

**TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO**

**Sezione Esecuzioni Immobiliari - G.E. Dott.ssa Maria Vittoria CHIAVAZZA Ud. 15.06.2023**

**Esecuzione Immobiliare n. 773/2022 R.G.E. promossa da:**

**BBBBBB BBB B.B.B.**

*(rappresentata e difesa dall'Avv. Andrea Luccitti)*

**c o n t r o**

**AAAAAA aaaaaa**

\*\*\*\*\*

Nel corso della presente trattazione sono state assunte determinazioni in parte così schematizzate:

<b>E.I. R.G. n. 773/2022</b>	<b>G.E.: Dott.ssa Maria Vittoria CHIAVAZZA</b>
<p><u>Diritto reale e quota pignorata: NUDA PROPRIETA' quota 1000/1000:</u> <b>a1) Alloggio al piano primo (2° F.T.) – Orbassano (TO) - Strada Gerbido n.c. 6</b> Identificativo a Catasto Fabbricati: <b>Foglio 24 particella 245 sub 4 (Cat. A/3)</b> Accesso: concordato con la proprietà Stato di occupazione: usufrutto a favore di CCCCCC ccc ed occupato in forza di contratto di locazione registrato valido sino al 30.06.2023; <b>Valore di mercato della nuda proprietà pignorata:</b> <b>€ 56.950,00</b> (diconsi euro cinquantaseimilanovecentocinquanta/00)</p>	
<p><u>Diritto reale e quota pignorata: NUDA PROPRIETA' quota 1000/1000:</u> <b>a2) Alloggio al piano quarto (5° F.T.) – Orbassano (TO) - Strada Gerbido n.c. 8</b> Identificativo a Catasto Fabbricati: <b>Foglio 24 particella 245 sub 24 (Cat. A/3)</b> Accesso: concordato con la proprietà Stato di occupazione: usufrutto a favore di CCCCCC ccc ed occupato in forza di contratto di locazione registrato valido sino al 31.10.2024; <b>Valore di mercato della nuda proprietà pignorata:</b> <b>€ 59.500,00</b> (diconsi euro cinquantanovemilacinquecento/00)</p>	
<p><u>Diritto reale e quota pignorata: NUDA PROPRIETA' quota 1000/1000:</u> <b>a3) Alloggio al piano quinto (6° F.T.) – Orbassano (TO) - Strada Gerbido n.c. 8</b> Identificativo a Catasto Fabbricati: <b>Foglio 24 particella 245 sub 26 (Cat. A/3)</b> Accesso: concordato con la proprietà Stato di occupazione: usufrutto a favore di CCCCCC ccc ed occupato in forza di contratto di locazione registrato valido sino al 31.10.2024; <b>Valore di mercato della nuda proprietà pignorata:</b> <b>€ 59.500,00</b> (diconsi euro cinquantanovemilacinquecento/00)</p>	

<p><u>Diritto reale e quota pignorata: NUDA PROPRIETA' quota 1000/1000:</u> <b>a4) Alloggio al piano sesto (7° F.T.) – Orbassano (TO) - Strada Gerbido n.c. 8</b> Identificativo a Catasto Fabbricati: <b>Foglio 24 particella 245 sub 27</b> (Cat. A/3) Accesso: concordato con la proprietà Stato di occupazione: usufrutto a favore di CCCCCC ccc ed occupato in forza di contratto di locazione registrato valido sino al 30.06.2023; <b>Valore di mercato della nuda proprietà pignorata:</b> <b>€ 78.200,00</b> (diconsi euro settantottomiladuecento/00)</p>
<p><u>Diritto reale e quota pignorata: NUDA PROPRIETA' quota 1000/1000:</u> <b>b1) Box auto al piano terreno – Orbassano (TO) - Strada Gerbido n.c. 6</b> Identificativo a Catasto Fabbricati: <b>Foglio 24 particella 281 sub 2</b> (Cat. C/6) Accesso: concordato con la proprietà Stato di occupazione: usufrutto a favore di CCCCCC ccc ed occupato in forza di contratto di locazione registrato valido sino al 31.10.2024; <b>Valore di mercato della nuda proprietà pignorata:</b> <b>€ 5.525,00</b> (diconsi euro cinquemilacinquecentoventicinque/00)</p>
<p><u>Diritto reale e quota pignorata: NUDA PROPRIETA' quota 1000/1000:</u> <b>b2) Box auto al piano terreno – Orbassano (TO) - Strada Gerbido n.c. 6</b> Identificativo a Catasto Fabbricati: <b>Foglio 24 particella 281 sub 3</b> (Cat. C/6) Accesso: concordato con la proprietà Stato di occupazione: usufrutto a favore di CCCCCC ccc ed occupato in forza di contratto di locazione registrato valido sino al 30.06.2023; <b>Valore di mercato della nuda proprietà pignorata:</b> <b>€ 5.525,00</b> (diconsi euro cinquemilacinquecentoventicinque/00)</p>
<p><u>Diritto reale e quota pignorata: NUDA PROPRIETA' quota 1000/1000:</u> <b>b3) Box auto al piano terreno – Orbassano (TO) - Strada Gerbido n.c. 6</b> Identificativo a Catasto Fabbricati: <b>Foglio 24 particella 281 sub 4</b> (Cat. C/6) Accesso: concordato con la proprietà Stato di occupazione: usufrutto a favore di CCCCCC ccc - occupato senza titolo registrato <b>Valore di mercato della nuda proprietà pignorata:</b> <b>€ 5.525,00</b> (diconsi euro cinquemilacinquecentoventicinque/00)</p>
<p><u>Diritto reale e quota pignorata: NUDA PROPRIETA' quota 1000/1000:</u> <b>b4) Box auto al piano terreno – Orbassano (TO) - Strada Gerbido n.c. 6</b> Identificativo a Catasto Fabbricati: <b>Foglio 24 particella 281 sub 5</b> (Cat. C/6) Accesso: concordato con la proprietà Stato di occupazione: usufrutto a favore di CCCCCC ccc - occupato senza titolo registrato <b>Valore di mercato della nuda proprietà pignorata:</b> <b>€ 5.525,00</b> (diconsi euro cinquemilacinquecentoventicinque/00)</p>

<p><u>Diritto reale e quota pignorata: NUDA PROPRIETA' quota 1000/1000:</u> <b>b5) Box auto al piano terreno – Orbassano (TO) - Strada Gerbido n.c. 6</b> Identificativo a Catasto Fabbricati: <b>Foglio 24 particella 281 sub 7 (Cat. C/6)</b> Accesso: concordato con la proprietà Stato di occupazione: usufrutto a favore di CCCCCC ccc - occupato senza titolo registrato <b>Valore di mercato della nuda proprietà pignorata:</b> <b>€ 5.525,00</b> (diconsi euro cinquemilacinquecentoventicinque/00)</p>
<p><u>Diritto reale e quota pignorata: NUDA PROPRIETA' quota 1000/1000:</u> <b>c1) Alloggio al piano primo (2° f.t.) – Orbassano (TO) – Via Trento n.c. 18</b> Identificativo a Catasto Fabbricati: <b>Foglio 26 particella 311 sub 5 (Cat. A/7)</b> Accesso: concordato con la proprietà Stato di occupazione: usufrutto a favore di CCCCCC ccc - occupato dalla stessa. <b>Valore di mercato della nuda proprietà pignorata:</b> <b>€ 144.500,00</b> (diconsi euro centoquarantaquattromilacinquecento/00)</p>
<p><u>Diritto reale e quota pignorata: NUDA PROPRIETA' quota 500/1000</u> <b>c2) Deposito al piano secondo sottotetto – Orbassano (TO) – Via Trento n.c. 18</b> Identificativo a Catasto Fabbricati: <b>Foglio 26 particella 311 sub 6 (Cat. C/2)</b> Accesso: concordato con la proprietà Stato di occupazione: occupato da terzi proprietari della quota di ½ e da CCCCCC ccc in qualità di usufruttuaria <b>Valore di mercato della nuda proprietà pignorata:</b> <b>€ 6.800,00</b> (diconsi euro seimilaottocento/00)</p>
<p><u>Diritto reale e quota pignorata: NUDA PROPRIETA' quota 500/1000</u> <b>c3) Box auto al piano seminterrato – Orbassano (TO) – Via Trento n.c. 18</b> Identificativo a Catasto Fabbricati: <b>Foglio 26 particella 311 sub 1 (Cat. C/6)</b> Accesso: concordato con la proprietà Stato di occupazione: occupato da terzi proprietari della quota di ½ e da CCCCCC ccc in qualità di usufruttuaria <b>Valore di mercato della nuda proprietà pignorata:</b> <b>€ 8.500,00</b> (diconsi euro ottomilacinquecento/00)</p>
<p><u>Diritto reale e quota pignorata: NUDA PROPRIETA' quota 500/1000</u> <b>c4) Box auto al piano seminterrato – Orbassano (TO) – Via Trento n.c. 18</b> Identificativo a Catasto Fabbricati: <b>Foglio 26 particella 311 sub 4 (Cat. C/6)</b> Accesso: concordato con la proprietà Stato di occupazione: occupato da terzi proprietari della quota di ½ e da CCCCCC ccc in qualità di usufruttuaria <b>Valore di mercato della nuda proprietà pignorata:</b> <b>€ 20.400,00</b> (diconsi euro ventimilaquattrocento/00)</p>
<p><b>Valore complessivo <u>NUDA PROPRIETA'</u> degli immobili pignorati:</b> <b>€ 461.975,00</b> (euro quattrocentosessantunomilanovecentosettantacinque/00)</p>

<p>Formalità da cancellare: ISCRIZIONI:</p>	<p>1) R.G. n. 2348 - R.P. n. 1735 del 19.01.2017 a favore: DDDD DDDD d.d.d. in liquidazione – P.IVA dddddd          Unità negoziale n. 1:          Immobile n. 1          Comune Orbassano – C.F. F. 24 p. 245 sub 4          Immobile n. 2          Comune Orbassano – C.F. F. 24 p. 245 sub 24          Immobile n. 3          Comune Orbassano – C.F. F. 24 p. 245 sub 26          Immobile n. 4          Comune Orbassano – C.F. F. 24 p. 245 sub 27          Immobile n. 5          Comune Orbassano – C.F. F. 24 p. 281 sub 2          Immobile n. 6          Comune Orbassano – C.F. F. 24 p. 281 sub 3          Immobile n. 7          Comune Orbassano – C.F. F. 24 p. 281 sub 4          Immobile n. 8          Comune Orbassano – C.F. F. 24 p. 281 sub 5          Immobile n. 9          Comune Orbassano – C.F. F. 24 p. 281 sub 7          Immobile n. 10          Comune Orbassano – C.F. F. 26 p. 311 sub 5          Unità negoziale n. 2:          Immobile n. 1          Comune Orbassano – C.F. F. 26 p. 311 sub 1          Immobile n. 2          Comune Orbassano – C.F. F. 26 p. 311 sub 4          Immobile n. 3          Comune Orbassano – C.F. F. 26 p. 311 sub 6  <i>(cancellazione totale della formalità)</i></p>
<p>TRASCRIZIONI:</p>	<p>1) R.G. n. 51498 - R.P. n. 37714 del 24.11.2022 a favore: BBBB BBB B.B.B. – P.IVA bbbbbb          Unità negoziale n. 1:          Immobile n. 1          Comune Orbassano – C.F. F. 24 p. 245 sub 4          Immobile n. 2          Comune Orbassano – C.F. F. 24 p. 245 sub 24          Immobile n. 3          Comune Orbassano – C.F. F. 24 p. 245 sub 26          Immobile n. 4          Comune Orbassano – C.F. F. 24 p. 245 sub 27          Immobile n. 5          Comune Orbassano – C.F. F. 24 p. 281 sub 2          Immobile n. 6          Comune Orbassano – C.F. F. 24 p. 281 sub 3          Immobile n. 7          Comune Orbassano – C.F. F. 24 p. 281 sub 4          Immobile n. 8          Comune Orbassano – C.F. F. 24 p. 281 sub 5          Immobile n. 9          Comune Orbassano – C.F. F. 24 p. 281 sub 7          Immobile n. 10          Comune Orbassano – C.F. F. 26 p. 311 sub 5          Unità negoziale n. 2:          Immobile n. 1          Comune Orbassano – C.F. F. 26 p. 311 sub 1          Immobile n. 2          Comune Orbassano – C.F. F. 26 p. 311 sub 4          Immobile n. 3          Comune Orbassano – C.F. F. 26 p. 311 sub 6  <i>(cancellazione totale della formalità)</i></p>

## RELAZIONE DI PERIZIA

### a) PREMESSE

Con atto di pignoramento immobiliare notificato il 07.11.2022 e trascritto al Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 il 24.11.2022 ai n.ri 51498/37714, l'Avv. Andrea Luccitti del Foro di Chieti per la BBBBBB BBB B.B.B. esponeva di voler sottoporre ad esecuzione forzata il diritto della nuda proprietà per l'intero della Sig.ra aaaaaa AAAAAA delle unità immobiliari in Comune di Orbassano (TO) distinte a Catasto Fabbricati al Foglio 24 particella 245 sub 4-24-26-27, al Foglio 24 particella 281 sub 2-3-4-5-7 ed al Foglio 26 particella 311 sub 5 ed il diritto della nuda proprietà per la quota di ½ della Sig.ra aaaaaa AAAAAA delle unità immobiliari in Comune di Orbassano (TO) distinte a Catasto Fabbricati al Foglio 26 particella 311 sub 1-sub 4 e sub 6.

Nel proseguimento della procedura l'Ill.mo G.E. Dott.ssa Chiavazza con provvedimento del 15.02.2023 nominava esperto la scrivente per le operazioni di descrizione e stima degli immobili, assegnando il quesito, che verrà indicato per punti nello svolgimento della relazione peritale, invitandola a prestare tempestivamente il giuramento in via telematica.

L'Ill.mo Magistrato disponeva che l'esperto:

- *controlli preliminarmente la completezza dei documenti di cui all'art. 567 c.p.c. segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei;*
- *comunichi al debitore a mezzo raccomandata A/R inviata al domicilio eletto ai sensi dell'art. 492 c.p.c. (ovvero in difetto presso la cancelleria del G.E.) e alla residenza anagrafica (previa acquisizione del certificato*

- di residenza aggiornato) la data fissata per il sopralluogo, con l'invito a prendere contatti con l'esperto nel caso di indisponibilità per la data indicata e con l'avvertimento che qualora non sia consentito l'accesso all'interno dell'immobile l'esperto ne darà notizia al G.E., il quale provvederà ad autorizzarlo all'accesso forzoso con l'ausilio della Forza Pubblica e ad ordinare la liberazione dell'immobile ai sensi dell'art. 560 c.p.c.;*
- *non definisca 'libero' l'immobile utilizzato come abitazione dal debitore e dai suoi familiari;*
  - *provveda, terminata la relazione, (che potrà redigere anche utilizzando il modello fornito da Tribù Office 6 rinvenibile sul sito <https://pda.astalegale.net/>), a depositarla telematicamente e ad inviarne copia ai creditori procedenti e intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno 30 giorni prima dell'udienza sotto indicata; nel caso in cui almeno una delle parti abbia provveduto ad inviare al perito note alla relazione entro 15 giorni dall'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c., provveda a depositare copia delle note stesse almeno 7 giorni prima dell'udienza e a intervenire all'udienza medesima per rendere i chiarimenti necessari;*
  - *provveda altresì, contestualmente al deposito di cui sopra, a depositare telematicamente anche copia della relazione e degli allegati privi dei nominativi del debitore e di eventuali soggetti terzi;*
  - *depositi con modalità telematiche, nei giorni immediatamente successivi al deposito della relazione, la prova della trasmissione della copia della relazione ai soggetti di cui sopra.*

L'Ill.mo Magistrato fissava per la comparizione delle parti e dei creditori iscritti non intervenuti ai sensi dell'art. 569 c.p.c. nonché per la comparizione del debitore e del custode ai sensi dell'art. 560 c.p.c. l'udienza del **15.06.2023 alle ore 10,30** (aula n. 65).

In data 16.02.2023 la scrivente prestava il giuramento di rito telematico.

Sulla scorta della documentazione prodotta e di quella ulteriormente desunta presso PP.UU., delle informative assunte, dei sopralluoghi e degli accertamenti peritali eseguiti, la scrivente è nelle condizioni di riferire quanto segue.

### **d) TRATTAZIONE DEL QUESITO**

Si procede per singoli punti secondo i diversi quesiti formulati.

A corredo della presente relazione la scrivente ha ritenuto allegare, tra l'altro, schede planimetriche catastali delle unità immobiliari esegutate desunte in copia (*Allegati A1-B1-C1*), rappresentazioni grafiche dello stato dei luoghi rilevato (*Allegati A2-B2-C2*) e *fotografie in jpeg dalla n. A1 alla n. A28 per le unità nel fabbricato abitativo in Strada Gerbido n.ri 6-8, dalla n. B1 alla n. B2 per il basso fabbricato box auto in Strada Gerbido n. 6 e dalla n. C1 alla C23 per l'edificio bifamiliare in Via Trento n. 18*, riprese in occasione dei sopralluoghi eseguiti nelle date 03.04.2023 e 18.04.2023.

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

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

L'esecuzione immobiliare interessa n. 4 unità abitative e n. 5 box auto compresi all'interno del condominio "Sirena" posto in **Comune di Orbassano (TO) – Strada Gerbido n.ri 6-8** e n. 1 unità abitativa, n. 1 deposito e n. 2 box auto compresi all'interno dell'edificio abitativo bifamiliare (villino) in **Comune di Orbassano (TO) – Via Trento n. 18**.

Si procede nella trattazione puntuale del compendio pignorato.

**A) In Comune di Orbassano (TO) – Strada Gerbido n.ri 6-8**, nell'edificio abitativo condominiale composto da due scale con ascensore a partire dal piano rialzato, edificato a sette piani fuori terra oltre a piano S1 insistente in mappa a Catasto Terreni al Foglio 24 particella 245 della superficie catastale di mq. 1.154:

**a1) Con accesso da Strada Gerbido n.c. 6 - Alloggio al piano primo**

(2° F.T.) composto da ingresso, tinello con cucinino, camera, bagno e ripostiglio con due balconi ed accessoria cantina al piano interrato.

Alloggio e cantina sono indicati distinti entrambi con il **n. 8** (otto) sulle planimetrie allegate all'atto di scioglimento di società a rogito Notaio Gian Maria Piacentino del 09.08.1972 al n. 1838 Vol. 221 e trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 3 in data 01.09.1972 ai n.ri 41748/31821.

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione è censita a **Catasto Fabbricati – Comune di Orbassano (codice: G087)** a capo di CCCCCC ccc nata a Sermide e Felonica (MN) il 30.11.1935 –

C.F. CCCCCCCCCCCCCC – usufrutto 1/1 e AAAAAA aaaaaa nata a Torino (TO) il 20.07.1966 – C.F. AAAAAAAAAAAAAA – nuda proprietà 1/1, come segue (*parte dell'Allegato A3*):

**Foglio 24 particella 245 sub 4 – Strada Gerbido n. 6 - P. 1 - Cat. A/3 - Cl. 3 – Consistenza vani 3,5 – Superficie catastale mq. 62 – escluse aree scoperte mq. 57 - Rendita Euro 343,44**

L'alloggio è alle coerenze: pianerottolo del piano, vano scala condominiale, vuoto su cortile comune a due lati, vuoto su Strada Gerbido, alloggio n. 7 e vano ascensore.

La cantina è alle coerenze: corridoio comune, cantina n. 7, cantina n. 21 del n.c. 8 e cantina n. 28.

**a2) Con accesso da Strada Gerbido n.c. 8 - Alloggio al piano quarto**

(5° F.T.) composto da ingresso, tinello con cucinino, camera, bagno e ripostiglio con due balconi ed accessoria cantina al piano interrato.

Alloggio e cantina sono indicati distinti entrambi con il **n. 17** (diciassette) sulle planimetrie allegate all'atto di scioglimento di società a rogito Notaio Gian Maria Piacentino del 09.08.1972 al n. 1838 Vol. 221 e trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 3 in data 01.09.1972 ai n.ri 41748/31821.

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione è censita a **Catasto Fabbricati – Comune di Orbassano (codice: G087)** a capo di CCCCCCC ccc nata a Sermide e Felonica (MN) il 30.11.1935 – C.F. CCCCCCCCCCCCCC – usufrutto 1/1 e AAAAAA aaaaaa nata a Torino (TO) il 20.07.1966 – C.F. AAAAAAAAAAAAAA – nuda proprietà 1/1, come segue (*parte dell'Allegato A3*):

**Foglio 24 particella 245 sub 24 – Strada Gerbido n. 8 - P. 4 -  
Cat. A/3 - Cl. 3 – Consistenza vani 3,5 – Superficie catastale  
mq. 66 – escluse aree scoperte mq. 62 - Rendita Euro 343,44**

L'alloggio è alle coerenze: pianerottolo del piano, vano ascensore,  
alloggio n. 18, vuoto su Strada Gerbido, vuoto su cortile comune a  
due lati, vano scala condominiale.

La cantina è alle coerenze: corridoio comune, muro perimetrale  
sottosuolo di Strada Gerbido e cantine n.ri 9-1-2.

**a3) Con accesso da Strada Gerbido n.c. 8 - Alloggio al piano quinto**

(6° F.T.) composto da ingresso, tinello con cucinino, camera, bagno  
e ripostiglio con due balconi ed accessoria cantina al piano interrato.

Alloggio e cantina sono indicati distinti entrambi con il **n. 21**  
(ventuno) sulle planimetrie allegate all'atto di scioglimento di società  
a rogito Notaio Gian Maria Piacentino del 09.08.1972 al n. 1838  
Vol. 221 e trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di  
Torino 3 in data 01.09.1972 ai n.ri 41748/31821. L'unità  
immobiliare oggetto di esecuzione è censita a **Catasto Fabbricati –  
Comune di Orbassano (codice: G087)** a capo di CCCCCC ccc  
nata a Sermide e Felonica (MN) il 30.11.1935 – C.F.  
CCCCCCCCCCCCC – usufrutto 1/1 e AAAAAA aaaaaa nata a  
Torino (TO) il 20.07.1966 – C.F. AAAAAAAAAAAAA – nuda  
proprietà 1/1, come segue (*parte dell'Allegato A3*):

**Foglio 24 particella 245 sub 26 – Strada Gerbido n. 8 - P. 1 -  
Cat. A/3 - Cl. 3 – Consistenza vani 3,5 – Superficie catastale  
mq. 65 – escluse aree scoperte mq. 60 - Rendita Euro 343,44**

L'alloggio è alle coerenze: pianerottolo del piano, vano ascensore, alloggio n. 22, vuoto su Strada Gerbido, vuoto su cortile comune a due lati e vano scala condominiale.

La cantina è alle coerenze: corridoio comune, cantina n. 25, cantina n. 8 del n.c. 6 e cantina n. 22.

**a4) Con accesso da Strada Gerbido n.c. 8 - Alloggio al piano sesto**

(7° F.T.) composto da ingresso, tinello con cucinino, due camere, bagno e ripostiglio con due balconi ed accessoria cantina al piano interrato.

Alloggio e cantina sono indicati distinti entrambi con il **n. 26** (ventisei) sulle planimetrie allegate all'atto di scioglimento di società a rogito Notaio Gian Maria Piacentino del 09.08.1972 al n. 1838 Vol. 221 e trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 3 in data 01.09.1972 ai n.ri 41748/31821.

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione è censita a **Catasto Fabbricati – Comune di Orbassano (codice: G087)** a capo di CCCCCC ccc nata a Sermide e Felonica (MN) il 30.11.1935 – C.F. CCCCCCCCCCCC – usufrutto 1/1 e AAAAAA aaaaaa nata a Torino (TO) il 20.07.1966 – C.F. AAAAAAAAAAAAAA – nuda proprietà 1/1, come segue (*parte dell'Allegato A3*):

**Foglio 24 particella 245 sub 27 – Strada Gerbido n. 8 - P. 6 - Cat. A/3 - Cl. 3 – Consistenza vani 4,5 – Superficie catastale mq. 85 – escluse aree scoperte mq. 80 - Rendita Euro 441,57**

L'alloggio è alle coerenze: pianerottolo del piano, vano scala condominiale, vuoto su cortile comune, alloggio n. 27 del n.c. 6,

vuoto su Strada Gerbido, vano ascensore e alloggio n. 25.

La cantina è alle coerenze: corridoio comune, vano Enel, vano scala, cantina n. 5, sottosuolo cortile comune e vano centrale termica.

**B) In Comune di Orbassano (TO) – Strada Gerbido n. 6** nel basso fabbricato uso box auto insistente su appezzamento di terreno a Catasto Terreni al Foglio 24 particella 281 della superficie catastale di mq. 170:

**b1) Box auto a piano terreno** composto da un unico locale.

Il box auto è indicato distinto con la **lettera “w”** sulla planimetria allegata all’atto di scioglimento di società a rogito Notaio Gian Maria Piacentino del 09.08.1972 al n. 1838 Vol. 221 e trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 3 in data 01.09.1972 ai n.ri 41748/31821.

L’unità immobiliare oggetto di esecuzione è censita a **Catasto Fabbricati – Comune di Orbassano (codice: G087)** a capo di CCCCCC ccc nata a Sermide e Felonica (MN) il 30.11.1935 – C.F. CCCCCCCCCCCC – usufrutto 1/1 e AAAAAA aaaaaa nata a Torino (TO) il 20.07.1966 – C.F. AAAAAAAAAAAAA – nuda proprietà 1/1, come segue *(parte dell’Allegato B3)*:

**Foglio 24 particella 281 sub 2 – Strada Gerbido n. 6 - P. T -  
Cat. C/6 - Cl. 3 – Consistenza mq. 12 – Superficie catastale  
mq. 14 – Rendita Euro 67,55**

Il box auto è alle coerenze: cortile comune area di manovra, box auto lettera  $\alpha$ , muro perimetrale verso proprietà di terzi, box auto lettera k.

**b2) Box auto a piano terreno** composto da un unico locale.

Il box auto è indicato distinto con la **lettera “k”** sulla planimetria allegata all’atto di scioglimento di società a rogito Notaio Gian Maria Piacentino del 09.08.1972 al n. 1838 Vol. 221 e trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 3 in data 01.09.1972 ai n.ri 41748/31821.

L’unità immobiliare oggetto di esecuzione è censita a **Catasto Fabbricati – Comune di Orbassano (codice: G087)** a capo di CCCCCC ccc nata a Sermide e Felonica (MN) il 30.11.1935 – C.F. CCCCCCCCCCCCC – usufrutto 1/1 e AAAAAA aaaaaa nata a Torino (TO) il 20.07.1966 – C.F. AAAAAAAAAAAAA – nuda proprietà 1/1, come segue (*parte dell’Allegato B3*):

**Foglio 24 particella 281 sub 3 – Strada Gerbido n. 6 - P. T -  
Cat. C/6 - Cl. 3 – Consistenza mq. 12 – Superficie catastale  
mq. 14 – Rendita Euro 67,55**

Il box auto è alle coerenze: cortile comune area di manovra, box auto lettera w, muro perimetrale verso proprietà di terzi, box auto lettera j.

**b3) Box auto a piano terreno** composto da un unico locale.

Il box auto è indicato distinto con la **lettera “j”** sulla planimetria allegata all’atto di scioglimento di società a rogito Notaio Gian Maria Piacentino del 09.08.1972 al n. 1838 Vol. 221 e trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 3 in data 01.09.1972 ai n.ri 41748/31821.

L’unità immobiliare oggetto di esecuzione è censita a **Catasto Fabbricati – Comune di Orbassano (codice: G087)** a capo di CCCCCC ccc nata a Sermide e Felonica (MN) il 30.11.1935 –

C.F. CCCCCCCCCCCCCC – usufrutto 1/1 e AAAAAA aaaaaa nata a Torino (TO) il 20.07.1966 – C.F. AAAAAAAAAAAAAA – nuda proprietà 1/1, come segue (*parte dell'Allegato B3*):

**Foglio 24 particella 281 sub 4 – Strada Gerbido n. 6 - P. T - Cat. C/6 - Cl. 3 – Consistenza mq. 12 – Superficie catastale mq. 13 – Rendita Euro 67,55**

Il box auto è alle coerenze: cortile comune area di manovra, box auto lettera k, muro perimetrale verso proprietà di terzi, box auto lettera y.

**b4) Box auto a piano terreno** composto da un unico locale.

Il box auto è indicato distinto con la lettera “y” sulla planimetria allegata all’atto di scioglimento di società a rogito Notaio Gian Maria Piacentino del 09.08.1972 al n. 1838 Vol. 221 e trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 3 in data 01.09.1972 ai n.ri 41748/31821.

L’unità immobiliare oggetto di esecuzione è censita a **Catasto Fabbricati – Comune di Orbassano (codice: G087)** a capo di CCCCCCC ccc nata a Sermide e Felonica (MN) il 30.11.1935 – C.F. CCCCCCCCCCCCCC – usufrutto 1/1 e AAAAAA aaaaaa nata a Torino (TO) il 20.07.1966 – C.F. AAAAAAAAAAAAAA – nuda proprietà 1/1, come segue (*parte dell'Allegato B3*):

**Foglio 24 particella 281 sub 5 – Strada Gerbido n. 6 - P. T - Cat. C/6 - Cl. 3 – Consistenza mq. 12 – Superficie catastale mq. 13 – Rendita Euro 67,55**

Il box auto è alle coerenze: cortile comune area di manovra, box auto lettera j, muro perimetrale verso proprietà di terzi, box auto lettera x.

**b5) Box auto a piano terreno** composto da un unico locale

Il box auto è indicato distinto con la **lettera “z”** sulla planimetria allegata all’atto di scioglimento di società a rogito Notaio Gian Maria Piacentino del 09.08.1972 al n. 1838 Vol. 221 e trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 3 in data 01.09.1972 ai n.ri 41748/31821.

L’unità immobiliare oggetto di esecuzione è censita a **Catasto Fabbricati – Comune di Orbassano (codice: G087)** a capo di CCCCCC ccc nata a Sermide e Felonica (MN) il 30.11.1935 – C.F. CCCCCCCCCCCCC – usufrutto 1/1 e AAAAAA aaaaaa nata a Torino (TO) il 20.07.1966 – C.F. AAAAAAAAAAAAA – nuda proprietà 1/1, come segue *(parte dell’Allegato B3)*:

**Foglio 24 particella 281 sub 7 – Strada Gerbido n. 6 - P. T - Cat. C/6 - Cl. 3 – Consistenza mq. 12 – Superficie catastale mq. 13 – Rendita Euro 67,55**

Il box auto è alle coerenze: cortile comune area di manovra, box auto lettera x, muro perimetrale verso proprietà di terzi e proprietà Valfrè Boggione o aventi causa.

**C) In Comune di Orbassano (TO) – Via Trento n.c. 18** nell’edificio abitativo bifamiliare (villino) privo di ascensore/montacarichi, edificato a due piani fuori terra oltre a piano sottotetto e piano seminterrato insistente in mappa a Catasto Terreni al Foglio 26 particella 311 della superficie catastale di mq. 1.020:

**c1) Alloggio al piano primo (2° F.T.)** composto da ingresso, cucina, soggiorno, tre camere, due bagni, ripostiglio, due balconi ed un

terrazzo.

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione è censita a **Catasto Fabbricati – Comune di Orbassano (codice: G087)** a capo di CCCCCCC ccc nata a Sermide e Felonica (MN) il 30.11.1935 – C.F. CCCCCCCCCCCCCC – usufrutto 1/1 e AAAAAA aaaaaa nata a Torino (TO) il 20.07.1966 – C.F. AAAAAAAAAAAAAA – nuda proprietà 1/1, come segue (*parte dell'Allegato C3*):

**Foglio 26 particella 311 sub 5 – Via Trento n. 18 - P. 1 - Cat. A/7 - Cl. 1 – Consistenza vani 6,5 – Superficie catastale mq. 146 – escluse aree scoperte mq. 138 - Rendita Euro 772,10**

L'alloggio è alle coerenze: vano scala comune, vuoto su area comune su quattro lati.

**c2) Deposito al piano secondo sottotetto (3° F.T.)** composto da un locale deposito e da due ripostigli.

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione è censita a **Catasto Fabbricati – Comune di Orbassano (codice: G087)** a capo di FFFFFFFF ffffff nata a Coazze (TO) il 10.05.1940 – C.F. FFFFFFFF FFFFFFFF proprietà ¼, CCCCCC ccc nata a Sermide e Felonica (MN) il 30.11.1935 – C.F. CCC CCC CCCCC CCCCC – usufrutto ½, EEEEEEE eeeeeee nato a Sermide e Felonica (MN) il 07.01.1938 – C.F. EEEEEEEEEEEEEEE proprietà ¼ e AAAAAA aaaaaa nata a Torino (TO) il 20.07.1966 – C.F. AAAAAAAAAAAAAA – nuda proprietà ½, come segue (*parte dell'Allegato C3*):

**Foglio 26 particella 311 sub 6 – Via Trento n. 18 - P. 2 -**

**Cat. C/2 - Cl. U – Consistenza mq. 62 – Superficie catastale totale mq. 56 – Rendita Euro 195,32**

Il deposito è alle coerenze: vano scala comune, sottotetto non praticabile, vuoto su area comune, sottotetto non praticabile, vuoto su area comune.

**c3) Box auto al piano seminterrato** composto da un unico locale di fatto comunicante direttamente con unità al sub 8 e gli altri locali del piano seminterrato.

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione è censita a **Catasto Fabbricati – Comune di Orbassano (codice: G087)** a capo di FFFFFFFF ffffff nata a Coazze (TO) il 10.05.1940 – C.F. FFFFFFFF proprietà ¼, CCCCCC ccc nata a Sermide e Felonica (MN) il 30.11.1935 – C.F. CCC CCC CCCCC CCCCC – usufrutto ½, EEEEEEE eeeeeee nato a Sermide e Felonica (MN) il 07.01.1938 – C.F. EEEEEEEEEEEEEEE proprietà ¼ e AAAAAA aaaaaa nata a Torino (TO) il 20.07.1966 – C.F. AAAAAAAAAAAAA – nuda proprietà ½ , come segue (*parte dell'Allegato C3*):

**Foglio 26 particella 311 sub 1 – Via Trento SN - P. S1 - Cat. C/6 - Cl. 2 – Consistenza mq. 33 – Superficie catastale totale mq. 40 – Rendita Euro 158,50**

Il box auto è alle coerenze: area di manovra comune e locale caldaia b.c.n.c. sub 3, altra proprietà sub 8, terrapieno e box auto sub 4.

**c4) Box auto al piano seminterrato** composto da un locale e da un

ripostiglio di fatto comunicante direttamente con il box auto sub 1 ed i restanti locali del piano seminterrato.

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione è censita a **Catasto Fabbricati – Comune di Orbassano (codice: G087)** a capo di FFFFFFFF ffffff nata a Coazze (TO) il 10.05.1940 – C.F. FFFFFFFF proprietà ¼, CCCCCC ccc nata a Sermide e Felonica (MN) il 30.11.1935 – C.F. CCC CCC CCCCC CCCCC – usufrutto ½, EEEEEEE eeeeeee nato a Sermide e Felonica (MN) il 07.01.1938 – C.F. EEEEEEEEEEEEEEE proprietà ¼ e AAAAAA aaaaaa nata a Torino (TO) il 20.07.1966 – C.F. AAAAAAAAAAAAA – nuda proprietà ½ , come segue (*parte dell'Allegato C3*):

**Foglio 26 particella 311 sub 4 – Via Trento n. 18 - P. S1 - Cat. C/6 - Cl. 2 – Consistenza mq. 73 – Superficie catastale totale mq. 91 – Rendita Euro 350,62**

Il box auto è alle coerenze: area di manovra comune b.c.n.c. sub 3, box auto sub 1, terrapieno ed interrato altra proprietà su due lati.

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

L'atto di pignoramento risulta trascritto al Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 ai nn. 51498/37714 in data 24.11.2022.

A tale data le unità immobiliari pignorate:

➤ Foglio 24 particella 245 subalterni 4-24-26 e 27, Foglio 24 particella 281

subalterni 2-3-4-5-7 e Foglio 26 particella 311 sub 5 erano per la nuda proprietà in capo dell'esecutata aaaaaa AAAAAA e per l'usufrutto in capo alla madre Sig.ra CCCCCC ccc nata a Sermide (MN) il 30.11.1935;

- Foglio 26 particella 311 subalterni 6-1 e 4 erano per la quota di ½ della nuda proprietà a capo all'esecutata aaaaaa AAAAAA, per la quota di ½ dell'usufrutto in capo dalla madre Sig.ra CCCCCC ccc, per la quota di ¼ della proprietà a capo di FFFFFFFF ffff nata a Coazze (TO) il 10.05.1940 e per la quota di proprietà di ¼ a capo di EEEEEEE eeeeeee nato a Sermide Felonica (MN) il 07.01.1938.

All'esecutata aaaaa AAAAAA la nuda proprietà per l'intero e la nuda proprietà per la quota di ½ dei suindicati immobili era pervenuta in forza di atto di donazioni (***Allegato E2***) a rogito Notaio Natale Nardello di Torino in data 08.10.2010 Rep. n. 60310/24461 registrato all'Agenzia delle Entrate di Torino 1 in data 29.10.2010 al n. 7864 serie 1T e trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 in data 02.11.2010 ai n.ri 43482/27783 e n.ri 43483/27784 dai Sig.ri ggggg GGGG nato a Vinovo (TO) il 10.07.1930 e ccc o cccc CCCCCC nata a Sermide il 30.11.1935. Con tale donazione, i Sig.ri Gggggg GGGG e ccc CCCCC donavano alla propria figlia aaaaaa AAAAAA la nuda proprietà dei propri beni, compresi quelli oggetto dell'attuale pignoramento, riservandosi l'usufrutto vitalizio con reciproco diritto di accrescimento.

La quota di ½ dell'usufrutto si è consolidata in capo ad ccc CCCCC per ricongiungimento dell'usufrutto in morte del marito gggggg GGGG in data 09.03.2011.

Il primo titolo per atto tra vivi anteriore al ventennio con riferimento alle

**unità immobiliari pignorate di Strada Gerbido n.ri 6-8** distinte a Catasto Fabbricati al Foglio 24 particella 245 subalterni 4-24-26-27 ed al Foglio 24 particella 281 subalterni 2-3-4-5-7 è riferito all'atto di scioglimento della **“HHHHHH hhhh hhhhhh”** con sede in Orbassano per atto a rogito Notaio Gian Maria Piacentino del 09.08.1972 Rep. n. 1589/718 registrato ad Avigliana il 26.08.1972 al n. 1838 Vol. 221 e trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 3 in data 01.09.1972 ai n.ri 41748/31821. Con detto atto di scioglimento ai Sig.ri ggggg GGGG ed ccc o cccc CCCCCC veniva assegnata la proprietà del LOTTO PRIMO composto, tra l'altro, dalle unità pignorate in Strada Gerbido n.ri 6-8.

Il primo titolo per atto tra vivi anteriore al ventennio con riferimento alle **unità immobiliari pignorate in Via Trento n. 18** a Catasto Fabbricati al Foglio 26 particella 311 subalterni 5-6-1 e 4 è riferito all'atto di vendita a rogito Notaio Alberto Rainelli del 31.12.1972 Rep. n. 15152/2113 registrato a Rivoli (TO) il 19.01.1973 e trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 in data 14.02.1973 ai n.ri 6947/7521 (*parte dell'Allegato E1*) dalla Sig.ra **III iiiiii o IIII IIII iiii iiii in \*\*\*\*\*** nata ad Orbassano il 26.08.1942. Con detto atto i Sig.ri GGGG gggggg e CCCCCC ccc acquistavano la piena proprietà dell'alloggio al piano primo attualmente identificato a Catasto Fabbricati al Foglio 26 particella 311 subalterno 5 ed i Sig.ri EEEEEEE eeeeeee e FFFFFFFF ffffff acquistavano la piena proprietà dell'alloggio al piano rialzato. Nell'atto è indicato *“le vendite vennero fatte a corpo, con tutti i diritti azioni, ragioni, servitù attive e passive, pertinenze, impianti ed accessioni inerenti, passaggi soliti e praticati, con la comproprietà di tutti quanto per*

legge, uso e destinazione venne considerato di proprietà comune fra i condomini (e così a titolo semplificativo e non tassativo: l'area su cui sorge l'edificio, il cortile, il piano cantinato, il sottotetto, il piano cantinato, l'impianto termico ecc.)". Pertanto, sulla base di tale rogito, le unità attualmente identificate a Catasto Fabbricato al Foglio 26 particella 311 sub 6, sub 1 e sub 4 ed il b.c.n.c. erano all'epoca del rogito da considerarsi in proprietà comune ed indivisa a capo dei Sig.ri GGGG gggggg, CCCCCC ccc, EEEEEEE eeeee e FFFFFFFF fffff.

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

### **A) Descrizione unità immobiliari abitative in Strada Gerbido n.c. 6 e 8**

L'edificio di Strada Gerbido si compone di due scale condominiali: al n.c. 6 ed al n.c. 8 ed è costituito da unità abitative.



I due accessi dispongono entrambi di portoncino pedonale in ferro e vetri (accento ai quali sono presenti i citofoni) che consente l'ingresso all'androne: da questo per mezzo di rampa di scala si accede al piano rialzato dove si dipartono il vano scala condominiale ed all'ascensore. Le scale ed i pianerottoli sono rifiniti in

lastre di marmo. Le pareti degli atrii presentano rivestimento in legno.

L'edificio risulta isolato da tutti i lati e dispone di due accessi carrai (privi di n.c.) che consentono di giungere con i mezzi al cortile e quindi ai bassi fabbricati uso box auto. Su via è rifinito a piano terreno-rialzato in lastre di

pietra ed ai piani superiori in mattoni paramano. I balconi poggiano su soletta in c.a. e dispongono di ringhiere in ferro.

**a1) L'alloggio sub 4 al piano primo della scala n.c. 6** è pavimentato in prevalenza con lastre di marmo o piastrelloni in spezzoni di marmo. Il cucinino dispone di finestra ed è parzialmente rivestito a parete in piastrelle di ceramica. Trovano collocazione gli attacchi per gli elettrodomestici e gli impianti di carico e scarico.

Il bagno è pavimentato e rivestito a parete in piastrelle di ceramica con motivi e tonalità verde chiaro. E' dotato di finestra e dispone di tutti gli apparecchi igienico-sanitari moderni quali: vaso a sedile con vaschetta esterna, lavandino in top d'arredo, bidet e piccola vasca. Le rubinetterie sono in acciaio con miscelatori.

Le porte interne sono in legno tamburato. I serramenti esterni sono in legno e vetri semplici con tapparelle. L'alloggio usufruisce dell'impianto di riscaldamento centralizzato con valvole e contabilizzatori di calore collocati su ciascun termosifone. E' dotato di boiler a gas collocato nel cucinino per la produzione autonoma dell'acqua calda sanitaria. I balconi sono pavimentati in piastrelline di gres rosso da esterni.

**a2) L'alloggio sub 24 al piano quarto della scala n.c. 8** è pavimentato in tutti gli ambienti interni (bagno escluso) in piastrelloni di ceramica posati con soluzione di continuità in tutti gli ambienti. Il cucinino dispone di finestra ed è parzialmente rivestito a parete in piastrelle di ceramica. Trovano collocazione gli attacchi per gli elettrodomestici e gli impianti di carico e scarico.

Il bagno è pavimentato e rivestito a parete in piastrelle di ceramica con

motivi e tonalità azzurro chiaro. E' dotato di finestra e dispone di tutti gli apparecchi igienico-sanitari moderni quali: vaso a sedile con vaschetta esterna, lavandino in top in muratura, bidet e piatto doccia con box in vetro. Le rubinetterie sono in acciaio con miscelatori. Sul soffitto del bagno sono presenti distaccamenti della pellicola di tinteggiatura, causati da un'infiltrazione al piano superiore che è stato riferito essersi risolta.

Le porte interne sono in legno tamburato di tipo moderno. I serramenti esterni sono in pvc con doppi vetri e tapparelle. L'alloggio usufruisce dell'impianto di riscaldamento centralizzato con valvole e contabilizzatori di calore collocati su ciascun termosifone. E' dotato di boiler a gas collocato nel cucinino per la produzione autonoma dell'acqua calda sanitaria. I balconi sono pavimentati in piastrelline di gres rosso da esterni.

**a3) L'alloggio sub 26 al piano quinto della scala n.c. 8** è pavimentato in prevalenza con lastre di marmo o piastrelloni in spezzoni di marmo. Il cucinino dispone di finestra ed è parzialmente rivestito a parete in piastrelle di ceramica. Trovano collocazione gli attacchi per gli elettrodomestici e gli impianti di carico e scarico.

Il bagno è pavimentato e rivestito a parete sino a circa metà altezza in piastrelle di ceramica con motivi e tonalità verde chiaro. E' dotato di finestra e dispone di tutti gli apparecchi igienico-sanitari moderni quali: vaso a sedile con vaschetta esterna, lavandino, e vasca. Le rubinetterie sono in acciaio in parte con manopole ed in parte con miscelatori.

Le porte interne sono in legno tamburato di vecchia tipologia. I serramenti esterni sono in legno e vetri semplici con tapparelle. L'alloggio usufruisce dell'impianto di riscaldamento centralizzato con valvole e contabilizzatori di

calore collocati su ciascun termosifone. E' dotato di boiler a gas collocato nel cucinino per la produzione autonoma dell'acqua calda sanitaria. I balconi sono pavimentati in piastrelline di gres rosso da esterni.

**a4) L'alloggio sub 27 al piano sesto della scala n.c. 8** è pavimentato in prevalenza con piastrelloni in spezzoni di marmo di diversa tonalità nei diversi ambienti. Il cucinino dispone di finestra ed è parzialmente rivestito a parete in piastrelle di ceramica. Trovano collocazione gli attacchi per gli elettrodomestici e gli impianti di carico e scarico.

Il bagno è pavimentato e rivestito a parete per quasi tutta l'altezza in piastrelle di ceramica con motivi e tonalità azzurro chiaro. E' dotato di finestra e dispone di tutti gli apparecchi igienico-sanitari moderni quali: vaso a sedile con vaschetta esterna, lavandino in top d'arredo, bidet e vasca. Le rubinetterie sono in acciaio con miscelatori.

Le porte interne sono in legno tamburato di vecchia tipologia. I serramenti esterni sono in legno e vetri semplici con tapparelle. L'alloggio usufruisce dell'impianto di riscaldamento centralizzato con valvole e contabilizzatori di calore collocati su ciascun termosifone. E' dotato di boiler a gas collocato nel cucinino per la produzione autonoma dell'acqua calda sanitaria. I balconi sono pavimentati in piastrelline di gres rosso da esterni.

A completamento della suddetta descrizione si rimanda alla visione delle schede planimetriche catastali delle unità immobiliari eseguite desunte in copia (*Allegati A1*), delle rappresentazioni grafiche dello stato dei luoghi rilevato (*Allegati A2*) e delle *fotografie in jpeg dalla n. A1 alla n. A28*.

### **B) Descrizione unità immobiliari box auto in Strada Gerbido n.c. 6**

Il basso fabbricato in muratura con tetto piano, comprendente i box auto

pignorati, è all'interno del cortile del fabbricato abitativo di Strada Gerbido n.ri 6-8. Il cortile dispone di due accessi carrai privi di n.c.



Ciascun box auto dispone di serramento in ferro basculante con semplice serratura. E' pavimentato in battuto di cemento e rifinito a parete in intonaco. Non sono presenti impianti.

L'altezza interna è stata misurata in m. 2,22. La larghezza minima al serramento è stata misurata in m. 2,11. La larghezza interna è di m. 2,48.

A completamento della suddetta descrizione si rimanda alla visione delle schede planimetriche catastali delle unità immobiliari eseguite desunte in copia (*Allegati B1*), della rappresentazione grafica dello stato dei luoghi rilevato (*Allegati B2*) e delle *fotografie in jpeg dalla n. B1 alla n. B2*.

### **C) Descrizione unità immobiliari in Via Trento n.c. 18**

Il villino dispone di accessi (pedonale e carraio) dall'interno della via Trento



che consentono di immettersi nella proprietà, perimetrata da recinzione.

Le aree esterne all'edificio (camminamenti, cortile e giardino), parte del piano seminterrato e le scale

interne sono beni comuni non censibili (b.c.n.c.) in comune con la proprietà

di terzi estranea alla procedura.

L'esterno dell'edificio è rifinito in intonaco tinteggiato con balconi su soletta in c.a. e timpano rifinito in legno.

In prossimità del cancello pedonale è collocato citofono. Entrando ci si immette in area di camminamento che conduce al portoncino in legno e vetri a due battenti dal quale ci si immette nella scala comune per l'accesso ai piani rialzato, primo, sottotetto e seminterrato.

La scala comune è rifinita in lastre di marmo grigio con parapetto in ferro lavorato. Il portoncino di accesso all'alloggio pignorato sub 5 è di tipo semplice con serratura di sicurezza. Entrando ci si immette nell'ingresso che funge da disimpegno per tutti gli ambienti. Le pavimentazioni (cucina e bagni esclusi) sono in lastre di marmo o piastrelloni in spezzoni di marmo con tonalità differente nei diversi ambienti.

La cucina è pavimentata in piastrelloni di gres porcellanato di colore chiaro e rifinita a parete in parte in piastrelle di ceramica. Sulla parete trovano collocazione gli attacchi per gli elettrodomestici.

Entrambi i bagni sono dotati di finestra e dispongono di tutti gli apparecchi igienico-sanitari moderni. L'uno è pavimentato e rivestito a parete in piastrelle di ceramica di tonalità azzurro e rosa e dispone di vaso a sedile con vaschetta incassata a parete, bidet, lavabo incassato in top d'arredo e piatto doccia con gruppo doccia a parete. L'altro è pavimentato e rivestito a parete in piastrelle di ceramica di tonalità azzurra. Presenta muretto divisorio interno sul quale sono collocati da una parte il lavandino e dall'altra parte il vaso a sedile ed il bidet. Dispone di vasca sotto la finestra. E' presente termo-arredo scaldasalviette.

## *Daniela De Salvia geometra*

---

L'alloggio dispone di caldaia a gas (dentro nicchia collocata sul terrazzo) per la produzione autonoma del riscaldamento e dell'acqua calda sanitaria.

Le porte interne sono in legno tamburato di vecchia tipologia; i serramenti esterni sono in legno e doppi vetri con tapparelle esterne.

L'accesso al locale deposito sub 6 al piano sottotetto avviene dalla scala comune. Entrando per mezzo di semplice porta ci si immette in un ampio ambiente con accesso ad altri due locali. La pavimentazione è in piastrelle di ceramica di vecchia tipologia. Le pareti sono intonacate; il soffitto si presenta grezzo con tavelle ed elementi in c.a. a vista. Un piccolo locale è in parte rifinito in piastrelle ed all'interno sono presenti vecchi sanitari quali un vaso a sedile ed un lavandino ed un vecchio boiler elettrico. Nell'ambiente sono presenti anche dei termosifoni.

L'accesso al piano seminterrato in cui sono presenti locali comuni avviene dalla scala comune. L'accesso ai box auto sub 1 e sub 4 avviene dal cancello carraio che dalla Via Trento consente di immettersi nella proprietà. Dalla stessa, per mezzo di rampa discendente, si perviene ai portoni in ferro a due battenti del box auto sub 1 posto sulla sinistra e del box auto sub 4 posto

frontalmente. I box auto sono pavimentati in battuto di cemento ed a soffitto le tavelle sono a vista.

All'interno del box sub 4 è presente locale ripostiglio. Si evidenzia che di fatto sussiste



diretta comunicazione tra i box auto e le parti comuni. In particolare, è

presente una porta di comunicazione tra il box auto sub 1 ed il box auto sub 4 ed inoltre, il box auto sub 1 non è delimitato e comunica direttamente con le parti comuni.

A completamento della suddetta descrizione si rimanda alla visione delle schede planimetriche catastali delle unità immobiliari eseguite desunte in copia (*Allegati C1*), delle rappresentazioni grafiche dello stato dei luoghi rilevato (*Allegati C2*) e delle *fotografie in jpeg dalla n. C1 alla n. C23*.

**4) accerti lo stato di possesso dei beni ai sensi dell'art. 173 bis co. 1 n. 3 disp. att. c.p.c., indicando, se occupati da terzi, la scadenza del titolo e il corrispettivo pattuito e, in ogni caso, le generalità dell'occupante;**

Si evidenzia che **tutte le unità immobiliari pignorate sono gravate da usufrutto vitalizio a capo della Sig.ra CCCCCCC ccc** nata a Sermide (MN) il 30.11.1935.

Al fine comunque di rendere complete le risposte al quesito, per quanto potuto accertare dalle informazioni ottenute dalla proprietà ed in parte acquisite presso l'Agenzia delle Entrate di Rivoli in data 03.05.2023, le porzioni immobiliari pignorate sono occupate come segue.

**a1) Strada Gerbido n.c. 6 - Alloggio al primo piano sub 4** occupato dalla Sig.ra LLLLL IIIIII – C.F. LLLLLLLLLLLLLLLLL in forza di contratto di locazione abitativo stipulato in data 08.07.2016 con durata dal 01.07.2016 al 30.06.2019 e canone di locazione annuo pari ad € 3.780,00, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Rivoli in data 08.07.2016 al n. 4578 serie 3T. Da interrogazione sulla banca dati tributaria, la scadenza è al **30.06.2023** salvo proroga (*Allegato A4*).

**a2) Strada Gerbido n.c. 8 – Alloggio al piano quarto sub 24** occupato

dalla Sig.ra **MMMMMM mmmm** – C.F. **MMMMMMMMMM** in forza di contratto di locazione abitativo agevolato comprensivo di box stipulato in data 29.11.2014 con durata dal 01.11.2014 al 31.10.2018 con proroga di altri due anni salvo disdetta e canone annuo pari ad € 4.800,00 da pagarsi in n. 12 rate eguali mensili anticipate di € 400,00, registrato presso l’Agenzia delle Entrate di Rivoli in data 29.11.2014 al n. 6744 serie 1T. Da interrogazione sulla banca dati tributaria, la proroga è stata registrata in data 02.11.2022 con scadenza al **31.10.2024** (*Allegato D1*).

**a3) Strada Gerbido n.c. 8 – Alloggio al piano quinto sub 26** occupato dalla Sig.ra **NNNNN nnnnn** – C.F. **NNNNNNNNNN** in forza di contratto di locazione abitativo agevolato stipulato in data 05.11.2021 con durata dal 01.11.2021 al **31.10.2024** con proroga di altri due anni salvo disdetta e canone annuo pari ad € 3.840,00 da pagarsi in n. 12 rate eguali mensili anticipate di € 320,00, registrato presso l’Agenzia delle Entrate di Rivoli in data 01.11.2021 al n. 006653 serie 3T. (*Allegato A5*).

**a4) Strada Gerbido n.c. 8 – Alloggio al piano sesto sub 27** occupato dal Sig. **OOOO oooooooo** – C.F. **OOOOOOOOOO** in forza di contratto di locazione ad uso abitativo agevolato con box auto stipulato in data 19.06.2016 con durata dal 01.07.2016 al 30.06.2019 con proroga di altri due anni salvo disdetta e canone annuo pari ad € 5.040,00 da pagarsi in n. 12 rate mensili anticipate di € 420,00, registrato presso l’Agenzia delle Entrate di Rivoli in data 25.09.2017 al n. 5744 serie 3T con proroga registrata in data 28.06.2021 sino alla data del **30.06.2023**

*(Allegato D2).*

- b1) Strada Gerbido n.c. 6 – Box auto sub 2** occupato dalla Sig.ra **MMMMMM mmm** C.F. **MMMMMMMMMMM**. Sul contratto di locazione dell'alloggio sopra menzionato al sub 24, è indicato il box auto al sub 3 anziché sub 2, probabilmente per errore. Si richiama il contratto di locazione abitativo agevolato stipulato in data 29.11.2014 con durata dal 01.11.2014 al 31.10.2018 con proroga di altri due anni salvo disdetta e canone annuo pari ad € 4.800,00 da pagarsi in n. 12 rate eguali mensili anticipate di € 400,00, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Rivoli in data 29.11.2014 al n. 6744 serie 1T con rinnovo registrato in data 02.11.2022 sino al **31.10.2024** (*Allegato D1*);
- b2) Strada Gerbido n.c. 6 – Box auto sub 3** occupato dal Sig. **OOOO oooooooo** – C.F. **OOOOOOOOOOOOOO** in forza di contratto di locazione ad uso abitativo agevolato con l'alloggio al sub 27, stipulato in data 19.06.2016 con durata dal 01.07.2016 al 30.06.2019 con proroga di altri due anni salvo disdetta e canone annuo pari ad € 5.040,00 da pagarsi in n. 12 rate mensili anticipate di € 420,00, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Rivoli in data 25.09.2017 al n. 5744 serie 3T con proroga registrata in data 28.06.2021 sino alla data del **30.06.2023** (*Allegato D2*);
- b3) Strada Gerbido n.c. 6 – Box auto sub 4** – occupato dalla Sig.ra **MMMMMM mmmm** – senza titolo registrato;
- b4) Strada Gerbido n.c. 6 – Box auto sub 5** – occupato dal Sig. **PPPPPP** abitante al n.c. 8 di Strada Gerbido – senza titolo registrato;
- b5) Strada Gerbido n.c. 6 – Box auto sub 7** – occupato dalla Sig.ra

NNNNN nnnnn – senza titolo registrato;

**c1) Via Trento n. 18 – Alloggio al piano primo – sub 5** occupato dalla Sig.ra CCCCCC ccc quale titolare del diritto di usufrutto;

**c2) Via Trento n. 18 – Deposito al piano secondo sottotetto – sub 6** utilizzato dai Sig.ri CCCCCC ccc quale titolare di diritto di usufrutto, EEEEEEE eeeeeee e FFFFFFFFFF ffffff quali titolari del diritto di proprietà pari alla quota di  $\frac{1}{4}$  ciascuno;

**c3) Via Trento n. 18 – Box auto P.S1 – sub 1** utilizzato dai Sig.ri CCCCCC ccc quale titolare di diritto di usufrutto, EEEEEEE eeeeeee e FFFFFFFFFF ffffff quali titolari del diritto di proprietà pari alla quota di  $\frac{1}{4}$  ciascuno;

**c4) Via Trento n. 18 – Box auto P.S1 – sub 4** utilizzato dai Sig.ri CCCCCC ccc quale titolare di diritto di usufrutto, EEEEEEE eeeeeee e FFFFFFFFFF ffffff quali titolari del diritto di proprietà pari alla quota di  $\frac{1}{4}$  ciascuno.

**5) *Indichi l'esistenza delle formalità, dei vincoli, degli oneri e dei pesi di cui ai nn 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, specifichi che le cancellazioni saranno effettuate a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario, fornisca una quantificazione degli oneri di cancellazione;***

Per quanto potuto accertare, non sono risultati sussistere vincoli o oneri a favore di terzi ad esclusione di quelli relativi alle formalità pregiudizievoli, di cui si dovrà ordinare cancellazione presso il Servizio di Pubblicità

Immobiliare di Torino 2 e quelli indicati nella trattazione seguente.

Formalità pregiudizievoli di cui si dovrà ordinare la cancellazione presso il

Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2:

## **ISCRIZIONI**

1) Formalità n. 2348 di R.G. e n. 1735 di R.P. in data 19.01.2017 di iscrizione cautelare – ordinanza di sequestro conservativo per atto giudiziario emesso dal Tribunale di Busto Arsizio (VA) il 23.12.2016 al n. 4035/2016

**a favore DDDD DDDD d.d.d. in liquidazione con sede in  
Samarate (VA) – P.IVA DDDDDDDDDDD**

**contro AAAAAA aaaaaa nata a Torino (TO) il 20.07.1966 –  
C.F. AAA AAA AAAAA AAAAA**

Unità negoziale n. 1:

Immobile n. 1

Comune Orbassano (TO) – C.F. Foglio 24 particella 245 sub 4

Immobile n. 2

Comune Orbassano (TO) – C.F. Foglio 24 particella 245 sub 24

Immobile n. 3

Comune Orbassano (TO) – C.F. Foglio 24 particella 245 sub 26

Immobile n. 4

Comune Orbassano (TO) – C.F. Foglio 24 particella 245 sub 27

Immobile n. 5

Comune Orbassano (TO) – C.F. Foglio 24 particella 281 sub 2

Immobile n. 6

Comune Orbassano (TO) – C.F. Foglio 24 particella 281 sub 3

Immobile n. 7

Comune Orbassano (TO) – C.F. Foglio 24 particella 281 sub 4

Immobile n. 8

Comune Orbassano (TO) – C.F. Foglio 24 particella 281 sub 5

Immobile n. 9

Comune Orbassano (TO) – C.F. Foglio 24 particella 281 sub 7

Immobile n. 10

Comune Orbassano (TO) – C.F. Foglio 26 particella 311 sub 5

Unità negoziale n. 2:

Immobile n. 1

Comune Orbassano (TO) – C.F. Foglio 26 particella 311 sub 1

Immobile n. 2

Comune Orbassano (TO) – C.F. Foglio 26 particella 311 sub 4

Immobile n. 3

Comune Orbassano (TO) – C.F. Foglio 26 particella 311 sub 6

*(dovrà prevedersi la cancellazione totale della formalità)*

### **TRASCRIZIONI**

- 1) Formalità n. 51498 di R.G. e n. 37714 di R.P. in data 24.11.2022 di trascrizione di atto di pignoramento immobiliare eseguito dall'Ufficiale Giudiziario in data 07.11.2022 Rep. n. 26539

**a favore      BBBBBB BBB B.B.B. con sede in Conegliano (TV) –**

**P.IVA BBBBBBBBBBBB**

**contro      AAAAAA aaaaaa nata a Torino (TO) il 20.07.1966 –**

**C.F. AAA AAA AAAAA AAAAA**

Unità negoziale n. 1:

Immobile n. 1

Comune Orbassano (TO) – C.F. Foglio 24 particella 245 sub 4

Immobile n. 2

Comune Orbassano (TO) – C.F. Foglio 24 particella 245 sub 24

Immobile n. 3

Comune Orbassano (TO) – C.F. Foglio 24 particella 245 sub 26

Immobile n. 4

Comune Orbassano (TO) – C.F. Foglio 24 particella 245 sub 27

Immobile n. 5

Comune Orbassano (TO) – C.F. Foglio 24 particella 281 sub 2

Immobile n. 6

Comune Orbassano (TO) – C.F. Foglio 24 particella 281 sub 3

Immobile n. 7

Comune Orbassano (TO) – C.F. Foglio 24 particella 281 sub 4

Immobile n. 8

Comune Orbassano (TO) – C.F. Foglio 24 particella 281 sub 5

Immobile n. 9

Comune Orbassano (TO) – C.F. Foglio 24 particella 281 sub 7

Immobile n. 10

Comune Orbassano (TO) – C.F. Foglio 26 particella 311 sub 5

Unità negoziale n. 2:

Immobile n. 1

Comune Orbassano (TO) – C.F. Foglio 26 particella 311 sub 1

Immobile n. 2

Comune Orbassano (TO) – C.F. Foglio 26 particella 311 sub 4

Immobile n. 3

Comune Orbassano (TO) – C.F. Foglio 26 particella 311 sub 6

*(dovrà prevedersi la cancellazione totale della formalità)*

La scrivente ha provveduto ad eseguire l'aggiornamento delle formalità alla data del **04.05.2023** sul nominativo AAAAAA aaaaaa ed alla data del **13.03.2023** sul nominativo CCCCCCCC ccc o cccc (*Allegato E1*).

Si evidenzia che la cancellazione delle formalità (gravami) sarà effettuata a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario.

Gli oneri, che debbono essere sostenuti dall'aggiudicatario, per la cancellazione dei gravami sono costituiti da:

- Imposta ipotecaria, dovuta in misura dello 0,50 % sulla base imponibile
- Imposta di bollo di € 59,00
- Tassa ipotecaria, dovuta nella misura fissa di € 35,00

Per l'annotazione della cancellazione totale dell'ipoteca la base imponibile è costituita dall'ammontare del credito garantito. L'imposta ipotecaria è pertanto lo 0,50 % dell'ammontare dell'ipoteca (codice 803).

Per l'annotazione della restrizione dell'ipoteca la base imponibile è

commisurata al minor valore tra quello del credito garantito e quello degli immobili, o parti di immobili, liberati determinato secondo le disposizioni relative all'imposta di registro. L'imposta ipotecaria è pertanto lo 0,50 % del minor valore tra quello del credito garantito e quello degli immobili, o parti di immobili, liberati (codice 819).

Nelle esecuzioni immobiliari la base imponibile per l'annotazione della cancellazione totale o parziale delle ipoteche è costituita dal minore valore tra quello del credito garantito ed il prezzo di aggiudicazione.

Solo sulla base del prezzo di aggiudicazione, il professionista delegato potrà fornire all'aggiudicatario l'importo esatto degli oneri.

\*\*\*\*

Si rilevano la costituzione di fondo patrimoniale per atto a rogito Notaio Roberto Barone di Nichelino (TO) del 17.10.2013 Rep. n. 37504/18917 trascritta presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 ai n.ri R.G. n. 37340 e R.P. n. 25996 in data 23.10.2013, la domanda giudiziale per revoca dello stesso notificato dall'Ufficiale del Tribunale di Pescara in data 29.11.2017 Rep. n. 13438 e trascritto in data 20.12.2017 ai n.ri 51796/34977 e la dichiarazione di inefficacia con Sentenza n. 1312/2019 pubblicata in data 10.09.2019 avanti al Tribunale di Pescara nella causa civile R.G. n. 5281/2017.

\*\*\*\*

L'amministratore del Condominio di Strada Gerbido n.ri 6-8 08.05.2023 ha trasmesso copia di Regolamento di Condominio datato 31.07.2020 che non è risultato essere stato depositato/trascritto.

Lo stesso regolamento prevede, tra l'altro, quanto segue:

*“ART. 5 – Servitù e vincoli*

*Tutte le aree libere da costruzioni del complesso immobiliare in oggetto s'intendono di uso comune fra tutte le unità immobiliari del complesso stesso.*

*I muri di cinta e di fabbrica a confine con la società Primula sono stati costruiti a calvalcioni fra la proprietà del complesso immobiliare in oggetto e l'attigua proprietà della S.S. Sirena o aventi causa.*

*I restanti muri di cinta e di fabbrica sono di esclusiva proprietà del complesso immobiliare in oggetto.”...omissis...*

Per quanto altro occorrente s'invita a prendere visione del Regolamento di Condominio (***Allegato D5***) che s'intende qui integralmente richiamato.

Il villino in Via Trento n.c. 18 non è soggetto a Regolamento di Condominio e per quanto potuto accertare, non dispone di Regolamento di Rapporti.

I controlli eseguiti presso l'Ufficio Usi Civici della Regione Piemonte, non hanno fatto emergere l'esistenza di usi civici sulle particelle catastali in cui sono comprese le porzioni immobiliari pignorate.

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

La gestione dell'amministrazione del “*Condominio Sirena*” in Strada Gerbido n. 6-8 è affidata allo studio di Amministrazione “***QQQQQQQQ*** ***qqqqqqqq***” (Via \*\*\*\*\* n.c. \* – 10043 Orbassano (TO) Tel. 011/\*\*\*\*.\*\*,\*\*).

In data 03.04.2023 la scrivente inviava comunicazione con e-mail all'Amministratore chiedendo informazioni e documentazione.

L'Amministratore, solo dopo diversi solleciti telefonici e per e-mail, rispondeva in data 04.05.2023 inviando copia del verbale dell'Assemblea

del 20.02.2023, ripartizione del preventivo di gestione anno 2023, ripartizione del preventivo di riscaldamento gestione 2022/2023, consuntivo gestione box anno 2022. In data 08.05.2023 trasmetteva copia di Regolamento di Condominio datato 31.07.2020. In merito la scrivente con ispezione presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 non rinveniva alcun regolamento di condominio trascritto.

Al fine di indicare le “*spese fisse*” di gestione di ciascuna unità immobiliare si è presa in esame la ripartizione del preventivo di gestione 2023:

**a1) Alloggio al sub 4:**

- spese generali	= € 202,96
- spese ascensore	= € 49,50
- importo acqua a consumo	= € 145,18
<u>- importo riscaldamento</u>	<u>= € 1.035,14</u>
Importo totale	= € 1.432,78

**a2) Alloggio al sub 24:**

- spese generali	= € 202,96
- spese ascensore	= € 189,00
- importo acqua a consumo	= € 451,41
<u>- importo riscaldamento</u>	<u>= € 1.035,14</u>
Importo totale	= € 1.878,51

**a3) Alloggio al sub 26:**

- spese generali	= € 202,96
- spese ascensore	= € 225,00
- importo acqua a consumo	= € 451,41
<u>- importo riscaldamento</u>	<u>= € 1.035,14</u>
Importo totale	= € 1.914,51

**a4) Alloggio al sub 27:**

- spese generali	= € 270,61
- spese ascensore	= € 364,50
- importo acqua a consumo	= € 129,30
<u>- importo riscaldamento</u>	<u>= € 1.371,76</u>
Importo totale	= € 2.136,17

Per ciascun box auto: b1) sub 2; b2) sub 3; b3) sub 4; b4) sub 5; b5) sub 7 le voci di spesa sono indicate per: amministrazione, fotocopie e cancelleria, luce cortile, pulizia cortile e tenuta c/c bancario.

L'importo di spesa per ciascun box auto è indicato pari ad € 16,41.

Dal momento che l'Amministratore non ha risposto in relazione a debiti condominiali a carico della proprietà, esaminati gli ultimi prospetti relativi alla gestione ordinaria e di riscaldamento, si ritiene che gli stessi non sussistano.

E' comunque opportuno precisare che ai sensi dell'art. 63 comma IV delle disposizioni di attuazione del codice civile *“chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidamente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente”*. Per anno in corso è da intendersi l'anno di gestione condominiale in cui viene trascritto il decreto di trasferimento.

La villetta bifamiliare in Via Trento n.c. 18 è a gestione individuale.

Non sono risultati sussistere ulteriori procedimenti giudiziari sui beni immobili pignorati.

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

**A) –B) Edifici in Comune di Orbassano (TO) – Strada Gerbido n.ri 6-8**

Dagli accertamenti e dai controlli eseguiti presso l'Archivio Edilizio del Comune di Orbassano è risultato che il fabbricato di civile abitazione ed il basso fabbricato uso box auto, comprendenti le porzioni immobiliari pignorate, sono stati edificati in forza di **Licenza Edilizia in data 14.05.1971 n. 2892** d'ord. – Pratica n. 2531 con riferimento al lotto 2°

*(Allegato D3).*

L'**abitabilità** è stata rilasciata in data **08.08.1975 n. 732/75** - Prot. n. 5361 del 12.11.1973 *(Allegato D4)*.

Presso l'Archivio Edilizio per le unità immobiliari pignorate non sono risultate ulteriori pratiche relative a modifiche successive.

### **C) Edificio in Comune di Orbassano (TO) – Via Trento n.c. 18**

Dagli accertamenti e dai controlli eseguiti presso l'Archivio Edilizio del Comune di Orbassano è risultato che il fabbricato, comprendente le porzioni immobiliari pignorate, è stato edificato in forza di **Nulla Osta del 04.08.1967** - Prot. n. 2557 del 20.06.1967 – Pratica n. 2428 d'ord. *(Allegato C4)*, per sopraelevazione di un piano **Nulla Osta del 24.07.1972 n. d'ord. S/875** – Prot. 4322 del 07.07.1972 *(Allegato C5)* e per variante in corso d'opera **Nulla Osta del 04.01.1973 n. d'ord. 3062** - Prot. n. 7251 del 14.11.1972 *(Allegato C6)*.

L'**abitabilità** è stata rilasciata in data **13.11.1970 al n. 584/70** *(All. C7)*.

Presso l'Archivio Edilizio per le porzioni immobiliari pignorate non sono risultate ulteriori pratiche relative a modifiche successive.

**8) 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; dica se gli immobili pignorati siano dotati dell'Attestato di Prestazione Energetica;**

### **A) – B) Edifici in Comune di Orbassano (TO) – Strada Gerbido n.ri 6-8**

Le unità immobiliari pignorate non presentano situazioni di irregolarità edilizia in quanto conformi all'elaborato di progetto licenziato.

### **C) Edificio in Comune di Orbassano (TO) – Via Trento n.c. 18**

Per l'edificio in oggetto si sono accertate le seguenti difformità tra lo stato dei luoghi rilevato e quanto rappresentato sugli elaborati di progetto allegati alle pratiche edilizie sopra indicate:

- l'alloggio pignorato presenta diversa distribuzione degli spazi interni;
- il piano sottotetto risulta rappresentato sull'elaborato di progetto solo in sezione e pertanto non è possibile accertarne la conformità;
- il piano seminterrato risulta rappresentato nel primo elaborato di progetto licenziato soltanto per il cantinato e non nella parte in cui sono stati realizzati i box auto.

In merito alle modifiche interne dell'alloggio al piano primo, trovano applicazione le normative coordinate dal **Testo Unico** delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia ed in particolare l'**Art. 36 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 aggiornato dal d.lgs. n. 301 del 2002** che ha sostituito l'Art. 13 della L. 47 del 28.02.1985.

Al comma 1 viene indicato che *“.....fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda”*.

Al comma 2 *“Il rilascio del permesso è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia.....”*.

Ed infine al comma 3 *“Sulla richiesta di permesso in sanatoria il dirigente*

*o il responsabile del competente ufficio comunale si pronuncia con adeguata motivazione, entro sessanta giorni decorsi i quali la richiesta si intende rifiutata”.*

I costi per procedere alla regolarizzazione edilizia possono indicarsi in € **3.000,00** (euro tremila/00) comprensivi di sanzioni, tributi, diritti ed onorario del professionista.

Il box auto al sub 4, risulta essere stato introdotto in atti a Catasto Fabbricati con pratica di *“unità afferenti edificate su aree di corte del 11.04.2001 Pratica n. 227155 in datti dal 11.04.2001”*. In merito, non è stata reperita alcuna pratica edilizia. Considerando che la ricerca presso l'Archivio Edilizio viene fatta su registri per lo più cartacei redatti in parte per nominativi dei proprietari ed in parte per indirizzo dell'immobile, è molto probabile che non si siano reperiti i riferimenti ma che la proprietà, prima di procedere alla pratica di accatastamento, abbia presentato la pratica edilizia (a inizio dell'anno 2000) ottenendo il provvedimento autorizzativo.

Trattandosi di unità in comproprietà con terzi, sarà opportuno che l'aggiudicatario verifichi l'esistenza della copia del carteggio presso i comproprietari.

Nell'incertezza della regolarizzazione edilizia di parte del piano seminterrato, si procederà comunque ad applicare un coefficiente riduttivo nel calcolo della valutazione immobiliare.

Sulla base del vigente P.R.G.C. le particelle comprendenti le porzioni immobiliari pignorate ricadono in *“aree con edificazione consolidata recente, a prevalente uso residenziale”*.

REGIONE PIEMONTE CITTÀ METROPOLITANA DI TORINO

**COMUNE DI ORBASSANO**

**PRGC**

VARIANTE DI ADEGUAMENTO AL PRGC 84  
 CON LE MODIFICHE "EX OFFICIO" DI CUI AL D.G.R. 7 OTTOBRE 1998 N. 14 - 25592,  
 PUBBLICATE SUL B.U.G. N. 42 DEL 21 OTTOBRE 1998.

TAVOLA AGGIORNATA CON LE MODIFICHE APPORTATE CON LA VARIANTE STRUTTURALE N. 11 - 12 e  
 18 CON LE VARIANTE FUNZIONALI N. 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23 E LE MODIFICHE N. 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20

**PROGETTO**  
 TERRITORIO URBANIZZATO  
 CONCENTRICO (PARTE NORD)

PROGETTO:  
 Ing. Paolo CARANTONI & Associati s.r.l. Settore Urbanistica e Sviluppo Economico  
 Ufficio OPERATIVO: Paola Scattolon, geom. Maurizio Mada, arch. Valeria Ricci

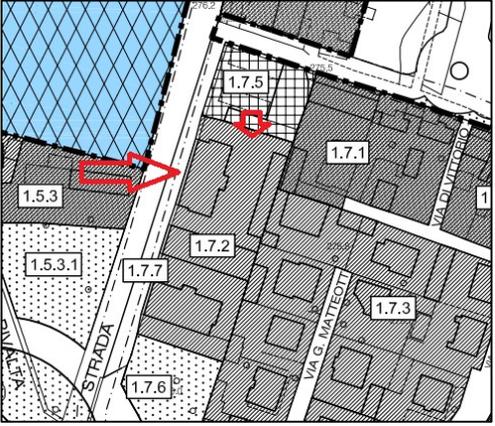
TAV. **P3.1.1**  
 SCALA 1:2,000

APRILE 2017  
 AGGIORNAMENTO CARTOGRAFICO DEL 28 MARZO 2011

**4.1) - RESIDENZA**

 Aree con edificazione consolidata recente, a prevalente uso residenziale (Categoria A - A1 - B delle N.d'A.)

Strada Gerbido n.ri 6-8



REGIONE PIEMONTE CITTÀ METROPOLITANA DI TORINO

**COMUNE DI ORBASSANO**

**PRGC**

VARIANTE DI ADEGUAMENTO AL PRGC 84  
 CON LE MODIFICHE "EX OFFICIO" DI CUI AL D.G.R. 7 OTTOBRE 1998 N. 14 - 25592,  
 PUBBLICATE SUL B.U.G. N. 42 DEL 21 OTTOBRE 1998.

TAVOLA AGGIORNATA CON LE MODIFICHE APPORTATE CON LA VARIANTE STRUTTURALE N. 11 - 12 e  
 18 CON LE VARIANTE FUNZIONALI N. 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23 E LE MODIFICHE N. 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20

**PROGETTO**  
 TERRITORIO URBANIZZATO  
 CONCENTRICO (PARTE NORD)

PROGETTO:  
 Ing. Paolo CARANTONI & Associati s.r.l. Settore Urbanistica e Sviluppo Economico  
 Ufficio OPERATIVO: Paola Scattolon, geom. Maurizio Mada, arch. Valeria Ricci

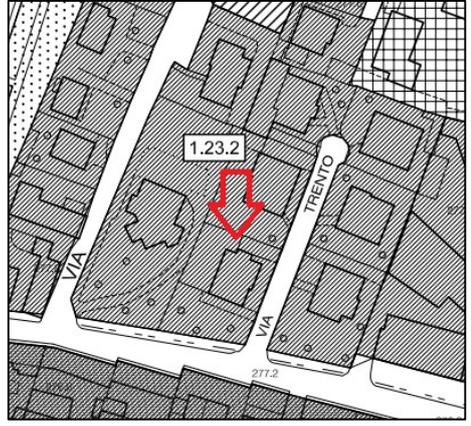
TAV. **P3.1.1**  
 SCALA 1:2,000

APRILE 2017  
 AGGIORNAMENTO CARTOGRAFICO DEL 28 MARZO 2011

**4.1) - RESIDENZA**

 Aree con edificazione consolidata recente, a prevalente uso residenziale (Categoria A - A1 - B delle N.d'A.)

Via Trento n.c. 18



Gli accertamenti eseguiti presso il SIPEE della Regione Piemonte hanno consentito di accertare per le unità abitative pignorante riscaldate (con esclusione di box auto e depositi) quanto segue:

**a1) Strada Gerbido n.c. 6 - Alloggio al primo piano sub 4**

L'A.C.E. presente presso il SIPEE è stato annullato in quanto scaduto in data 20.09.2020 (*vedasi Allegato E3*).

**a2) Strada Gerbido n.c. 8 – Alloggio al piano quarto sub 24**

L'A.C.E. presente presso il SIPEE è stato annullato in quanto scaduto in data 20.09.2020 (*vedasi Allegato E3*).

**a3) Strada Gerbido n.c. 8 – Alloggio al piano quinto sub 26**

L'A.P.E. presente presso il SIPEE con codice identificativo: 2021 101967 0074 è valido sino al 01.11.2031. Sullo stesso è indicato che l'alloggio al sub 26 è in classe energetica "F" (*Allegato A6*).

**a4) Strada Gerbido n.c. 8 – Alloggio al piano sesto sub 27**

L'A.C.E. presente presso il SIPEE è stato annullato in quanto scaduto in data 20.09.2020 (*vedasi Allegato E3*).

**c1) Via Trento n. 18 – Alloggio al piano primo – sub 5**

L'A.C.E. presente presso il SIPEE è stato annullato in quanto scaduto in data 20.09.2020 (*vedasi Allegato E3*).

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

Il valore di mercato è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta. Il procedimento di stima per il prezzo di mercato, si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima ed un insieme di immobili di confronto simili, contratti di recente e di prezzi noti, in parte desunti da apposite ricerche condotte, ed in parte sulla base di appositi listini e quotazioni immobiliari.

Unità immobiliari in **Comune di Orbassano (TO) – Strada Gerbido n.c. 6-8 e Via Trento n.c. 18**

## CONSISTENZA SUPERFICIARIA

Viene assunto il parametro mq. di superficie esterna lorda (SEL), pari all'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di mt. 1,50 dal piano pavimento, includendo lo spessore dei muri perimetrali. Tutti i dati metrici, sotto riportati, sono stati desunti da planimetrie catastali o di progetto e da misurazioni parziali dirette eseguite durante il sopralluogo mediante lo strumento "DISTO<sup>TM</sup>D5".

Dettaglio superfici misurate	Superfici commerciali
<b><u>In Strada Gerbido n.c. 6:</u></b>	
<b>a1) <u>Alloggio piano primo</u> (2° f.t.) – sub 4</b>	
<u>ALLOGGIO:</u> superficie principale misurata = mq. 64,39 superficie commerciale indice 1 =	mq. 64,39
<u>BALCONI:</u> superficie misurata = mq. 14,04 superficie commerciale indice 0,50 =	mq. 7,02
<u>LOCALE CANTINA:</u> superficie principale misurata mq. 4,90 superficie commerciale indice 0,25 =	<u>mq. 1,22</u>
<b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE =</b>	<b>mq. 72,63</b>
<b><u>In Strada Gerbido n.c. 8:</u></b>	
<b>a2) <u>Alloggio piano quarto</u> (5° f.t.) – sub 24</b>	
<u>ALLOGGIO:</u> superficie principale misurata = mq. 62,51 superficie commerciale indice 1 =	mq. 62,51
<u>BALCONI:</u> superficie misurata = mq. 14,04 superficie commerciale indice 0,50 =	mq. 7,02
<u>LOCALE CANTINA:</u> superficie principale misurata mq. 5,60 superficie commerciale indice 0,25 =	<u>mq. 1,40</u>
<b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE =</b>	<b>mq. 70,93</b>

<p><b>a3) <u>Alloggio piano quinto (6° f.t.) – sub 26</u></b></p> <p><u>ALLOGGIO:</u>  <i>superficie principale misurata = mq. 62,51</i>  <i>superficie commerciale indice 1 =</i></p> <p><u>BALCONI:</u>  <i>superficie misurata = mq. 14,04</i>  <i>superficie commerciale indice 0,50 =</i></p> <p><u>LOCALE CANTINA:</u>  <i>superficie principale misurata mq. 4,50</i>  <i>superficie commerciale indice 0,25 =</i></p> <p><b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE =</b></p>	<p><i>mq. 62,51</i></p> <p><i>mq. 7,02</i></p> <p><i>mq. 1,12</i></p> <p><b><i>mq. 70,65</i></b></p>
<p><b>a4) <u>Alloggio piano sesto (7° f.t.) – sub 27</u></b></p> <p><u>ALLOGGIO:</u>  <i>superficie principale misurata = mq. 78,94</i>  <i>superficie commerciale indice 1 =</i></p> <p><u>BALCONI:</u>  <i>superficie misurata = mq. 14,78</i>  <i>superficie commerciale indice 0,50 =</i></p> <p><u>LOCALE CANTINA:</u>  <i>superficie principale misurata mq. 8,27</i>  <i>superficie commerciale indice 0,25 =</i></p> <p><b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE =</b></p>	<p><i>mq. 78,94</i></p> <p><i>mq. 7,39</i></p> <p><i>mq. 2,07</i></p> <p><b><i>mq. 88,40</i></b></p>
<p><b><u>In Strada Gerbido n.c. 6:</u></b></p> <p><b>b1) Box auto al piano terreno – sub 2</b>  <i>superficie principale misurata = mq. 12,95</i>  <i>superficie commerciale indice 1 =</i></p> <p><b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE =</b></p>	<p><i>mq. 12,95</i></p> <p><b><i>mq. 12,95</i></b></p>
<p><b>b2) Box auto al piano terreno – sub 3</b>  <i>superficie principale misurata = mq. 12,95</i>  <i>superficie commerciale indice 1 =</i></p> <p><b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE =</b></p>	<p><i>mq. 12,95</i></p> <p><b><i>mq. 12,95</i></b></p>
<p><b>b3) Box auto al piano terreno – sub 4</b>  <i>superficie principale misurata = mq. 12,95</i>  <i>superficie commerciale indice 1 =</i></p> <p><b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE =</b></p>	<p><i>mq. 12,95</i></p> <p><b><i>mq. 12,95</i></b></p>
<p><b>b4) Box auto al piano terreno – sub 5</b>  <i>superficie principale misurata = mq. 12,95</i>  <i>superficie commerciale indice 1 =</i></p> <p><b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE =</b></p>	<p><i>mq. 12,95</i></p> <p><b><i>mq. 12,95</i></b></p>
<p><b>b5) Box auto al piano terreno – sub 7</b>  <i>superficie principale misurata = mq. 12,95</i>  <i>superficie commerciale indice 1 =</i></p> <p><b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE =</b></p>	<p><i>mq. 12,95</i></p> <p><b><i>mq. 12,95</i></b></p>

<b><u>In Via Trento n.c. 18:</u></b>	
<b>c1) Alloggio al primo piano (2° f.t.) – sub 5</b>	
<b>ALLOGGIO:</b>	
<i>superficie principale misurata = mq. 130,92</i>	
<i>superficie commerciale indice 1 =</i>	<i>mq. 130,92</i>
<b>BALCONI e TERRAZZO</b>	
<i>superficie misurata = mq. 27,89</i>	
<i>superficie commerciale indice 0,50 =</i>	<i>mq. 13,94</i>
<b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE =</b>	<b>mq. 144,86</b>
<b>c2) Deposito al primo secondo sottotetto – sub 6</b>	
<i>superficie principale misurata = mq. 105,50</i>	
<i>superficie commerciale indice 1 =</i>	<i>mq. 105,50</i>
<b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE =</b>	<b>mq. 105,50</b>
<b>c3) Box auto al piano seminterrato – sub 1</b>	
<i>superficie principale misurata = mq. 37,40</i>	
<i>superficie commerciale indice 1 =</i>	<i>mq. 37,40</i>
<b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE =</b>	<b>mq. 37,40</b>
<b>c4) Box auto al piano seminterrato – sub 4</b>	
<i>superficie principale misurata = mq. 88,57</i>	
<i>superficie commerciale indice 1 =</i>	<i>mq. 88,57</i>
<b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE =</b>	<b>mq. 88,57</b>

## VALUTAZIONE IMMOBILIARE

La sottostante valutazione è stata elaborata sulla base di indagini di mercato per beni simili, nel medesimo segmento di mercato, e supportati dal listino della rivista “*Consulente Immobiliare*” edito dal Gruppo24Ore, a cui sono poi stati applicati i coefficienti di differenziazione.

### **a1) Alloggio al piano primo (2°F.T.) – sub 4**

SUPERFICIE COMMERCIALE	VALORE UNITARIO MEDIO A MQ.
mq. 72,63	€ 1.600,00

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DI STIMA:	COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE
Assenza di garanzia vizi occulti	0,95
Coefficiente livello piano edificio con ascensore	0,94
Età/qualità/stato di manutenzione	0,65

Valore unitario a mq. adeguato dei coefficienti:

$$€ 1.600,00 \times 0,95 \times 0,94 \times 0,65 = € 928,72$$

## Daniela De Salvia geometra

---

Valore di mercato:

(€ 928,72 x mq. 72,63) = € 67.000,00 in arrotondamento

Usufrutto vitalizio a CCCCCC ccc nata il 30.11.1935

Tasso di interesse legale 5,00% - coefficiente moltiplicatore = 3

% usufrutto 15% = Valore dell'usufrutto = € 10.050,00

**Valore della nuda proprietà = € 56.950,00**

### a2) Alloggio piano quarto (5° f.t.) – sub 24

SUPERFICIE COMMERCIALE	VALORE UNITARIO MEDIO A MQ.
mq. 70,93	€ 1.600,00

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DI STIMA:	COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE
Assenza di garanzia vizi occulti	0,95
Coefficiente livello piano edificio con ascensore	1,00
Età/qualità/stato di manutenzione	0,65

Valore unitario a mq. adeguato dei coefficienti:

€ 1.600,00x0,95x1,00x0,65 = € 988,00

Valore di mercato:

(€ 988,00 x mq. 70,93) = € 70.000,00 in arrotondamento

Usufrutto vitalizio a CCCCCC ccc nata il 30.11.1935

Tasso di interesse legale 5,00% - coefficiente moltiplicatore = 3

% usufrutto 15% = Valore dell'usufrutto = € 10.500,00

**Valore della nuda proprietà = € 59.500,00**

### a3) Alloggio piano quinto (6° f.t.) – sub 26

SUPERFICIE COMMERCIALE	VALORE UNITARIO MEDIO A MQ.
mq. 70,65	€ 1.600,00

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DI STIMA:	COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE
Assenza di garanzia vizi occulti	0,95
Coefficiente livello piano edificio con ascensore	1,00
Età/qualità/stato di manutenzione	0,65

Valore unitario a mq. adeguato dei coefficienti:

€ 1.600,00x0,95x1,00x0,65 = € 988,00

Valore di mercato:

(€ 988,00 x mq. 70,65) = € 70.000,00 in arrotondamento

Usufrutto vitalizio a CCCCCC ccc nata il 30.11.1935

Tasso di interesse legale 5,00% - coefficiente moltiplicatore = 3

% usufrutto 15% = Valore dell'usufrutto = € 10.500,00

**Valore della nuda proprietà = € 59.500,00**

## a4) Alloggio piano sesto (7° f.t.) – sub 27

SUPERFICIE COMMERCIALE	VALORE UNITARIO MEDIO A MQ.
mq. 88,40	€ 1.600,00

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DI STIMA:	COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE
Assenza di garanzia vizi occulti	0,95
Coefficiente livello piano edificio con ascensore	1,05
Età/qualità/stato di manutenzione	0,65

Valore unitario a mq. adeguato dei coefficienti:

$$€ 1.600,00 \times 0,95 \times 1,05 \times 0,65 = € 1.037,40$$

Valore di mercato:

$$(€ 1.037,40 \times \text{mq. } 88,40) = € 92.000,00 \text{ in arrotondamento}$$

Usufrutto vitalizio a CCCCCC ccc nata il 30.11.1935

Tasso di interesse legale 5,00% - coefficiente moltiplicatore = 3

$$\% \text{ usufrutto } 15\% = \text{Valore dell'usufrutto} = € 13.800,00$$

**Valore della nuda proprietà = € 78.200,00**

## b1) – b2) – b3) – b4) – b5) Box auto al piano terreno – sub 2-3-4-5-7

SUPERFICIE COMMERCIALE	VALORE UNITARIO MEDIO A MQ.
mq. 12,95	€ 900,00

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DI STIMA:	COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE
Assenza di garanzia vizi occulti	0,95
Coefficiente difficoltà parcheggio su strada	0,90
Età/qualità/stato di manutenzione	0,65

Valore unitario a mq. adeguato dei coefficienti:

$$€ 900,00 \times 0,95 \times 0,90 \times 0,65 = € 500,17$$

Valore di mercato:

$$(€ 500,17 \times \text{mq. } 12,95) = € 6.500,00 \text{ in arrotondamento}$$

Usufrutto vitalizio a CCCCCC ccc nata il 30.11.1935

Tasso di interesse legale 5,00% - coefficiente moltiplicatore = 3

$$\% \text{ usufrutto } 15\% = \text{Valore dell'usufrutto} = € 975,00$$

**Valore della nuda proprietà = € 5.525,00 di ciascun box auto**

## c1) Alloggio al primo piano (2° f.t.) – sub 5

SUPERFICIE COMMERCIALE	VALORE UNITARIO MEDIO A MQ.
mq. 144,86	€ 1.800,00

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DI STIMA:	COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE
Assenza di garanzia vizi occulti	0,95
Coefficiente livello piano edificio senza ascensore	1,00
Età/qualità/stato di manutenzione	0,70

## Daniela De Salvia geometra

---

Valore unitario a mq. adeguato dei coefficienti:

$$€ 1.800,00 \times 0,95 \times 1,00 \times 0,70 = € 1.197,00$$

ULTERIORI VOCI DA SOTTRARRE AL VALORE DI MERCATO	IMPORTO VOCE
Regolarizzazione edilizia	€ 3.000,00

Valore di mercato:

$$(€ 1.197,00 \times \text{mq. } 144,86) - € 3.000,00 = € 170.000,00 \text{ in arrotondamento}$$

Usufrutto vitalizio a CCCCCC ccc nata il 30.11.1935

Tasso di interesse legale 5,00% - coefficiente moltiplicatore = 3

$$\% \text{ usufrutto } 15\% = \text{Valore dell'usufrutto} = € 25.500,00$$

**Valore della nuda proprietà = € 144.500,00**

### c2) Deposito al piano secondo sottotetto – sub 6

SUPERFICIE COMMERCIALE	VALORE UNITARIO MEDIO A MQ.
mq. 105,50	€ 600,00

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DI STIMA:	COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE
Assenza di garanzia vizi occulti	0,95
Coefficiente sottotetto su altezza media	0,40
Età/qualità/stato di manutenzione	0,65

Valore unitario a mq. adeguato dei coefficienti:

$$€ 600,00 \times 0,95 \times 0,40 \times 0,65 = € 148,20$$

ULTERIORI VOCI DA SOTTRARRE AL VALORE DI MERCATO	IMPORTO VOCE
Regolarizzazione edilizia	-
Vincoli e oneri non eliminabili nel corso del procedimento	-

Valore di mercato:

$$(€ 148,20 \times \text{mq. } 105,50) = € 16.000,00 \text{ in arrotondamento}$$

Quota di  $\frac{1}{2}$  di piena proprietà di terzi = € 8.000,00

Quota di  $\frac{1}{2}$  usufrutto vitalizio a CCCCCC ccc nata il 30.11.1935

Tasso di interesse legale 5,00% - coefficiente moltiplicatore = 3

$$\% \text{ usufrutto } 15\% = \text{Valore quota } \frac{1}{2} \text{ dell'usufrutto} = € 1.200,00$$

**Valore quota  $\frac{1}{2}$  della nuda proprietà = € 6.800,00**

### c3) Box auto al piano seminterrato – sub 1

SUPERFICIE COMMERCIALE	VALORE UNITARIO MEDIO A MQ.
mq. 37,40	€ 900,00

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DI STIMA:	COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE
Assenza di garanzia vizi occulti	0,90
Coefficiente difficoltà parcheggio su strada	0,90
Età/qualità/stato di manutenzione	0,75

Valore unitario a mq. adeguato dei coefficienti:

## Daniela De Salvia geometra

€ 900,00x0,90x0,90x0,75 = € 546,75

Valore di mercato:

(€ 546,75 x mq. 37,40) = € 20.000,00 in arrotondamento

Quota di ½ di piena proprietà di terzi = € 10.000,00

Quota di ½ usufrutto vitalizio a CCCCCCC ccc nata il 30.11.1935

Tasso di interesse legale 5,00% - coefficiente moltiplicatore = 3

% usufrutto 15% = Valore quota ½ dell'usufrutto = € 1.500,00

**Valore quota ½ della nuda proprietà = € 8.500,00**

### c4) Box auto al piano seminterrato – sub 4

SUPERFICIE COMMERCIALE	VALORE UNITARIO MEDIO A MQ.
mq. 88,57	€ 900,00

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DI STIMA:	COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE
Assenza di garanzia vizi occulti	0,90
Coefficiente difficoltà parcheggio su strada	0,90
Età/qualità/stato di manutenzione	0,75

Valore unitario a mq. adeguato dei coefficienti:

€ 900,00x0,90x0,90x0,75 = € 546,75

ULTERIORI VOCI DA SOTTRARRE AL VALORE DI MERCATO	IMPORTO VOCE
Regolarizzazione edilizia	-
Vincoli e oneri non eliminabili nel corso del procedimento	-

Valore di mercato:

(€ 546,75 x mq. 88,57) = € 48.000,00 in arrotondamento

Quota di ½ di piena proprietà di terzi = € 24.000,00

Quota di ½ usufrutto vitalizio a CCCCCCC ccc nata il 30.11.1935

Tasso di interesse legale 5,00% - coefficiente moltiplicatore = 3

% usufrutto 15% = Valore quota ½ dell'usufrutto = € 3.600,00

**Valore quota ½ della nuda proprietà = € 20.400,00**

PROSPETTO RIEPOILOGATIVO	
UNITA' IMMOBILIARE PIGNORATA	VALORE NUDA PROPRIETA' PIGNORATA
a1) Alloggio F. 24 particella 245 sub 4	€ 56.950,00
a2) Alloggio F. 24 particella 245 sub 24	€ 59.500,00
a3) Alloggio F. 24 particella 245 sub 26	€ 59.500,00
a4) Alloggio F. 24 particella 245 sub 27	€ 78.200,00
b1) Box auto F. 24 particella 281 sub 2	€ 5.525,00
b2) Box auto F. 24 particella 281 sub 3	€ 5.525,00
b3) Box auto F. 24 particella 281 sub 4	€ 5.525,00

b4) Box auto F. 24 particella 281 sub 5	€ 5.525,00
b5) Box auto F. 24 particella 281 sub 7	€ 5.525,00
c1) Alloggio F. 26 particella 311 sub 5	€ 144.500,00
c2) Deposito F. 26 particella 311 sub 6	€ 6.800,00
c3) Box auto F. 26 particella 311 sub 1	€ 8.500,00
c4) Box auto F. 26 particella 311 sub 4	€ 20.400,00
<b>Valore complessivo nuda proprietà =</b>	<b>€ 461.975,00</b>

E' consigliabile che i soggetti interessati ad acquistare la nuda proprietà delle unità immobiliari pignorate, verifichino preliminarmente con il Delegato alla vendita le spese a proprio carico, in caso di aggiudicazione ed al momento del trasferimento.

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

Per le unità immobiliari pignorate non sussistono i presupposti di applicabilità dell'art. 1, commi 376, 377 e 378 legge 178/2020.

### **CONCLUSIONI**

Tanto si è esposto in assolvimento dell'incarico conferito.

Torino, 08.05.2023

L'esperto

(Daniela De Salvia)

Allegati:

## **A) Unità immobiliari abitative in Strada Gerbido n.ri 6-8:**

- A1) Copia schede planimetriche C. F. Foglio 24 particella 245 sub 4-24-26-27
- A2) Rappresentazione grafica stato dei luoghi Foglio 24 particella 245 sub 4-24-26-27
- A3) Visure storiche a Catasto Fabbricati Foglio 24 particella 245 sub 4-24-26-27
- A4) Copia contratto di locazione con registrazione alloggio Foglio 24 particella 245 sub 4
- A5) Copia contratto di locazione con registrazione alloggio Foglio 24 particella 245 sub 26
- A6) Copia A.P.E. per l'alloggio Foglio 24 particella 245 sub 26

*Fotografie in jpeg dalla n. A1 alla n. A28*

## **B) Unità immobiliari box auto in Strada Gerbido n. 6:**

- B1) Copia schede planimetriche C. F. Foglio 24 particella 281 sub 2-3-4-5-7
- B2) Rappresentazione grafica stato dei luoghi Foglio 24 particella 281 sub 2-3-4-5-7
- B3) Visure storiche a Catasto Fabbricati Foglio 24 particella 281 sub 2-3-4-5-7

*Fotografie in jpeg dalla n. B1 alla n. B2*

## **C) Unità immobiliari in Via Trento n.c. 18:**

- C1) Copia schede planimetriche C. F. Foglio 26 particella 311 sub 5-6-1-4
- C2) Rappresentazione grafica stato dei luoghi Foglio 26 particella 311 sub 5-6-1-4
- C3) Visure storiche a Catasto Fabbricati Foglio 26 particella 311 sub 5-6-1-4
- C4) Copia Nulla Osta Prot. 2557 del 04.08.1967
- C5) Copia Nulla Osta n. S/875 Prot. 4322 del 07.07.1972
- C6) Copia Nulla Osta n. ord. 3062 del 04.01.1973
- C7) Copia Abitabilità n. 584/70 del 13.11.1970

*Fotografie in jpeg dalla n. C1 alla n. C23*

## **D) Allegati comuni alle unità Strada Gerbido n.ri 6-8 (abitazioni e box):**

- D1) Copia contratto di locazione con registrazione alloggio Foglio 24 particella 245 sub 24  
e box Foglio 24 particella 281 sub 2
- D2) Copia contratto di locazione con registrazione alloggio Foglio 24 particella 245 sub 27  
e box Foglio 24 particella 281 sub 3
- D3) Copia Licenza Edilizia n. 2892 del 14.05.1971
- D4) Copia Abitabilità n. 732/75 del 08.08.1975
- D5) Copia Regolamento di Condominio

## **E) Allegati comuni alla procedura:**

- E1) Schede ispezioni Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2
- E2) Copia atto di donazioni del 08.10.2010 Rep. n. 60310/24461
- E3) Prospetto degli ACE/APE scaduti
- E4) Certificato di residenza della debitrice e dell'usufruttuaria