €. 58.500,00.

Tenuto conto delle difformità e delle irregolarità urbanistiche riscontrate nelle distinte unità immobiliari in esame, visto che l'U.I. capannone è tuttora privo di abitabilità/agibilità, si ritiene di dover applicare ai valori sopra determinati delle singole U.U.I.I. dei coefficiente correttivi in riduzione di seguito determinati:

U.I. 1) ABITAZIONE sub. 9: MQ. 90,00 X €. 900,00 = €. 81.000,00 - 3% = €. 78.500,00 arrotondato ad €. 78.000,00;

U.I. 2) AUTORIMESSA sub. 12: MQ. 23,00 X €. 400,00 = €. 9.200,00 - 3% = €. 8.920,00 arrotondato ad €. 8.900,00;

U.I. 3) CAPANNONE fg. 6 particella 1809: MQ. 130,00 x €. 450,00 = €. 58.500,00 - 10% = €. 52.650,00 arrotondato ad €. 52.600,00;

IN CONCLUSIONE

U.U.I.I. BORGONE DI SUSÀ (To) – via Condove 30				
	VALORE COMMERCIALE €/mq.	Deprezzamento %	TOTALI PARZIALI	Arrotondamenti per difetto
U.I.1) ABITAZIONE sub. 9	€. 81.000,00	3%	€. 78.500,00	€. 78.000,00
U.I.2) AUTORIMESSA sub. 12	€. 9.200,00	3%	€. 8.920,00	€. 8.900,00
U.I.3) CAPANNONE fg. 6 particella 1809	€. 58.500,00	10%	€. 52.650,00	€. 52.600,00

A tali valori dovrà applicarsi la riduzione del 25% per base d'asta.

h) Individui, per gli immobili siti fuori Torino, i giornali di informazione locali aventi maggiore diffusione nella zona interessata, quotidiani, multi settimanali o settimanali, editi da soggetti iscritti al Registro operatori della comunicazione.

I giornali d'informazione nella zona di BORGONE DI SUSÀ (TO) risultano i seguenti:

- La Valsusa;
- Quotidiano Piemontese;
- Il Giornale.it.

Quanto esposto ad evasione del mandato conferito.

Torino, 1° agosto 2018

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

architetto Susanna CIVIDINI

ALLEGATI:

- n° 1: certificati di residenza;
- n° 2: visura catastale sub 9;
- n° 3: planimetrie catastali sub 9;
- n° 4: visura catastale sub 12;
- n° 5: planimetrie catastali sub 12;

- n° 6: estratto di mappa;
- n° 7: visura catastale capannone;
- n° 8: planimetrie catastale capannone;
- n° 9: Primo titolo di provenienza;
- n° 10: atto ultra ventennale 29/11/1986;
- n° 11: atto ultra ventennale 09/05/1982;
- n° 12: iscrizione;
- n° 13: usi civici;
- n° 14: planimetria redatta dal C.T.U.;
- n° 15: planimetria redatta dal C.T.U.;
- n° 16: Concessione Edilizia n° 02/018;
- n° 17: Domanda di certificato di agibilità;
- n° 18: Richiesta del Comune di Borgone di Susa;
- n° 19: Certificato di collaudo;
- n° 20: Stralcio del progetto;
- n° 21: Concessione Edilizia n° 99/046;
- n° 22: Stralcio del progetto capannone;
- Appendice fotografica da n° 1 a n° 16.