

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO

Sezione Esecuzioni Immobiliari - G.E. Dott. Francesco MORONI Udienza 19.01.2022

Esecuzione Immobiliare n. 482/2020 R.G.E. promossa da:

Bbbb bbbb bbb bbb bbbbbb bbb bbbbbb bbb

c o n t r o

AA AAA aaaaa

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

E.I. R.G. n. 482/2020	G.E.: Dott. MORONI
Diritto reale e quota pignorata:	PROPRIETA' Quota 1000/1000
Indirizzo:	Comune di Torino (TO) - Via Lodovica n. 6 - 6A
Identificativi a Catasto Fabbricati:	... OMISSIS OMISSIS ... Foglio 1310 particella 654 sub 43 (Cat. C/6)
Accesso:	l'accesso è stato consentito dalla proprietà
Stato di occupazione:	l'alloggio ed i due box auto sono occupati ed utilizzati sia dal Sig. AA AAA aaaaa e sia dalla Sig.ra DDDDD dddddd in forza di contratto di locazione registrato all'Agenzia delle Entrate.
<u>Valore di mercato delle unità immobiliari:</u>	
A) ... OMISSIS ...	
B) ... OMISSIS ...	
C) Box auto sub 43 = € 23.000,00 (euro ventitemila/00)	
Formalità da cancellare: ISCRIZIONI:	1) R.G. n. 8143 - R.P. n. 1222 del 27.02.2019 a favore: DDDDD dddddd nata a Forlimpopoli (FC) il 01.06.1954 C.F. DDD DDD DDDDD DDDDD <i>(cancellazione totale della formalità)</i>
TRASCRIZIONI:	1) R.G. n. 26609 - R.P. n. 19287 del 07.08.2020 a favore: BBBBB BBB BBBB B.B.B. con sede in Roma (RM) - P.IVA BBBBBBBBBB Unità negoziale n. 1: Immobile n. 1 Torino F. 1310 particella 654 sub 12 Immobile n. 2 Torino F. 1310 particella 654 sub 49 Immobile n. 3 Torino F. 1310 particella 654 sub 43 <i>Immobili n. 4 - n. 5 - n. 6 omissis</i> <i>(dovrà limitarsi la cancellazione della formalità ai soli immobili n. 1, n. 2 e n. 3 dell'unità negoziale n. 1)</i>

RELAZIONE DI PERIZIA

sugli immobili in Torino (TO) – Via Lodovica n.c. 6 e n.c. 6A

a) **PREMESSE**

Con atto di pignoramento immobiliare notificato il 09.07.2020 e trascritto al Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 il 07.08.2020 ai n.ri 26609/19287, l'Avv. Riccardo Rossotto per la bbb bbbb bbb bbb bbbbbb bbb bbbbbb bbb, esponeva di voler sottoporre ad esecuzione forzata immobili in proprietà del Sig. aaaa AA AAA.

Nel proseguimento della procedura l'Ill.mo G.E. Dott. Moroni con provvedimento del 15.01.2021 nominava esperto la scrivente per le operazioni di descrizione e stima degli immobili, limitatamente a quelli identificati con i nn. 4, 5, 6 nella nota di trascrizione del pignoramento e censiti a Catasto Fabbricati Comune di Torino (TO) al Foglio 1310 particella 138 sub 117; Foglio 1184 particella 176 sub 30 e Foglio 1306 particella 63 sub 7.

In data 12.04.2021 la scrivente depositava relazione di perizia relativa agli immobili sopra indicati.

Con ricorso per intervento fondato su titolo esecutivo del 21.05.2021, l'Avv. Monica Guidotti per la CCCCC CCCCCCCC CCCC., società di diritto lussemburghese, con sede legale in Lussemburgo, interveniva nella procedura chiedendo di essere ammessa a partecipare alla distribuzione della somma che si riceverà dalla vendita dei beni pignorati, con assegnazione a proprio favore di detto ricavo sino alla concorrenza dell'intero proprio credito, oltre all'imposta di registro sul decreto ingiuntivo n. 18192/2020 nonché oltre alle spese e competenze della procedura esecutiva da liquidarsi.

In seguito, l'Ill.mo Giudice con provvedimento del 01.07.2021 disponeva la prosecuzione del giudizio e, per l'effetto, la prosecuzione delle operazioni di stima limitatamente agli immobili (nn. 1, 2 e 3 della nota di trascrizione, censiti al C.F. del Comune di Torino, Foglio 1310, part. 654, sub 12, 49 e 43) per cui era stata disposta la sospensione della procedura.

Con provvedimento del 06.07.2021 l'Ill.mo G.E. fissava udienza ex art. 569 c.p.c. al 19.01.2022 ore 11,00 (aula 64).

Il quesito, come già assegnato all'udienza del 15.01.2021, verrà indicato per punti nello svolgimento della relazione peritale.

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 trasmettere telematicamente anche copia della relazione e degli allegati priva 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. l'udienza al 19.01.2022 alle ore 11,00 (aula 64).

La trattazione della presente relazione di perizia è quindi limitata agli immobili pignorati posti in **Comune di Torino (TO): Via Lodovica n.c. 6** distinto a Catasto Fabbricati al Foglio 1310 particella 654 sub 12 e **Via Lodovica n.c 6A** distinti a Catasto Fabbricati al Foglio 1310 particella 654 sub 49 e sub 43.

Sulla scorta della documentazione prodotta e di quella ulteriormente desunta

presso PP.UU., delle informative assunte, del sopralluogo eseguito in data 27.10.2021 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 dimostrazione grafica dei subalterni assegnati allo stabile (*Allegato 1a*), per ciascuna unità immobiliare scheda planimetrica catastale desunta in copia (*Allegati 1b-1c-1d*), elaborato grafico esplicativo con planimetrie di progetto (*Allegato 2*) e *fotografie in jpeg dalla n. 01 alla n. 37* riprese in occasione del sopralluogo del 27.10.2021.

“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 e provvedendo altresì a presentare le denunce catastali eventualmente mancanti;

L’esecuzione in oggetto interessa, tra l’altro, tre unità immobiliari poste in

Comune di Torino (TO):

A) ... OMISSIS ...

B) ... OMISSIS ...

C) Box auto al piano secondo interrato in Via Lodovica n.c. 6A;

Si procede nella trattazione di ogni singolo immobile.

Nello stabile posto in **Comune di Torino (TO) – Via Martiri della Libertà n.ri 11-15 e Via Lodovica n.ri 6 e 6A** denominato “**PALAZZO MINERVA**” edificato in parte a quattro piani fuori terra ed in parte ad un piano fuori terra oltre a due piani interrati ad un piano mansardato, insistente su appezzamento in mappa a Catasto Terreni al Foglio 1310 particella 654, con accesso dalla scala condominiale di **Via Lodovica n.c. 6** priva di impianti di ascensore/montacarichi:

A)

... OMISSIS ...

... OMISSIS ...

... OMISSIS ...

Con accesso dal portone carraio con rampa in Via Lodovica al n.c. 6/A:

C) Box auto al piano secondo interrato composto da un unico locale distinto con il **n. 15** sulla planimetria del piano secondo interrato allegata all'atto di deposito di regolamento di condominio (*Allegato 4*) a rogito Notaio Carmelo Ceraolo del 18.12.2007 Rep. n. 192410/26087 registrato a Torino il 27.12.2007 al n. 20035 serie 1T e trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 in data 28.12.2007 ai n.ri 73516/45466.

Il box auto oggetto di esecuzione è censito a **Catasto Fabbricati – Comune di Torino (codice: L219)** a capo di AA AAA aaaaa nato a Potenza il 29.08.1954 – C.F. AAAAAAAAAAAAAAAAAA – proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni, come segue (*Allegato 3c*):

Foglio 1310 particella 654 sub 43 - Via Lodovica n. 6/A – piano S2 interno 212 lotto 15 - Z.C. 4 - Cat. C/6 - Cl. 6 - Consistenza 14 mq. - Superficie catastale 16 mq. - Rendita Euro 91,10

Il box auto n. 15 (sub 43) è alle coerenze: area di manovra, box auto n. 14, parti comuni e box auto n. 16.

2) fornisca una sommaria descrizione dei beni

A):

... OMISSIS ...

... OMISSIS ...

B)

... OMISSIS ...

C) Box auto in Via Lodovica n.c. 6/A al piano secondo interrato

L'accesso al piano secondo interrato adibito ad autorimesse avviene dapprima dal portone automatizzato carraio al n.c. 6/A e poi dalla rampa

discendente con sosta al piano primo interrato e proseguimento sino al piano secondo interrato. Il box auto sub 43 si compone di un unico locale atto ad ospitare un'auto. Dispone di serramento basculante ad apertura elettrica.

3) 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;

Sia l'alloggio che i due box auto in Via Lodovica n.c. 6 e 6A sono occupati dall'esecutato Sig. **aaaaaaa AA AAA** ed anche dalla Sig.ra **dddddd DDDDD** nata a Forlimpopoli (FO) il 01.06.1954 – residente in Torino Via Lodovica n. 6 – C.F. **DDD DDD DDDDD DDDD DD** in forza di contratto di locazione ad uso abitativo (Allegato 6) stipulato in data 15.01.2019 e **registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Torino 1 ai n.ri 2019/3t/3115.**

In particolare, il contratto di locazione indica l'uso congiunto dell'alloggio arredato di Via Lodovica n. 6 al Foglio 1310 n. 654 sub 12 oltre alle cantine e ai box in Via Lodovica n. 6/A. La locazione è indicata della durata di anni 4 (quattro) dal 01.01.2019 al 31.12.2022 da intendersi rinnovata per altri 4 (quattro) anni ovvero sino al 31.12.2026 nel caso in cui la parte locatrice non comunichi alla parte conduttrice disdetta del contratto. Il canone annuo di locazione è indicato pattuito in € 3.000,00 (tremila/00) da pagarsi in rate mensili uguali anticipate di € 250,00 (duecentocinquanta/00) il 5 di ogni mese. Per quanto altro ulteriormente occorrente si rimanda alla lettura del contratto di locazione allegato in copia alla presente (**Allegato 6**).

4) 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 1 e quelli indicati nella trattazione seguente.

Formalità pregiudizievoli di cui si dovrà ordinare la cancellazione presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1:

ISCRIZIONI

- 1) Formalità n. 8143 di R.G. e n. 1222 di R.P. in data 27.02.2019 di iscrizione d'ipoteca volontaria per atto notarile pubblico a rogito Notaio Natale De Lorenzo del 25.02.2019 Rep. n. 81474/36716

a favore **DDDDD dddddd** nata a Forlimpopoli (FC) il 01.06.1954
– C.F. DDD DDD DDDDD D DDD D

contro **AA AAA aaaaa** nato a Potenza (PZ) il 29.08.1954 – C.F.
AAA AAA AAAAA AAAAA

a garanzia della somma complessiva di € 600.000,00.

Unità negoziale n. 1:

Immobile n. 1

Comune di Torino – Foglio 1310 particella 654 subalterno 12

Immobile n. 2

Comune di Torino – Foglio 1310 particella 654 subalterno 49

Immobile n. 3

Comune di Torino – Foglio 1310 particella 654 subalterno 43

(dovrà prevedersi la cancellazione totale della formalità)

TRASCRIZIONI

1) Formalità n. 26609 di R.G. e n. 19287 di R.P. in data 07.08.2020 di trascrizione di atto di pignoramento immobiliare eseguito dall'Ufficiale Giudiziario in data 09.07.2020 Rep. n. 8637

a favore **BBBBB BBB BBBB B.B.B.** con sede in Roma (RM) –
P.IVA BBBBBBBBBBBB

contro **AA AAA aaaaa** nato a Potenza (PZ) il 29.08.1954 – C.F.
AAA AAA AAAAA AAAA A

Unità negoziale n. 1:

Immobile n. 1 Comune di Torino Foglio 1310 particella 654 sub 12

Immobile n. 2 Comune di Torino Foglio 1310 particella 654 sub 49

Immobile n. 3 Comune di Torino Foglio 1310 particella 654 sub 43

Immobile n. 4*omissis*....

Immobile n. 5*omissis*....

Immobile n. 6*omissis*....

(dovrà limitarsi la cancellazione della formalità ai soli immobili n. 1, n. 2 e n. 3 dell'unità negoziale n. 1)

La scrivente ha provveduto ad eseguire l'aggiornamento delle formalità alla data del **17.11.2021** (*Allegato 7*).

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.

Il Regolamento di Condominio depositato con atto a rogito Notaio Carmelo Ceraolo del 18.12.2007 Rep. n. 192410/26087 registrato a Torino il 27.12.2007 al n. 20035 serie 1T e trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 in data 28.12.2007 ai n.ri 73516/45466 acquisito in copia (*Allegato 4*) dall'Amministratore, prevede, tra l'altro quanto segue:

“Art. 12° - DIVIETI

E' vietato:

a) destinare gli alloggi, i box auto od i locali in genere dell'edificio ad uso diverso dalla civile abitazione, autorimesse, uffici, studi professionali compatibilmente al P.R.G.C. vigente. E' tassativamente vietato destinare gli alloggi ad uso di studi mutualistici e ogni altra destinazione (oltre quelle sopracitate) dovrà essere consentita dall'Assemblea con la maggioranza stabilita dall'art. 1136 C.C.; in genere resta vietato qualsiasi uso che possa turbare la tranquillità dei condomini oppure sia contrario all'igiene, alla sicurezza, alla decenza o al buon nome del condominio..." omissis....

"Art. 16° - VENDITE DI ACCESSORI

Le cantine non entrano a far parte delle tabelle millesimali in quanto sono considerate accessori delle unità immobiliari, pertanto i condomini non potranno alienare né affittare la loro cantina disgiuntamente dall'unità immobiliare a cui la stessa è collegata fatto salvo il caso in cui la vendita avvenga a favore di altri condomini di unità abitative (esclusi quindi i box auto) del fabbricato.

Detti locali non dovranno comunque servire per il deposito di materiali nocivi o pericolosi che diano luogo a cattive esalazioni." ...omissis...

Per quanto ulteriormente occorrente si rimanda alla lettura del Regolamento di Condominio (**Allegato 4**), che si intende qui integralmente richiamato.

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

5) 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 è affidata allo studio

*“EEEEEE EEEEEEEEEEE EEEEE s.a.s. di Geom. EEEEE & C.” (Studio in Torino – ***** n. ***** – Tel. 011/****.**,**).*

In data 03.11.2021 la scrivente inviava comunicazione via e-mail all'Amministratore chiedendo informazioni e documentazione.

L'Amministratore con risposta via e-mail del 19.11.2021 inviava alla scrivente copia del regolamento di condominio (privo di planimetrie) con prospetti di ripartizione spese ordinarie e straordinarie.

Al fine di indicare le “spese fisse” di gestione ordinaria, per le unità in oggetto, si è preso in esame il prospetto della gestione spese esercizio 01.06.2020/31.05.2021. Dallo stesso è risultato che alle tre unità immobiliari pignorate competono le seguenti voci di spesa, così ripartite:

ALLOGGIO (sigle G/T e G1):

... OMISSIS ...

BOX AUTO AL PIANO S1 N. 7:

... OMISSIS ...

BOX AUTO AL PIANO S2 N. 15:

- spese generali	= € 206,04
- spese generali di scala	= € 152,76
Importo totale	= € 358,80

Dal prospetto a consuntivo di esercizio 01.06.2020/31.05.2021 e dal prospetto relativo alla ripartizione per “decorazione scale”, risulta che la proprietà è in debito con il Condominio “Palazzo Minerva” delle seguenti

somme così ripartite:

ALLOGGIO (sigle G/T e G1):

... OMISSIS ...

BOX AUTO AL PIANO S1 N. 7:

... OMISSIS ...

BOX AUTO AL PIANO S2 N. 15:

Gestione 01.06.2020-31.05.2021 = € 58,80

Decorazione scale = € 25,75

Importo totale = € 84,55

E' 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.

6) *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 1 ai nn. 26609/19287 in data 07.08.2020.

A tale data le unità immobiliari pignorate, oggetto della presente trattazione,

erano in proprietà dell'esecutato Sig. aaaaa AA AAA.

Le tre unità immobiliari erano pervenute in proprietà all'esecutato Sig. aaaaa AA AAA, che ha acquistato in regime di separazione dei beni, in forza di atto di vendita (*Allegato 5*) a rogito Notaio Giuseppina Morone di Torino in data 15.07.2008 Rep. n. 361182/20948 registrato presso l'Agenzia delle Entrate – 3° Ufficio in data 22.07.2008 al n. 13392 serie 1T e trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 in data 24.07.2008 ai n.ri 31929/20971 dalla “**FFFFFF FFFFFFF FFFFFFF F.F.F.**” con sede in Torino – P.IVA n. FFFFFFFF.

Alla “**FFFFFF FFFFFFF FFFFFFF F.F.F.**” la proprietà dello stabile, nella consistenza originaria ed in seguito oggetto di ristrutturazione, era pervenuta in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Edoardo Barbarossa di Torino in data 11.11.2004 Rep. n. 64848/8279 registrato a Chieri il 15.11.2004 al n. 1990 e trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 in data 16.11.2004 ai n.ri 51538/32054 dal Sig. **gggggg GGGGG nato a Torino il 30.07.1948.**

Al Sig. gggggg GGGGG la proprietà era pervenuta in forza di atto di vendita a rogito Notaio Giulio Biino del 24.04.2003 Rep. n. 10587 trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 in data 20.05.2003 ai n.ri 22387/14878 dalla **HHHHHH HHHH HHHHHH HHHH – Fondatore E.G. GGGGG S.p.A. con sede in Torino – C.F. HHHHHH.**

I primi titoli di acquisto per atto tra vivi anteriore al ventennio sono riferiti alla provenienza della proprietà in capo alla società **HHHHH HHHHH HHHHHH – HHHHHH H.H. HHHH**, come segue:

➤ in parte per atto di permuta a rogito Notaio Guglielmo Morini del

02.04.1969 trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 3 in data 05.05.1969 ai n.ri 22367/16332 dai Sig.ri **iiiiiiiiiii** **IIIIIIIIII** nato a Biella - Chiavazza il 23.06.1889, **IIIIII LLLLL** nato a Torino il 02.01.1909 e **mmmmm MMMMM** nata a Torino il 01.06.1905;

➤ in parte per atto di vendita a rogito Notaio Remo Morone del 27.06.1972 Rep. n. 226840 trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 3 in data 15.07.1972 ai n.ri 35219/26819 dai Sig.ri **nnnnnn** **NNNNNN** nata a Rivanazzana il 05.04.1897 e **oooooooo** **OOOO** nato a Torino il 22.05.1942.

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

Dagli accertamenti e dai controlli eseguiti presso l'Archivio Edilizio del Comune di Torino (**Allegato 8**) è risultato che il fabbricato sulla via Martiri della Libertà 11-15 (già denominata Via Superga) angolo via Lodovica è di remota costruzione, già sopraelevato in forza di **Permesso di Costruire n. 481 del 24.08.1922** – Prot. n. 1922-1-330 e **Permesso di Costruire n. 1065 del 21.09.1926** - Prot. n. 1926-1-939.

In seguito, in epoca più recente, il fabbricato è stato oggetto di trasformazioni e ristrutturazioni edilizie licenziate od autorizzate in forza delle seguenti pratiche:

➤ **Autorizzazione Edilizia n. 1549 del 24.11.1988** – Prot. 1988-1-00390 ad *“eseguire sostituzione di veranda e parapetto in legno con altri in alluminio anodizzato, in Torino, Via Martiri della Libertà 15 in conformità all'allegato progetto”* omissis....;

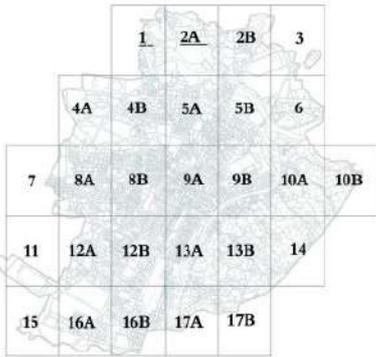
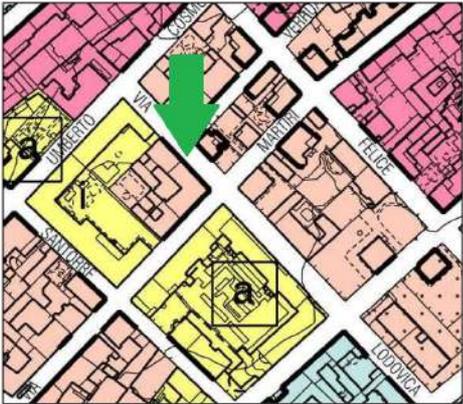
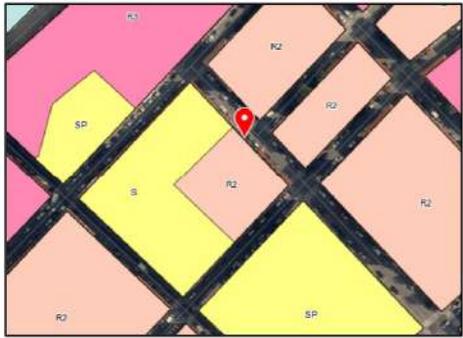
- **Concessione Edilizia in Sanatoria n. 2818/1998 del 02.06.1998** (Pratica di Condono presentata ai sensi degli Art. 48 e 26 della Legge 47/85 al Prot. 1986-11-23003 del 26.05.1986) per la conservazione di opere edilizie eseguite abusivamente e consistenti in *“costruzione di basso fabbricato uso magazzino industriale; realizzazione, in ampliamento dell’unità immobiliare residenziale, di veranda abitabile sul terrazzo, modifiche interne (accorpori, scorpori, fusioni) in varie unità immobiliari residenziali, apertura di finestre (di cui alla licenza precaria 1179/57)”*;
- **Concessione Edilizia in Sanatoria n. 2812/1998 del 02.06.1998** (Pratica di Condono presentata ai sensi degli Art. 48 e 26 della Legge 47/85 al Prot. 1986-11-23008 in data 26.05.1986) per la *“conservazione delle opere edilizie eseguite abusivamente nell’immobile sito in Torino, v. MARTIRI DELLE LIBERTA’ 11, consistenti in: Apertura di finestre e costruzione di tettoia industriale (di cui alla licenza precaria 109/73), ed altre modifiche interne ed esterne in unità residenziali”*;
- **Permesso di Costruire n. 619/2003** prot. n. 2003-1-11702 e **D.I.A. in variante Prot. 2005-9-13083 del 29.06.2005** attinente alla *“realizzazione di n 3° abbaini sulla falda del tetto verso via Martiri della Libertà dell’edificio al n° 11”* oltre ad ampliamento del terrazzo al piano terzo e del balcone al piano sottotetto dell’edificio al n. 15 con realizzazione struttura in pergolato; realizzazione di terrazzo ricavato entro la falda di copertura al piano sottotetto dell’edificio al n. 15 con realizzazione di struttura in pergolato; variazione di due aperture

nell'edificio in cortile (n° 15); rimozione delle strutture in murature destinate a latrine sul ballatoio verso l'edificio al n. 11 con ripristino della continuità di balcone in pietra e ringhiera;

- **Permesso di Costruire n. 619 del 06.08.2004** e successivo **Permesso di Costruire – Voltura n. 7 V/2005 del 14.02.2005** relativo alla *“ristrutturazione e risanamento conservativo con realizzazione di autorimessa interrata di edificio residenziale in Torino, VIA MARTIRI DELLA LIBERTA' n° 11 e n° 15”*;
- **D.I.A. in Variante Prot. 2007-9-11052 del 27.07.2007 (Allegato 9)** per variante in corso lavori relativa a modifiche interne (tramezzi ed aperture) e di alcuni serramenti in facciata;
- **Permesso di Costruire n. 420/2007 del 15.11.2007 - Prot. 2007-1-14892 del 30.10.2007** variante in corso d'opera a Permesso di Costruire n. 619/2004 Prot. 2003/1/11702 e successive varianti D.I.A. Prot. 2005/9/13083 e D.I.A. Prot. n. 2007/9/11052 per varianti consistenti in *“lieve ampliamento ai piani interrati per formazione di due autorimesse rispettivamente ai piani primo e secondo interrato.”*;
- **Il Certificato di Agibilità** rilasciato al **n. 114/2008 in data 09.04.2008 (Allegato 10)** per l'edificio di civile abitazione a quattro piani fuori terra con sottotetto abitabile e autorimessa al piano primo e secondo interrato in Torino - Via Martiri della Libertà n. 11/15 e Via Lodovica n. 6 e 6A (alla richiesta presentata con Prot. 2007-2-17029);
- **Permesso di Costruire Precario N. 13/P del 02.02.2012 – Prot. 2011/1/17434 (Allegato 11)** per eseguire opere consistenti nella realizzazione di pensilina sovrastante il suolo pubblico comunale in

Torino – Via Lodovica n. 6.

Presso l'Ufficio Tecnico per le porzioni immobiliari pignorate non sono risultate ulteriori pratiche relative a modifiche successive (*Allegato 8*).

<p>Città di Torino</p> <hr/>  <p>Nuovo Piano Regolatore Generale</p> <hr/> <p>Progetto: Gregotti Associati Studio Augusto Cagnardi Fierlaigi Cerri Vittorio Gregotti Architetti</p> <hr/> <p>il Sindaco il Segretario Generale</p> <hr/> <p>Azzonamento Aree normative e destinazioni d'uso</p> <p>Tavola n.1</p> <hr/> <p>Nuovo PRG approvato con deliberazione Giunta Regionale n. 3 - 45091 del 21 Aprile 1995 pubblicata sul B.U.R. n. 21 del 24 Maggio 1995.</p> <p>Elaborato informatizzato aggiornato con le variazioni al PRG approvate alla data del 30 Giugno 2021.</p>  <table border="1" data-bbox="236 1258 612 1615"><tr><td></td><td>1</td><td>2A</td><td>2B</td><td>3</td><td></td></tr><tr><td>4A</td><td>4B</td><td>5A</td><td>5B</td><td>6</td><td></td></tr><tr><td>7</td><td>8A</td><td>8B</td><td>9A</td><td>9B</td><td>10A</td><td>10B</td></tr><tr><td>11</td><td>12A</td><td>12B</td><td>13A</td><td>13B</td><td>14</td><td></td></tr><tr><td>15</td><td>16A</td><td>16B</td><td>17A</td><td>17B</td><td></td><td></td></tr></table>		1	2A	2B	3		4A	4B	5A	5B	6		7	8A	8B	9A	9B	10A	10B	11	12A	12B	13A	13B	14		15	16A	16B	17A	17B			<p>Torino - Via Lodovica n. 6 Foglio 9B – Residenza R2</p>   
	1	2A	2B	3																														
4A	4B	5A	5B	6																														
7	8A	8B	9A	9B	10A	10B																												
11	12A	12B	13A	13B	14																													
15	16A	16B	17A	17B																														

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;

Come già indicato al punto precedente, il **Certificato di Agibilità** è stato rilasciato in data **09.04.2008** al n. **114/2008** (*Allegato 10*).

Il sopralluogo eseguito in data 27.10.2021 ha consentito di accertare che l'alloggio presenta alcune delle difformità interne rispetto all'ultimo stato licenziato.

In particolare si sono rilevate:

➤ a piano terreno/rialzato

... **OMISSIS** ...

➤ a piano primo mansardato

... **OMISSIS** ...

Per quanto potuto accertare, non si sono rilevate ulteriori difformità attinenti le porzioni immobiliari pignorate. In merito alle difformità riscontrate, l'aggiudicatario dovrà preventivare i costi per opere edili, necessarie a ripristinare i luoghi in conformità alle misure ed altezze a progetto e

regolarmente licenziate.

... **OMISSIS** ...

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 Torino (TO) - Via Lodovica n. 6 e n. 6/A** costituite da un alloggio e due box auto.

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 "DISTOTMD5".

Dettaglio superfici misurate	Superfici commerciali
<p><u>In Comune di Torino (TO) – Via Lodovica n. 6</u> A) Alloggio su due livelli ed accessorie due cantine</p> <p>... OMISSIS ...</p>	<p>... OMISSIS ...</p>
<p><u>In Comune di Torino (TO) - Via Lodovica n. 6/A</u> B) <u>Box auto</u> al piano <u>primo interrato</u> – sub 49</p> <p>... OMISSIS ...</p>	<p>... OMISSIS ...</p>
<p>C) <u>Box auto</u> al piano <u>secondo interrato</u> – sub 43 <i>superficie principale misurata = mq. 16,50</i> <i>superficie commerciale indice 1 =mq. 16,50</i> TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE =</p>	<p><i>mq. 16,50</i> mq. 16,50</p>

VALUTAZIONE IMMOBILIARE

Le sottostanti valutazioni sono state elaborate 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.

A) Alloggio in Via Lodovica n.c. 6

... OMISSIS ...

B) Box auto al piano primo interrato - Via Lodovica n.c. 6/A – sub 49

... OMISSIS ...

... OMISSIS ...

C) Box auto al piano secondo interrato - Via Lodovica n.c. 6/A – sub 43

SUPERFICIE COMMERCIALE	VALORE UNITARIO MEDIO A MQ.
mq. 16,50	€ 2.000,00

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DI STIMA:	COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE
Assenza di garanzia vizi occulti	0,95
Coefficiente in base al piano ed alla difficoltà di parcheggio su strada	1,15
Età/qualità/stato di manutenzione	0,85
Stato di possesso	0,75

Valore unitario a mq. adeguato dei coefficienti:
 $€ 2.000,00 \times 0,95 \times 1,15 \times 0,85 \times 0,75 = € 1.392,94$

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

Valore di mercato:
 $€ 1.392,94 \times \text{mq. } 16,50 = € \mathbf{23.000,00}$ in arrotondamento

Alla data del 19.11.2021 l'importo delle spese condominiali a debito relative al box auto n. 15 pignorato era di € **84,55**.

E' consigliabile che il soggetto interessato ad acquistare la proprietà dell'unità immobiliare pignorata, verifichi preliminarmente lo stato del debito in prossimità dell'asta, al fine di essere edotto sulle reali spese a proprio carico in caso di aggiudicazione ed al momento del trasferimento.

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

Lo stabile si eleva tra la Via Martiri della Libertà e la Via Lodovica. La porzione fabbricato di interesse ha accesso da Via Lodovica n.c. 6 e 6A.



**... OMISSIS ...
FINO A PAG. 29**

... OMISSIS ...



... OMISSIS ...

L'accesso ai piani interrati avviene per mezzo di portone elettrico al nc. 6A. Una rampa consente di accedere al piano primo interrato ed a seguire, con il proseguimento della rampa, al piano secondo interrato. I box auto sono dotati di serramenti basculanti elettrici. Entrambi sono pavimentati in battuto di cemento con pareti in mattoni di cemento a vista.

A completamento della presente relazione la scrivente ha ritenuto allegare dimostrazione grafica dei subalterni assegnati allo stabile (*Allegato 1a*), per ciascuna unità immobiliare scheda planimetrica catastale desunta in copia (*Allegati 1b-1c-1d*), elaborato grafico esplicativo con planimetrie di progetto

(Allegato 2) e fotografie in jpeg dalla n. 01 alla n. 37 riprese in occasione del sopralluogo del 27.10.2021.

L'edificio è situato nella microzona n. 23 **"Crimea"** così denominata dall'Osservatorio Immobiliare della Città di Torino. E' un ambito urbano di carattere storico artistico e ambientale di contesto pedecollinare, compreso tra la collina e la fascia fluviale del Po connotato in prevalenza dall'architettura fluviale del Lungo Po, dalla relazione con la fascia fluviale, dai legami con l'eco-sistema collinare e del Monte dei Cappuccini, che fungono da elementi qualificanti il sistema paesaggistico. Caratterizzano l'ambito alcuni fulcri altamente significativi: la piazza Crimea, il Monte dei Cappuccini, il complesso della Chiesa della Gran Madre di Dio con la retrostante Villa della Regina. Le vie principali sono: corso Fiume, piazza Crimea, corso Moncalieri, corso Casale, corso Giovanni Lanza, piazza Gran Madre di Dio.

CONCLUSIONI

Tanto si è esposto in assolvimento dell'incarico conferito.

Torino, 01.12.2021

L'esperto

(Daniela De Salvia)

Allegati:

- 1a) Elaborato planimetrico catastale con dimostrazione sub assegnati
- 1b) Copia scheda planimetrica Catasto Fabbricati – alloggio sub 12
- 1c) Copia scheda planimetrica Catasto Fabbricati – box auto sub 49
- 1d) Copia scheda planimetrica Catasto Fabbricati – box auto sub 43
- 2) Elaborato grafico esplicativo dell'alloggio, delle cantine e dei box auto

- 3a) Visura storica a Catasto Fabbricati – alloggio sub 12
- 3b) Visura storica a Catasto Fabbricati – box auto sub 49
- 3c) Visura storica a Catasto Fabbricati – box auto sub 43
- 4) Copia regolamento di condominio
- 5) Copia atto di provenienza all'esecutato
- 6) Copia contratto di locazione
- 7) Ispezioni Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1
- 8) Schede ispezioni Archivio Edilizio Comune di Torino
- 9) Copia D.I.A. in Variante Prot. 2007-9-11052 del 27.07.2007
- 10) Copia Certificato di Agibilità n. 114/2008 del 09.04.2008
- 11) Copia Permesso di Costruire Precario n. 13/P del 02.02.2012

Fotografie in jpeg dalla n. 01 alla n. 37