

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

G.E. : Dott.ssa Maria Luciana Dughetti

Esecuzione Immobiliare R.G.E. n. 1700/2017

promossa da

XXXX

contro

XXXX

XXXX

* * * * *

Indice

Quesito	pag. 4
Immobili oggetto di pignoramento	pag. 5
Svolgimento delle operazioni peritali	pag. 5

Risposte al quesito:

Lotto "A"

Prospetto sinottico	pag. 7
• Punto 1) Identificazione immobili pignorati	pag. 11
• Punto 2) Proprietà e provenienze	pag. 12
• Punto 3.a) Diritti reali a favore di terzi, vincoli e oneri	pag. 13
• Punto 3.b) Formalità pregiudizievoli da cancellare	pag. 13
• Punto 3.c) Diritto del debitore sui beni e sussistenza di eventuali ulteriori diritti gravanti (uso civico, censo, livello)	pag. 14
• Punto 4) Stato di possesso	pag. 15
• Punto 5) Descrizione dei beni	pag. 15
• Punto 6.a) Titoli abilitativi e dichiarazione di agibilità	pag. 17
• Punto 6.b) Regolarità urbanistica, edilizia e catastale	pag. 18
• Punto 6.c) Attestato di Prestazione Energetica	pag. 19
• Punto 7) Spese di gestione condominiali e sussistenza di procedimenti giudiziari	pag. 19
• Punto 8) Valore di mercato	pag. 20
• Punto 9) Testate giornalistiche locali	pag. 21
Allegati	pag. 21

Lotto "B"

Prospetto sinottico	pag. 23
• Punto 1) Identificazione immobili pignorati	pag. 26
• Punto 2) Proprietà e provenienze	pag. 27
• Punto 3.a) Diritti reali a favore di terzi, vincoli e oneri	pag. 28
• Punto 3.b) Formalità pregiudizievoli da cancellare	pag. 28
• Punto 3.c) Diritto del debitore sui beni e sussistenza di eventuali ulteriori diritti gravanti (uso civico, censo, livello)	pag. 29
• Punto 4) Stato di possesso	pag. 30
• Punto 5) Descrizione dei beni	pag. 30
• Punto 6.a) Titoli abilitativi e dichiarazione di agibilità	pag. 32
• Punto 6.b) Regolarità urbanistica, edilizia e catastale	pag. 33
• Punto 6.c) Attestato di Prestazione Energetica	pag. 34
• Punto 7) Spese di gestione condominiali e sussistenza di procedimenti giudiziari	pag. 34
• Punto 8) Valore di mercato	pag. 34
• Punto 9) Testate giornalistiche locali	pag. 36
Allegati	pag. 36

Lotto "C"

Prospetto sinottico	pag. 37
• Punto 1) Identificazione immobili pignorati	pag. 41
• Punto 2) Proprietà e provenienze	pag. 42
• Punto 3.a) Diritti reali a favore di terzi, vincoli e oneri	pag. 43
• Punto 3.b) Formalità pregiudizievoli da cancellare	pag. 43

• Punto 3.c)	<i>Diritto del debitore sui beni e sussistenza di eventuali ulteriori diritti gravanti (uso civico, censo, livello)</i>	pag. 45
• Punto 4)	<i>Stato di possesso</i>	pag. 45
• Punto 5)	<i>Descrizione dei beni</i>	pag. 46
• Punto 6.a)	<i>Titoli abilitativi e dichiarazione di agibilità</i>	pag. 47
• Punto 6.b)	<i>Regolarità urbanistica, edilizia e catastale</i>	pag. 48
• Punto 6.c)	<i>Attestato di Prestazione Energetica</i>	pag. 49
• Punto 7)	<i>Spese di gestione condominiali e sussistenza di procedimenti giudiziari</i>	pag. 50
• Punto 8)	<i>Valore di mercato</i>	pag. 50
• Punto 9)	<i>Testate giornalistiche locali</i>	pag. 52
<i>Allegati</i>		pag. 52

Lotto "D"

<i>Prospetto sinottico</i>		pag. 54
• Punto 1)	<i>Identificazione immobili pignorati</i>	pag. 58
• Punto 2)	<i>Proprietà e provenienze</i>	pag. 59
• Punto 3.a)	<i>Diritti reali a favore di terzi, vincoli e oneri</i>	pag. 60
• Punto 3.b)	<i>Formalità pregiudizievoli da cancellare</i>	pag. 60
• Punto 3.c)	<i>Diritto del debitore sui beni e sussistenza di eventuali ulteriori diritti gravanti (uso civico, censo, livello)</i>	pag. 62
• Punto 4)	<i>Stato di possesso</i>	pag. 62
• Punto 5)	<i>Descrizione dei beni</i>	pag. 62
• Punto 6.a)	<i>Titoli abilitativi e dichiarazione di agibilità</i>	pag. 64
• Punto 6.b)	<i>Regolarità urbanistica, edilizia e catastale</i>	pag. 65
• Punto 6.c)	<i>Attestato di Prestazione Energetica</i>	pag. 66
• Punto 7)	<i>Spese di gestione condominiali e sussistenza di procedimenti giudiziari</i>	pag. 66
• Punto 8)	<i>Valore di mercato</i>	pag. 67
• Punto 9)	<i>Testate giornalistiche locali</i>	pag. 68
<i>Allegati</i>		pag. 68

* * * * *

Quesito

L'Ill.mo Sig. Giudice, Dott.ssa Maria Luciana Dughetti, ha conferito il seguente mandato:

- “a) identifichi i beni pignorati, indicandone ubicazione, tipologia, consistenza, dati catastali e confini e provvedendo altresì a presentare le denunce catastali eventualmente mancanti;*
- b) indichi i proprietari dei beni alla data della trascrizione del pignoramento, nonché tutti i proprietari nel ventennio anteriore a tale data e il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al suddetto ventennio;*
- c) indichi l'esistenza delle formalità, dei vincoli, degli oneri e dei pesi di cui ai n. 4, 5 e 8 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., specificando, per quelli che saranno cancellati, se colpiscono solo i beni pignorati o anche altri beni e, quindi, se siano da cancellare totalmente o parzialmente;*
- d) accerti lo stato di possesso dei beni ai sensi del n. 3 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., indicando anche, se occupati da terzi, la scadenza del titolo e il corrispettivo pattuito;*
- e) descriva i beni pignorati, anche mediante planimetrie e fotografie;*
- f) verifichi la regolarità edilizia e urbanistica dei beni nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi ai sensi del n. 6 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., fornendo, in caso di opere abusive, le informazioni di cui al n. 7;*
- g) dica se gli immobili pignorati siano dotati dell'Attestazione di Prestazione Energetica;*
- h) verifichi le spese e i procedimenti giudiziari di cui al n. 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.;*
- i) determini il valore di mercato dei beni, specificando le voci di cui all'art. 568, c. 2, c.p.c.;*
- l) individui, per gli immobili siti fuori Torino, i giornali di informazione locali aventi maggiore diffusione nella zona interessata, quotidiani, multi settimanali o settimanali, editi da soggetti iscritti al Registro Operatori della comunicazione”.*

* * * * *

Immobili oggetto di pignoramento

Dalla disamina della documentazione in atti risultano essere oggetto di procedura esecutiva quattro beni immobili facenti parte del fabbricato sito in Comune di Nichelino (TO), Via San Francesco D'Assisi nn. 15 e 17, e censiti al Catasto Fabbricati con Foglio 7, particella 748, subalterni seguenti, e precisamente:

- A) Via San Francesco D'Assisi n. 15: locale commerciale al piano terreno (I f.t.) con cantina al piano interrato il tutto censito con subalterno 1;
- B) Via San Francesco D'Assisi n. 15: locale commerciale al piano terreno (I f.t.) censito con subalterno 2;
- C) Via San Francesco D'Assisi n. 17: locale commerciale al piano terreno (I f.t.) con cantina al piano interrato il tutto censito con subalterno 3;
- D) Via San Francesco D'Assisi n. 17: locale commerciale al piano terreno (I f.t.) con cantina al piano interrato il tutto censito con subalterno 4.

Per brevità nel proseguo gli immobili saranno indicati anche solo con il numero di subalterno.

* * * * *

In considerazione della tipologia e consistenza degli immobili, ed al fine di una maggiore valorizzazione e commerciabilità degli stessi, si suggerisce di alienare i beni autonomamente mediante la formazione di singoli lotti.

* * * * *

Svolgimento delle operazioni peritali

Le operazioni peritali sono consistite:

- nella verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c.;
- nell'acquisizione del certificato di residenza degli esecutati (all. n. 1);
- nei sopralluoghi esperiti in data 17 e 20 aprile 2018, previa comunicazione trasmessa

a mezzo raccomandata A/R presso la residenza dei debitori, nonché notificata telematicamente presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari;

- negli accertamenti esperiti presso i Pubblici Uffici (Anagrafe, Ufficio Tecnico Comunale, Agenzia delle Entrate – Servizi di Catasto e di Pubblicità Immobiliare, Regione Piemonte, ecc...).

* * * * *

Lotto "A":

in Comune di Nichelino (TO), Via San Francesco D'Assisi n. 15:

immobile censito con sub. 1

* * * * *

Prospetto sinottico

<p><i>Identificazione immobili</i> (cfr. Punto 1)</p>	<p>Unità immobiliare facente parte del complesso edilizio sito in Comune di Nichelino (TO), Via San Francesco D'Assisi nn. 15 e 17 angolo Via Susa snc, costituito da fabbricato principale di civile abitazione, elevato a quattro piani fuori terra, oltre piano interrato, e da basso fabbricato ad uso autorimesse, elevato ad un piano fuori terra, il tutto entrostante a sedime distinto in mappa Catasto Terreni con Foglio 7, mappali 748 e 359 (Enti Urbani della superficie catastale totale di 605 m²); e precisamente nel fabbricato principale e con accesso da Via San Francesco D'Assisi n. 15:</p> <ul style="list-style-type: none">• <u>al piano terreno (l f.t.): locale commerciale</u>, allo stato adibito ad uso ufficio, meglio rappresentato, nella precedente distribuzione interna, e distinto con il numero "8" (otto) nella planimetria di piano allegata al Regolamento di Condominio depositato con atto a rogito Notaio Luisa Quaglino Rinaudo di Torino del 05.10.1993, rep. n. 86289/25641 (all. n. 2), trascritto in data 05.11.1993 ai nn. 27350/19127, composto di due locali, di cui uno soppalcato, bagno, ripostiglio e balcone, alle coerenze: cortile comune, vano scala/androne d'ingresso civico numero 15, Via San Francesco D'Assisi e Via Susa;• <u>al piano interrato: locale ad uso cantina</u> meglio rappresentato e distinto con il numero "1" (uno) nella planimetria di piano allegata al Regolamento di Condominio di cui sopra, alle coerenze: intercapedine, cantina "2", corridoio comune e sottosuolo di Via Susa. <p>Al Catasto Fabbricati del Comune censuario di Nichelino (TO) l'unità immobiliare risulta censita, con corretta intestazione, come segue:</p> <ul style="list-style-type: none">• Foglio 7, particella 748, subalterno 1, Via San Francesco D'Assisi n. 15, piano T, categoria C/1, classe 4, consistenza 24 m², superficie catastale totale 39 m², rendita € 389,20. <p style="text-align: center;">* * * * *</p> <p>All'unità immobiliare competono le proporzionali quote di comproprietà su tutte le porzioni del complesso edilizio che sono da ritenersi comuni ed indivisibili a norma di legge, uso e consuetudine, ed in osservanza del Regolamento di Condominio di cui sopra.</p>
<p><i>Proprietà</i> (cfr. Punto 2)</p>	<p>In capo agli esecutati, xxxx, per la quota pari ad 1/2 di usufrutto, e xxxx, per la quota pari ad 1/2 di usufrutto e per la quota pari ad 1/1 di nuda proprietà, ai quali il bene pervenne, in maggior corpo, come segue.</p> <p style="text-align: center;">* * * * *</p> <p>A xxxx le rispettive quote pari ad 1/2 di usufrutto e pari ad 1/1 di nuda proprietà pervennero in forza di atto di conferimento di beni e di costituzione di vincolo in Trust a rogito Notaio Natale De Lorenzo di Torino del 03.10.2016, rep. n. 80330/35849 (all. n. 4), trascritto a Torino 2 in data 02.11.2016 ai nn. 43380/28862 ed ai nn. 43381/28863, da xxxx (quota pari ad 1/2 di usufrutto), e da xxxx (quota pari ad 1/1 di nuda proprietà).</p> <p style="text-align: center;">* * * * *</p> <p style="text-align: center;">... segue ...</p>

<p><i>Proprietà</i> (cfr. Punto 2)</p>	<p style="text-align: center;">... segue ...</p> <p>A xxxx (quota pari ad 1/2 di usufrutto), a xxxx (quota pari ad 1/2 di usufrutto) ed a xxxx (quota pari ad 1/1 di nuda proprietà), sopra generalizzati, i rispettivi diritti sul bene pervennero, in maggior corpo, in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Luisa Quaglino Rinaudo di Torino del 23.07.1997, rep. n. 101962/32655 (all. n. 5), trascritto in data 09.08.1997 ai nn. 26548/19230 (primo titolo di acquisto ante ventennio).</p>
<p><i>Diritti reali, vincoli e oneri</i> (cfr. Punto 3.a)</p>	<p>Dalla disamina della documentazione ipotecaria e catastale si evince che l'unità immobiliare è sottoposta all'osservanza di tutte le condizioni, clausole e servitù indicate nei titoli seguenti, nonché di quelle indicate in ogni altro atto ivi richiamato, titoli tutti da intendersi come integralmente riportati e trascritti; e precisamente:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Regolamento di Condominio depositato con atto a rogito Notaio Luisa Quaglino Rinaudo di Torino del 05.10.1993, rep. n. 86289/25641 (all. n. 2), trascritto in data 05.11.1993 ai nn. 27350/19127; • atto di compravendita a rogito Notaio Luisa Quaglino Rinaudo di Torino del 23.07.1997, rep. n. 101962/32655 (all. n. 5), trascritto in data 09.08.1997 ai nn. 26548/19230.
<p><i>Formalità pregiudizievoli da cancellare</i> (cfr. Punto 3.b)</p>	<p>Dalla disamina della documentazione in atti e dalle ispezioni ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Servizi di Pubblicità Immobiliare di Torino 2, aggiornate al 12.05.2018, si è accertata la sussistenza delle seguenti formalità (cfr. Ispezioni ipotecarie – all. n. 6):</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>Ipoteca legale iscritta in data 29.04.2008 ai nn. 20417/4262 per € 61.205,10</u> a favore di xxxx, contro la quota di usufrutto pari ad 1/2 in capo a xxxx (derivante da Cartella esattoriale). • <u>Ipoteca volontaria iscritta in data 07.08.2008 ai nn. 40455/8733 per € 90.000,00</u> a favore di xxxx, per l'intero, contro la quota di usufrutto pari ad 1/2 in capo a xxxx, la quota di usufrutto pari ad 1/2 in capo a xxxx e la quota di nuda proprietà pari ad 1/1 in capo a xxxx (derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario, durata anni 10). • <u>Ipoteca legale iscritta in data 19.04.2011 ai nn. 15629/3042 per € 340.126,02</u> a favore di xxxx, contro la quota di usufrutto pari ad 1/2 in capo a xxxx (derivante da Ruolo ex art. 77 del D.P.R. n. 602 del 1973). • <u>Ipoteca giudiziale iscritta in data 18.06.2014 ai nn. 19718/2924 per € 8.000,00</u> a favore di xxxx, contro la quota di usufrutto pari ad 1/2 in capo a xxxx (derivante da Decreto ingiuntivo). • <u>Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione iscritta in data 20.04.2016 ai nn. 13955/2311 per € 138.262,58</u> a favore di xxxx, contro la quota di usufrutto pari ad 1/2 in capo a xxxx (derivante da Ruolo). • <u>Pignoramento immobiliare trascritto in data 05.12.2016 ai nn. 48405/32270</u> a favore di xxxx, per l'intero, contro la quota di usufrutto pari ad 1/2 in capo a xxxx, la quota di usufrutto pari ad 1/2 in capo a xxxx e la quota di nuda proprietà pari ad 1/1 in capo a xxxx. • <u>Pignoramento immobiliare trascritto in data 19.01.2018 ai nn. 2595/1895</u> a favore di xxxx, per l'intero, contro la quota di usufrutto pari ad 1/2 in capo a xxxx e le quote pari ad 1/2 di usufrutto e pari ad 1/1 di nuda proprietà in capo a xxxx. <p>Tutte le formalità gravano su più beni motivo per cui dovranno essere cancellate limitatamente.</p>

<p><i>Diritto del debitore sul bene ed eventuali ulteriori diritti (usi civici, livello e censo)</i> (cfr. Punto 3.c)</p>	<p>Il diritto in capo agli esecutati risulta di piena proprietà in forza dei titoli indicati al punto 2) cui si rimanda.</p> <p>Dagli accertamenti effettuati presso la Regione Piemonte e l'Agenzia delle Entrate – Servizi di Catasto e di Pubblicità Immobiliare, non risulta reperibile documentazione attestante la sussistenza di ulteriori diritti (Uso Civico, Livello o Censo).</p>
<p><i>Occupazione</i> (cfr. Punto 4)</p>	<p>Alla data del sopralluogo (17.04.2018) l'unità immobiliare era condotta da xxxx, in persona di xxxx, giusta contratto di locazione ad uso diverso dall'abitazione registrato a Rivoli (TO) in data 27.01.2014 al n. 94, serie 3T (all. A.4); tale titolo è da ritenersi opponibile alla procedura in quanto registrato in data antecedente alla trascrizione del pignoramento (19.01.2018).</p> <p>La durata del contratto risulta di anni 6 (sei) rinnovabili con decorrenza dal 01.03.2014 e prima scadenza al 29.02.2020; il canone annuale ammonta ad € 3.600,00 (Euro tremilaseicento/00), da corrispondersi in rate mensili anticipate.</p>
<p><i>Titoli abilitativi e Cert. Agibilità</i> (cfr. Punto 6.a)</p>	<p>Dagli accertamenti esperiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Nichelino (TO) si è riscontrato che:</p> <ul style="list-style-type: none"> • per la costruzione del fabbricato di civile abitazione (primi tre piani fuori terra, oltre piano interrato) è stato rilasciato Nulla Osta n. 387/61 (all. n. 7); per la sopraelevazione di un ulteriore piano è stato rilasciato Nulla Osta n. 437/61; • per la conservazione di "... servizi igienici in ampliamento a locali commerciali ..." (n. 1 per ogni negozio del piano terreno) è stata rilasciata Concessione Edilizia in Sanatoria n. 385/95/S in data 14.05.1997 (all. n. 8); nel merito si evidenzia che dalla disamina del nulla osta 387/61 si evince che la volumetria inerente l'avancorpo oggetto di istanza di condono, meglio rappresentata negli elaborati grafici allegati alla citata istanza, risultava già assentita (cfr. all. n. 7 e 8); tanto rilevato ed atteso inoltre che la documentazione fotografica inerente l'avancorpo oggetto di istanza non risulta allegata, si ritiene che la sanatoria riguardi l'avancorpo già assentito; • il Certificato di Agibilità del fabbricato principale è stato rilasciato in data 13.10.1997 (cfr. all. n. 9); • per la conservazione della diversa distribuzione planimetrica interna dell'intero piano interrato è stato rilasciato Permesso di Costruire in Sanatoria n. 372/12 in data 16.01.2013 (all. n. 10).
<p><i>Regolarità edilizia e catastale</i> (cfr. Punto 6.b)</p>	<p>Sussistono irregolarità edilizie ed amministrative.</p>
<p><i>Attestato di Prestazione Energetica</i> (cfr. Punto 6.c)</p>	<p>L'immobile è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica n. 2016 101400 0016 (Classe Energetica "E"), redatto in data 03.10.2016 e regolarmente ricevuto dal SIPEE (all. A.6).</p>
<p><i>Spese gestione condominiali e sussistenza di procedimenti giudiziari</i> (cfr. Punto 7)</p>	<p>Sulla base delle informazioni ricevute dall'Amministratore si riferisce quanto segue:</p> <ul style="list-style-type: none"> • importo annuo spese condominiali: circa € 650,00 (Euro seicentocinquanta/00) per gestione ordinaria e circa € 800,00 (Euro ottocento/00) per riscaldamento; • spese straordinarie deliberate negli ultimi due anni: l'Amministratore ha riferito verbalmente che l'Assemblea ha deliberato la manutenzione straordinaria del tetto e delle facciate ma non ha riferito né l'importo a carico dell'immobile, né l'importo totale delle opere; • situazione contabile degli ultimi due anni: non sussiste alcuna situazione debitoria, fatto salvo l'eventuale conguaglio; • procedimenti giudiziari iscritti/trascritti a favore del Condominio: nessuno.
<p><i>Valore di mercato</i> (cfr. Punto 8)</p>	<p>€ 48.000,00 (Euro quarantottomila/00)</p>

*Testate
giornalistiche
locali*
(cfr. Punto 9)

“il Mercoledì”, edito da Editrice Il Mercoledì soc. coop. giornalistica a r.l., con sede in Moncalieri (TO), Via Cavour 70, c.f.: 08868180012.

* * * * *

Lotto "A":

in Comune di Nichelino (TO), Via San Francesco D'Assisi n. 15:

immobile censito con sub. 1

* * * * *

Punto 1) Identificazione immobili pignorati

Unità immobiliare facente parte del complesso edilizio sito in Comune di Nichelino (TO), Via San Francesco D'Assisi nn. 15 e 17 angolo Via Susa snc, costituito da fabbricato principale di civile abitazione, elevato a quattro piani fuori terra, oltre piano interrato, e da basso fabbricato ad uso autorimesse, elevato ad un piano fuori terra, il tutto entrostante a sedime distinto in mappa Catasto Terreni con Foglio 7, mappali 748 e 359 (Enti Urbani della superficie catastale totale di 605 m²); e precisamente nel fabbricato principale e con accesso da Via San Francesco D'Assisi n. 15:

- al piano terreno (l f.t.): locale commerciale, allo stato adibito ad uso ufficio, meglio rappresentato, nella precedente distribuzione interna, e distinto con il numero "8" (otto) nella planimetria di piano allegata al Regolamento di Condominio depositato con atto a rogito Notaio Luisa Quaglino Rinaudo di Torino del 05.10.1993, rep. n. 86289/25641 (all. n. 2), trascritto in data 05.11.1993 ai nn. 27350/19127, composto di due locali, di cui uno soppalcato, bagno, ripostiglio e balcone, alle coerenze: cortile comune, vano scala/androne d'ingresso civico numero 15, Via San Francesco D'Assisi e Via Susa;
- al piano interrato: locale ad uso cantina meglio rappresentato e distinto con il numero "1" (uno) nella planimetria di piano allegata al Regolamento di Condominio di cui sopra, alle coerenze: intercapedine, cantina "2", corridoio comune e sottosuolo di Via Susa.

Al Catasto Fabbricati del Comune censuario di Nichelino (TO) l'unità immobiliare risulta censita, con corretta intestazione, come segue:

- Foglio 7, particella 748, subalterno 1, Via San Francesco D'Assisi n. 15, piano T,

categoria C/1, classe 4, consistenza 24 m², superficie catastale totale 39 m², rendita € 389,20.

Il tutto come meglio si riscontra dagli elaborati grafici (all. A.1) e dalla documentazione catastale (all. n. 3, A.2 ed A.3).

* * * * *

All'unità immobiliare competono le proporzionali quote di comproprietà su tutte le porzioni del complesso edilizio che sono da ritenersi comuni ed indivisibili a norma di legge, uso e consuetudine, ed in osservanza del Regolamento di Condominio di cui sopra.

* * * * *

Punto 2) Proprietà e provenienze

Proprietà alla data di trascrizione del pignoramento (19.01.2018):

in capo agli esecutati, xxxx, per la quota pari ad 1/2 di usufrutto, e xxxx, per la quota pari ad 1/2 di usufrutto e per la quota pari ad 1/1 di nuda proprietà, ai quali il bene pervenne, in maggior corpo, come segue.

* * * * *

A xxxx le rispettive quote pari ad 1/2 di usufrutto e pari ad 1/1 di nuda proprietà pervennero in forza di atto di conferimento di beni e di costituzione di vincolo in Trust a rogito Notaio Natale De Lorenzo di Torino del 03.10.2016, rep. n. 80330/35849 (all. n. 4), trascritto a Torino 2 in data 02.11.2016 ai nn. 43380/28862 ed ai nn. 43381/28863, da xxxx (quota pari ad 1/2 di usufrutto), e da xxxx (quota pari ad 1/1 di nuda proprietà).

* * * * *

A xxxx (quota pari ad 1/2 di usufrutto), a xxxx (quota pari ad 1/2 di usufrutto) ed a xxxx (quota pari ad 1/1 di nuda proprietà), sopra generalizzati, i rispettivi diritti sul bene pervennero, in maggior corpo, in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Luisa Quaglino Rinaudo di Torino del 23.07.1997, rep. n. 101962/32655 (all. n. 5), trascritto in

data 09.08.1997 ai nn. 26548/19230 (primo titolo di acquisto ante ventennio). Si precisa che in sede di tale atto xxxx e xxxx hanno dichiarato di essere coniugi in regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

* * * * *

Punto 3.a) Diritti reali a favore di terzi, vincoli e oneri

Dalla disamina della documentazione ipotecaria e catastale si evince che l'unità immobiliare è sottoposta all'osservanza di tutte le condizioni, clausole e servitù indicate nei titoli seguenti, nonché di quelle indicate in ogni altro atto ivi richiamato, titoli tutti da intendersi come integralmente riportati e trascritti; e precisamente:

- Regolamento di Condominio depositato con atto a rogito Notaio Luisa Quaglino Rinaudo di Torino del 05.10.1993, rep. n. 86289/25641 (all. n. 2), trascritto in data 05.11.1993 ai nn. 27350/19127;
- atto di compravendita a rogito Notaio Luisa Quaglino Rinaudo di Torino del 23.07.1997, rep. n. 101962/32655 (all. n. 5), trascritto in data 09.08.1997 ai nn. 26548/19230.

* * * * *

Punto 3.b) Formalità pregiudizievoli da cancellare

Dalla disamina della documentazione in atti e dalle ispezioni ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Servizi di Pubblicità Immobiliare di Torino 2, aggiornate al 12.05.2018, si è accertata la sussistenza delle seguenti formalità (cfr. Ispezioni ipotecarie – all. n. 6):

- Ipoteca legale iscritta in data 29.04.2008 ai nn. 20417/4262 per € 61.205,10
a favore di xxxx, contro la quota di usufrutto pari ad 1/2 in capo a xxxx (derivante da Cartella esattoriale).
- Ipoteca volontaria iscritta in data 07.08.2008 ai nn. 40455/8733 per € 90.000,00
a favore di xxxx, per l'intero, contro la quota di usufrutto pari ad 1/2 in capo a xxxx, la

quota di usufrutto pari ad 1/2 in capo a xxxx e la quota di nuda proprietà pari ad 1/1 in capo a xxxx (derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario, durata anni 10).

- Ipoteca legale iscritta in data 19.04.2011 ai nn. 15629/3042 per € 340.126,02
a favore di xxxx, contro la quota di usufrutto pari ad 1/2 in capo a xxxx (derivante da Ruolo ex art. 77 del D.P.R. n. 602 del 1973).
- Ipoteca giudiziale iscritta in data 18.06.2014 ai nn. 19718/2924 per € 8.000,00
a favore di "xxxx, contro la quota di usufrutto pari ad 1/2 in capo a xxxx (derivante da Decreto ingiuntivo).
- Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione iscritta in data 20.04.2016 ai nn. 13955/2311 per € 138.262,58
a favore di xxxx, contro la quota di usufrutto pari ad 1/2 in capo a xxxx (derivante da Ruolo).
- Pignoramento immobiliare trascritto in data 05.12.2016 ai nn. 48405/32270
a favore di xxxx, per l'intero, contro la quota di usufrutto pari ad 1/2 in capo a xxxx, la quota di usufrutto pari ad 1/2 in capo a xxxx e la quota di nuda proprietà pari ad 1/1 in capo a xxxx.
- Pignoramento immobiliare trascritto in data 19.01.2018 ai nn. 2595/1895
a favore di xxxx, per l'intero, contro la quota di usufrutto pari ad 1/2 in capo a xxxx e le quote pari ad 1/2 di usufrutto e pari ad 1/1 di nuda proprietà in capo a xxxx.

Tutte le formalità gravano su più beni motivo per cui dovranno essere cancellate limitatamente.

* * * *

Punto 3.c) Diritto del debitore sui beni e sussistenza di eventuali ulteriori diritti gravanti (uso civico, censo, livello)

Il diritto in capo agli esecutati risulta di piena proprietà in forza dei titoli indicati al punto 2)

cui si rimanda.

Dagli accertamenti effettuati presso la Regione Piemonte e l'Agenzia delle Entrate – Servizi di Catasto e di Pubblicità Immobiliare, non risulta reperibile documentazione attestante la sussistenza di ulteriori diritti (Uso Civico, Livello o Censo).

* * * * *

Punto 4) Stato di possesso

Alla data del sopralluogo (17.04.2018) l'unità immobiliare era condotta da xxxx, in persona di xxxx, giusta contratto di locazione ad uso diverso dall'abitazione registrato a Rivoli (TO) in data 27.01.2014 al n. 94, serie 3T (all. A.4); tale titolo è da ritenersi opponibile alla procedura in quanto registrato in data antecedente alla trascrizione del pignoramento (19.01.2018).

La durata del contratto risulta di anni 6 (sei) rinnovabili con decorrenza dal 01.03.2014 e prima scadenza al 29.02.2020; il canone annuale ammonta ad € 3.600,00 (Euro tremilaseicento/00), da corrispondersi in rate mensili anticipate.

* * * * *

Punto 5) Descrizione dei beni

Il complesso edilizio comprendente l'unità immobiliare è ubicato in Comune di Nichelino (TO), in ambito semicentrale, urbanizzato ed a prevalente destinazione residenziale.

Il compendio, edificato agli inizi degli anni '60 del secolo scorso, è costituito da:

- un corpo di fabbrica principale adibito ad uso commerciale al piano terreno ed a civile abitazione ai piani superiori, ed avente accessi pedonali contraddistinti dai numeri civici 15 e 17 della Via San Francesco D'Assisi;
- un basso fabbricato ad uso autorimesse ed avente accesso carraio da Via Susa senza numero civico.

Il fabbricato principale, di tipologia economica, si eleva a quattro piani fuori terra, oltre al

piano interrato, è servito da due scale, aventi accessi rispettivamente dai numeri civici 15 e 17 della Via San Francesco D'Assisi, ed è caratterizzato da: strutture portanti in c.a., tetto a falde, facciate prevalentemente ad intonaco tinteggiato e finiture correnti rispetto all'epoca di edificazione; dotato di impiantistica standard (riscaldamento centralizzato, illuminazione aree comuni, citofono, ricezione segnale TV, approvvigionamento ed allontanamento delle acque, adduzione gas, ecc...), fatta eccezione per l'ascensore di cui è privo, si presenta in ordinarie condizioni di conservazione e di manutenzione.

* * * * *

Il locale commerciale, posto al piano terreno (l f.t.), allo stato risulta adibito ad ufficio ed è composto di due vani, di cui uno soppalcato, bagno, ripostiglio e balcone (cfr. all. A.1); dispone di ingresso principale dalla vetrina contraddistinta dal numero civico 15^A della Via San Francesco D'Assisi e di un ulteriore ingresso dal vano scala condominiale avente accesso dal numero civico 15 sempre della medesima Via.

L'immobile è caratterizzato da:

- altezza interna di circa 4 m, eccezione fatta per il bagno con altezza di circa 2,70 m; il vano prospiciente la vetrina presenta una controsoffittatura in pannelli modulari di cartongesso, mentre il vano sul retro presenta un soppalco precario realizzato con struttura metallica e solaio in legno;
- pavimentazione in legno in tutti i vani, fatta eccezione per il bagno con piastrelle di ceramica;
- finiture interne: pareti e soffitti prevalentemente ad intonaco tinteggiato ad eccezione delle pareti del bagno con parziale rivestimento in piastrelle di ceramica;
- serramenti esterni: vetrina in alluminio e vetro camera dotata di serranda, ulteriori serramenti in legno e vetro camera;
- bagno dotato di lavabo, doccia e vaso;

- dotazione impiantistica: riscaldamento centralizzato con elementi radianti dotati di termovalvole e sistema di contabilizzazione del calore, produzione acqua calda sanitaria resa da scaldabagno elettrico, nonché impianto idrico ed elettrico.

L'immobile è caratterizzato da finiture ed impianti correnti e si presenta in ordinarie condizioni di conservazione e di manutenzione.

La cantina, posta al piano interrato, presenta la porta in legno, pavimentazione in piastrelle di ceramica, pareti ad intonaco grezzo e soffitto al rustico.

Il tutto come meglio si evince dalla documentazione fotografica (all. A.5).

* * * * *

Punto 6.a) Titoli abilitativi e dichiarazione di agibilità

Dagli accertamenti esperiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Nichelino (TO) si è riscontrato che:

- per la costruzione del fabbricato di civile abitazione (primi tre piani fuori terra, oltre piano interrato) è stato rilasciato Nulla Osta n. 387/61 (all. n. 7); per la sopraelevazione di un ulteriore piano è stato rilasciato Nulla Osta n. 437/61;
- per la conservazione di *"... servizi igienici in ampliamento a locali commerciali ..."* (n. 1 per ogni negozio del piano terreno) è stata rilasciata Concessione Edilizia in Sanatoria n. 385/95/S in data 14.05.1997 (all. n. 8); nel merito si evidenzia che dalla disamina del nulla osta 387/61 si evince che la volumetria inerente l'avancorpo oggetto di istanza di condono, meglio rappresentata negli elaborati grafici allegati alla citata istanza, risultava già assentita (cfr. all. n. 7 e 8); tanto rilevato ed atteso inoltre che la documentazione fotografica inerente l'avancorpo oggetto di istanza non risulta allegata, si ritiene che la sanatoria riguardi l'avancorpo già assentito;
- il Certificato di Agibilità del fabbricato principale è stato rilasciato in data 13.10.1997 (cfr. all. n. 9);

- per la conservazione della diversa distribuzione planimetrica interna dell'intero piano interrato è stato rilasciato Permesso di Costruire in Sanatoria n. 372/12 in data 16.01.2013 (all. n. 10).

* * * * *

Punto 6.b) Regolarità urbanistica, edilizia e catastale

Dalla disamina degli elaborati del P.R.G.C. vigente si evince che l'immobile ricade nella zona urbanistica "BR1: a preminente destinazione abitativa, classificabili come ambiti consolidati".

* * * * *

Dai rilievi effettuati a campione si sono accertate le seguenti irregolarità:

- diversa sagoma perimetrale;
- diversa destinazione d'uso dei locali (ufficio anziché commerciale);
- diversa distribuzione planimetrica interna;
- avancorpo ove insiste il bagno non assentito;
- soppalco precario non autorizzato;
- bagno privo di antibagno;
- vano cantina con modeste difformità dimensionali;

il tutto come meglio si evince dagli elaborati grafici (cfr. all. A.1), eccezione fatta per le modeste difformità dimensionali inerenti la cantina.

Si ritiene che le difformità in essere non siano sanabili *in toto* in quanto per la maggior parte in contrasto con gli strumenti urbanistici (in particolare si evidenzia che l'avancorpo ad uso bagno ed il soppalco allo stato non sono sanabili); per la regolarizzazione edilizia dell'immobile si renderanno pertanto necessari anche interventi di rimessione in pristino e di adeguamento, previo ottenimento del titolo abilitativo in sanatoria e corresponsione delle sanzioni.

* * * * *

Dalla disamina della documentazione catastale si evince la sussistenza di numerose difformità rispetto all'attuale stato dei luoghi (diversa distribuzione planimetrica interna, diversa destinazione d'uso, immobile censito al piano T anziché al piano T-S1, ecc...), pertanto la stessa dovrà essere oggetto di aggiornamento, anche in ragione degli interventi di ripristino/adequamento da eseguirsi.

* * * * *

Sulla base di quanto sopra esposto gli oneri inerenti la regolarizzazione edilizia ed amministrativa del bene (pratiche burocratiche, opere edili ed impiantistiche, sanzioni, oneri, diritti, ecc...) si stimano, in via puramente indicativa e non pregiudizievole, in misura non inferiore ad € 8.000,00 (Euro ottomila/00), fermo restando che qualsivoglia costo afferente al ripristino in conformità dell'immobile è da ritenersi posto a cura ed a carico dell'aggiudicatario senza alcun diritto di rivalsa.

* * * * *

Punto 6.c) Attestato di Prestazione Energetica

L'immobile è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica n. 2016 101400 0016 (Classe Energetica "E"), redatto in data 03.10.2016 e regolarmente ricevuto dal SIPEE (all. A.6).

* * * * *

Punto 7) Spese di gestione condominiali e sussistenza di procedimenti giudiziari

Sulla base delle informazioni ricevute dall'Amministratore si riferisce quanto segue:

- importo annuo spese condominiali: circa € 650,00 (Euro seicentocinquanta/00) per gestione ordinaria e circa € 800,00 (Euro ottocento/00) per riscaldamento;
- spese straordinarie deliberate negli ultimi due anni: l'Amministratore ha riferito verbalmente che l'Assemblea ha deliberato la manutenzione straordinaria del tetto e delle facciate ma non ha riferito né l'importo a carico dell'immobile, né l'importo totale

delle opere;

- situazione contabile degli ultimi due anni: non sussiste alcuna situazione debitoria, fatto salvo l'eventuale conguaglio;
- procedimenti giudiziari iscritti/trascritti a favore del Condominio: nessuno.

* * * * *

Punto 8) Valore di mercato

Al fine della determinazione del più probabile valore di mercato del bene, si adotta il metodo di stima sintetico comparativo.

La superficie commerciale dell'immobile, desunta attraverso rilievi strumentali effettuati *in loco* e calcolata secondo criteri standard adottati convenzionalmente in sede di trattativa commerciale, è stata quantificata in 54¹ m² circa.

Il più probabile valore unitario di mercato del bene, desunto attraverso la disamina dei prezzi correntemente praticati per immobili simili ubicati in aree limitrofe, la consultazione delle quotazioni riportate da fonti istituzionali, nonché la successiva correzione dei valori acquisiti in ragione dei fattori intrinseci ed estrinseci caratterizzanti [si evidenziano a titolo esemplificativo e non esaustivo: ubicazione in ambito commerciale di secondaria importanza, fabbricato di tipologia economica, immobile di taglio medio-piccolo, dotato di finiture correnti e di impiantistica standard, in ordinarie condizioni di manutenzione, sussistenza di irregolarità edilizie ed amministrative, ecc... (caratteristiche che nella loro totalità conferiscono al bene un mediocre indice di commerciabilità)], è stato prudenzialmente quantificato, giusta anche la congiuntura negativa del mercato immobiliare, pari ad €/m² 1.100,00.

In considerazione dell'assenza di garanzia per gli eventuali vizi e/o difetti del bene e degli oneri da sostenere per la regolarizzazione edilizia, si quantifica il più probabile valore di

¹ La superficie dell'avancorpo ad uso bagno e del soppalco non sono state computate in quanto manufatti abusivi e non sanabili.

mercato dell'immobile come segue:

<u>Valore di mercato teorico</u>			
- m ² 54,00 x €/m ² 1.100,00	=		€ 59.400,00
<u>Coefficienti di adeguamento e correzioni</u>			
- assenza di garanzia per eventuali vizi e/o difetti (- 5%)	=		-€ 2.970,00
- oneri di regolarizzazione edilizia	≥		-€ 8.000,00
		Valore Totale	€ 48.430,00

Analizzati i suddetti valori si stimerebbe prudenzialmente il più probabile valore di mercato dell'immobile libero in complessivi € 48.000,00 (Euro quarantottomila/00), tuttavia in considerazione dello stato di occupazione e delle condizioni contrattuali (canone e scadenza) si ritiene congruo apportare al valore sopra stimato un deprezzamento del 15% circa.

Alla luce di quanto sopra riportato si assume in € 41.000,00 (Euro quarantunomila/00) il più probabile valore di mercato del bene a corpo e non a misura, nonché nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con annessi diritti, azioni, ragioni e servitù attive e passive, fissi ed infissi, annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, giusti i titoli di provenienza e le risultanze catastali.

* * * * *

Punto 9) Testate giornalistiche di informazione locale

"il Mercoledì", edito da Editrice Il Mercoledì soc. coop. giornalistica a r.l., con sede in Moncalieri (TO), Via Cavour 70, c.f.: 08868180012.

* * * * *

Allegati generali:

- 1) Certificati di residenza;
- 2) Regolamento di Condominio

- 3) Estratto di mappa NCT
- 4) Atto provenienza "Trust" 2016
- 5) Atto provenienza 1997
- 6) Ispezioni Ipotecarie
- 7) Nulla Osta n. 387/61
- 8) Concessione Edilizia in Sanatoria n. 385/95/S
- 9) Certificato di Agibilità
- 10) Permesso di Costruire in Sanatoria n. 372/12

Allegati Lotto "A":

- A.1) Elaborati grafici sub. "1"
- A.2) Visura N.C.E.U. sub. "1"
- A.3) Planimetria N.C.E.U. sub. "1"
- A.4) Contratto locazione sub. "1"
- A.5) Documentazione fotografica sub. "1"
- A.6) Attestato di Prestazione Energetica sub. "1"

* * * * *

Lotto "B":

in Comune di Nichelino (TO), Via San Francesco D'Assisi n. 15:

immobile censito con sub. 2

* * * * *

Prospetto sinottico

<i>Identificazione immobili</i> (cfr. Punto 1)	<p>Unità immobiliare facente parte del complesso edilizio sito in Comune di Nichelino (TO), Via San Francesco D'Assisi nn. 15 e 17 angolo Via Susa snc, costituito da fabbricato principale di civile abitazione, elevato a quattro piani fuori terra, oltre piano interrato, e da basso fabbricato ad uso autorimesse, elevato ad un piano fuori terra, il tutto entrostante a sedime distinto in mappa Catasto Terreni con Foglio 7, mappali 748 e 359 (Enti Urbani della superficie catastale totale di 605 m²); e precisamente nel fabbricato principale e con accesso da Via San Francesco D'Assisi n. 15:</p> <ul style="list-style-type: none">• <u>al piano terreno (l f.t.): locale commerciale</u> meglio rappresentato, nella precedente distribuzione interna, e distinto con il numero "9" (nove) nella planimetria di piano allegata al Regolamento di Condominio depositato con atto a rogito Notaio Luisa Quaglino Rinaudo di Torino del 05.10.1993, rep. n. 86289/25641 (all. n. 2), trascritto in data 05.11.1993 ai nn. 27350/19127, composto di vano ad uso negozio, retro, bagno, ripostiglio e balcone, alle coerenze: cortile comune, negozio "10", Via San Francesco D'Assisi ed androne d'ingresso/vano scala civico numero 15. <p>Al Catasto Fabbricati del Comune censuario di Nichelino (TO) l'unità immobiliare risulta censita, con corretta intestazione, come segue:</p> <ul style="list-style-type: none">• Foglio 7, particella 748, subalterno 2, Via San Francesco D'Assisi n. 15, piano T, categoria C/1, classe 4, consistenza 31 m², superficie catastale totale 38 m², rendita € 502,72. <p style="text-align: center;">* * * * *</p> <p>All'unità immobiliare competono le proporzionali quote di comproprietà su tutte le porzioni del complesso edilizio che sono da ritenersi comuni ed indivisibili a norma di legge, uso e consuetudine, ed in osservanza del Regolamento di Condominio di cui sopra.</p>
<i>Proprietà</i> (cfr. Punto 2)	<p>In capo agli esecutati, xxxx, per la quota pari ad 1/2 di usufrutto, e xxxx, per la quota pari ad 1/2 di usufrutto e per la quota pari ad 1/1 di nuda proprietà, ai quali il bene pervenne, in maggior corpo, come segue.</p> <p style="text-align: center;">* * * * *</p> <p>A xxxx le rispettive quote pari ad 1/2 di usufrutto e pari ad 1/1 di nuda proprietà pervennero in forza di atto di conferimento di beni e di costituzione di vincolo in Trust a rogito Notaio Natale De Lorenzo di Torino del 03.10.2016, rep. n. 80330/35849 (all. n. 4), trascritto a Torino 2 in data 02.11.2016 ai nn. 43380/28862 ed ai nn. 43381/28863, da xxxx (quota pari ad 1/2 di usufrutto), e da xxxx (quota pari ad 1/1 di nuda proprietà).</p> <p style="text-align: center;">* * * * *</p> <p>A xxxx (quota pari ad 1/2 di usufrutto), a xxxx (quota pari ad 1/2 di usufrutto) ed a xxxx (quota pari ad 1/1 di nuda proprietà), sopra generalizzati, i rispettivi diritti sul bene pervennero, in maggior corpo, in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Luisa Quaglino Rinaudo di Torino del 23.07.1997, rep. n. 101962/32655 (all. n. 5), trascritto in data 09.08.1997 ai nn. 26548/19230 (primo titolo di acquisto ante ventennio).</p>

<p><i>Diritti reali, vincoli e oneri</i> (cfr. Punto 3.a)</p>	<p>Dalla disamina della documentazione ipotecaria e catastale si evince che l'unità immobiliare è sottoposta all'osservanza di tutte le condizioni, clausole e servitù indicate nei titoli seguenti, nonché di quelle indicate in ogni altro atto ivi richiamato, titoli tutti da intendersi come integralmente riportati e trascritti; e precisamente:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Regolamento di Condominio depositato con atto a rogito Notaio Luisa Quaglino Rinaudo di Torino del 05.10.1993, rep. n. 86289/25641 (all. n. 2), trascritto in data 05.11.1993 ai nn. 27350/19127; • atto di compravendita a rogito Notaio Luisa Quaglino Rinaudo di Torino del 23.07.1997, rep. n. 101962/32655 (all. n. 5), trascritto in data 09.08.1997 ai nn. 26548/19230.
<p><i>Formalità pregiudizievoli da cancellare</i> (cfr. Punto 3.b)</p>	<p>Dalla disamina della documentazione in atti e dalle ispezioni ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Servizi di Pubblicità Immobiliare di Torino 2, aggiornate al 12.05.2018, si è accertata la sussistenza delle seguenti formalità (cfr. Ispezioni ipotecarie – all. n. 6):</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>ipoteca legale iscritta in data 10.10.2007 ai nn. 54551/13341 per € 48.365,88</u> a favore di xxx, contro la quota di usufrutto pari ad 1/2 in capo a xxxx (derivante da Cartella esattoriale). • <u>ipoteca legale iscritta in data 29.04.2008 ai nn. 20417/4262 per € 61.205,10</u> a favore di xxxx, contro la quota di usufrutto pari ad 1/2 in capo a xxxx (derivante da Cartella esattoriale). • <u>ipoteca volontaria iscritta in data 07.08.2008 ai nn. 40455/8733 per € 90.000,00</u> a favore di xxxx, per l'intero, contro la quota di usufrutto pari ad 1/2 in capo a xxxx, la quota di usufrutto pari ad 1/2 in capo a xxxx e la quota di nuda proprietà pari ad 1/1 in capo a xxxx (derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario, durata anni 10). • <u>ipoteca legale iscritta in data 19.04.2011 ai nn. 15629/3042 per € 340.126,02</u> a favore di xxxx, contro la quota di usufrutto pari ad 1/2 in capo a xxxx (derivante da Ruolo ex art. 77 del D.P.R. n. 602 del 1973). • <u>ipoteca giudiziale iscritta in data 18.06.2014 ai nn. 19718/2924 per € 8.000,00</u> a favore di xxxx, contro la quota di usufrutto pari ad 1/2 in capo a xxxx (derivante da Decreto ingiuntivo). • <u>ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione iscritta in data 20.04.2016 ai nn. 13955/2311 per € 138.262,58</u> a favore di xxxx, contro la quota di usufrutto pari ad 1/2 in capo a xxxx (derivante da Ruolo). • <u>Pignoramento immobiliare trascritto in data 05.12.2016 ai nn. 48405/32270</u> a favore di xxxx, per l'intero, contro la quota di usufrutto pari ad 1/2 in capo a xxxx, la quota di usufrutto pari ad 1/2 in capo a xxxx e la quota di nuda proprietà pari ad 1/1 in capo a xxxx. • <u>Pignoramento immobiliare trascritto in data 19.01.2018 ai nn. 2595/1895</u> a favore di xxxx, per l'intero, contro la quota di usufrutto pari ad 1/2 in capo a xxxx e le quote pari ad 1/2 di usufrutto e pari ad 1/1 di nuda proprietà in capo a xxxx. <p>Tutte le formalità gravano su più beni motivo per cui dovranno essere cancellate limitatamente.</p>
<p><i>Diritto del debitore sul bene ed eventuali ulteriori diritti (usi civici, livello e censo)</i> (cfr. Punto 3.c)</p>	<p>Il diritto in capo agli esecutati risulta di piena proprietà in forza dei titoli indicati al punto 2) cui si rimanda.</p> <p>Dagli accertamenti effettuati presso la Regione Piemonte e l'Agenzia delle Entrate – Servizi di Catasto e di Pubblicità Immobiliare, non risulta reperibile documentazione attestante la sussistenza di ulteriori diritti (Uso Civico, Livello o Censo).</p>

<p><i>Occupazione</i> (cfr. Punto 4)</p>	<p>Alla data del sopralluogo (17.04.2018) l'unità immobiliare era condotta da xxxx, in persona di xxxx, giusta contratto di locazione ad uso diverso dall'abitazione registrato a Rivoli (TO) in data 22.02.2018 al n. 1390, serie 3T (all. B.4); tale titolo non è da ritenersi opponibile alla procedura in quanto registrato in data successiva alla trascrizione del pignoramento (19.01.2018).</p> <p>La durata del contratto risulta di anni 6 (sei) rinnovabili con decorrenza dal 01.04.2018 e prima scadenza al 31.03.2024; il canone annuale ammonta ad € 4.080,00 (Euro quattromilaottanta/00), da corrispondersi in rate mensili anticipate.</p>
<p><i>Titoli abilitativi e Cert. Agibilità</i> (cfr. Punto 6.a)</p>	<p>Dagli accertamenti esperiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Nichelino (TO) si è riscontrato che:</p> <ul style="list-style-type: none"> • per la costruzione del fabbricato di civile abitazione (primi tre piani fuori terra, oltre piano interrato) è stato rilasciato Nulla Osta n. 387/61 (all. n. 7); per la sopraelevazione di un ulteriore piano è stato rilasciato Nulla Osta n. 437/61; • per la conservazione di "... servizi igienici in ampliamento a locali commerciali ..." (n. 1 per ogni negozio del piano terreno) è stata rilasciata Concessione Edilizia in Sanatoria n. 385/95/S in data 14.05.1997 (all. n. 8); nel merito si evidenzia che dalla disamina del nulla osta 387/61 si evince che la volumetria inerente l'avancorpo oggetto di istanza di condono, meglio rappresentata negli elaborati grafici allegati alla citata istanza, risultava già assentita (cfr. all. n. 7 e 8); tanto rilevato ed atteso inoltre che la documentazione fotografica inerente l'avancorpo oggetto di istanza non risulta allegata, si ritiene che la sanatoria riguardi l'avancorpo già assentito; • il Certificato di Agibilità del fabbricato principale è stato rilasciato in data 13.10.1997 (cfr. all. n. 9); • per la conservazione della diversa distribuzione planimetrica interna dell'intero piano interrato è stato rilasciato Permesso di Costruire in Sanatoria n. 372/12 in data 16.01.2013 (all. n. 10).
<p><i>Regolarità edilizia e catastale</i> (cfr. Punto 6.b)</p>	<p>Sussistono irregolarità edilizie ed amministrative.</p>
<p><i>Attestato di Prestazione Energetica</i> (cfr. Punto 6.c)</p>	<p>L'immobile è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica n. 2016 101400 0017 (Classe Energetica "D"), redatto in data 03.10.2016 e regolarmente ricevuto dal SIPEE (all. B.6).</p>
<p><i>Spese gestione condominiali e sussistenza di procedimenti giudiziari</i> (cfr. Punto 7)</p>	<p>Sulla base delle informazioni ricevute dall'Amministratore si riferisce quanto segue:</p> <ul style="list-style-type: none"> • importo annuo spese condominiali: circa € 650,00 (Euro seicentocinquanta/00) per gestione ordinaria e circa € 800,00 (Euro ottocento/00) per riscaldamento; • spese straordinarie deliberate negli ultimi due anni: l'Amministratore ha riferito verbalmente che l'Assemblea ha deliberato la manutenzione straordinaria del tetto e delle facciate ma non ha riferito né l'importo a carico dell'immobile, né l'importo totale delle opere; • situazione contabile degli ultimi due anni: non sussiste alcuna situazione debitoria, fatto salvo l'eventuale conguaglio; • procedimenti giudiziari iscritti/trascritti a favore del Condominio: nessuno.
<p><i>Valore di mercato</i> (cfr. Punto 8)</p>	<p>€ 50.000,00 (Euro cinquantamila/00)</p>
<p><i>Testate giornalistiche locali</i> (cfr. Punto 9)</p>	<p>"il Mercoledì", edito da Editrice Il Mercoledì soc. coop. giornalistica a r.l., con sede in Moncalieri (TO), Via Cavour 70, c.f.: 08868180012.</p>

* * * * *

Lotto "B":

in Comune di Nichelino (TO), Via San Francesco D'Assisi n. 15:

immobile censito con sub. 2

* * * * *

Punto 1) Identificazione immobili pignorati

Unità immobiliare facente parte del complesso edilizio sito in Comune di Nichelino (TO), Via San Francesco D'Assisi nn. 15 e 17 angolo Via Susa snc, costituito da fabbricato principale di civile abitazione, elevato a quattro piani fuori terra, oltre piano interrato, e da basso fabbricato ad uso autorimesse, elevato ad un piano fuori terra, il tutto entrostante a sedime distinto in mappa Catasto Terreni con Foglio 7, mappali 748 e 359 (Enti Urbani della superficie catastale totale di 605 m²); e precisamente nel fabbricato principale e con accesso da Via San Francesco D'Assisi n. 15:

- al piano terreno (l f.t.): locale commerciale meglio rappresentato, nella precedente distribuzione interna, e distinto con il numero "9" (nove) nella planimetria di piano allegata al Regolamento di Condominio depositato con atto a rogito Notaio Luisa Quaglino Rinaudo di Torino del 05.10.1993, rep. n. 86289/25641 (all. n. 2), trascritto in data 05.11.1993 ai nn. 27350/19127, composto di vano ad uso negozio, retro, bagno, ripostiglio e balcone, alle coerenze: cortile comune, negozio "10", Via San Francesco D'Assisi ed androne d'ingresso/vano scala civico numero 15.

Al Catasto Fabbricati del Comune censuario di Nichelino (TO) l'unità immobiliare risulta censita, con corretta intestazione, come segue:

- Foglio 7, particella 748, subalterno 2, Via San Francesco D'Assisi n. 15, piano T, categoria C/1, classe 4, consistenza 31 m², superficie catastale totale 38 m², rendita € 502,72.

Il tutto come meglio si riscontra dagli elaborati grafici (all. B.1) e dalla documentazione

catastale (all. n. 3, B.2 ed B.3).

* * * * *

All'unità immobiliare competono le proporzionali quote di comproprietà su tutte le porzioni del complesso edilizio che sono da ritenersi comuni ed indivisibili a norma di legge, uso e consuetudine, ed in osservanza del Regolamento di Condominio di cui sopra.

* * * * *

Punto 2) Proprietà e provenienze

Proprietà alla data di trascrizione del pignoramento (19.01.2018):

in capo agli esecutati, xxxx, per la quota pari ad 1/2 di usufrutto, e xxxx, per la quota pari ad 1/2 di usufrutto e per la quota pari ad 1/1 di nuda proprietà, ai quali il bene pervenne, in maggior corpo, come segue.

* * * * *

A xxxx le rispettive quote pari ad 1/2 di usufrutto e pari ad 1/1 di nuda proprietà pervennero in forza di atto di conferimento di beni e di costituzione di vincolo in Trust a rogito Notaio Natale De Lorenzo di Torino del 03.10.2016, rep. n. 80330/35849 (all. n. 4), trascritto a Torino 2 in data 02.11.2016 ai nn. 43380/28862 ed ai nn. 43381/28863, da xxxx (quota pari ad 1/2 di usufrutto), e da xxxx (quota pari ad 1/1 di nuda proprietà).

* * * * *

A xxxx (quota pari ad 1/2 di usufrutto), a xxxx (quota pari ad 1/2 di usufrutto) ed a xxxx (quota pari ad 1/1 di nuda proprietà), sopra generalizzati, i rispettivi diritti sul bene pervennero, in maggior corpo, in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Luisa Quaglino Rinaudo di Torino del 23.07.1997, rep. n. 101962/32655 (all. n. 5), trascritto in data 09.08.1997 ai nn. 26548/19230 (primo titolo di acquisto ante ventennio). Si precisa che in sede di tale atto xxxx e xxxx hanno dichiarato di essere coniugi in regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

* * * * *

Punto 3.a) Diritti reali a favore di terzi, vincoli e oneri

Dalla disamina della documentazione ipotecaria e catastale si evince che l'unità immobiliare è sottoposta all'osservanza di tutte le condizioni, clausole e servitù indicate nei titoli seguenti, nonché di quelle indicate in ogni altro atto ivi richiamato, titoli tutti da intendersi come integralmente riportati e trascritti; e precisamente:

- Regolamento di Condominio depositato con atto a rogito Notaio Luisa Quaglino Rinaudo di Torino del 05.10.1993, rep. n. 86289/25641 (all. n. 2), trascritto in data 05.11.1993 ai nn. 27350/19127;
- atto di compravendita a rogito Notaio Luisa Quaglino Rinaudo di Torino del 23.07.1997, rep. n. 101962/32655 (all. n. 5), trascritto in data 09.08.1997 ai nn. 26548/19230.

* * * * *

Punto 3.b) Formalità pregiudizievoli da cancellare

Dalla disamina della documentazione in atti e dalle ispezioni ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Servizi di Pubblicità Immobiliare di Torino 2, aggiornate al 12.05.2018, si è accertata la sussistenza delle seguenti formalità (cfr. Ispezioni ipotecarie – all. n. 6):

- Ipoteca legale iscritta in data 10.10.2007 ai nn. 54551/13341 per € 48.365,88
a favore di xxxx, contro la quota di usufrutto pari ad 1/2 in capo a xxxx (derivante da Cartella esattoriale).
- Ipoteca legale iscritta in data 29.04.2008 ai nn. 20417/4262 per € 61.205,10
a favore di xxxx, contro la quota di usufrutto pari ad 1/2 in capo a xxxx (derivante da Cartella esattoriale).
- Ipoteca volontaria iscritta in data 07.08.2008 ai nn. 40455/8733 per € 90.000,00
a favore di xxxx, per l'intero, contro la quota di usufrutto pari ad 1/2 in capo a xxxx, la

quota di usufrutto pari ad 1/2 in capo a xxxx e la quota di nuda proprietà pari ad 1/1 in capo a xxxx (derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario, durata anni 10).

- Ipoteca legale iscritta in data 19.04.2011 ai nn. 15629/3042 per € 340.126,02
a favore di xxxx, contro la quota di usufrutto pari ad 1/2 in capo a xxxx (derivante da Ruolo ex art. 77 del D.P.R. n. 602 del 1973).
- Ipoteca giudiziale iscritta in data 18.06.2014 ai nn. 19718/2924 per € 8.000,00
a favore di "xxxx, contro la quota di usufrutto pari ad 1/2 in capo a xxxx (derivante da Decreto ingiuntivo).
- Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione iscritta in data 20.04.2016 ai nn. 13955/2311 per € 138.262,58
a favore di xxxx, contro la quota di usufrutto pari ad 1/2 in capo a xxxx (derivante da Ruolo).
- Pignoramento immobiliare trascritto in data 05.12.2016 ai nn. 48405/32270
a favore di xxxx, per l'intero, contro la quota di usufrutto pari ad 1/2 in capo a xxxx, la quota di usufrutto pari ad 1/2 in capo a xxxx e la quota di nuda proprietà pari ad 1/1 in capo a xxxx.
- Pignoramento immobiliare trascritto in data 19.01.2018 ai nn. 2595/1895
a favore di xxxx, per l'intero, contro la quota di usufrutto pari ad 1/2 in capo a xxxx e le quote pari ad 1/2 di usufrutto e pari ad 1/1 di nuda proprietà in capo a xxxx.

Tutte le formalità gravano su più beni motivo per cui dovranno essere cancellate limitatamente.

* * * *

Punto 3.c) Diritto del debitore sui beni e sussistenza di eventuali ulteriori diritti gravanti (uso civico, censo, livello)

Il diritto in capo agli esecutati risulta di piena proprietà in forza dei titoli indicati al punto 2)

cui si rimanda.

Dagli accertamenti effettuati presso la Regione Piemonte e l'Agenzia delle Entrate – Servizi di Catasto e di Pubblicità Immobiliare, non risulta reperibile documentazione attestante la sussistenza di ulteriori diritti (Uso Civico, Livello o Censo).

* * * * *

Punto 4) Stato di possesso

Alla data del sopralluogo (17.04.2018) l'unità immobiliare era condotta da xxxx, in persona di xxxx, giusta contratto di locazione ad uso diverso dall'abitazione registrato a Rivoli (TO) in data 22.02.2018 al n. 1390, serie 3T (all. B.4); tale titolo non è da ritenersi opponibile alla procedura in quanto registrato in data successiva alla trascrizione del pignoramento (19.01.2018).

La durata del contratto risulta di anni 6 (sei) rinnovabili con decorrenza dal 01.04.2018 e prima scadenza al 31.03.2024; il canone annuale ammonta ad € 4.080,00 (Euro quattromilaottanta/00), da corrispondersi in rate mensili anticipate.

* * * * *

Punto 5) Descrizione dei beni

Il complesso edilizio comprendente l'unità immobiliare è ubicato in Comune di Nichelino (TO), in ambito semicentrale, urbanizzato ed a prevalente destinazione residenziale.

Il compendio, edificato agli inizi degli anni '60 del secolo scorso, è costituito da:

- un corpo di fabbrica principale adibito ad uso commerciale al piano terreno ed a civile abitazione ai piani superiori, ed avente accessi pedonali contraddistinti dai numeri civici 15 e 17 della Via San Francesco D'Assisi;
- un basso fabbricato ad uso autorimesse ed avente accesso carraio da Via Susa senza numero civico.

Il fabbricato principale, di tipologia economica, si eleva a quattro piani fuori terra, oltre al

piano interrato, è servito da due scale, aventi accessi rispettivamente dai numeri civici 15 e 17 della Via San Francesco D'Assisi, ed è caratterizzato da: strutture portanti in c.a., tetto a falde, facciate prevalentemente ad intonaco tinteggiato e finiture correnti rispetto all'epoca di edificazione; dotato di impiantistica standard (riscaldamento centralizzato, illuminazione aree comuni, citofono, ricezione segnale TV, approvvigionamento ed allontanamento delle acque, adduzione gas, ecc...), fatta eccezione per l'ascensore di cui è privo, si presenta in ordinarie condizioni di conservazione e di manutenzione.

* * * * *

Il locale commerciale, posto al piano terreno (l.f.t.), risulta adibito a rivendita di oggettistica e prodotti per il giardinaggio; è composto di un vano ad uso negozio, retro, bagno, ripostiglio e balcone (cfr. all. B.1), e dispone di un unico ingresso dalla vetrina contraddistinta dal numero civico 15^B della Via San Francesco D'Assisi.

L'immobile è caratterizzato da

- altezza interna di circa 4 m, eccezione fatta per il bagno con altezza di circa 2,70 m; il vano ad uso negozio presenta una controsoffittatura in pannelli modulari di cartongesso;
- pavimentazioni in piastrelle di ceramica in tutti i vani;
- finiture interne: pareti e soffitti prevalentemente ad intonaco tinteggiato ad eccezione delle pareti del bagno e del ripostiglio (ex gabinetto) con parziale rivestimento in piastrelle di ceramica;
- serramenti esterni: vetrina in ferro e vetro semplice dotata di serranda, ulteriori serramenti in legno e vetro semplice;
- bagno dotato di lavabo e vaso;
- dotazione impiantistica: riscaldamento centralizzato con elementi radianti dotati di termovalvole e sistema di contabilizzazione del calore, nonché impianto idrico (solo

acqua fredda) ed elettrico.

L'immobile è caratterizzato da finiture ed impianti prevalentemente correnti e si presenta in ordinarie condizioni di conservazione e di manutenzione.

Il tutto come meglio si evince dalla documentazione fotografica (all. B.5).

* * * * *

Punto 6.a) Titoli abilitativi e dichiarazione di agibilità

Dagli accertamenti esperiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Nichelino (TO) si è riscontrato che:

- per la costruzione del fabbricato di civile abitazione (primi tre piani fuori terra, oltre piano interrato) è stato rilasciato Nulla Osta n. 387/61 (all. n. 7); per la sopraelevazione di un ulteriore piano è stato rilasciato Nulla Osta n. 437/61;
- per la conservazione di “... *servizi igienici in ampliamento a locali commerciali* ...” (n. 1 per ogni negozio del piano terreno) è stata rilasciata Concessione Edilizia in Sanatoria n. 385/95/S in data 14.05.1997 (all. n. 8); nel merito si evidenzia che dalla disamina del nulla osta 387/61 si evince che la volumetria inerente l'avancorpo oggetto di istanza di condono, meglio rappresentata negli elaborati grafici allegati alla citata istanza, risultava già assentita (cfr. all. n. 7 e 8); tanto rilevato ed atteso inoltre che la documentazione fotografica inerente l'avancorpo oggetto di istanza non risulta allegata, si ritiene che la sanatoria riguardi l'avancorpo già assentito;
- il Certificato di Agibilità del fabbricato principale è stato rilasciato in data 13.10.1997 (cfr. all. n. 9);
- per la conservazione della diversa distribuzione planimetrica interna dell'intero piano interrato è stato rilasciato Permesso di Costruire in Sanatoria n. 372/12 in data 16.01.2013 (all. n. 10).

* * * * *

Punto 6.b) Regolarità urbanistica, edilizia e catastale

Dalla disamina degli elaborati del P.R.G.C. vigente si evince che l'immobile ricade nella zona urbanistica "BR1: a preminente destinazione abitativa, classificabili come ambiti consolidati".

* * * * *

Dai rilievi effettuati a campione si sono accertate le seguenti irregolarità:

- diversa distribuzione planimetrica interna;
- avancorpo ove insiste il bagno non assentito;
- bagno privo di antibagno;

il tutto come meglio si evince dagli elaborati grafici (cfr. all. B.1).

Si ritiene che l'avancorpo ove insiste il bagno e la mancanza dell'antibagno non siano sanabili poiché in contrasto con gli strumenti urbanistici; per la regolarizzazione edilizia dell'immobile si renderanno pertanto necessari anche interventi di adeguamento, previo ottenimento del titolo abilitativo in sanatoria e la corresponsione delle sanzioni.

* * * * *

Dalla disamina della planimetria catastale si evince una diversa distribuzione interna, pertanto la stessa dovrà essere oggetto di aggiornamento, anche in ragione degli interventi di ripristino/adeguamento da eseguirsi.

* * * * *

Sulla base di quanto sopra esposto gli oneri inerenti la regolarizzazione edilizia ed amministrativa del bene (pratiche burocratiche, opere edili ed impiantistiche, sanzioni, oneri, diritti, ecc...) si stimano, in via puramente indicativa e non pregiudizievole, in misura non inferiore ad € 7.000,00 (Euro settemila/00), fermo restando che qualsivoglia costo afferente al ripristino in conformità dell'immobile è da ritenersi posto a cura ed a carico dell'aggiudicatario senza alcun diritto di rivalsa.

Punto 6.c) Attestato di Prestazione Energetica

L'immobile è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica n. 2016 101400 0017 (Classe Energetica "D"), redatto in data 03.10.2016 e regolarmente ricevuto dal SIPEE (all. B.6).

* * * * *

Punto 7) Spese di gestione condominiali e sussistenza di procedimenti giudiziari

Sulla base delle informazioni ricevute dall'Amministratore si riferisce quanto segue:

- importo annuo spese condominiali: circa € 650,00 (Euro seicentocinquanta/00) per gestione ordinaria e circa € 800,00 (Euro ottocento/00) per riscaldamento;
- spese straordinarie deliberate negli ultimi due anni: l'Amministratore ha riferito verbalmente che l'Assemblea ha deliberato la manutenzione straordinaria del tetto e delle facciate ma non ha riferito né l'importo a carico dell'immobile, né l'importo totale delle opere;
- situazione contabile degli ultimi due anni: non sussiste alcuna situazione debitoria, fatto salvo l'eventuale conguaglio;
- procedimenti giudiziari iscritti/trascritti a favore del Condominio: nessuno.

* * * * *

Punto 8) Valore di mercato

Al fine della determinazione del più probabile valore di mercato del bene, si adotta il metodo di stima sintetico comparativo.

La superficie commerciale dell'immobile, desunta attraverso rilievi strumentali effettuati *in loco* e calcolata secondo criteri standard adottati convenzionalmente in sede di trattativa commerciale, è stata quantificata in 52² m² circa.

Il più probabile valore unitario di mercato del bene, desunto attraverso la disamina dei prezzi correntemente praticati per immobili simili ubicati in aree limitrofe, la

² La superficie dell'avancorpo ad uso bagno non è stata computata in quanto manufatto abusivo e non sanabile.

consultazione delle quotazioni riportate da fonti istituzionali, nonché la successiva correzione dei valori acquisiti in ragione dei fattori intrinseci ed estrinseci caratterizzanti [si evidenziano a titolo esemplificativo e non esaustivo: ubicazione in ambito commerciale di secondaria importanza, fabbricato di tipologia economica, immobile di taglio medio-piccolo, dotato di finiture correnti e di impiantistica standard, in ordinarie condizioni di manutenzione, sussistenza di irregolarità edilizie ed amministrative, mancanza della cantina, ecc... (caratteristiche che nella loro totalità conferiscono al bene un mediocre indice di commerciabilità)], è stato prudenzialmente quantificato, giusta anche la congiuntura negativa del mercato immobiliare, pari ad €/m² 1.150,00.

In considerazione dell'assenza di garanzia per gli eventuali vizi e/o difetti del bene e degli oneri da sostenere per la regolarizzazione edilizia dello stesso, si quantifica il più probabile valore di mercato dell'immobile come segue:

<u>Valore di mercato teorico</u>		
- m ² 52,00 x €/m ² 1.150,00	=	€ 59.800,00
<u>Coefficienti di adeguamento e correzioni</u>		
- assenza di garanzia per eventuali vizi e/o difetti (- 5%)	=	-€ 2.990,00
- oneri di regolarizzazione edilizia	≥	-€ 7.000,00
Valore Totale		€ 49.810,00

Analizzati i suddetti valori e procedendo in via prudenziale ad una valutazione del bene a corpo e non a misura, nonché nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con annessi diritti, azioni, ragioni e servitù attive e passive, fissi ed infissi, annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, giusti i titoli di provenienza e le risultanze catastali, si stima il più probabile valore di mercato dell'immobile in esame in complessivi € 50.000,00 (Euro cinquantamila/00).

* * * * *

Punto 9) Testate giornalistiche di informazione locale

“il Mercoledì”, edito da Editrice Il Mercoledì soc. coop. giornalistica a r.l., con sede in Moncalieri (TO), Via Cavour 70, c.f.: 08868180012.

* * * * *

Allegati generali:

- 1) Certificati di residenza;
- 2) Regolamento di Condominio
- 3) Estratto di mappa NCT
- 4) Atto provenienza “Trust” 2016
- 5) Atto provenienza 1997
- 6) Ispezioni Ipotecarie
- 7) Nulla Osta n. 387/61
- 8) Concessione Edilizia in Sanatoria n. 385/95/S
- 9) Certificato di Agibilità
- 10) Permesso di Costruire in Sanatoria n. 372/12

Allegati Lotto “B”:

- B.1) Elaborati grafici sub. “2”
- B.2) Visura N.C.E.U. sub. “2”
- B.3) Planimetria N.C.E.U. sub. “2”
- B.4) Contratto locazione sub. “2”
- B.5) Documentazione fotografica sub. “2”
- B.6) Attestato di Prestazione Energetica sub. “2”

* * * * *

Lotto "C":

in Comune di Nichelino (TO), Via San Francesco D'Assisi n. 17:

immobile censito con sub. 3

* * * * *

Prospetto sinottico

<i>Identificazione immobili</i> (cfr. Punto 1)	<p>Unità immobiliare facente parte del complesso edilizio sito in Comune di Nichelino (TO), Via San Francesco D'Assisi nn. 15 e 17 angolo Via Susa snc, costituito da fabbricato principale di civile abitazione, elevato a quattro piani fuori terra, oltre piano interrato, e da basso fabbricato ad uso autorimesse, elevato ad un piano fuori terra, il tutto entrostante a sedime distinto in mappa Catasto Terreni con Foglio 7, mappali 748 e 359 (Enti Urbani della superficie catastale totale di 605 m²); e precisamente nel fabbricato principale e con accesso da Via San Francesco D'Assisi n. 17:</p> <ul style="list-style-type: none">• <u>al piano terreno (l f.t.): locale commerciale</u> meglio rappresentato, nella precedente distribuzione interna, e distinto con il numero "10" (dieci) nella planimetria di piano allegata al Regolamento di Condominio depositato con atto a rogito Notaio Luisa Quaglino Rinaudo di Torino del 05.10.1993, rep. n. 86289/25641 (all. n. 2), trascritto in data 05.11.1993 ai nn. 27350/19127, composto di ingresso, disimpegno, due locali, ripostiglio, vano doccia, bagno con antibagno, ripostiglio esterno e balcone, alle coerenze: cortile comune, vano scala/androne d'ingresso civico numero 17, Via San Francesco D'Assisi e negozio "9";• <u>al piano interrato: locale ad uso cantina</u> meglio rappresentato e distinto con il numero "12" (dodici) nella planimetria di piano allegata al Regolamento di Condominio di cui sopra, alle coerenze: area esclusiva a due lati, vano scala e corridoio comune, <p>Al Catasto Fabbricati del Comune censuario di Nichelino (TO) l'unità immobiliare risulta censita, con corretta intestazione, come segue:</p> <ul style="list-style-type: none">• Foglio 7, particella 748, subalterno 3, Via San Francesco D'Assisi n. 17, piano T, categoria C/1, classe 4, consistenza 31 m², superficie catastale totale 39 m², rendita € 502,72. <p style="text-align: center;">* * * * *</p> <p>All'unità immobiliare competono le proporzionali quote di comproprietà su tutte le porzioni del complesso edilizio che sono da ritenersi comuni ed indivisibili a norma di legge, uso e consuetudine, ed in osservanza del Regolamento di Condominio di cui sopra.</p>
<i>Proprietà</i> (cfr. Punto 2)	<p>In capo agli esecutati, xxxx, per la quota pari ad 1/2 di usufrutto, e xxxx, per la quota pari ad 1/2 di usufrutto e per la quota pari ad 1/1 di nuda proprietà, ai quali il bene pervenne, in maggior corpo, come segue.</p> <p style="text-align: center;">* * * * *</p> <p>A xxxx le rispettive quote pari ad 1/2 di usufrutto e pari ad 1/1 di nuda proprietà pervennero in forza di atto di conferimento di beni e di costituzione di vincolo in Trust a rogito Notaio Natale De Lorenzo di Torino del 03.10.2016, rep. n. 80330/35849 (all. n. 4), trascritto a Torino 2 in data 02.11.2016 ai nn. 43380/28862 ed ai nn. 43381/28863, da xxxx (quota pari ad 1/2 di usufrutto), e da xxxx (quota pari ad 1/1 di nuda proprietà).</p> <p style="text-align: center;">* * * * *</p> <p style="text-align: center;">... segue ...</p>

<p><i>Proprietà</i> (cfr. Punto 2)</p>	<p style="text-align: center;">... segue ...</p> <p>A xxxx (quota pari ad 1/2 di usufrutto), a xxxx (quota pari ad 1/2 di usufrutto) ed a xxxx (quota pari ad 1/1 di nuda proprietà), sopra generalizzati, i rispettivi diritti sul bene pervennero, in maggior corpo, in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Luisa Quaglino Rinaudo di Torino del 23.07.1997, rep. n. 101962/32655 (all. n. 5), trascritto in data 09.08.1997 ai nn. 26548/19230 (primo titolo di acquisto ante ventennio).</p>
<p><i>Diritti reali, vincoli e oneri</i> (cfr. Punto 3.a)</p>	<p>Dalla disamina della documentazione ipotecaria e catastale si evince che l'unità immobiliare è sottoposta all'osservanza di tutte le condizioni, clausole e servitù indicate nei titoli seguenti, nonché di quelle indicate in ogni altro atto ivi richiamato, titoli tutti da intendersi come integralmente riportati e trascritti; e precisamente:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Regolamento di Condominio depositato con atto a rogito Notaio Luisa Quaglino Rinaudo di Torino del 05.10.1993, rep. n. 86289/25641 (all. n. 2), trascritto in data 05.11.1993 ai nn. 27350/19127; • atto di compravendita a rogito Notaio Luisa Quaglino Rinaudo di Torino del 23.07.1997, rep. n. 101962/32655 (all. n. 5), trascritto in data 09.08.1997 ai nn. 26548/19230.
<p><i>Formalità pregiudizievoli da cancellare</i> (cfr. Punto 3.b)</p>	<p>Dalla disamina della documentazione in atti e dalle ispezioni ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Servizi di Pubblicità Immobiliare di Torino 2, aggiornate al 12.05.2018, si è accertata la sussistenza delle seguenti formalità (cfr. Ispezioni ipotecarie – all. n. 6):</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>ipoteca legale iscritta in data 10.10.2007 ai nn. 54551/13341 per € 48.365,88</u> a favore di xxx, contro la quota di usufrutto pari ad 1/2 in capo a xxxx (derivante da Cartella esattoriale). • <u>ipoteca legale iscritta in data 29.04.2008 ai nn. 20417/4262 per € 61.205,10</u> a favore di xxxx, contro la quota di usufrutto pari ad 1/2 in capo a xxxx (derivante da Cartella esattoriale). • <u>ipoteca volontaria iscritta in data 07.08.2008 ai nn. 40455/8733 per € 90.000,00</u> a favore di xxxx, per l'intero, contro la quota di usufrutto pari ad 1/2 in capo a xxxx, la quota di usufrutto pari ad 1/2 in capo a xxxx e la quota di nuda proprietà pari ad 1/1 in capo a xxxx (derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario, durata anni 10). • <u>ipoteca legale iscritta in data 19.04.2011 ai nn. 15629/3042 per € 340.126,02</u> a favore di xxxx, contro la quota di usufrutto pari ad 1/2 in capo a xxxx (derivante da Ruolo ex art. 77 del D.P.R. n. 602 del 1973). • <u>ipoteca giudiziale iscritta in data 18.06.2014 ai nn. 19718/2924 per € 8.000,00</u> a favore di xxxx, contro la quota di usufrutto pari ad 1/2 in capo a xxxx (derivante da Decreto ingiuntivo). • <u>ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione iscritta in data 20.04.2016 ai nn. 13955/2311 per € 138.262,58</u> a favore di xxxx, contro la quota di usufrutto pari ad 1/2 in capo a xxxx (derivante da Ruolo). • <u>Pignoramento immobiliare trascritto in data 05.12.2016 ai nn. 48405/32270</u> a favore di xxxx, per l'intero, contro la quota di usufrutto pari ad 1/2 in capo a xxxx, la quota di usufrutto pari ad 1/2 in capo a xxxx e la quota di nuda proprietà pari ad 1/1 in capo a xxxx. • <u>Pignoramento immobiliare trascritto in data 19.01.2018 ai nn. 2595/1895</u> a favore di xxxx, per l'intero, contro la quota di usufrutto pari ad 1/2 in capo a xxxx e le quote pari ad 1/2 di usufrutto e pari ad 1/1 di nuda proprietà in capo a xxxx. <p>Tutte le formalità gravano su più beni motivo per cui dovranno essere cancellate limitatamente.</p>

<p><i>Diritto del debitore sul bene ed eventuali ulteriori diritti (usi civici, livello e censo)</i> (cfr. Punto 3.c)</p>	<p>Il diritto in capo agli esecutati risulta di piena proprietà in forza dei titoli indicati al punto 2) cui si rimanda.</p> <p>Dagli accertamenti effettuati presso la Regione Piemonte e l'Agenzia delle Entrate – Servizi di Catasto e di Pubblicità Immobiliare, non risulta reperibile documentazione attestante la sussistenza di ulteriori diritti (Uso Civico, Livello o Censo).</p>
<p><i>Occupazione</i> (cfr. Punto 4)</p>	<p>Alla data del sopralluogo (20.04.2018) l'unità immobiliare era condotta da xxxx, giusta contratto di locazione ad uso diverso dall'abitazione registrato a Torino 3 in data 28.03.2014 al n. 1692, serie 3T (all. C.4).</p> <p>La durata del contratto risulta di anni 6 (sei) rinnovabili, con decorrenza dal 01.02.2014 e prima scadenza al 31.01.2020; il canone annuale ammonta ad € 3.600,00 (Euro tremilaseicento/00), da corrispondersi in rate mensili anticipate.</p> <p>Si segnala che:</p> <ul style="list-style-type: none"> • il sopra citato titolo sarebbe da ritenersi opponibile in quanto registrato in data antecedente alla trascrizione del pignoramento (19.01.2018); • nel contratto tuttavia l'immobile risulta erroneamente identificato come censito con il subalterno 2 anziché con il subalterno 3; si evidenzia che l'immobile censito con il sub. 2 risulta peraltro condotto in forza di altro contratto (cfr. all. B.4); <p>sulla base di quanto sopra esposto ci si rimette alle valutazioni dell'Ill.mo Sig. Giudice in merito all'opponibilità alla procedura del contratto sopra indicato.</p>
<p><i>Titoli abilitativi e Cert. Agibilità</i> (cfr. Punto 6.a)</p>	<p>Dagli accertamenti esperiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Nichelino (TO) si è riscontrato che:</p> <ul style="list-style-type: none"> • per la costruzione del fabbricato di civile abitazione (primi tre piani fuori terra, oltre piano interrato) è stato rilasciato Nulla Osta n. 387/61 (all. n. 7); per la sopraelevazione di un ulteriore piano è stato rilasciato Nulla Osta n. 437/61; • per la conservazione di "... servizi igienici in ampliamento a locali commerciali ..." (n. 1 per ogni negozio del piano terreno) è stata rilasciata Concessione Edilizia in Sanatoria n. 385/95/S in data 14.05.1997 (all. n. 8); nel merito si evidenzia che dalla disamina del nulla osta 387/61 si evince che la volumetria inerente l'avancorpo oggetto di istanza di condono, meglio rappresentata negli elaborati grafici allegati alla citata istanza, risultava già assentita (cfr. all. n. 7 e 8); tanto rilevato ed atteso inoltre che la documentazione fotografica inerente l'avancorpo oggetto di istanza non risulta allegata, si ritiene che la sanatoria riguardi l'avancorpo già assentito; • il Certificato di Agibilità del fabbricato principale è stato rilasciato in data 13.10.1997 (cfr. all. n. 9); • per la conservazione della diversa distribuzione planimetrica interna dell'intero piano interrato è stato rilasciato Permesso di Costruire in Sanatoria n. 372/12 in data 16.01.2013 (all. n. 10).
<p><i>Regolarità edilizia e catastale</i> (cfr. Punto 6.b)</p>	<p>Sussistono irregolarità edilizie ed amministrative.</p>
<p><i>Attestato di Prestazione Energetica</i> (cfr. Punto 6.c)</p>	<p>L'immobile è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica n. 2016 101400 0018 (Classe Energetica "E"), redatto in data 03.10.2016 e regolarmente ricevuto dal SIPEE (all. C.6).</p>
<p><i>Spese gestione condominiali e sussistenza di procedimenti giudiziari</i> (cfr. Punto 7)</p>	<p>Sulla base delle informazioni ricevute dall'Amministratore si riferisce quanto segue:</p> <ul style="list-style-type: none"> • importo annuo spese condominiali: circa € 650,00 (Euro seicentocinquanta/00) per gestione ordinaria e circa € 800,00 (Euro ottocento/00) per riscaldamento; <p style="text-align: center;">... segue ...</p>

<i>Spese gestione condominiali e sussistenza di procedimenti giudiziari</i> <small>(cfr. Punto 7)</small>	<p style="text-align: center;">... segue ...</p> <ul style="list-style-type: none"> • situazione contabile degli ultimi due anni: non sussiste alcuna situazione debitoria, fatto salvo l'eventuale conguaglio; • procedimenti giudiziari iscritti/trascritti a favore del Condominio: nessuno.
<i>Valore di mercato</i> <small>(cfr. Punto 8)</small>	<p>I^a Ipotesi - Immobile "libero": € 49.000,00 (Euro quarantanovemila/00)</p> <p>I^a Ipotesi - Immobile "occupato": € 42.000,00 (Euro quarantaduemila/00).</p>
<i>Testate giornalistiche locali</i> <small>(cfr. Punto 9)</small>	<p>"il Mercoledì", edito da Editrice Il Mercoledì soc. coop. giornalistica a r.l., con sede in Moncalieri (TO), Via Cavour 70, c.f.: 08868180012.</p>

* * * * *

Lotto "C":

in Comune di Nichelino (TO), Via San Francesco D'Assisi n. 17:

immobile censito con sub. 3

* * * * *

Punto 1) Identificazione immobili pignorati

Unità immobiliare facente parte del complesso edilizio sito in Comune di Nichelino (TO), Via San Francesco D'Assisi nn. 15 e 17 angolo Via Susa snc, costituito da fabbricato principale di civile abitazione, elevato a quattro piani fuori terra, oltre piano interrato, e da basso fabbricato ad uso autorimesse, elevato ad un piano fuori terra, il tutto entrostante a sedime distinto in mappa Catasto Terreni con Foglio 7, mappali 748 e 359 (Enti Urbani della superficie catastale totale di 605 m²); e precisamente nel fabbricato principale e con accesso da Via San Francesco D'Assisi n. 17:

- al piano terreno (l f.t.): locale commerciale meglio rappresentato, nella precedente distribuzione interna, e distinto con il numero "10" (dieci) nella planimetria di piano allegata al Regolamento di Condominio depositato con atto a rogito Notaio Luisa Quaglino Rinaudo di Torino del 05.10.1993, rep. n. 86289/25641 (all. n. 2), trascritto in data 05.11.1993 ai nn. 27350/19127, composto di ingresso, disimpegno, due locali, ripostiglio, vano doccia, bagno con antibagno, ripostiglio esterno e balcone, alle coerenze: cortile comune, vano scala/androne d'ingresso civico numero 17, Via San Francesco D'Assisi e negozio "9";
- al piano interrato: locale ad uso cantina meglio rappresentato e distinto con il numero "12" (dodici) nella planimetria di piano allegata al Regolamento di Condominio di cui sopra, alle coerenze: area esclusiva a due lati, vano scala e corridoio comune,

Al Catasto Fabbricati del Comune censuario di Nichelino (TO) l'unità immobiliare risulta censita, con corretta intestazione, come segue:

- Foglio 7, particella 748, subalterno 3, Via San Francesco D'Assisi n. 17, piano T, categoria C/1, classe 4, consistenza 31 m², superficie catastale totale 39 m², rendita € 502,72.

Il tutto come meglio si riscontra dagli elaborati grafici (all. C.1) e dalla documentazione catastale (all. n. 3, C.2 ed C.3).

* * * * *

All'unità immobiliare competono le proporzionali quote di comproprietà su tutte le porzioni del complesso edilizio che sono da ritenersi comuni ed indivisibili a norma di legge, uso e consuetudine, ed in osservanza del Regolamento di Condominio di cui sopra.

* * * * *

Punto 2) Proprietà e provenienze

Proprietà alla data di trascrizione del pignoramento (19.01.2018):

in capo agli esecutati, xxxx, per la quota pari ad 1/2 di usufrutto, e xxxx, per la quota pari ad 1/2 di usufrutto e per la quota pari ad 1/1 di nuda proprietà, ai quali il bene pervenne, in maggior corpo, come segue.

* * * * *

A xxxx le rispettive quote pari ad 1/2 di usufrutto e pari ad 1/1 di nuda proprietà pervennero in forza di atto di conferimento di beni e di costituzione di vincolo in Trust a rogito Notaio Natale De Lorenzo di Torino del 03.10.2016, rep. n. 80330/35849 (all. n. 4), trascritto a Torino 2 in data 02.11.2016 ai nn. 43380/28862 ed ai nn. 43381/28863, da xxxx (quota pari ad 1/2 di usufrutto), e da xxxx (quota pari ad 1/1 di nuda proprietà).

* * * * *

A xxxx (quota pari ad 1/2 di usufrutto), a xxxx (quota pari ad 1/2 di usufrutto) ed a xxxx (quota pari ad 1/1 di nuda proprietà), sopra generalizzati, i rispettivi diritti sul bene pervennero, in maggior corpo, in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Luisa

Quaglino Rinaudo di Torino del 23.07.1997, rep. n. 101962/32655 (all. n. 5), trascritto in data 09.08.1997 ai nn. 26548/19230 (primo titolo di acquisto ante ventennio). Si precisa che in sede di tale atto xxxx e xxxx hanno dichiarato di essere coniugi in regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

* * * * *

Punto 3.a) Diritti reali a favore di terzi, vincoli e oneri

Dalla disamina della documentazione ipotecaria e catastale si evince che l'unità immobiliare è sottoposta all'osservanza di tutte le condizioni, clausole e servitù indicate nei titoli seguenti, nonché di quelle indicate in ogni altro atto ivi richiamato, titoli tutti da intendersi come integralmente riportati e trascritti; e precisamente:

- Regolamento di Condominio depositato con atto a rogito Notaio Luisa Quaglino Rinaudo di Torino del 05.10.1993, rep. n. 86289/25641 (all. n. 2), trascritto in data 05.11.1993 ai nn. 27350/19127;
- atto di compravendita a rogito Notaio Luisa Quaglino Rinaudo di Torino del 23.07.1997, rep. n. 101962/32655 (all. n. 5), trascritto in data 09.08.1997 ai nn. 26548/19230.

* * * * *

Punto 3.b) Formalità pregiudizievoli da cancellare

Dalla disamina della documentazione in atti e dalle ispezioni ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Servizi di Pubblicità Immobiliare di Torino 2, aggiornate al 12.05.2018, si è accertata la sussistenza delle seguenti formalità (cfr. Ispezioni ipotecarie – all. n. 6):

- Ipoteca legale iscritta in data 10.10.2007 ai nn. 54551/13341 per € 48.365,88
a favore di xxxx, contro la quota di usufrutto pari ad 1/2 in capo a xxxx (derivante da Cartella esattoriale).
- Ipoteca legale iscritta in data 29.04.2008 ai nn. 20417/4262 per € 61.205,10

a favore di xxxx, contro la quota di usufrutto pari ad 1/2 in capo a xxxx (derivante da Cartella esattoriale).

- Ipoteca volontaria iscritta in data 07.08.2008 ai nn. 40455/8733 per € 90.000,00

a favore di xxxx, per l'intero, contro la quota di usufrutto pari ad 1/2 in capo a xxxx, la quota di usufrutto pari ad 1/2 in capo a xxxx e la quota di nuda proprietà pari ad 1/1 in capo a xxxx (derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario, durata anni 10).

- Ipoteca legale iscritta in data 19.04.2011 ai nn. 15629/3042 per € 340.126,02

a favore di xxxx, contro la quota di usufrutto pari ad 1/2 in capo a xxxx (derivante da Ruolo ex art. 77 del D.P.R. n. 602 del 1973).

- Ipoteca giudiziale iscritta in data 18.06.2014 ai nn. 19718/2924 per € 8.000,00

a favore di "xxxx, contro la quota di usufrutto pari ad 1/2 in capo a xxxx (derivante da Decreto ingiuntivo).

- Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione iscritta in data 20.04.2016 ai nn. 13955/2311 per € 138.262,58

a favore di xxxx, contro la quota di usufrutto pari ad 1/2 in capo a xxxx (derivante da Ruolo).

- Pignoramento immobiliare trascritto in data 05.12.2016 ai nn. 48405/32270

a favore di xxxx, per l'intero, contro la quota di usufrutto pari ad 1/2 in capo a xxxx, la quota di usufrutto pari ad 1/2 in capo a xxxx e la quota di nuda proprietà pari ad 1/1 in capo a xxxx.

- Pignoramento immobiliare trascritto in data 19.01.2018 ai nn. 2595/1895

a favore di xxxx, per l'intero, contro la quota di usufrutto pari ad 1/2 in capo a xxxx e le quote pari ad 1/2 di usufrutto e pari ad 1/1 di nuda proprietà in capo a xxxx.

Tutte le formalità gravano su più beni motivo per cui dovranno essere cancellate limitatamente.

* * * * *

*Punto 3.c) Diritto del debitore sui beni e sussistenza di eventuali ulteriori diritti gravanti
(uso civico, censo, livello)*

Il diritto in capo agli esecutati risulta di piena proprietà in forza dei titoli indicati al punto 2) cui si rimanda.

Dagli accertamenti effettuati presso la Regione Piemonte e l'Agenzia delle Entrate – Servizi di Catasto e di Pubblicità Immobiliare, non risulta reperibile documentazione attestante la sussistenza di ulteriori diritti (Uso Civico, Livello o Censo).

* * * * *

Punto 4) Stato di possesso

Alla data del sopralluogo (20.04.2018) l'unità immobiliare era condotta da xxxx, giusta contratto di locazione ad uso diverso dall'abitazione registrato a Torino 3 in data 28.03.2014 al n. 1692, serie 3T (all. C.4).

La durata del contratto risulta di anni 6 (sei) rinnovabili, con decorrenza dal 01.02.2014 e prima scadenza al 31.01.2020; il canone annuale ammonta ad € 3.600,00 (Euro tremila-seicento/00), da corrispondersi in rate mensili anticipate.

Si segnala che:

- il sopra citato titolo sarebbe da ritenersi opponibile in quanto registrato in data antecedente alla trascrizione del pignoramento (19.01.2018);
- nel contratto tuttavia l'immobile risulta erroneamente identificato come censito con il subalterno 2 anziché con il subalterno 3; si evidenzia che l'immobile censito con il sub. 2 risulta peraltro condotto in forza di altro contratto (cfr. all. B.4);

sulla base di quanto sopra esposto ci si rimette alle valutazioni dell'III.mo Sig. Giudice in merito all'opponibilità alla procedura del contratto sopra indicato.

* * * * *

Punto 5) Descrizione dei beni

Il complesso edilizio comprendente l'unità immobiliare è ubicato in Comune di Nichelino (TO), in ambito semicentrale, urbanizzato ed a prevalente destinazione residenziale.

Il compendio, edificato agli inizi degli anni '60 del secolo scorso, è costituito da:

- un corpo di fabbrica principale adibito ad uso commerciale al piano terreno ed a civile abitazione ai piani superiori, ed avente accessi pedonali contraddistinti dai numeri civici 15 e 17 della Via San Francesco D'Assisi;
- un basso fabbricato ad uso autorimesse ed avente accesso carraio da Via Susa senza numero civico.

Il fabbricato principale, di tipologia economica, si eleva a quattro piani fuori terra, oltre al piano interrato, è servito da due scale, aventi accessi rispettivamente dai numeri civici 15 e 17 della Via San Francesco D'Assisi, ed è caratterizzato da: strutture portanti in c.a., tetto a falde, facciate prevalentemente ad intonaco tinteggiato e finiture correnti rispetto all'epoca di edificazione; dotato di impiantistica standard (riscaldamento centralizzato, illuminazione aree comuni, citofono, ricezione segnale TV, approvvigionamento ed allontanamento delle acque, adduzione gas, ecc...), fatta eccezione per l'ascensore di cui è privo, si presenta in ordinarie condizioni di conservazione e di manutenzione.

* * * * *

Il locale commerciale, posto al piano terreno (l f.t.), risulta adibito a centro estetico, allo stato è composto di ingresso, disimpegno, due locali, ripostiglio, vano doccia, bagno con antibagno, ripostiglio esterno e balcone (cfr. all. C.1), e dispone di ingresso principale dalla vetrina contraddistinta dal numero civico 17^A della Via San Francesco D'Assisi e di un ulteriore ingresso dal vano scala condominiale avente accesso dal numero civico 17 sempre della Via San Francesco D'Assisi.

L'immobile è caratterizzato da

- altezza interna di circa 4 m, eccezione fatta per il ripostiglio esterno con altezza di circa 2,70 m; tutti i vani, fatta eccezione per il bagno con antibagno ed il ripostiglio esterno, presentano una controsoffittatura in pannelli modulari di cartongesso;
- pavimentazioni in piastrelle di graniglia in tutti i vani, eccezione fatta per il vano doccia, il bagno con antibagno ed il ripostiglio esterno (ex gabinetto) con piastrelle di ceramica;
- finiture interne: pareti e soffitti prevalentemente ad intonaco tinteggiato ad eccezione delle pareti del vano doccia, del bagno e del ripostiglio esterno con parziale rivestimento in piastrelle di ceramica;
- serramenti esterni: vetrina in ferro e vetro semplice dotata di serranda, ulteriori serramenti esterni in legno e vetro semplice;
- bagno dotato di lavabo e vaso;
- dotazione impiantistica: riscaldamento centralizzato con elementi radianti dotati di termovalvole e sistema di contabilizzazione del calore, produzione acqua calda sanitaria a mezzo di scaldabagno elettrico, nonché impianto idrico ed elettrico.

La cantina, posta al piano interrato, presenta la porta in legno, pavimentazione in battuto di cemento e pareti e soffitto al rustico.

L'immobile è caratterizzato da finiture ed impianti prevalentemente correnti e si presenta in ordinarie condizioni di conservazione e di manutenzione.

Il tutto come meglio si evince dalla documentazione fotografica (all. C.5).

* * * * *

Punto 6.a) Titoli abilitativi e dichiarazione di agibilità

Dagli accertamenti esperiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Nichelino (TO) si è riscontrato che:

- per la costruzione del fabbricato di civile abitazione (primi tre piani fuori terra, oltre piano interrato) è stato rilasciato Nulla Osta n. 387/61 (all. n. 7); per la sopraelevazione di un

ulteriore piano è stato rilasciato Nulla Osta n. 437/61;

- per la conservazione di “... *servizi igienici in ampliamento a locali commerciali* ...” (n. 1 per ogni negozio del piano terreno) è stata rilasciata Concessione Edilizia in Sanatoria n. 385/95/S in data 14.05.1997 (all. n. 8); nel merito si evidenzia che dalla disamina del nulla osta 387/61 si evince che la volumetria inerente l'avancorpo oggetto di istanza di condono, meglio rappresentata negli elaborati grafici allegati alla citata istanza, risultava già assentita (cfr. all. n. 7 e 8); tanto rilevato ed atteso inoltre che la documentazione fotografica inerente l'avancorpo oggetto di istanza non risulta allegata, si ritiene che la sanatoria riguardi l'avancorpo già assentito;
- il Certificato di Agibilità del fabbricato principale è stato rilasciato in data 13.10.1997 (cfr. all. n. 9);
- per la conservazione della diversa distribuzione planimetrica interna dell'intero piano interrato è stato rilasciato Permesso di Costruire in Sanatoria n. 372/12 in data 16.01.2013 (all. n. 10).

* * * * *

Punto 6.b) Regolarità urbanistica, edilizia e catastale

Dalla disamina degli elaborati del P.R.G.C. vigente si evince che l'immobile ricade nella zona urbanistica “*BR1: a preminente destinazione abitativa, classificabili come ambiti consolidati*”.

* * * * *

Dai rilievi effettuati a campione si sono accertate le seguenti irregolarità:

- diversa distribuzione planimetrica interna realizzata per la maggior parte con pareti divisorie in cartongesso non a tutta altezza;
- avancorpo ove insiste il ripostiglio non assentito;
- bagno ed antibagno privi dell'impianto di aspirazione forzata;

- vano cantina con modeste difformità dimensionali;

il tutto come meglio si evince dagli elaborati grafici (cfr. all. C.1), eccezione fatta per le modeste difformità dimensionali inerenti la cantina.

Si ritiene che le difformità in essere non siano sanabili *in toto* in quanto per la maggior parte in contrasto con gli strumenti urbanistici (in particolare si evidenzia che l'avancorpo ad uso ripostiglio allo stato non è sanabile); per la regolarizzazione edilizia dell'immobile si renderanno pertanto necessari anche interventi di adeguamento, previo ottenimento del titolo abilitativo in sanatoria e la corresponsione delle sanzioni.

* * * * *

Dalla disamina della documentazione catastale si evince la sussistenza di numerose difformità rispetto all'attuale stato dei luoghi (diversa distribuzione planimetrica interna, immobile censito al piano T anziché al piano T-S1, ecc...), pertanto la stessa dovrà essere oggetto di aggiornamento, anche in ragione degli interventi di ripristino/adeguamento da eseguirsi.

* * * * *

Sulla base di quanto sopra esposto gli oneri inerenti la regolarizzazione edilizia ed amministrativa del bene (pratiche burocratiche, opere edili ed impiantistiche, sanzioni, oneri, diritti, ecc...) si stimano, in via puramente indicativa e non pregiudizievole, in misura non inferiore ad € 5.000,00 (Euro cinquemila/00), fermo restando che qualsivoglia costo afferente al ripristino in conformità dell'immobile è da ritenersi posto a cura ed a carico dell'aggiudicatario senza alcun diritto di rivalsa.

* * * * *

Punto 6.c) Attestato di Prestazione Energetica

L'immobile è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica n. 2016 101400 0018 (Classe Energetica "E"), redatto in data 03.10.2016 e regolarmente ricevuto dal SIPEE (all. C.6).

* * * * *

Punto 7) Spese di gestione condominiali e sussistenza di procedimenti giudiziari

Sulla base delle informazioni ricevute dall'Amministratore si riferisce quanto segue:

- importo annuo spese condominiali: circa € 650,00 (Euro seicentocinquanta/00) per gestione ordinaria e circa € 800,00 (Euro ottocento/00) per riscaldamento;
- spese straordinarie deliberate negli ultimi due anni: l'Amministratore ha riferito verbalmente che l'Assemblea ha deliberato la manutenzione straordinaria del tetto e delle facciate ma non ha riferito né l'importo a carico dell'immobile, né l'importo totale delle opere;
- situazione contabile degli ultimi due anni: non sussiste alcuna situazione debitoria, fatto salvo l'eventuale conguaglio;
- procedimenti giudiziari iscritti/trascritti a favore del Condominio: nessuno.

* * * * *

Punto 8) Valore di mercato

Al fine della determinazione del più probabile valore di mercato del bene, si adotta il metodo di stima sintetico comparativo.

La superficie commerciale dell'immobile, desunta attraverso rilievi strumentali effettuati *in loco* e calcolata secondo criteri standard adottati convenzionalmente in sede di trattativa commerciale, è stata quantificata in 53³ m² circa.

Il più probabile valore unitario di mercato del bene, desunto attraverso la disamina dei prezzi correntemente praticati per immobili simili ubicati in aree limitrofe, la consultazione delle quotazioni riportate da fonti istituzionali, nonché la successiva correzione dei valori acquisiti in ragione dei fattori intrinseci ed estrinseci caratterizzanti [si evidenziano a titolo esemplificativo e non esaustivo: ubicazione in ambito commerciale

³ La superficie dell'avancorpo ad uso ripostiglio non è stata computata in quanto manufatto abusivo e non sanabile.

di secondaria importanza, fabbricato di tipologia economica, immobile di taglio medio-piccolo, dotato di finiture correnti e di impiantistica standard, in ordinarie condizioni di manutenzione, sussistenza di irregolarità edilizie ed amministrative, ecc... (caratteristiche che nella loro totalità conferiscono al bene un mediocre indice di commerciabilità)], è stato prudenzialmente quantificato, giusta anche la congiuntura negativa del mercato immobiliare, pari ad €/m² 1.080,00.

In considerazione dell'assenza di garanzia per gli eventuali vizi e/o difetti del bene e degli oneri da sostenere per la regolarizzazione edilizia dello stesso, si quantifica il più probabile valore di mercato dell'immobile come segue:

<u>Valore di mercato teorico</u>			
- m ² 53,00 x €/m ² 1.080,00	=		€ 57.240,00
<u>Coefficienti di adeguamento e correzioni</u>			
- assenza di garanzia per eventuali vizi e/o difetti (- 5%)	=		-€ 2.862,00
- oneri di regolarizzazione edilizia	≥		-€ 5.000,00
		Valore Totale	€ 49.378,00

Lo scrivente, essendosi rimesso alla valutazione dell'Ill.mo Magistrato in merito allo stato di occupazione (cfr. Punto 4), propone le seguenti ipotesi di stima:

1^a Ipotesi: Immobile "libero"

Analizzati i suddetti valori e procedendo in via prudenziale ad una valutazione del bene a corpo e non a misura, nonché nello stato di fatto e di diritto in cui si trova con annessi diritti, azioni, ragioni e servitù attive e passive, fissi ed infissi, annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, giusta i titoli di provenienza e le risultanze catastali, si stima il più probabile valore di mercato dell'immobile in esame in complessivi € 49.000,00 (Euro quarantanovemila/00).

II^a Ipotesi: Immobile “occupato” in forza di contratto di locazione opponibile

In considerazione delle condizioni contrattuali (canone e scadenza), si ritiene congruo apportare al valore dell’immobile stimato come libero un deprezzamento del 15% circa; procedendo pertanto in via prudenziale ad una valutazione a corpo e non a misura, si stima il più probabile valore di mercato del bene, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, giusta i titoli di provenienza e le risultanze catastali, in complessivi € 42.000,00 (Euro quarantaduemila/00).

* * * * *

Punto 9) Testate giornalistiche di informazione locale

“il Mercoledì”, edito da Editrice Il Mercoledì soc. coop. giornalistica a r.l., con sede in Moncalieri (TO), Via Cavour 70, c.f.: 08868180012.

* * * * *

Allegati generali:

- 1) Certificati di residenza;
- 2) Regolamento di Condominio
- 3) Estratto di mappa NCT
- 4) Atto provenienza “Trust” 2016
- 5) Atto provenienza 1997
- 6) Ispezioni Ipotecarie
- 7) Nulla Osta n. 387/61
- 8) Concessione Edilizia in Sanatoria n. 385/95/S
- 9) Certificato di Agibilità
- 10) Permesso di Costruire in Sanatoria n. 372/12

Allegati Lotto “C”:

- C.1) Elaborati grafici sub. “3”

- C.2) Visura N.C.E.U. sub. "3"
- C.3) Planimetria N.C.E.U. sub. "3"
- C.4) Contratto locazione sub. "3"
- C.5) Documentazione fotografica sub. "3"
- C.6) Attestato di Prestazione Energetica sub. "3"

* * * * *

Lotto "D":

in Comune di Nichelino (TO), Via San Francesco D'Assisi n. 17:

immobile censito con sub. 4

* * * * *

Prospetto sinottico

<p><i>Identificazione immobili</i> (cfr. Punto 1)</p>	<p>Unità immobiliare facente parte del complesso edilizio sito in Comune di Nichelino (TO), Via San Francesco D'Assisi nn. 15 e 17 angolo Via Susa snc, costituito da fabbricato principale di civile abitazione, elevato a quattro piani fuori terra, oltre piano interrato, e da basso fabbricato ad uso autorimesse, elevato ad un piano fuori terra, il tutto entrostante a sedime distinto in mappa Catasto Terreni con Foglio 7, mappali 748 e 359 (Enti Urbani della superficie catastale totale di 605 m²); e precisamente nel fabbricato principale e con accesso da Via San Francesco D'Assisi n. 17:</p> <ul style="list-style-type: none">• <u>al piano terreno (l f.t.): locale commerciale</u> meglio rappresentato, nella precedente distribuzione interna, e distinto con il numero "11" (undici) nella planimetria di piano allegata al Regolamento di Condominio depositato con atto a rogito Notaio Luisa Quaglino Rinaudo di Torino del 05.10.1993, rep. n. 86289/25641 (all. n. 2), trascritto in data 05.11.1993 ai nn. 27350/19127, composto di vano ad uso negozio, retro con cucinino, bagno esterno e balcone, alle coerenze: cortile comune, proprietà xxxx od aventi causa, Via San Francesco D'Assisi ed androne d'ingresso/vano scala civico numero 17;• <u>al piano interrato: locale ad uso cantina</u> meglio rappresentato e distinto con il numero "11" (undici) nella planimetria di piano allegata al Regolamento di Condominio di cui sopra, alle coerenze: area esclusiva, intercapedine, cantina "10", corridoio comune e vano scala. <p>Al Catasto Fabbricati del Comune censuario di Nichelino (TO) l'unità immobiliare risulta censita, con corretta intestazione, come segue:</p> <ul style="list-style-type: none">• Foglio 7, particella 748, subalterno 4, Via San Francesco D'Assisi n. 17, piano T, categoria C/1, classe 4, consistenza 33 m², superficie catastale totale 44 m², rendita € 535,15. <p style="text-align: center;">* * * * *</p> <p>All'unità immobiliare competono le proporzionali quote di comproprietà su tutte le porzioni del complesso edilizio che sono da ritenersi comuni ed indivisibili a norma di legge, uso e consuetudine, ed in osservanza del Regolamento di Condominio di cui sopra.</p>
<p><i>Proprietà</i> (cfr. Punto 2)</p>	<p>In capo agli esecutati, xxxx, per la quota pari ad 1/2 di usufrutto, e xxxx, per la quota pari ad 1/2 di usufrutto e per la quota pari ad 1/1 di nuda proprietà, ai quali il bene pervenne, in maggior corpo, come segue.</p> <p style="text-align: center;">* * * * *</p> <p>A xxxx le rispettive quote pari ad 1/2 di usufrutto e pari ad 1/1 di nuda proprietà pervennero in forza di atto di conferimento di beni e di costituzione di vincolo in Trust a rogito Notaio Natale De Lorenzo di Torino del 03.10.2016, rep. n. 80330/35849 (all. n. 4), trascritto a Torino 2 in data 02.11.2016 ai nn. 43380/28862 ed ai nn. 43381/28863, da xxxx (quota pari ad 1/2 di usufrutto), e da xxxx (quota pari ad 1/1 di nuda proprietà).</p> <p style="text-align: center;">* * * * *</p> <p style="text-align: center;">... segue ...</p>

<p><i>Proprietà</i> (cfr. Punto 2)</p>	<p style="text-align: center;">... segue ...</p> <p>A xxxx (quota pari ad 1/2 di usufrutto), a xxxx (quota pari ad 1/2 di usufrutto) ed a xxxx (quota pari ad 1/1 di nuda proprietà), sopra generalizzati, i rispettivi diritti sul bene pervennero, in maggior corpo, in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Luisa Quaglino Rinaudo di Torino del 23.07.1997, rep. n. 101962/32655 (all. n. 5), trascritto in data 09.08.1997 ai nn. 26548/19230 (primo titolo di acquisto ante ventennio).</p>
<p><i>Diritti reali, vincoli e oneri</i> (cfr. Punto 3.a)</p>	<p>Dalla disamina della documentazione ipotecaria e catastale si evince che l'unità immobiliare è sottoposta all'osservanza di tutte le condizioni, clausole e servitù indicate nei titoli seguenti, nonché di quelle indicate in ogni altro atto ivi richiamato, titoli tutti da intendersi come integralmente riportati e trascritti; e precisamente:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Regolamento di Condominio depositato con atto a rogito Notaio Luisa Quaglino Rinaudo di Torino del 05.10.1993, rep. n. 86289/25641 (all. n. 2), trascritto in data 05.11.1993 ai nn. 27350/19127; • atto di compravendita a rogito Notaio Luisa Quaglino Rinaudo di Torino del 23.07.1997, rep. n. 101962/32655 (all. n. 5), trascritto in data 09.08.1997 ai nn. 26548/19230.
<p><i>Formalità pregiudizievoli da cancellare</i> (cfr. Punto 3.b)</p>	<p>Dalla disamina della documentazione in atti e dalle ispezioni ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Servizi di Pubblicità Immobiliare di Torino 2, aggiornate al 12.05.2018, si è accertata la sussistenza delle seguenti formalità (cfr. Ispezioni ipotecarie – all. n. 6):</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>ipoteca legale iscritta in data 10.10.2007 ai nn. 54551/13341 per € 48.365,88</u> a favore di xxx, contro la quota di usufrutto pari ad 1/2 in capo a xxxx (derivante da Cartella esattoriale). • <u>ipoteca legale iscritta in data 29.04.2008 ai nn. 20417/4262 per € 61.205,10</u> a favore di xxxx, contro la quota di usufrutto pari ad 1/2 in capo a xxxx (derivante da Cartella esattoriale). • <u>ipoteca volontaria iscritta in data 07.08.2008 ai nn. 40455/8733 per € 90.000,00</u> a favore di xxxx, per l'intero, contro la quota di usufrutto pari ad 1/2 in capo a xxxx, la quota di usufrutto pari ad 1/2 in capo a xxxx e la quota di nuda proprietà pari ad 1/1 in capo a xxxx (derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario, durata anni 10). • <u>ipoteca legale iscritta in data 19.04.2011 ai nn. 15629/3042 per € 340.126,02</u> a favore di xxxx, contro la quota di usufrutto pari ad 1/2 in capo a xxxx (derivante da Ruolo ex art. 77 del D.P.R. n. 602 del 1973). • <u>ipoteca giudiziale iscritta in data 18.06.2014 ai nn. 19718/2924 per € 8.000,00</u> a favore di xxxx, contro la quota di usufrutto pari ad 1/2 in capo a xxxx (derivante da Decreto ingiuntivo). • <u>ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione iscritta in data 20.04.2016 ai nn. 13955/2311 per € 138.262,58</u> a favore di xxxx, contro la quota di usufrutto pari ad 1/2 in capo a xxxx (derivante da Ruolo). • <u>Pignoramento immobiliare trascritto in data 05.12.2016 ai nn. 48405/32270</u> a favore di xxxx, per l'intero, contro la quota di usufrutto pari ad 1/2 in capo a xxxx, la quota di usufrutto pari ad 1/2 in capo a xxxx e la quota di nuda proprietà pari ad 1/1 in capo a xxxx. • <u>Pignoramento immobiliare trascritto in data 19.01.2018 ai nn. 2595/1895</u> a favore di xxxx, per l'intero, contro la quota di usufrutto pari ad 1/2 in capo a xxxx e le quote pari ad 1/2 di usufrutto e pari ad 1/1 di nuda proprietà in capo a xxxx. <p>Tutte le formalità gravano su più beni motivo per cui dovranno essere cancellate limitatamente.</p>

<p><i>Diritto del debitore sul bene ed eventuali ulteriori diritti (usi civici, livello e censo)</i> (cfr. Punto 3.c)</p>	<p>Il diritto in capo agli esecutati risulta di piena proprietà in forza dei titoli indicati al punto 2) cui si rimanda.</p> <p>Dagli accertamenti effettuati presso la Regione Piemonte e l'Agenzia delle Entrate – Servizi di Catasto e di Pubblicità Immobiliare, non risulta reperibile documentazione attestante la sussistenza di ulteriori diritti (Uso Civico, Livello o Censo).</p>
<p><i>Occupazione</i> (cfr. Punto 4)</p>	<p>Alla data del sopralluogo (17.04.2018) l'unità immobiliare era condotta xxxx, giusta contratto di locazione commerciale registrato a Moncalieri (TO) in data 21.12.2015 al n. 7721, serie 3T (all. D.4); tale titolo è da ritenersi opponibile alla procedura in quanto registrato in data antecedente alla trascrizione del pignoramento (19.01.2018).</p> <p>La durata del contratto risulta di anni 6 (sei) rinnovabili, con decorrenza dal 01.12.2015 e prima scadenza al 30.11.2021, ed il canone annuale ammonta ad € 4.320,00 (Euro quattromilatrecentoventi/00), da corrispondersi in rate mensili anticipate.</p>
<p><i>Titoli abilitativi e Cert. Agibilità</i> (cfr. Punto 6.a)</p>	<p>Dagli accertamenti esperiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Nichelino (TO) si è riscontrato che:</p> <ul style="list-style-type: none"> • per la costruzione del fabbricato di civile abitazione (primi tre piani fuori terra, oltre piano interrato) è stato rilasciato Nulla Osta n. 387/61 (all. n. 7); per la sopraelevazione di un ulteriore piano è stato rilasciato Nulla Osta n. 437/61; • per la conservazione di "... servizi igienici in ampliamento a locali commerciali ..." (n. 1 per ogni negozio del piano terreno) è stata rilasciata Concessione Edilizia in Sanatoria n. 385/95/S in data 14.05.1997 (all. n. 8); nel merito si evidenzia che dalla disamina del nulla osta 387/61 si evince che la volumetria inerente l'avancorpo oggetto di istanza di condono, meglio rappresentata negli elaborati grafici allegati alla citata istanza, risultava già assentita (cfr. all. n. 7 e 8); tanto rilevato ed atteso inoltre che la documentazione fotografica inerente l'avancorpo oggetto di istanza non risulta allegata, si ritiene che la sanatoria riguardi l'avancorpo già assentito; • il Certificato di Agibilità del fabbricato principale è stato rilasciato in data 13.10.1997 (cfr. all. n. 9); • per la conservazione della diversa distribuzione planimetrica interna dell'intero piano interrato è stato rilasciato Permesso di Costruire in Sanatoria n. 372/12 in data 16.01.2013 (all. n. 10).
<p><i>Regolarità edilizia e catastale</i> (cfr. Punto 6.b)</p>	<p>Sussistono irregolarità edilizie ed amministrative.</p>
<p><i>Attestato di Prestazione Energetica</i> (cfr. Punto 6.c)</p>	<p>L'immobile è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica n. 2015 206938 0100 (Classe Energetica "F"), redatto in data 15.11.2015 e regolarmente ricevuto dal SIPEE (all. D.6).</p>
<p><i>Spese gestione condominiali e sussistenza di procedimenti giudiziari</i> (cfr. Punto 7)</p>	<p>Sulla base delle informazioni ricevute dall'Amministratore si riferisce quanto segue:</p> <ul style="list-style-type: none"> • importo annuo spese condominiali: circa € 650,00 (Euro seicentocinquanta/00) per gestione ordinaria e circa € 800,00 (Euro ottocento/00) per riscaldamento; • spese straordinarie deliberate negli ultimi due anni: l'Amministratore ha riferito verbalmente che l'Assemblea ha deliberato la manutenzione straordinaria del tetto e delle facciate ma non ha riferito né l'importo a carico dell'immobile, né l'importo totale delle opere; • situazione contabile degli ultimi due anni: non sussiste alcuna situazione debitoria, fatto salvo l'eventuale conguaglio; • procedimenti giudiziari iscritti/trascritti a favore del Condominio: nessuno.

<i>Valore di mercato</i> (cfr. Punto 8)	€ 39.000,00 (Euro trentanovemila/00)
<i>Testate giornalistiche locali</i> (cfr. Punto 9)	"il Mercoledì", edito da Editrice Il Mercoledì soc. coop. giornalistica a r.l., con sede in Moncalieri (TO), Via Cavour 70, c.f.: 08868180012.

* * * * *

Lotto "D":

in Comune di Nichelino (TO), Via San Francesco D'Assisi n. 17:

immobile censito con sub. 4

* * * * *

Punto 1) Identificazione immobili pignorati

Unità immobiliare facente parte del complesso edilizio sito in Comune di Nichelino (TO), Via San Francesco D'Assisi nn. 15 e 17 angolo Via Susa snc, costituito da fabbricato principale di civile abitazione, elevato a quattro piani fuori terra, oltre piano interrato, e da basso fabbricato ad uso autorimesse, elevato ad un piano fuori terra, il tutto entrostante a sedime distinto in mappa Catasto Terreni con Foglio 7, mappali 748 e 359 (Enti Urbani della superficie catastale totale di 605 m²); e precisamente nel fabbricato principale e con accesso da Via San Francesco D'Assisi n. 17:

- al piano terreno (l f.t.): locale commerciale meglio rappresentato, nella precedente distribuzione interna, e distinto con il numero "11" (undici) nella planimetria di piano allegata al Regolamento di Condominio depositato con atto a rogito Notaio Luisa Quaglino Rinaudo di Torino del 05.10.1993, rep. n. 86289/25641 (all. n. 2), trascritto in data 05.11.1993 ai nn. 27350/19127, composto di vano ad uso negozio, retro con cucinino, bagno esterno e balcone, alle coerenze: cortile comune, proprietà xxxx od aventi causa, Via San Francesco D'Assisi ed androne d'ingresso/vano scala civico numero 17;
- al piano interrato: locale ad uso cantina meglio rappresentato e distinto con il numero "11" (undici) nella planimetria di piano allegata al Regolamento di Condominio di cui sopra, alle coerenze: area esclusiva, intercapedine, cantina "10", corridoio comune e vano scala.

Al Catasto Fabbricati del Comune censuario di Nichelino (TO) l'unità immobiliare risulta

censita, con corretta intestazione, come segue:

- Foglio 7, particella 748, subalterno 4, Via San Francesco D'Assisi n. 17, piano T, categoria C/1, classe 4, consistenza 33 m², superficie catastale totale 44 m², rendita € 535,15.

Il tutto come meglio si riscontra dagli elaborati grafici (all. D.1) e dalla documentazione catastale (all. n. 3, D2 ed D.3).

* * * * *

All'unità immobiliare competono le proporzionali quote di comproprietà su tutte le porzioni del complesso edilizio che sono da ritenersi comuni ed indivisibili a norma di legge, uso e consuetudine, ed in osservanza del Regolamento di Condominio di cui sopra.

* * * * *

Punto 2) Proprietà e provenienze

Proprietà alla data di trascrizione del pignoramento (19.01.2018):

in capo agli esecutati, xxxx, per la quota pari ad 1/2 di usufrutto, e xxxx, per la quota pari ad 1/2 di usufrutto e per la quota pari ad 1/1 di nuda proprietà, ai quali il bene pervenne, in maggior corpo, come segue.

* * * * *

A xxxx le rispettive quote pari ad 1/2 di usufrutto e pari ad 1/1 di nuda proprietà pervennero in forza di atto di conferimento di beni e di costituzione di vincolo in Trust a rogito Notaio Natale De Lorenzo di Torino del 03.10.2016, rep. n. 80330/35849 (all. n. 4), trascritto a Torino 2 in data 02.11.2016 ai nn. 43380/28862 ed ai nn. 43381/28863, da xxxx (quota pari ad 1/2 di usufrutto), e da xxxx (quota pari ad 1/1 di nuda proprietà).

* * * * *

A xxxx (quota pari ad 1/2 di usufrutto), a xxxx (quota pari ad 1/2 di usufrutto) ed a xxxx (quota pari ad 1/1 di nuda proprietà), sopra generalizzati, i rispettivi diritti sul bene

pervennero, in maggior corpo, in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Luisa Quaglino Rinaudo di Torino del 23.07.1997, rep. n. 101962/32655 (all. n. 5), trascritto in data 09.08.1997 ai nn. 26548/19230 (primo titolo di acquisto ante ventennio). Si precisa che in sede di tale atto xxxx e xxxx hanno dichiarato di essere coniugi in regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

* * * * *

Punto 3.a) Diritti reali a favore di terzi, vincoli e oneri

Dalla disamina della documentazione ipotecaria e catastale si evince che l'unità immobiliare è sottoposta all'osservanza di tutte le condizioni, clausole e servitù indicate nei titoli seguenti, nonché di quelle indicate in ogni altro atto ivi richiamato, titoli tutti da intendersi come integralmente riportati e trascritti; e precisamente:

- Regolamento di Condominio depositato con atto a rogito Notaio Luisa Quaglino Rinaudo di Torino del 05.10.1993, rep. n. 86289/25641 (all. n. 2), trascritto in data 05.11.1993 ai nn. 27350/19127;
- atto di compravendita a rogito Notaio Luisa Quaglino Rinaudo di Torino del 23.07.1997, rep. n. 101962/32655 (all. n. 5), trascritto in data 09.08.1997 ai nn. 26548/19230.

* * * * *

Punto 3.b) Formalità pregiudizievoli da cancellare

Dalla disamina della documentazione in atti e dalle ispezioni ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Servizi di Pubblicità Immobiliare di Torino 2, aggiornate al 12.05.2018, si è accertata la sussistenza delle seguenti formalità (cfr. Ispezioni ipotecarie – all. n. 6):

- Ipoteca legale iscritta in data 10.10.2007 ai nn. 54551/13341 per € 48.365,88
a favore di xxxx, contro la quota di usufrutto pari ad 1/2 in capo a xxxx (derivante da Cartella esattoriale).

- Ipoteca legale iscritta in data 29.04.2008 ai nn. 20417/4262 per € 61.205,10
a favore di xxxx, contro la quota di usufrutto pari ad 1/2 in capo a xxxx (derivante da Cartella esattoriale).
- Ipoteca volontaria iscritta in data 07.08.2008 ai nn. 40455/8733 per € 90.000,00
a favore di xxxx, per l'intero, contro la quota di usufrutto pari ad 1/2 in capo a xxxx, la quota di usufrutto pari ad 1/2 in capo a xxxx e la quota di nuda proprietà pari ad 1/1 in capo a xxxx (derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario, durata anni 10).
- Ipoteca legale iscritta in data 19.04.2011 ai nn. 15629/3042 per € 340.126,02
a favore di xxxx, contro la quota di usufrutto pari ad 1/2 in capo a xxxx (derivante da Ruolo ex art. 77 del D.P.R. n. 602 del 1973).
- Ipoteca giudiziale iscritta in data 18.06.2014 ai nn. 19718/2924 per € 8.000,00
a favore di "xxxx, contro la quota di usufrutto pari ad 1/2 in capo a xxxx (derivante da Decreto ingiuntivo).
- Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione iscritta in data 20.04.2016 ai nn. 13955/2311 per € 138.262,58
a favore di xxxx, contro la quota di usufrutto pari ad 1/2 in capo a xxxx (derivante da Ruolo).
- Pignoramento immobiliare trascritto in data 05.12.2016 ai nn. 48405/32270
a favore di xxxx, per l'intero, contro la quota di usufrutto pari ad 1/2 in capo a xxxx, la quota di usufrutto pari ad 1/2 in capo a xxxx e la quota di nuda proprietà pari ad 1/1 in capo a xxxx.
- Pignoramento immobiliare trascritto in data 19.01.2018 ai nn. 2595/1895
a favore di xxxx, per l'intero, contro la quota di usufrutto pari ad 1/2 in capo a xxxx e le quote pari ad 1/2 di usufrutto e pari ad 1/1 di nuda proprietà in capo a xxxx.

Tutte le formalità gravano su più beni motivo per cui dovranno essere cancellate

limitatamente.

* * * * *

*Punto 3.c) Diritto del debitore sui beni e sussistenza di eventuali ulteriori diritti gravanti
(uso civico, censo, livello)*

Il diritto in capo agli esecutati risulta di piena proprietà in forza dei titoli indicati al punto 2) cui si rimanda.

Dagli accertamenti effettuati presso la Regione Piemonte e l'Agenzia delle Entrate – Servizi di Catasto e di Pubblicità Immobiliare, non risulta reperibile documentazione attestante la sussistenza di ulteriori diritti (Uso Civico, Livello o Censo).

* * * * *

Punto 4) Stato di possesso

Alla data del sopralluogo (17.04.2018) l'unità immobiliare era condotta da xxxx, giusta contratto di locazione commerciale registrato a Moncalieri (TO) in data 21.12.2015 al n. 7721, serie 3T (all. D.4); tale titolo è da ritenersi opponibile alla procedura in quanto registrato in data antecedente alla trascrizione del pignoramento (19.01.2018).

La durata del contratto risulta di anni 6 (sei) rinnovabili, con decorrenza dal 01.12.2015 e prima scadenza al 30.11.2021, ed il canone annuale ammonta ad € 4.320,00 (Euro quattromilatrecentoventi/00), da corrispondersi in rate mensili anticipate.

* * * * *

Punto 5) Descrizione dei beni

Il complesso edilizio compendiante l'unità immobiliare è ubicato in Comune di Nichelino (TO), in ambito semicentrale, urbanizzato ed a prevalente destinazione residenziale.

Il compendio, edificato agli inizi degli anni '60 del secolo scorso, è costituito da:

- un corpo di fabbrica principale adibito ad uso commerciale al piano terreno ed a civile abitazione ai piani superiori, ed avente accessi pedonali contraddistinti dai numeri civici

15 e 17 della Via San Francesco D'Assisi;

- un basso fabbricato ad uso autorimesse ed avente accesso carraio da Via Susa senza numero civico.

Il fabbricato principale, di tipologia economica, si eleva a quattro piani fuori terra, oltre al piano interrato, è servito da due scale, aventi accessi rispettivamente dai numeri civici 15 e 17 della Via San Francesco D'Assisi, ed è caratterizzato da: strutture portanti in c.a., tetto a falde, facciate prevalentemente ad intonaco tinteggiato e finiture correnti rispetto all'epoca di edificazione; dotato di impiantistica standard (riscaldamento centralizzato, illuminazione aree comuni, citofono, ricezione segnale TV, approvvigionamento ed allontanamento delle acque, adduzione gas, ecc...), fatta eccezione per l'ascensore di cui è privo, si presenta in ordinarie condizioni di conservazione e di manutenzione.

* * * * *

Il locale commerciale, posto al piano terreno (l f.t.), risulta adibito a rivendita di generi alimentari, allo stato è composto di vano ad uso negozio, retro con cucinino, bagno esterno e balcone (cfr. all. D.1), e dispone di un unico ingresso dalla vetrina contraddistinta dal numero civico 17 della Via San Francesco D'Assisi.

L'immobile è caratterizzato da

- altezza interna di circa 4 m, eccezione fatta per il bagno con altezza di circa 2,70 m;
- pavimentazioni in piastrelle di graniglia in tutti i vani, eccezione fatta per il bagno esterno con piastrelle di ceramica;
- finiture interne: pareti e soffitti prevalentemente ad intonaco tinteggiato ad eccezione delle pareti del bagno esterno e del cucinino con parziale rivestimento in piastrelle di ceramica;
- serramenti esterni: vetrina in ferro e vetro semplice dotata di serranda, ulteriori serramenti in legno e vetro semplice;

- bagno dotato di vaso;
- dotazione impiantistica: riscaldamento centralizzato con elementi radianti dotati di termovalvole e sistema di contabilizzazione del calore, produzione acqua calda sanitaria a mezzo di scaldabagno elettrico, nonché impianto idrico ed elettrico.

L'immobile è caratterizzato da finiture ed impianti prevalentemente datati e si presenta in discrete condizioni di conservazione e di manutenzione.

La cantina, posta al piano interrato, presenta la porta in legno, pavimentazione in battuto di cemento e pareti e soffitto al rustico; in merito alla cantina si evidenzia che la stessa risulta direttamente collegata al vano sottoscala posto in aderenza e di proprietà condominiale.

Il tutto come meglio si evince dalla documentazione fotografica (all. D.5).

* * * * *

Punto 6.a) Titoli abilitativi e dichiarazione di agibilità

Dagli accertamenti esperiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Nichelino (TO) si è riscontrato che:

- per la costruzione del fabbricato di civile abitazione (primi tre piani fuori terra, oltre piano interrato) è stato rilasciato Nulla Osta n. 387/61 (all. n. 7); per la sopraelevazione di un ulteriore piano è stato rilasciato Nulla Osta n. 437/61;
- per la conservazione di *"... servizi igienici in ampliamento a locali commerciali ..."* (n. 1 per ogni negozio del piano terreno) è stata rilasciata Concessione Edilizia in Sanatoria n. 385/95/S in data 14.05.1997 (all. n. 8); nel merito si evidenzia che dalla disamina del nulla osta 387/61 si evince che la volumetria inerente l'avancorpo oggetto di istanza di condono, meglio rappresentata negli elaborati grafici allegati alla citata istanza, risultava già assentita (cfr. all. n. 7 e 8); tanto rilevato ed atteso inoltre che la documentazione fotografica inerente l'avancorpo oggetto di istanza non risulta allegata,

si ritiene che la sanatoria riguardi l'avancorpo già assentito;

- il Certificato di Agibilità del fabbricato principale è stato rilasciato in data 13.10.1997 (cfr. all. n. 9);
- per la conservazione della diversa distribuzione planimetrica interna dell'intero piano interrato è stato rilasciato Permesso di Costruire in Sanatoria n. 372/12 in data 16.01.2013 (all. n. 10).

* * * * *

Punto 6.b) Regolarità urbanistica, edilizia e catastale

Dalla disamina degli elaborati del P.R.G.C. vigente si evince che l'immobile ricade nella zona urbanistica *"BR1: a preminente destinazione abitativa, classificabili come ambiti consolidati"*.

* * * * *

Dai rilievi effettuati a campione si sono accertate le seguenti irregolarità:

- diversa distribuzione planimetrica interna;
- avancorpo ove insiste il bagno non assentito;
- vano cantina con modeste difformità dimensionali, nonché direttamente collegato con il vano sottoscala condominiale;

il tutto come meglio si evince dagli elaborati grafici (cfr. all. D.1), eccezione fatta per le modeste difformità dimensionali inerenti la cantina.

Si ritiene che le difformità siano sanabili ad eccezione per l'avancorpo ad uso bagno, il tutto fatto salvo il parere superiore degli organi competenti; per la regolarizzazione edilizia dell'immobile si renderanno pertanto necessari anche interventi di rimessione in pristino e di adeguamento, previo ottenimento del titolo abilitativo in sanatoria e corresponsione delle sanzioni.

* * * * *

Dalla disamina della documentazione catastale si evince la sussistenza di numerose difformità rispetto all'attuale stato dei luoghi (diversa distribuzione planimetrica interna, immobile censito al piano T anziché al piano T-S1, ecc...), pertanto la stessa dovrà essere oggetto di aggiornamento, anche in ragione degli interventi di ripristino/adeguamento da eseguirsi.

* * * * *

Sulla base di quanto sopra esposto gli oneri inerenti la regolarizzazione edilizia ed amministrativa del bene (pratiche burocratiche, opere edili ed impiantistiche, sanzioni, oneri, diritti, ecc...) si stimano, in via puramente indicativa e non pregiudizievole, in misura non inferiore ad € 7.000,00 (Euro settemila/00), fermo restando che qualsivoglia costo afferente al ripristino in conformità dell'immobile è da ritenersi posto a cura ed a carico dell'aggiudicatario senza alcun diritto di rivalsa.

* * * * *

Punto 6.c) Attestato di Prestazione Energetica

L'immobile è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica n. 2015 206938 0100 (Classe Energetica "F"), redatto in data 15.11.2015 e regolarmente ricevuto dal SIPEE (all. D.6).

* * * * *

Punto 7) Spese di gestione condominiali e sussistenza di procedimenti giudiziari

Sulla base delle informazioni ricevute dall'Amministratore si riferisce quanto segue:

- importo annuo spese condominiali: circa € 650,00 (Euro seicentocinquanta/00) per gestione ordinaria e circa € 800,00 (Euro ottocento/00) per riscaldamento;
- spese straordinarie deliberate negli ultimi due anni: l'Amministratore ha riferito verbalmente che l'Assemblea ha deliberato la manutenzione straordinaria del tetto e delle facciate ma non ha riferito né l'importo a carico dell'immobile, né l'importo totale delle opere;

- situazione contabile degli ultimi due anni: non sussiste alcuna situazione debitoria, fatto salvo l'eventuale conguaglio;
- procedimenti giudiziari iscritti/trascritti a favore del Condominio: nessuno.

* * * * *

Punto 8) Valore di mercato

Al fine della determinazione del più probabile valore di mercato del bene, si adotta il metodo di stima sintetico comparativo.

La superficie commerciale dell'immobile, desunta attraverso rilievi strumentali effettuati *in loco* e calcolata secondo criteri standard adottati convenzionalmente in sede di trattativa commerciale, è stata quantificata in 55⁴ m² circa.

Il più probabile valore unitario di mercato del bene, desunto attraverso la disamina dei prezzi correntemente praticati per immobili simili ubicati in aree limitrofe, la consultazione delle quotazioni riportate da fonti istituzionali, nonché la successiva correzione dei valori acquisiti in ragione dei fattori intrinseci ed estrinseci caratterizzanti [si evidenziano a titolo esemplificativo e non esaustivo: ubicazione in ambito commerciale di secondaria importanza, fabbricato di tipologia economica, immobile di taglio medio-piccolo, dotato di finiture e di impiantistica datati, in discrete condizioni di manutenzione, sussistenza di irregolarità edilizie ed amministrative, ecc... (caratteristiche che nella loro totalità conferiscono al bene un mediocre indice di commerciabilità)], è stato prudenzialmente quantificato, giusta anche la congiuntura negativa del mercato immobiliare, pari ad €/m² 1.020,00.

In considerazione dell'assenza di garanzia per gli eventuali vizi e/o difetti del bene e degli oneri da sostenere per la regolarizzazione edilizia dello stesso, si quantifica il più probabile valore di mercato dell'immobile come segue:

⁴ La superficie dell'avancorpo ad uso bagno non è stata computata in quanto manufatto abusivo e non sanabile.

<u>Valore di mercato teorico</u>			
- m ² 55,00 x €/m ² 1.020,00	=		€ 56.100,00
<u>Coefficienti di adeguamento e correzioni</u>			
- assenza di garanzia per eventuali vizi e/o difetti (- 5%)	=		-€ 2.805,00
- oneri di regolarizzazione edilizia	≥		-€ 7.000,00
		Valore Totale	€ 46.295,00

Analizzati i suddetti valori si stimerebbe prudenzialmente il più probabile valore di mercato dell'immobile libero in complessivi € 46.000,00 (Euro quarantaseimila/00), tuttavia in considerazione dello stato di occupazione e delle condizioni contrattuali (canone e scadenza) si ritiene congruo apportare al valore sopra stimato un deprezzamento del 15% circa.

Alla luce di quanto sopra riportato si assume in € 39.000,00 (Euro trentanovemila/00) il più probabile valore di mercato del bene a corpo e non a misura, nonché nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con annessi diritti, azioni, ragioni e servitù attive e passive, fissi ed infissi, annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, giusti i titoli di provenienza e le risultanze catastali.

* * * * *

Punto 9) Testate giornalistiche di informazione locale

“il Mercoledì”, edito da Editrice Il Mercoledì soc. coop. giornalistica a r.l., con sede in Moncalieri (TO), Via Cavour 70, c.f.: 08868180012.

* * * * *

Allegati generali:

- 1) Certificati di residenza;
- 2) Regolamento di Condominio
- 3) Estratto di mappa NCT

- 4) Atto provenienza "Trust" 2016
- 5) Atto provenienza 1997
- 6) Ispezioni Ipotecarie
- 7) Nulla Osta n. 387/61
- 8) Concessione Edilizia in Sanatoria n. 385/95/S
- 9) Certificato di Agibilità
- 10) Permesso di Costruire in Sanatoria n. 372/12

Allegati Lotto "D":

- D.1) Elaborati grafici sub. "4"
- D.2) Visura N.C.E.U. sub. "4"
- D.3) Planimetria N.C.E.U. sub. "4"
- D.4) Contratto locazione sub. "4"
- D.5) Documentazione fotografica sub. "4"
- D.6) Attestato di Prestazione Energetica sub. "4"

* * * * *

In esecuzione del gradito incarico ricevuto.

Con osservanza.

Vinovo, lì 17 maggio 2018.

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

(arch. Carlo Godano)