

INDICE

PROSPETTO INIZIALE RIEPILOGATIVO	pag. 1
QUESITO 1	
1/a. individuazione, ubicazione e consistenza	pag. 2
1/b. dati catastali	pag. 2
1/c. coerenze	pag. 2
1/d. denuncia al NCEU	pag. 2
QUESITO 2	
2/a. proprietari alla data di trascrizione del pignoramento	pag. 3
2/b. proprietari nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento	pag. 3
2/c. primo titolo acquisto ante ventennio	pag. 3
2/d. corrispondenza dei dati	pag. 3-4
QUESITO 3	
3/a. formalità da cancellare	pag. 4
3/b. diritti reali a favore di terzi	pag. 4-5
3/c. vincoli e oneri anche di natura condominiale	pag. 5
QUESITO 4	
stato di occupazione	pag. 6
QUESITO 5	
descrizione dei beni	pag. 6-7
QUESITO 6	
6/a. licenze e concessioni rilasciate	pag. 7
6/b. regolarità edilizia	pag. 8
6/c. esistenza dichiarazione di agibilità	pag. 9
6/d. esistenza certificazione energetica	pag. 9
QUESITO 7	
7/a. valore attuale dell'immobile	pag. 9-10
7/b. prezzo base per la vendita	pag. 10
ALLEGATI	pag. 11

Dott. Arch. Sandra Bergamasco
Consulente Tecnico del Giudice
Via Stefano Clemente n. 15 - 10143 TORINO
Tel./Fax 011/544963 e-mail studio.bergamasco@alice.it

PROSPETTO INIZIALE RIEPILOGATIVO
Esec. Imm. N. 1137/2013

DIRITTO REALE O QUOTA OGGETTO DI PIGNORAMENTO:
PROPRIETA' QUOTA DI 4/6

BENI PIGNORATI:

IN SANTENA VIA GARIBALDI N.6

◆ alloggio posto al piano secondo (3° ft.) composto da ingresso, tinello con cucinino, due camere, bagno e ripostiglio distinto con la sigla A10 nella pianta del relativo piano allegata al Regolamento di Condominio depositato con atto a rogito Not. Fissore del 9/12/1971 rep. 58646/23738.

◆ vano cantina posto al piano seminterrato distinto con il n. 21 nella pianta del relativo piano allegata al regolamento di condominio di cui sopra

DATI CATASTALI:

- F. 16 n. 198 sub. 35 Via Giuseppe Garibaldi n. 6, p. 2, Cat. A/2, Cl. 2, cons. vani 4,5, R.C. € 348,61

VALORE DI MERCATO ALL'INTERO

€ 119.000,00

QUOTA 4/6

€ 79.000,00

PREZZO BASE PER LA VENDITA (DIMINUZIONE DEL 25%)

Per l'intero

€ 89.000,00

Per la quota di 4/6 del debitore

€ 59.000,00

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

ISCRIZIONI

1) Formalità n. 4587 di R.G. e n. 799 di R.P. in data 1/02/2002 d'iscrizione d'ipoteca volontaria, in forza di atto di mutuo a rogito Not. Lazzerini Emanuela in data 25/01/2002 rep. 3736, a favore dell. [redacted] e contro [redacted]

[redacted] per la somma capitale di € 67.500,00 e a garanzia della somma totale di € 135.000,00, relativamente alla quota di 4/6 di proprietà del debitore, essendo deceduta la sig.ra [redacted] ed essendo la restante quota dei 2/6 in capo ai due figl. [redacted] 1/6 ciascuno,

TRASCRIZIONI

1) Formalità n. 23121 di R.G. e n. 16294 di R.P. in data 21/06/2013 di trascrizione di atto di pignoramento immobiliare, a favore del Condominio Carolina con sede in Santena CF: 90009080012 e contro [redacted] che colpisce la quota di 4/6 di sua proprietà.

QUESITO 1

1/a) INDIVIDUAZIONE, UBICAZIONE E CONSISTENZA

Nel corpo di fabbrica denominato "CASA A", facente parte di complesso immobiliare posto in Santena Via Garibaldi n. 4-6 costituito da due principali corpi di fabbricato (A e B) a sei piani fuori terra collegati a piano terreno da porticato e cortile pensile con, al centro, basso fabbricato uso negozio, oltre a univoco piano seminterrato a cantine e autorimesse, e tre corpi di bassi fabbricati ripartiti in box nel cortile; e precisamente con accesso da Via Garibaldi n. 6 i seguenti enti immobiliari:

◆ alloggio posto al piano secondo (3° ft.) composto da ingresso, tinello con cucinino, due camere, bagno e ripostiglio distinto con la sigla **A/10** nella pianta del relativo piano allegata al Regolamento di Condominio depositato con atto a rogito Not. Fissore del 9/12/1971 rep. 58646/23738.

◆ vano cantina posto al piano seminterrato distinto con il n. **21** nella pianta del relativo piano allegata al regolamento di condominio di cui sopra.

1/b) DATI CATASTALI

L'immobile in oggetto risulta individuato al NCEU del Comune di Santena in capo al debitore per i 4/6 e in capo ai suoi due figli XXXXXXXXXX per 1/6 ciascuno come segue:

- F. 16 n. 198 sub. 35 Via Giuseppe Garibaldi n. 6, p. 2, Cat. A/2, Cl. 2, cons. vani 4,5, R.C. € 348,61

1/c) COERENZE

L'alloggio è coerente con: cortile, alloggio A/11, pianerottolo, alloggio A/9.

La cantina è coerente con: box G/12, box G/13 e corridoio di disimpegno

1/d) QUANTO ALLA DENUNCIA AL NCEU

A seguito di sessione esperita presso il Catasto con acquisizione della planimetrie e della visura storica catastale aggiornata, la scrivente è in grado di riferire che l'immobile in oggetto risulta regolarmente denunciato al NCEU del Comune di

Dott. Arch. Sandra Bergamasco
Consulente Tecnico del Giudice
Via Stefano Clemente n. 15 – 10143 TORINO
Tel./Fax 011/544963 e-mail studio.bergamasco@alice.it

Santena e che la planimetria catastale risulta corrispondere con la situazione riscontrata in sito

QUESITO 2

2/a) QUANTO AI PROPRIETARI DEGLI IMMOBILI ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO

L'atto di pignoramento immobiliare risulta trascritto in data 21/06/2013.

Dall'esame dei certificati ipocatastali agli atti si rileva che non risultano nel frattempo avvenute vendite alcune, e quindi alla data di trascrizione del pignoramento la quota di 4/6 dell'immobile era di proprietà del debitore.

2/b) QUANTO AI PROPRIETARI DEGLI IMMOBILI NEL VENTENNIO ANTERIORE ALLA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO

La quota di 4/6 dell'immobile in oggetto pervenne come in appresso:

1) Al debitore, già titolare della quota di 3/6, la quota di 1/6 pervenne per successione in morte della moglie [REDACTED]

[REDACTED] denuncia di successione registrata all'Ufficio del Registro di Chieri il 17/03/2004 rep. 55/532 e trascritta all'Agenzia delle Entrate, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 il 10/06/2004 ai n. 27830/18321, la restante quota di 2/6 della defunta si è devoluta ai due figli [REDACTED] per 1/6 ciascuno.

2) Al debitor [REDACTED] alla moglie [REDACTED] l'intero bene, nelle quote di 1/2 per ciascuno, pervenne per atto a rogito Not. Alessandro Ravinetto del 10/01/1990 rep. 347158 trascritto il 24/01/1990 ai n. 3378/2601 dai sigg. [REDACTED]

2/c) QUANTO AL PRIMO TITOLO DI ACQUISTO ANTE VENTENNIO

L'atto relativo è il seguente:

atto a rogito Not Alessandro Ravinetto del 10/01/1990 rep.

Dott. Arch. Sandra Bergamasco
Consulente Tecnico del Giudice
Via Stefano Clemente n. 15 – 10143 TORINO
Tel./Fax 011/544963 e-mail studio.bergamasco@alice.it

347158 trascritto il 24/01/1990 ai n. 3378/2601.

2/d) QUANTO ALLA CORRISPONDENZA DEI DATI

Dall'esame dei certificati ipocatastali agli atti, la scrivente è in grado di riferire che i dati risultanti CORRISPONDONO a quelli effettivi.

QUESITO 3

3/a) QUANTO ALLE FORMALITA' (ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI) DA CANCELLARE GRAVANTI SULL'IMMOBILE

Dall'esame dei certificati ipocatastali agli atti, risultano sussistere dei pregiudizi consistenti in un'ipoteca e nel pignoramento e come in appresso:

ISCRIZIONI

1) Formalità n. 4587 di R.G. e n. 799 di R.P. in data 01/02/2002 d'iscrizione d'ipoteca volontaria, in forza di atto di mutuo a rogito Not. Lazzerini Emanuela in data 25/01/2002 rep. 3736, a favore della [REDACTED] e contro [REDACTED]

[REDACTED] e [REDACTED] per la somma capitale di € 67.500,00 e a garanzia della somma totale di € 135.000,00, relativamente alla quota di 4/6 di proprietà del debitore, essendo deceduta la sig.ra [REDACTED] ed essendo la restante quota di 2/6 in capo ai due figli [REDACTED] per 1/6 ciascuno,

TRASCRIZIONI

1) Formalità n. 23121 di R.G. e n. 16294 di R.P. in data 21/06/2013 di trascrizione di atto di pignoramento immobiliare, a favore del [REDACTED] e contro [REDACTED], che colpisce la quota di 4/6 di sua proprietà

3/b) QUANTO AI DIRITTI REALI A FAVORE DI TERZI;

Dall'esame dei certificati ipocatastali agli atti e dai documenti potuti acquisire, NON risultano sussistere diritti reali

Dott. Arch. Sandra Bergamasco
Consulente Tecnico del Giudice
Via Stefano Clemente n. 15 – 10143 TORINO
Tel./Fax 011/544963 e-mail studio.bergamasco@alice.it

a favore di terzi, salvo quanto eventualmente risultasse dal regolamento di condominio acquisito di cui meglio si dirà in appresso e le formalità pregiudizievoli di cui sopra.

3/c) QUANTO AI VINCOLI, ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, COMPRESI I VINCOLI DERIVANTI DA CONTRATTI INCIDENTI SULL'ATTITUDINE EDIFICATORIA DEI BENI E QUELLI CONNESSI CON IL LORO CARATTERE STORICO-ARTISTICO.

Trattandosi di unità immobiliare posta in più ampio fabbricato in Santena, in zona piana, NON VI SONO vincoli di carattere storico-artistico, paesaggistico e idrogeologico o derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria del fondo, né dall'atto di provenienza Not. Ravinetto del 10/01/1990 risultano altri eventuali vincoli, oneri e formalità.

Neppure dal regolamento di condominio depositato con atto a rogito Not. Fissore del 09/12/1971 rep. 58646/23738, acquisito dalla scrivente presso l'amministratore e quivi allegato, risultano particolari vincoli se non quanto rientra nei normali usi e consuetudini condominiali e come meglio risulta:

- all'art. 5 circa il fatto che i balconcini dei pianerottoli intermedi della scala, nel caso in cui la raccolta rifiuti non dovesse più effettuarsi per mezzo dei sacchetti, saranno in uso comune per la spazzatura a tutti i condomini del piano immediatamente superiore.
- all'art. 7 di cui alle lettere da a) a r) circa i divieti di destinare i locali a pensione, sanatori, gabinetti di cura per le malattie infettive, sedi di partiti, sale da ballo e da gioco; depositare sostanze esplosive o esalanti cattivi odori; erigere costruzioni sui balconi o formarvi armadi o altro o porre vasi senza protezioni; fare rumori prima delle 8:00 e dopo le 23:00; battere i tappeti o altro, spaccare legna sui balconi pianerottoli o negli alloggi; alienare le cantine separatamente dagli alloggi salvo concessioni a favore di altri condomini.

Dott. Arch. Sandra Bergamasco
Consulente Tecnico del Giudice
Via Stefano Clemente n. 15 – 10143 TORINO
Tel./Fax 011/544963 e-mail studio.bergamasco@alice.it

Completa il piano un balcone prospiciente il cortile, a cui si accede dal tinello. (foto n. 11-12)

Per quanto riguarda le caratteristiche interne:

- l'ingresso, le due camere e il tinello presentano pavimento in lastre di marmo delle dimensioni di cm 50x25
- il cucinino è pavimentato in piastrelle di gres rosso di cm 7,5x15
- il bagno, provvisto di lavabo, water, bidet, vasca a sedile e attacco lavatrice, è rivestito al pavimento e alle pareti in piastrelle di cm 20x20. (foto n. 13)
- il balcone presenta pavimento in piastrelle disposte di traverso di cm 27x27, parapetto in muratura e tende di chiusura in plastica su struttura in ferro. (foto n. 12)

L'alloggio presenta riscaldamento centralizzato con radiatori in ghisa nei singoli locali e caldaia a gas per l'acqua calda, serramenti esterni con vetro camera e persiane avvolgibili in materiale plastico

La cantina presenta pavimento in battuto di cemento, pareti intonacate e porta in metallo. (foto n. 14-15)

Trattasi nel complesso di fabbricato risalente alla fine degli anni sessanta circa con ossatura verticale e orizzontale in cemento armato, facciate intonacate, balconi con parapetto in cemento, vano scala rivestito in lastre di marmo con ringhiera e mancorrente in metallo.

Il fabbricato è provvisto di ascensore.

QUESITO 6

6/a) LICENZE E/O CONCESSIONI EDILIZIE IN BASE ALLE QUALI GLI IMMOBILI FURONO REALIZZATI

La scrivente ha eseguito ricerche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Santena, ove ha rintracciato quanto segue in appresso:
- Licenza Edilizia del 22/08/1968 pratica n.197 acquisita unitamente a estratto dei disegni di progetto e quivi allegata

Dott. Arch. Sandra Bergamasco
Consulente Tecnico del Giudice
Via Stefano Clemente n. 15 - 10143 TORINO
Tel./Fax 011/544963 e-mail studio.bergamasco@alice.it

- Sanatoria per opere edilizie abusive (L. 47/85) del 13/06/2007
pure acquisita unitamente a estratto dei disegni di progetto e
quivi allegata, riguardante il piano seminterrato a cantine e
autorimesse

6/b) REGOLARITA' EDILIZIA

Per quanto riguarda l'alloggio dal raffronto della
planimetria progettuale della Licenza Edilizia del 22/08/1968 con
la situazione riscontrata in sito risultano esserci delle difformità e
come in appresso:

- 1) variazioni di aperture e di tramezzature (eliminazione del
secondo ripostiglio previsto da progetto)
- 2) Conseguente eliminazione di tramezzo e porta di chiusura del
disimpegno che svolgeva la funzione di anti-bagno.

Trattasi quindi di situazione NON SANABILE COSÌ
COMÈ, se non con la creazione di anti-bagno di almeno m 1x1,
mediante l'erezione di tramezzo e porta di chiusura del
disimpegno.

In tal caso il tutto diventerebbe sanabile in base all'art. 36
del Testo Unico dell'Edilizia con l'esborso a titolo di oblazione del
contributo in misura doppia, ovvero in caso di gratuità a norma di
legge in base all'art. 16, importo da determinare secondo
l'orientamento comunale con specifico conteggio al momento della
richiesta della sanatoria.

Ove poi il Comune intendesse riferirsi all'art. 37 DPR 380
con possibilità di SCIA (Segnalazione Certificata di Inizio
Attività) allora l'esborso previsto dovrebbe variare dalla somma
minima di € 516,00, a quella stabilita comunque dal responsabile
del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile
valutato dall'Agenzia del Territorio, comunque difficilmente ora
prevedibile.

Le formulazioni di cui sopra, sono state indicate in via di
verosimiglianza e con riserva poiché solo in sede di richiesta di
sanatoria in Comune si potrà avere specifica contezza e

Dott. Arch. Sandra Bergamasco
Consulente Tecnico del Giudice
Via Stefano Clemente n. 15 – 10143 TORINO
Tel./Fax 011/544963 e-mail studio.bergamasco@alice.it

ammissibilità del costo della procedura e del relativo esito.

Infine l'aggiudicatario, ove ricorrano le condizioni previste dall'art. 46 comma 5 del Codice dell'Edilizia, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla data del decreto.

Per quanto riguarda la cantina a piano seminterrato, dal raffronto della situazione in sito con la sanatoria del 2007, risulta esserci corrispondenza.

6/c) ESISTENZA DI DICHIARAZIONE DI AGIBILITA'

A seguito di sessione esperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Santena la scrivente ha rintracciato l'esistenza della licenza di abitabilità, pure acquisita e quivi allegata e come in appresso:

- licenza di abitabilità del 25/03/1971

6/d) ESISTENZA DELLA CERTIFICAZIONE ENERGETICA

A seguito di informazioni assunte, la scrivente è in grado di riferire che per il bene in oggetto, non risulta l'esistenza della certificazione energetica.

QUESITO 7

7/a) DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO ATTUALE

Ai fini della valutazione occorre considerare che trattasi di immobile sito in corpo di fabbricato facente parte di complesso immobiliare costituito da due principali corpi di fabbricato (A e B) a sei piani fuori terra edificati verso la fine degli anni sessanta di tipologia economica, posto in Santena, comune della cintura di Torino, in zona centrale.

Quanto all'alloggio, esso risulta internamente originario con materiali risalenti all'epoca di costruzione, tuttavia di dimensioni appetibili di tre vani e servizi.

Sulla scorta di tutto quanto sopra si procede alla valutazione adottando un equo prezzo unitario in base alla superficie commerciale, che tenga conto di tutte le circostanze

Dott. Arch. Sandra Bergamasco
Consulente Tecnico del Giudice
Via Stefano Clemente n. 15 – 10143 TORINO
Tel./Fax 011/544963 e-mail studio.bergamasco@alice.it

ricorrenti nella fattispecie come il particolare periodo di crisi del mercato immobiliare e di quanto in accessorio possa in evenienza sussistere come la cantina d'uso.

Si propone il seguente:

CONTEGGIO ESTIMATIVO

- Alloggio piano secondo (3° f.t.)

mq 88 circa a € 1.350,00 = in arr. € 119.000,00

Valore quota 4/6 in arr. € 79.000,00

7/b) DETERMINAZIONE DEL PREZZO BASE PER LA VENDITA (DIMINUZIONE DEL 25%)

Si procede in conformità abbattendo i valori sopra determinati di un 25% circa indicando così il valore base per la vendita della quota di 4/6 di proprietà del debitore pari ad arrotondati € 59.000,00, a fronte di un valore base totale dell'intero pari ad arrotondati € 89.000,00

2) La scrivente ha provveduto a redigere la presente e ad inviarla per via telematica a mezzo PCT (Processo Civile Telematico) con copia priva del nominativo del debitore, allegati e fotografie in formato JPEG.

3) Ha provveduto a richiedere conferma dei dati di residenza, quivi allegata, dalla quale risulta che il debitore risiede in Santena Via Garibaldi n. 6.

Ha inviato raccomandata al debitore presso l'indirizzo risultante dal certificato di residenza, regolarmente ritirata.

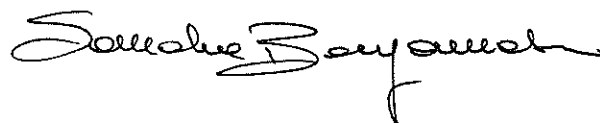
Nel giorno fissato ha eseguito il sopralluogo sulla località, ove alla presenza del debitore che ha consentito l'accesso, ha provveduto a visionare l'immobile.

Tanto si è esposto in esaurimento dell'incarico ricevuto.

Torino, 30 aprile 2014

IL CTU

Arch. Sandra Bergamasco



Dott. Arch. Sandra Bergamasco
Consulente Tecnico del Giudice
Via Stefano Clemente n. 15 – 10143 TORINO
Tel./Fax 011/544963 e-mail studio.bergamasco@alice.it

Allegati:

- 1) fotografie illustrative
- 2) copia lettera raccomandata di fissazione sopralluogo
- 3) lettera di conferma dati di residenza
- 4) planimetria catastale attuale acquisita dalla scrivente
- 5) visura storica catastale acquisita dalla scrivente
- 6) copia regolamento di condominio
- 7) licenza edilizia del 22/08/1968 e relativo estratto del disegno di progetto ✓
- 8) sanatoria n. 682 del 13/06/2007 e relativo estratto del disegno di progetto ✓
- 9) licenza di abitabilità —
- 10)prezzario immobiliare