



# TRIBUNALE DI TORINO

## PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

**n° 46/2023 R.G.E.**

**PROMOSSA DA:**

**PROCEDENTE**

**DEBITORE:**

**ESECUTATO\_1, ESECUTATO\_2**

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE**

**Dott.ssa MARTA BARSOTTI**

## CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



## PREMESSE

Lo scrivente C.T.U. segnala la seguente problematica accertata nello svolgimento del mandato ricevuto:

### Mancato pignoramento di appezzamento di terreno

- 1) Nell'atto di pignoramento immobiliare a favore del creditore procedente, risulta sottoposto ad esecuzione forzata quanto segue:

“... complesso immobiliare sito in Comune di Pino Torinese, Via delle Rose n.10, costituito dall'area, e dai soprastanti fabbricati, distinta al CT al Foglio 15 n.212 della superficie catastale di mq. 1910 (alle coerenze mappali 301-305- 370-76 e 210 del Foglio 15) e, precisamente:

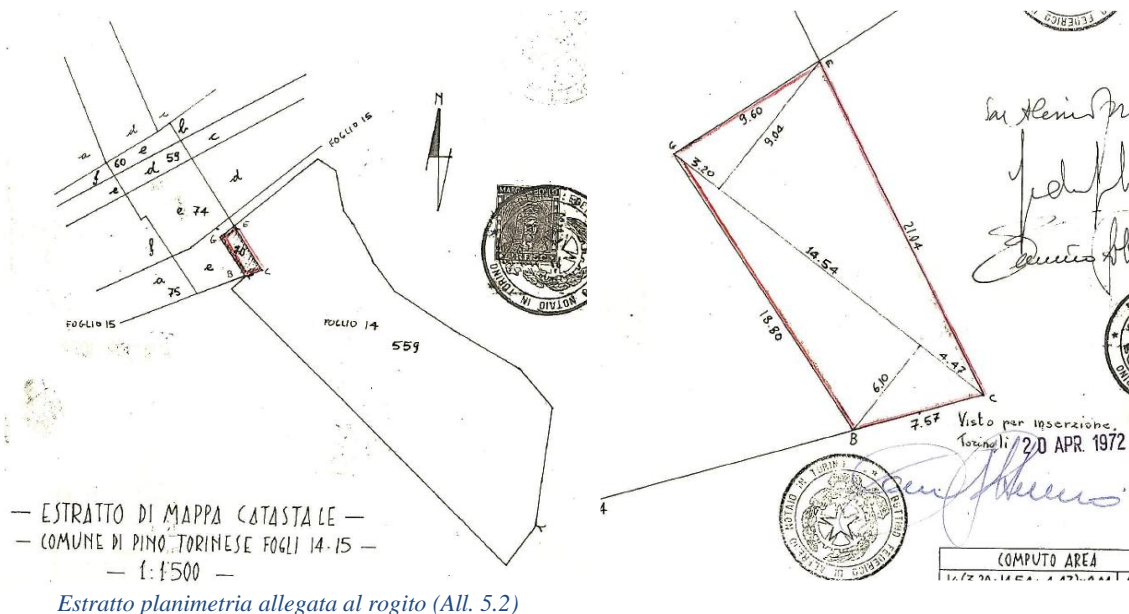
a) di piena proprietà per la quota di  $\frac{1}{2}$  ciascuno dei Signori ESECUTATO\_1, ...omissis..., e ESECUTATO\_2, ...omissis..., nella qualità di eredi accettanti con beneficio di inventario l'eredità morendo dismessa dal Sig. HHHHHHHH, ...omissis... : porzione di fabbricato di civile abitazione, distribuita sui piani terreno, primo-mansardato, seminterrato ed interrato, composto, al piano terreno (1° f.t.), da soggiorno, tre camere, cucina, disimpegno e servizi, al piano primo-mansardato, da salone, una camera e servizi, al piano seminterrato da tavernetta, veranda, cantina e ripostiglio, al piano interrato da un locale ad uso cantina; il tutto all'attualità censito al C.F. del Comune di Pino Torinese al Foglio 15 n.212 sub.2, Via delle Rose n.10, Piano T-1-S1, cat. A/8, cl.2, vani 13,5;

b) di piena proprietà, per la quota di  $\frac{1}{2}$  ciascuno, dei Signori ESECUTATO\_1 e ESECUTATO\_2, sopra generalizzati: al piano seminterrato, alloggio composto di ingresso, soggiorno con angolo cottura e servizi, con cantina di pertinenza; il tutto all'attualità censito al C.F. del Comune di Pino Torinese al Foglio 15 n. 212 sub. 3, Via delle Rose n. 10, Piano S1, cat. A/2, cl.2, vani 2,5;

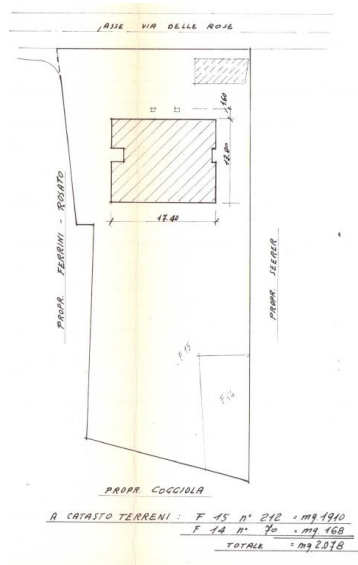
c) quanto sopra oltre all'immobile identificato al C.F. con il Foglio 15 n.212 sub.4, costituente "bene non censibile" comune ai suddetti subalterni 2 e 3 (e precisamente, area di pertinenza, disimpegni, centrale termica al piano seminterrato e sottotetto tecnico al piano primo mansardato).

Con espressa dichiarazione che il pignoramento si estende a tutte le pertinenze, ragioni, anche su parti comuni ad altre unità immobiliari, accessioni, diritti, accessori e frutti degli immobili sopra descritti. ... omissis...”;

- 2) dalle ricerche effettuate è emerso che con atto di compravendita rogito notaio Federico BOTTINO di Torino in data 19.01.1971, Rep. 22378/4474, registrato a Torino in data 02.02.1971 al n. 5275 vol. 1174 il “BBBBBBBB” vendette alla “GGGGGGGG società semplice” quanto segue: “...terreno della superficie catastale di metri quadrati centosessantotto (mq. 168), in mappa al foglio 14 numero 70 (già 70 subalterno a), RDL. 8,82 RAL. 4,70, compreso fra le coerenze: residua proprietà dell'Ente venditore a due lati, proprietà della società acquirente agli altri due lati; e più esattamente la porzione di terreno che risulta riportata in pianta, contornata in rosso e perimetrata dalle lettere B.C.E.G.B. nella planimetria che, esaminata ed approvata dai comparanti e vidimata a sensi di legge, allego ad integrare il presente atto sotto la lettera C, ...” (All. 5.2).



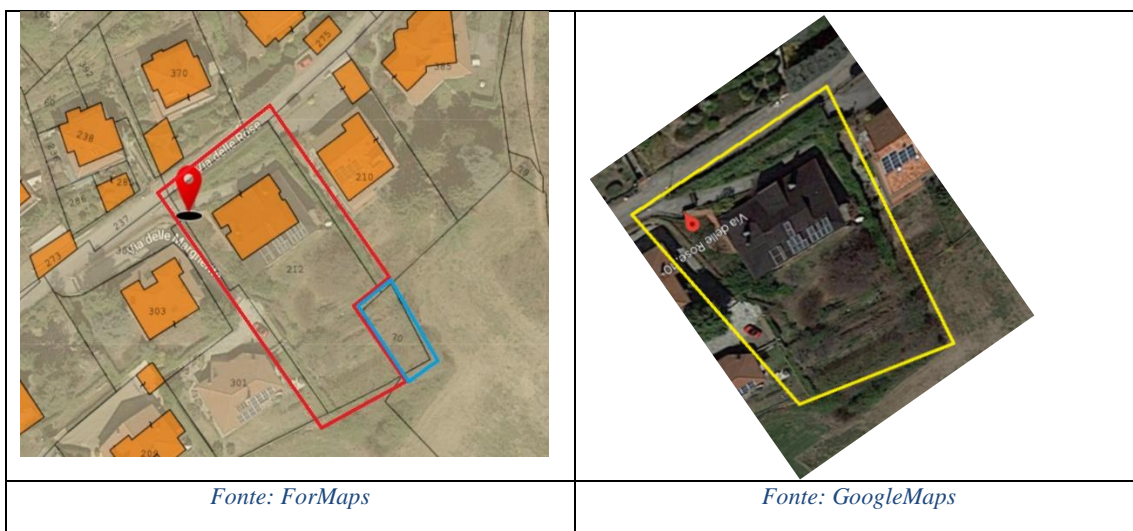
- 3) tale appezzamento di terreno risultava, peraltro, anche graficamente indicato nelle pratiche edilizie aventi ad oggetto il compendio pignorato



*Estratto elaborato grafico unito alla licenza edilizia n. 49 del 03.08.1972 (All. 7.2)*

**In conclusione, a giudizio del sottoscritto e salvo diverso avviso da parte dell'Ill.mo sig. G.E. e/o del Delegato, ricorrendone i presupposti, il pignoramento deve essere esteso anche a tale appezzamento di terreno distinto al Catasto Terreni del Comune di Pino Torinese al Foglio 14, particella 70 (come da visura catastale - All. 2.3), poiché lo stesso risulta compreso nel perimetro della recinzione che delimita senza soluzione di continuità l'intera area del compendio; l'esclusione di quest'ultimo appezzamento di terreno, inoltre, pregiudica il diritto di proprietà dell'aggiudicatario al pieno godimento del bene trasferito poiché parte della proprietà rimarrebbe in capo agli Esecutati cui residuerebbe un bene intercluso, per accedere al quale gli stessi dovrebbero praticare una servitù di passaggio, limitando il diritto di piena ed esclusiva proprietà dell'aggiudicatario sulla massa immobiliare ad oggi pignorata.**

Il tutto come meglio e più precisamente rilevasi dalle allegate visura e planimetria catastali (All. 2, 3).



**Pertanto lo scrivente, salvo diversa valutazione dell'Ill.mo sig. G.E., nel prosieguo, valuterà la massa esecutata, inglobando anche il suddetto mappale Foglio 14 particella 70, a tutt'oggi non pignorato.**



## 1. INDIVIDUAZIONE IMMOBILI E COERENZE

In comune di Pino Torinese (TO), Via delle Rose n.c. 10 appezzamento di terreno costituito dai mappali identificati al Catasto Terreni come Foglio 15 particella n° 212 e Foglio 14 particella n° 70 (delle rispettive superfici catastali di mq 1910 e di mq 168), per complessivi mq 2078 catastali, con entrostante fabbricato ad uso abitativo distribuito su più piani collegati fra loro con scale interne/esterne, attualmente frazionato in due distinte unità immobiliari abitative, così suddiviso:

a) unità abitativa costituente il subalterno 2, composta da:

- al piano terreno (1° f.t.): bussola d'ingresso, soggiorno, cucina living, tre camere (di cui una con bagno esclusivo interno), disimpegno, bagno, scala di collegamento ai piani superiore/inferiore, balcone;

- al piano primo/mansardato (2° f.t.): camera living, una camera, un bagno (il tutto ad altezze interne variabili);

- al piano seminterrato/S1: tavernetta con camino e studio (municipalmente assentite come 'serra'), cantina, ripostiglio, veranda;

- al piano interrato/S2: un locale uso cantina.

b) unità abitativa costituente il subalterno 3, composta da: ingresso living (municipalmente assentito come 'stireria'), cucina, bagno non disimpegnato, cantina;

c) bene comune alle due predette unità immobiliari, costituente il subalterno 4, composto da area esterna/sosta veicoli, sottotetto tecnico non abitabile, vano scala al p. seminterrato, locale comune, C.T.

Coerenze complessive del lotto: mappali 301 e 305 del Foglio 15, Via delle Rose, mappale 210 del Foglio 15, mappali 559 e 274 del Foglio 14

### IDENTIFICAZIONE CATASTO TERRENI DI PINO TORINESE (TO)

| Fg. | part. | sub. | qualità     | cl. | are   | R.D. | R.A. |
|-----|-------|------|-------------|-----|-------|------|------|
| 15  | 212   | -    | Ente urbano | -   | 19,10 | -    | -    |
| *14 | 70    | -    | Vigneto     | 3   | 1,68  | 1,39 | 1,08 |

\* *Intestazione*:MMMMMMMM SS CON SEDE IN TORINO - Proprietà per 1000/1000

### IDENTIFICAZIONE CATASTO FABBRICATI DI PINO TORINESE (TO)

|   | Fg. | part. | sub. | z.c. | cat. | cl. | cons.     | sup. cat.  | Rend.      |
|---|-----|-------|------|------|------|-----|-----------|--|------------|
| a | 15  | 212   | 2    | -    | A/8  | 2   | 13,5 vani | Totale: 416 m <sup>2</sup><br>Totale escluse aree scoperte: 416 m <sup>2</sup> | € 3.834,69 |
| b | 15  | 212   | 3    | -    | A/2  | 2   | 2,5 vani  | Totale: 56 m <sup>2</sup><br>Totale escluse aree scoperte: 56 m <sup>2</sup>   | € 432,53   |
| c | 15  | 212   | 4    | -    | -    | -   | -         | bene comune non censibile  | -          |



- a: *Indirizzo:* VIA DELLE ROSE n. 10 Piano S1-S2-T-1  
*Intestazione:* HHHHHHHH nato a TORINO (TO) il 16/03/1936, c.f. , Proprietà 1/1
- b: *Indirizzo:* VIA DELLE ROSE n. 10 Piano S1  
*Intestazione:* ESECUTATO\_2 nato a TORINO (TO) il 11/05/1967 Proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni  
ESECUTATO\_1 nato a TORINO (TO) il 08/05/1964 Proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni

Il tutto come meglio e più precisamente rilevasi dalle allegate visure, planimetrie ed elaborato planimetrico catastali (All. 2, 3).

## 2. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

### STATO DI OCCUPAZIONE

In occasione del sopralluogo interno, avvenuto alla presenza del sig. ESECUTATO\_1, si è appreso che il compendio risultava disabitato e apparentemente in stato di abbandono, con presenza di mobilio e suppellettili varie, nonché crescita diffusa di vegetazione spontanea nelle aree esterne.

Lo scrivente si riserva, comunque, sull'esistenza di titoli o pattuizioni posti eventualmente in essere anche senza la prescritta formalizzazione ai competenti Pubblici Uffici.

## 3. FORMALITA', VINCOLI, ONERI RIMANENTI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Dagli atti di provenienza (che devono intendersi integralmente qui richiamati e trascritti) non risultano gravare sui beni pignorati particolari diritti reali, vincoli o oneri, formalizzati a favore di terzi e rimanenti a carico dell'acquirente, fatta eccezione per le ragioni, i diritti e le accessioni che al suddetto competono sull'area e sulle parti del fabbricato che per legge, uso e destinazione sono da ritenersi comuni (tutti da intendersi integralmente qui richiamati e trascritti).

Le visure eseguite alla Conservatoria dei RR.II. di Torino, aggiornate alla data del 04/11/2023, evidenziano le sottostanti formalità pregiudizievoli gravanti sui beni in questione, la cui cancellazione sarà effettuata a cura della procedura, ma con i seguenti oneri ad esclusivo carico dell'aggiudicatario:

- trascrizioni (tutte le tipologie): € 294,00 per ogni formalità;
- ipoteche volontarie (mutui): € 35,00 per ogni formalità;
- ipoteche volontarie (non mutui), giudiziali e legali: imposta ipotecaria pari allo 0,5% sul minor importo tra "iscrizione totale e prezzo di aggiudicazione" (con un minimo di € 200,00) oltre € 94,00 per imposta di bollo e tassa ipotecaria (per ogni formalità).

L'importo complessivo delle spese di cancellazione/annotamento delle formalità sarà determinato dal Delegato alla vendita o dal Conservatore dei RR.II. in funzione del prezzo di aggiudicazione e dell'effettivo numero di formalità da cancellare o di nuove tariffe in vigore all'atto del trasferimento.

### FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI (ISCRIZIONI / TRASCRIZIONI):

ipoteca **volontaria**, iscritta in data 26/06/2017 a Torino ai nn. 4573/26036, a favore di IIIIII S.p.A., e contro HHHHHHHH, ESECUTATO\_1, ESECUTATO\_2, ESECUTATO\_1 s.r.l. (quest'ultima quale debitore non datore di ipoteca), derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 1.440.000,00

Importo capitale: € 720.000,00

Durata ipoteca: anni 10

Colpisce i beni pignorati

**pignoramento immobiliare**, trascritto in data 17/02/2023 a Torino2 ai nn. 5036/6712, a favore di PROCEDENTE, contro ESECUTATO\_1, ESECUTATO\_2.

Sono pignorati i seguenti beni: Fg. 15 part. 212 sub. 2-3



Si precisa che nel quadro “D” è riportato quanto segue: “*PROCEDENTE agisce in forza di contratto di mutuo fondiario a rogito notaio dott. Francesco PIGLIONE in data 23.06.2017, rep. n. 80365, racc. n. 48142, e di atto di precetto intimante alla società ESECUTATO\_1 s.r.l. in liquidazione, c.f. 03737970016, il pagamento della somma di euro 908.920,74, oltre spese ed interessi dal 25.03.2022. Detto credito è garantito da ipoteca volontaria concessa dai terzi datori di ipoteca ed iscritta sui beni pignorati presso la conservatoria di Torino 2 in data 26.06.2017 ai numeri 26036-4573. Si precisa che è sottoposta a pignoramento anche l'area identificata a C.F. al foglio 15 n. 212 sub. 4, costituente "bene non censibile" comune ai subalterni 2 e 3 del foglio 15 n. 212: si tratta di area di pertinenza, disimpegni, centrale termica al piano seminterrato e sottotetto tecnico al primo piano mansardato con espressa dichiarazione che il pignoramento si estende a tutte le pertinenze, ragioni, anche su parti comuni ad altre unità immobiliari, accessioni, diritti, accessori e frutti degli immobili pignorati*”

*CENSO, LIVELLO, USI CIVICI:*

Per quanto potuto apprendere l'area sulla quale insiste il fabbricato compendiate i beni in oggetto non è gravata da diritti di censo, livello o usi civici a favore di terzi.

#### **4. SPESE E PROCEDIMENTI:**

*PROCEDIMENTI GIUDIZIARI*

Dalle visure potute effettuare non risultano gravare sul compendio esecutato ulteriori procedimenti giudiziari oltre la presente procedura esecutiva.

#### **5. CRONISTORIA DEL VENTENNIO:**

*PROVENIENZA DEI BENI*

In merito alle vicende del compendio in esame nell'ultimo ventennio si elencano i seguenti passaggi di proprietà:

- 1) Con atto di compravendita rogito notaio Federico BOTTINO di Torino del 28.10.1969 Rep. 18413 Racc. 3747, registrato a Torino in data 05.11.1969 al n. 34188 trascritto in data 06.11.1969 la “GGGGGGGG società semplice”, rappresentata dall'Amministratore Unico dott. Ing. HHHHHHHH, acquistò l'appezzamento di terreno di mq 1910, censito al Foglio 15 particelle varie (All. 5.1).
- 2) Con atto di compravendita rogito notaio Federico BOTTINO di Torino in data 19.01.1971, Rep. 22378/4474, registrato a Torino in data 02.2.1971 al n. 5275 venne acquistato l'appezzamento di terreno censito al Foglio 14 particella 70 (All. 5.2).
- 3) Successivamente venne edificato il fabbricato oggetto della presente censito al Catasto Fabbricati al Foglio 15 mappale n. 212 subb. 2-3, nonché sub 4 “bene comune non censibile”.
- 4) Con atto di “Assegnazione di beni ai soci della “MMMMMMMM SOCIETA' SEMPLICE” E CONTESTUALE SCIoglimento di SOCIETA'”, a rogito notaio Marco VALENTE del 25.10.2016 Rep. 79688 Racc. 24860, trascritto a Torino2 in data 18.11.2016 ai nn. 45999/30583-46000/30584, venne assegnato al sig. HHHHHHHH “porzione di fabbricato di civile abitazione, distribuita sui piani terreno, primo-mansardato, seminterrato ed interrato ... censita al Catasto Fabbricati come segue: Foglio 15, mappale numero 212 (duecentododici), sub. 2, ....” e venne altresì assegnato ai sigg.ri ESECUTATO\_1 e ESECUTATO\_2 “... al piano seminterrato: alloggio ... al Catasto Fabbricati come segue: Foglio 15, mappale numero 212 (duecentododici), sub. 3 ...” (All. 5.3)
- 5) In data 14.05.2022 decedette in Chieri (TO) il sig. HHHHHHHH (nato a Torino in data 16.03.1936) lasciando a succedergli quali eredi i due figli ESECUTATO\_1 (nato a Torino in data 08.05.1964) e ESECUTATO\_2 (nato a Torino in data 11.05.1967).
- 6) Con atto a rogito notaio Marco VALENTE in data 27.06.2022 Rep. 103708 Racc. 42859 registrato a Torino in data 07.07.2022 al n. 34760 serie 1T trascritto alla conservatoria dei RR.II. di Torino2 in data 08.07.2022 ai nn. 22683/31121 “... i signori ESECUTATO\_1 e ESECUTATO\_2 dichiarano di accettare, come accettano, non altrimenti che con il beneficio d'inventario, l'eredità morendo dismessa dal proprio genitore signor HHHHHHHH” (All. 5.4) – Come anche indicato nella certificazione ipotecaria.



### **non risulta trascritta la sua accettazione**

- 7) In data 01.08.2022 con atto notaio Marco VALENTE Rep. 104081 Racc. 43170, registrato a Torino in data 03.08.2022 al n. 41631 serie 1T è stato redatto il verbale d'inventario dell'eredità morendo dismessa dal sig. HHHHHHHH (All. 5.5)

I soprastanti documenti sono stati forniti in copia dal sig. ESECUTATO\_1, unitamente all'istanza datata 16.01.2023 rivolta al Tribunale di Torino (All. 5.6)

## **6. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA**

### **6.1 PRATICHE EDILIZIE**

A seguito di ricerche condotte presso l'Ufficio Tecnico di Pino Torinese risulta che la costruzione del fabbricato in esame è stata autorizzata con il rilascio di:

- licenza edilizia n. 94 del 23.10.1969 per costruzione casa di civile abitazione e successive varianti n. 92 del 08.07.1971 (costruzione recinzione e muri di sostegno) e n. 49 del 03.08.1972 (per variante finale) – (All. 7)
- abitabilità rilasciata in data 03.05.1974 (All. 6)
- concessione edilizia in sanatoria n. 662 del 18.07.1991 (All. 8)

Si precisa che i locali abitativi costituenti l'unità immobiliare censita come sub. 3 sono derivati da suddetta concessione in sanatoria.

### **6.2 CONFORMITÀ EDILIZIA**

Dal raffronto tra stato di fatto (All. 4) e stato assentito si rilevano le seguenti sostanziali difformità:

#### al piano terreno

1. rimozione vano scala e chiusura del foro passante (Foto 27, 28, 83);

#### al piano mansardato

2. chiusura della camera living dal vano scala con pannelli in legno e porta (Foto 57, 61);

#### al piano seminterrato/s1

3. apertura di porta nella camera verso scala esterna (Foto 108, 119);
4. il vano 'stireria' risulta impropriamente utilizzato come 'letto/dormitorio' (Foto 107-117);
5. realizzazione camino in muratura nella tavernetta (Foto 80-81);
6. il locale identificato nelle tavole grafiche come 'serra' risulta tramezzato ed utilizzato come 'tavernetta' - 'studio' (Foto 74-83); nello 'studio' risulta la chiusura di parte del serramento esterno con pannellature lignee (Foto 75); risulta demolita la scala interna (Foto 83);
7. chiusura di una finestra del locale caldaia (Foto 120);
8. cambio di destinazione d'uso da 'camera' in 'cucina' dotata dei relativi impianti, a diretto contatto con il servizio igienico non disimpegnato;
9. nel 'deposito' è stato creato un servizio igienico (Foto 100, 101) privo di porta e aerazione.

Le difformità di cui agli ultimi due punti 7-8 non possono essere sanate per cui le opere dovranno essere ripristinate come da stato assentito, compreso ogni utilizzo dei vani difforme da quello licenziato.

Fermo restando che l'aggiudicatario dovrà far fronte a propria cura e spese a qualsivoglia opera, onere e/o adempimento amministrativo riconducibile ai beni in esame secondo quanto ordinato dal Comune di Pino Torinese anche in caso di eventuale diniego, l'aggiudicatario, previo ripristino delle destinazioni d'uso assentite e soddisfacimento di tutti i parametri igienico-edilizi, dovrà sanare le difformità accertate con SCIA ex art. 37 c. 4 DPR. 380/2001 (salvo diverso strumento urbanistico e valutazione preceduta da colloquio di fattibilità con il tecnico comunale, volto alla definizione della più opportuna pratica di sanatoria da presentare), provvedendo sempre a sua cura e spese:

- a far eseguire da Tecnico abilitato accurato rilievo dei locali pignorati al fine di individuare ogni eventuale ulteriore irregolarità relativa all'immobile in esame;
- ad acquisire qualsiasi permesso richiesto al fine di dare completa evasione alla pratica;
- al pagamento degli importi fissi di protocollazione dell'istanza e della sanzione amministrativa, in funzione della tipologia di abusi accertati, nonché di quant'altro richiesto per la definizione dell'intera pratica;



- all'esecuzione di ogni opera (muraria, impiantistica, amministrativa, progettuale, di collaudo, ecc.) che sarà necessaria e/o imposta dal Comune al fine di dare finita, ultimata e collaudata l'intera pratica;
- nonché, ad opere ultimate, alla presentazione delle variazioni catastali aggiornate (anche per ovviare all'errata mancata rappresentazione grafica del balcone nella camera adiacente al bagno), provvedendo al pagamento degli importi fissi di registrazione delle denunce e ad eventuali sanzioni amministrative (se dovute), determinate dall'Ufficio in funzione della eventuale tardiva presentazione.

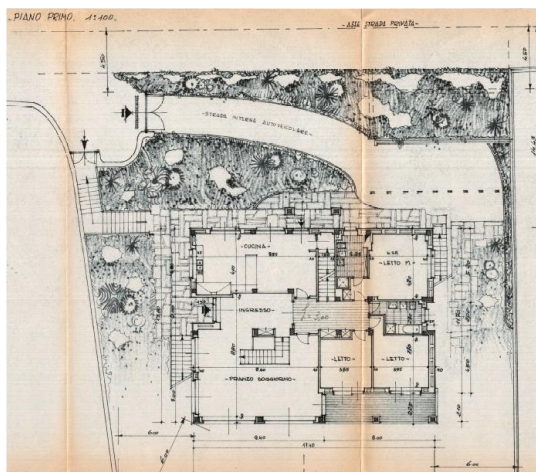
L'importo dei soli oneri amministrativi e sanzionatori, in via puramente indicativa, non vincolante e con tutte le riserve del caso, esclusi gli onorari del Professionista abilitato, può stimarsi in circa € 3.600,00 (oltre opere murarie/impiantistiche//progettuali/tecniche/di collaudo, ecc.) comprensiva della sanzione amministrativa.

L'aggiudicatario dovrà, altresì, sanare a sua cura e spese anche eventuali ulteriori opere qui non individuate, ma risultanti da un più attento ed accurato rilievo dei locali, da effettuare a propria cura e spese.

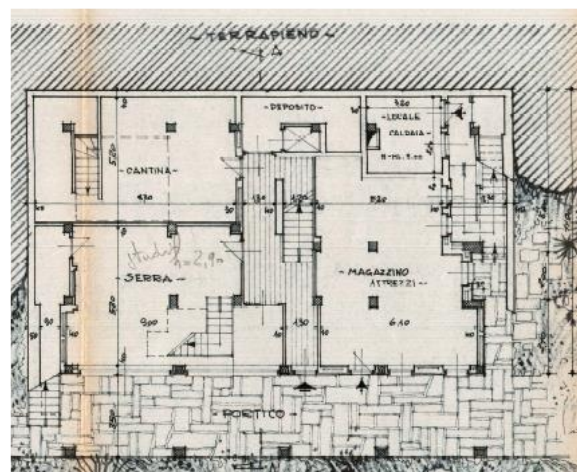
In caso di eventuale diniego l'aggiudicatario a sua cura e spese dovrà ripristinare lo stato edilizio assentito o conformarsi a quanto eventualmente ordinato dal Comune di Pino Torinese.

Rimane sempre a totale cura e spese dell'aggiudicatario ogni eventuale onere posto a carico dell'immobile pignorato da parte del Comune di Pino Torinese, nel caso di opere posteriori al sopralluogo o scaturite da un più dettagliato ed accurato rilievo dei beni o in difformità ad ulteriori permessi resi disponibili dall'Ufficio Tecnico successivamente al deposito della presente relazione.

Ad integrazione e precisazione di quanto sopra si riferisce che lo scrivente, in considerazione della tipologia del fabbricato e dei volumi realizzati, per la risposta al quesito si è attenuto unicamente alle difformità di planimetria (laddove possibile) e non di volume, fermo restando che per le verifiche volumetriche dovrà provvedere l'aggiudicatario tramite proprio tecnico di fiducia e riscontro col tecnico comunale in caso di accertamento di violazione degli stati assentiti.



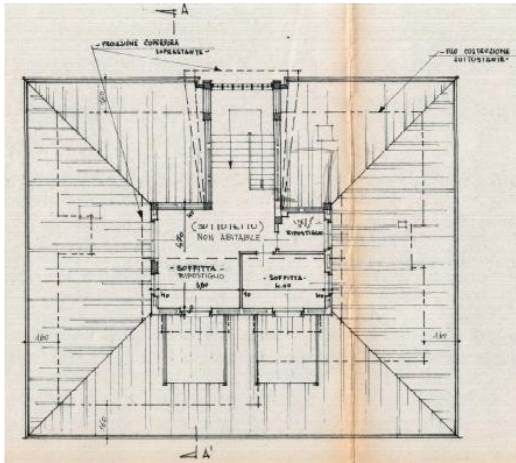
*Estratto tavola grafica Lic. Ed. 49/1972 - piano 1°*



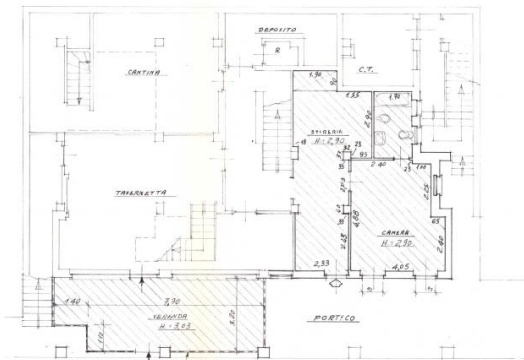
*Estratto tavola grafica Lic. Ed. 49/1972 - piano seminterrato*



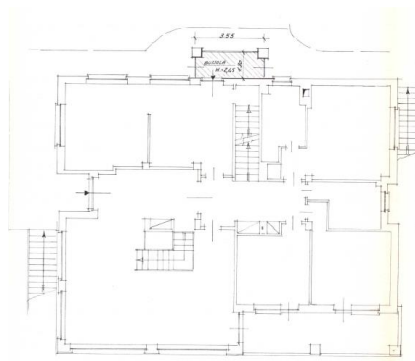




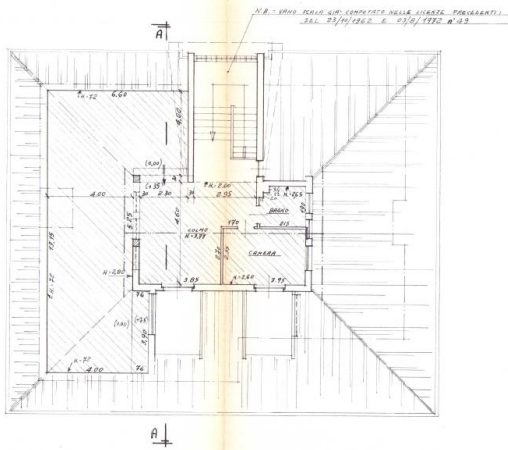
Estratto tavola grafica Lic. Ed. 49/1972 - piano sottotetto



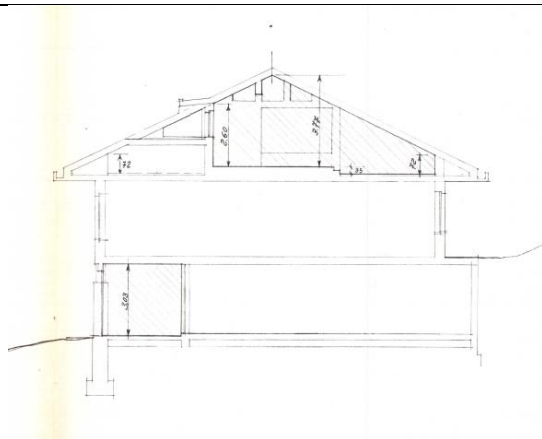
Estratto tavola grafica Concessione in sanatoria



Estratto tavola grafica Concessione in sanatoria



Estratto tavola grafica Concessione in sanatoria



Estratto tavola grafica Concessione in sanatoria





## DESCRIZIONE DEI LUOGHI

Trattasi di fabbricato indipendente ad uso abitativo sito in comune di Pino Torinese (TO), Via delle Rose n.c. 10, entrostante ad appezzamento di terreno censito in mappa al Foglio 15 particella n° 212 ed al Foglio 14 particella n° 70 (delle rispettive superfici catastali di mq 1910 e di mq 168), per complessivi mq 2078.

L'immobile si inserisce in un contesto collinare caratterizzato perlopiù dalla presenza di abitazione mono e bifamiliari.

All'immobile in questione si accede da strada pubblica dopo avere superato un cancello carraio al quale segue una rampa in discesa che porta all'area antistante la casa (Foto 1-2); da un lato si trova l'edificio abitativo ed alcuni gradini che fungono da percorso pedonale (Foto 3÷12) e frontalmente vi è un'area per la sosta interna di veicoli (Foto 131÷133).

Il fabbricato si erge complessivamente a 2 piani f.t. verso l'area di arrivo da strada (Foto 5), mentre sul fronte posteriore risulta elevantesi a 3 piani f.t. (Foto 130), risultando il piano inferiore parzialmente interrato.

In merito alle caratteristiche del fabbricato si riferisce sinteticamente quanto segue:

- struttura portante in c.a., muri perimetrali a cassavuota di tamponamento, solai in struttura mista latero-cementizia, tetto in c.a. con falde inclinate e copertura in guaina tipo bituminosa (Foto 1÷4, 8); tamponamenti esterni rivestiti con mattoni tipo facciavista interrotto dalle fasce marcapiano costituite dagli elementi strutturali in c.a.; area esterna a verde con presenza di piante e siepi;
- accessi all'interno del fabbricato: accesso principale da bussola d'ingresso al piano terra (Foto 12÷14) ed ulteriori da altra porta (Foto 20, 119), nonché da porte/finestre dei locali al piano terreno (Foto 106, 108, 109);
- pavimentazione: sono presenti differenti tipologie di pavimentazioni: a base ceramica, tipo cotto, in parquet, ecc. in taluni punti non integre; una rampa scala interna presenta struttura per servoscala (Foto 104, 105);
- rivestimenti pareti: alcune superfici risultano tappezzate con carta da parati (Foto 20÷28, 31÷35, 71÷83), altre tinteggiate, altre rivestite con piastrelle di ceramica: bagni p.t. (Foto 43÷45, 49÷52), cucina (Foto 15÷19), bagno p. mansardato (Foto 65÷67); deposito p. seminterrato (Foto 98÷103), bagno p. seminterrato (Foto 112÷116), altre al grezzo (Foto 83, 86÷97);
- serramenti interni: porte interne del tipo in legno con vetri, semplici o all'inglesina, (Foto 20, 21, 31, 35, 36, 47, 48, 61, 64, 72, 98, 110, 116) o con pannellatura cieca (Foto 57, 73, 75, 85);
- serramenti esterni: del tipo in legno ad ante con vetri semplici e avvolgibili (Foto 17-18, 23-24); si precisa che l'Esecutato ha riferito che due serramenti del soggiorno al piano terra risultano motorizzati;
- impianti: perlopiù sottotraccia, ad eccezione di alcuni al piano seminterrato (Foto 86, 87, 100, 107÷112);
- impianto di riscaldamento: erogato tramite radiatori in ghisa e termoconvettore al p. mansardato (Foto 61), con caldaia in locale adiacente all'autorimessa (Foto 119÷121);
- impianto sanitario: al piano terra un bagno è dotato di lavandino, water, box doccia e parete attrezzata (Foto 43÷45), mentre altro bagno è dotato di lavandino, water, bidet, piatto doccia (Foto 49÷52); al p. mansardato il servizio igienico è dotato di lavandino, bidet, water, piatto doccia (Foto 65÷67); al p. seminterrato il bagno abusivo è fornito di lavandino, water, pilozzo (Foto 101-102) e l'altro bagno al piano risulta composta da lavandino, water, bidet, vasca da bagno (Foto 112÷116);
- osservazioni: i locali al piano seminterrato sono stati visionati senza illuminazione per cui non è stato possibile rilevare compiutamente le finiture interne; anche nelle aree a verde esterne non è stato possibile accedervi per la vegetazione spontanea ivi presente.



Degli impianti, non visti in funzione, non è stata reperita alcuna certificazione di legge, né vi sono garanzie in merito alla loro regolarità, realizzazione a regola d'arte e/o corretto funzionamento; pertanto nessuno degli impianti è da intendersi a norma.

Lo stato di conservazione complessivo, tutto quanto sopra richiamato, può considerarsi in scarse condizioni manutentive.

Il tutto come meglio rappresentato nella produzione fotografica e nelle planimetrie allegate, cui si rimanda per una più immediata, chiara ed oggettiva percezione dei luoghi, ed al sopralluogo diretto che verrà organizzato dal Delegato alla Vendita.



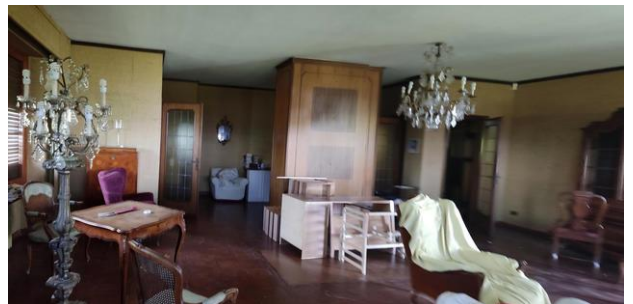
*Cucina P.T.*



*Cucina P.T.*



*Soggiorno*



*Soggiorno*



Camera 1



Bagno 1

Camera 2



Bagno 2



Camera 3



Bagno piano sottotetto



Locali abitativi piano sottotetto



Locali abitativi piano sottotetto





*Tavernetta p. seminterrato*



*Tavernetta p. seminterrato*



*Locali accessori p. seminterrato*



*Bagno p. seminterrato*



*Locale 'stireria' (u.i.u. sub. 3)*



*Bagno (u.i.u. sub. 3)*



*Esterni*



*Esterni*

*Per una più completa ed esaustiva visione dei locali si rimanda integralmente alla produzione fotografica allegata alla presente, nonché alla visione diretta dei beni secondo quanto verrà disposto dal Delegato alla Vendita e/o dal Custode incaricato.*



#### ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Dalla consultazione della banca dati Regionale - Sistema Informativo Prestazione Energetica Edifici (SIPEE) – NON è emersa l'esistenza di alcuna Certificazione energetica.

## **DETERMINAZIONE VALORE DI MERCATO**

#### SUPERFICIE COMMERCIALE INDICATIVA

#### DEFINIZIONI

Procedimento di stima: *comparativo: monoparametrico in base al prezzo medio.*

#### SVILUPPO VALUTAZIONE

#### SUPERFICIE COMMERCIALE INDICATIVA

La superficie commerciale di quanto in esame, rilevata graficamente dalle schede catastali in atti, ma riscontrata da caratteristiche misure in loco, arrotondata al metro quadro, comprendente la superficie lorda dei locali principali e accessori, lo spessore dei tamponamenti fino ad un massimo di cm 50, per il piano mansardato le superfici aventi altezza maggiore di cm 150, nonché le ulteriori superfici che seguono, ponderate in funzione delle finiture e dotazioni impiantistiche accertate per tipologia, risulta approssimativamente come segue:

| descrizione                      | Consistenza/sup. utile [mq] |   | Indice |       | Sup. normalizzata |
|----------------------------------|-----------------------------|---|--------|-------|-------------------|
| p. terra:                        |                             |   |        |       |                   |
| Abitazione                       | 220                         | x | 100 %  | =     | 220,00            |
| Terrazzo                         | 16                          | x | 25 %   | =     | 4,00              |
| bussola                          | 4,60                        | x | 30 %   | =     | 1,38              |
| p. seminterrato S1-S2:           |                             |   |        |       |                   |
| locali abitativi                 | 45,73                       | x | 100 %  | =     | 45,73             |
| locali accessori                 | 104                         | x | 20 %   | =     | 20,80             |
| ex 'serra', tavernetta/studio    | 51,80                       | x | 60 %   | =     | 31,08             |
| veranda                          | 28,20                       | x | 30 %   | =     | 8,46              |
| cantina                          | 10,30                       | x | 25 %   | =     | 2,57              |
| p. primo/mansardato:             |                             |   |        |       |                   |
| locali abitativi (h>150 cm)      | 73                          | x | 60 %   | =     | 43,80             |
| sottotetto tecnico (h>150 cm)    | 34                          | x | 20 %   | =     | 6,80              |
| Area esterna                     | 250                         | x | 10 %   | =     | 25,00             |
|                                  | 1523                        | x | 2 %    | =     | 30,46             |
| <b>Totale compendio (arrot.)</b> |                             |   |        | circa | mq 440,00         |

#### VALUTAZIONE DI LIBERO MERCATO

La stima del più probabile valore attuale di mercato del compendio in esame tiene conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dei beni (zona di ubicazione, età dell'immobile, caratteristiche tecnico-costruttive, tipologia, stato di manutenzione generale, superficie e distribuzione interna dei vani, qualità dei materiali di finitura e degli impianti tecnologici, dotazione di servizi annessi), del corrente stato occupazionale, dell'entità degli abusi edilizi, dell'esito degli accertamenti compiuti nei pubblici uffici e dell'attuale andamento del mercato immobiliare di beni similari riscontrabili in zona.

Pertanto sulla base delle sopraccitate valutazioni e dei valori/mq reperiti, nonché informazioni assunte anche di tipo confidenziale da operatori immobiliari in merito ai prezzi di compravendita praticati per immobili con caratteristiche il più possibile similari a quello oggetto di stima e dei valori/mq di carattere orientativo reperiti, viene individuato in €/mq 1.300 il parametro unitario al quale rapportare la superficie commerciale e si ritiene di procedere, in via prudenziale, alla determinazione del più probabile valore attuale di mercato degli immobili in esame, comprendendo le relative eventuali quote di comproprietà sulle parti comuni ed indivisibili; il tutto da considerare a corpo e non a misura, come visto e piaciuto,



nello stato di fatto e di diritto in cui lo stesso si trova, con annessi diritti, azioni, ragioni e servitù, apparenti e non, attive e passive, fissi e infissi, annessi e connessi, adiacenze, accessori e pertinenze, senza garanzie per eventuali vizi, anche occulti, salvo migliori e più esatti confini e dati catastali, nel pieno rispetto delle norme urbanistiche, facendosi espresso riferimento agli atti di provenienza per ogni altre condizioni, clausole, pesi ed oneri, che si intendono e devono intendersi qui integralmente trascritti e riportati:

|  |          |               |   |                     |
|--|----------|---------------|---|---------------------|
| compendio in esame:  | mq 440 x | €/mq 1.300    | = | € 572.000,00        |
| ADEGUAMENTI E CORREZIONI ALLA STIMA DEL VALORE DI MERCATO:<br>applicando i seguenti fattori correttivi di prudenzialità: |          |               |   |                     |
| per cautelativa assenza garanzia di qualsivoglia vizio   |          |               | = | € 17.200,00         |
| stato d'uso manutenzione   |          |               | = | € 21.200,00         |
| per regolarizzazione edilizia/catastale  |          |               | = | € 3.600,00          |
| <b>Valore vendita giudiziaria</b>  |          | (arrotondato) |   | <b>€ 530.000,00</b> |

## 7. EVENTUALI PRESUPPOSTI DI APPLICABILITA' DELL'ART. 1 COMMI 376-378 L. 178/202

Trattasi di immobile per il quale non sussistono i presupposti di applicabilità dettati dalla norma in questione.

### **ALLEGATI:**

1. produzione fotografica
2. 1) visura storica C.F. Foglio 15 particella 212 sub. 2  
2) visura storica C.F. Foglio 15 particella 212 sub. 3  
3) visura C.T. Foglio 14 particella 70
3. 1) planimetria catastale Foglio 15 particella 212 sub. 2  
2) planimetria catastale Foglio 15 particella 212 sub. 3  
3) elaborato planimetrico
4. 1) planimetria 'indicativa' piano terreno  
2) planimetria 'indicativa' piano seminterrato  
3) planimetria 'indicativa' piano mansardato
5. 1) copia atto notaio BOTTINO del 28.10.1969 Rep. 18413  
2) copia atto notaio BOTTINO del 19.01.1971 Rep. 22378  
3) copia atto notaio VALENTE del 25.10.2016 Rep. 79688  
4) accettazione eredità con beneficio  
5) verbale d'inventario  
6) istanza 16.01.2023
6. Abitabilità
7. Licenza + elaborato grafico L.E. 49/1972
8. Concessione edilizia in sanatoria + elaborati grafici
9. perizia per pubblicità.

Torino, 01/12/2023

il tecnico incaricato

