

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
Giudice Dott.ssa Ester MARONGIU

**RELAZIONE ESTIMATIVA DI
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

PROCEDURA ESECUTIVA n. 148/2022 R.G.
vi è riunito il Procedimento n. 554/2022 R.G.

PROMOSSI DA:

CREDITRICE PROCEDENTE

(assistita dall'Avvocato [REDACTED])

CONTRO:

in persona del Curatore Fallimentare [REDACTED]

DEBITORE ESECUTATO

(assistito dall'Avvocato [REDACTED])

Consulente Tecnico d'Ufficio -

Prossima udienza: 01.02.2023 - ore 14:15 aula 64

SCHEDA RIASSUNTIVA DELLA RELAZIONE

IMMOBILI OGGETTO DELLA PRESENTE

Nel complesso costituito da più unità immobiliari sito in Torino (TO), Corso Raffaello n. 28, e più precisamente:

LOTTO PRIMO - al piano primo (2° f.t.), alloggio composto da ingresso, soggiorno, due camere, bagno e soppalco; al piano seminterrato, un locale ad uso cantina.

Al Catasto Fabbricati Fg. 1351 (già 185), part. n. 180 (già 42), sub. 62.

LOTTO SECONDO - al piano primo (2° f.t.), alloggio composto da ingresso su soggiorno con angolo cottura bagno e soppalco; al piano seminterrato, una cantina.

Al Catasto Fabbricati Fg. 1351 (già 185), part. n. 180 (già 42), sub. 67.

LOTTO TERZO - al piano primo (2° f.t.), alloggio composto da ingresso, cucina, soggiorno, tre camere, due bagni, disimpegno e soppalco; al piano seminterrato, un locale ad uso cantina; al piano seminterrato, locale magazzino.

Al Catasto Fabbricati Fg. 1351 (già 185), part. n. 180 (già 42), sub. 69; Fg. 1351 (già 185), part. n. 180 (già 42), sub. 101.

LOTTO QUARTO - al piano secondo (3 f.t.): alloggio composto da ingresso, cucina, salone, quattro camere, due bagni e ripostiglio; al piano seminterrato: locale ad uso cantina.

Al Catasto Fabbricati Fg. 1351 (già 185), part. n. 180 (già 42), sub. 87.

LOTTO QUINTO - al piano primo (2° f.t.), alloggio composto da soggiorno con angolo cottura, camera, bagno e soppalco; al piano seminterrato, un locale ad uso cantina.

Al Catasto Fabbricati Fg. 1351 (già 185), part. n. 180 (già 42), sub. 138 (già 63).

LOTTO SESTO - al piano primo (2° f.t.), alloggio composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, camera, due bagni e soppalco; al piano seminterrato, un locale ad uso cantina.

Al Catasto Fabbricati Fg. 1351 (già 185), part. n. 180 (già 42), sub. 139 (già 74).

LOTTO SETTIMO - al piano primo (2° f.t.), alloggio composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, camera, bagno e soppalco; al piano seminterrato, un locale ad uso cantina.

Al Catasto Fabbricati Fg. 1351, part. n. 180, sub. 140 (già sub.64).

LOTTO OTTAVO - al piano primo (2° f.t.), alloggio composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, camera, bagno e soppalco; al piano seminterrato, un locale ad uso cantina.

Al Catasto Fabbricati Fg. 1351, part. n. 180, sub. 141 (già sub. 80).

LOTTO NONO - al piano rialzato (1° f.t.), alloggio composto da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, bagno e soppalco - piano seminterrato composto da bagno e depositi; al piano seminterrato, un locale ad uso cantina.

Al Catasto Fabbricati Fg. 1351, part. n. 180, sub. 142 (già sub. 48),

LOTTO DECIMO - al piano primo (2° f.t.), alloggio composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, bagno e soppalco; al piano seminterrato, un locale ad uso cantina.

Al Catasto Fabbricati Fg. 1351 (già 185), part. n. 180 (già 42), sub. 144 (già 79).

SOCIETA' ESECUTATA

Curatore Fallimentare Dott. _____, in persona del
con sede in Torino, c.f.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

- 1) **ISCRIZIONE NN. 22678/4604 del 23/05/2008** IPOTECA VOLONTARIA a favore di _____ Sede Novara Codice fiscale _____ contro _____ Sede Torino Codice fiscale _____ capitale € 17.000.000,00 Totale € 34.000.000,00
- 2) **TRASCRIZIONE NN. 46177/31911 del 14/12/2011** DOMANDA GIUDIZIALE a favore di _____ Nato il 26/02/1969 a Torino Codice fiscale _____ contro _____ Sede Torino Codice fiscale _____
- 3) **TRASCRIZIONE NN. 46374/32054 del 15/12/2011** DOMANDA GIUDIZIALE a favore di _____ Nata il 04/11/1967 a Torino Codice fiscale _____ e _____ Nato il 01/10/1963 a Torino Codice fiscale _____ contro _____ Sede Torino Codice fiscale _____
- 4) **TRASCRIZIONE NN. 1658/1287 del 13/01/2012** DOMANDA GIUDIZIALE a favore di _____ Nata il 13/08/1953 a Torino Codice fiscale _____ contro _____ Sede Torino Codice fiscale _____
- 5) **TRASCRIZIONE NN. 1659/1288 del 13/01/2012** DOMANDA GIUDIZIALE a favore di _____ Nata il 26/10/1960 a _____ Codice fiscale _____ contro _____ Sede Torino Codice fiscale _____
- 6) **TRASCRIZIONE NN. 1660/1289 del 13/01/2012** DOMANDA GIUDIZIALE a favore di _____ Nata il 24/04/1959 a _____ Codice fiscale _____ contro _____ Sede Torino Codice fiscale _____
- 7) **TRASCRIZIONE NN. 2580/1989 del 23/01/2012** DOMANDA GIUDIZIALE a favore di _____ Nato il 18/07/1961 a Torino Codice fiscale _____ contro _____ Sede Torino Codice fiscale _____
- 8) **TRASCRIZIONE NN. 4452/3383 del 08/02/2012** DOMANDA GIUDIZIALE a favore di _____ Nato il 25/10/1963 a Aosta Codice fiscale _____ contro _____ Sede Torino Codice fiscale _____
- 9) **TRASCRIZIONE NN. 4647/3522 del 10/02/2012** DOMANDA GIUDIZIALE a favore di _____ Nato il 03/01/1940 a _____ Codice fiscale _____ contro _____ Sede Torino Codice fiscale _____
- 10) **TRASCRIZIONE NN. 10958/8322 del 02/04/2012** DOMANDA GIUDIZIALE a favore di _____ Nata il 23/01/1962 a _____ Codice fiscale _____ contro _____ Sede Torino Codice fiscale _____

11) TRASCRIZIONE NN. 10959/8323 del 02/04/2012	DOMANDA GIUDIZIALE a favore di Codice fiscale Sede Torino Codice fiscale	Nata il 23/01/1962 a contro
12) TRASCRIZIONE NN. 10960/8324 del 02/04/2012	DOMANDA GIUDIZIALE a favore di Codice fiscale Sede Torino Codice fiscale	Nato il 03/01/1940 a contro
13) TRASCRIZIONE NN. 10961/8325 del 02/04/2012	DOMANDA GIUDIZIALE a favore di Codice fiscale Sede Torino Codice fiscale	Nato il 18/07/1961 a Torino contro
14) TRASCRIZIONE NN. 10962/8326 del 02/04/2012	DOMANDA GIUDIZIALE a favore di Codice fiscale a Torino Codice fiscale	Nata il 04/11/1967 a Torino e Nato il 01/10/1963 contro
15) TRASCRIZIONE NN. 12601/9566 del 16/04/2012	DOMANDA GIUDIZIALE a favore di Codice fiscale Sede Torino Codice fiscale	Sede Torino contro
TRASCRIZIONE NN. 26422/19996 del 03/08/2012	SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO a favore di	contro Sede Torino Codice fiscale
17) TRASCRIZIONE NN. 11250/8263 del 18/03/2022	VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di Codice fiscale Sede Torino Codice fiscale	contro Sede Milano
18) TRASCRIZIONE NN. 37569/28059 del 10/08/2022	VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di Codice fiscale Sede Torino Codice fiscale	contro Sede Milano
STATO DI POSSESSO		
Si rimanda alle pagg. 36 ÷ 38		
VALORE DI MERCATO		
Si rimanda alle pagg. 69 ÷ 73		
ASPETTI PROBLEMATICI		
Nulla di ostativo alla vendita		

Con provvedimento del 28.06.2022 l'Ill.mo Giudice Dott.ssa Ester MARONGIU nominava esperto il sottoscritto _____ noto all'Ufficio per le operazioni di descrizione e stima degli immobili pignorati assegnandogli i quesiti per punti infra richiamati ed invitandolo a prestare il giuramento telematico, adempimento compiuto in data 11.07.2022.

Nel decreto di nomina, l'Ill.mo Giudice assegnava all'esperto termine per il deposito telematico della relazione sino a trenta giorni prima dell'udienza fissata per la comparizione delle parti e dei creditori iscritti non intervenuti (21.12.2022, ore 11:30, aula 65), formulando i seguenti quesiti con le relative incombenze:

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

- 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 colpiscano 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;*
- 6) *verifichi le spese e i procedimenti giudiziari di cui al n. 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.;*
- 7) *indichi le pratiche edilizie relative all'immobile e quale sia la situazione urbanistica dello stesso;*
- 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;*
- 9) *determini il valore di mercato dei beni, specificando le voci di cui all'art. 568, comma 2, c.p.c.;*
- 10) *dica, infine, se sussistano i presupposti di applicabilità dell'art. 1 commi 376, 377 e 378 della 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.).”*

In data 17.11.2022, in considerazione dell'andamento delle operazioni peritali, necessitando di compiere ulteriori accertamenti funzionali ai quesiti posti, lo scrivente instava proroga per il deposito della relazione estimativa fino a tutto il 21.12.2022.

Il Giudice, letta l'istanza e valutata la fondatezza della stessa, autorizzava proroga di nuovo termine per il deposito dell'elaborato peritale fino al 23.12.2022, fissando altresì nuova udienza ex art. 569 c.p.c. al 01.02.2023 ore 14.15, aula 64, piano primo.

ATTIVITA' PERITALI

Al fine di adempiere al mandato ricevuto lo scrivente ha provveduto ad eseguire le seguenti attività peritali:

- plurimi sopralluoghi presso il complesso immobiliare in questione ed esecuzione dei necessari rilievi strumentali e fotografici;
- reperimento copia titoli di provenienza e autorizzazioni amministrative;
- accertamenti presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio Pubblicità Immobiliare di Torino I;
- accertamenti presso l'Ufficio del Territorio di Torino - Sezione Catasto Terreni e Fabbricati con richiesta certificati catastali riferiti all'attualità;
- accertamenti edilizi, sanitari ed urbanistici presso il Comune di Torino per controllo dati amministrativi;
- indagini e analisi di mercato e delle specifiche caratteristiche posizionali intrinseche ed estrinseche;
- ritiro presso i competenti uffici dei certificati richiesti;
- redazione stati avanzamento lavori (SAL) per le unità non ultimate;
- determinazioni di valore.

Le evidenze risultanti dalle suddette operazioni (vedasi allegati) costituiscono parte integrante ed inscindibile della presente relazione di stima.

In possesso degli elementi utili per adempiere all'incarico conferito, elabora e redige la seguente relazione di perizia immobiliare che in considerazione delle caratteristiche

estrinseche ed intrinseche concernenti la massa esecutata viene elaborata indipendentemente dall'utilizzo del programma TRIBU' OFFICE 6.

INDICE

QUESITO 1)		
Identificazione dei beni - coerenze - dati catastali	pag.	12
QUESITO 2)		
Titolarità e provenienza	pag.	20
QUESITO 3)		
Descrizione	pag.	21
QUESITO 4)		
Stato di possesso	pag.	36
QUESITO 5)		
Formalità pregiudizievoli	pag.	39
Diritti reali a favore di terzi, gravami da censo, livello o uso civico	pag.	47
Preliminari di compravendita	pag.	54
QUESITO 6)		
Verifica spese	pag.	54
Procedimenti giudiziari	pag.	54
QUESITO 7)		
Pratiche edilizie	pag.	55
Situazione urbanistica	pag.	57
QUESITO 8)		
Regolarità edilizia ed urbanistica	pag.	59
Attestati di Prestazione Energetica	pag.	68
QUESITO 9)		
Valore di mercato	pag.	69
QUESITO 10)		
Applicabilità Legge 178/2020	pag.	73





In considerazione dello stato dell'arte accertato e della complessità insita nell'evolversi realizzativo dei lavori in un siffatto compendio, la ditta operante, ottemperando ai dettami normativi, ha presentato di volta in volta varianti edilizie agli originari progetti e pertanto, quanto amministrativamente assentito con l'ultima variante SCIA prot. 2022/9/18312 del 12.09.2022, infra riportata, potrebbe essere in futuro aggiornato con elaborati ulteriormente modificativi.

Per quanto attiene specificatamente alle unità oggetto della presente, l'aveute/i titolo dovrà/dovranno provvedere a propria cura e spese alla regolarizzazione edilizia (ed eventuali demolizioni che si rendessero imprescindibili) ed alle pratiche di conformità catastale, nonché a qualsivoglia rapporto od opera che saranno necessari ai fini della definizione dei rapporti tra amministrazione comunale ed i comproprietari

Di tanto, chiunque intenda partecipare alla vendita giudiziaria, dovrà prendere preventivamente contezza, senza poter nulla vantare nei confronti della procedura

esecutiva e dei suoi professionisti.

QUESITO 1)

Identifichi i beni pignorati indicandone ubicazione, tipologia, consistenza, dati catastali e confini e provvedendo altresì a presentare le denunce catastali eventualmente mancanti.

Ragioni di piena proprietà di unità immobiliari facenti parte del complesso ad uso residenziale sito in Torino (TO), con accessi da Corso Raffaello n. 28 e Via Ormea n. 75, e più precisamente, anche con riferimento all'elaborato planimetrico catastale (allegato 1):

LOTTO PRIMO

- al piano primo (2° f.t.), alloggio contraddistinto con la sigla "1A5" nella pianta del relativo piano allegata, come da ultimo stato edilizio, alla SCIA prot. 2022/9/18312 del 12.09.2022, infra riportata, composto da ingresso, soggiorno, due camere, bagno e soppalco, alle coerenze: via Ormea, alloggio sub. 138, vano scala comune "A" sub. 103, cortile comune, alloggio sub. 169, salvo altre;
- al piano seminterrato, un locale ad uso cantina identificato con la sigla "C14", alle coerenze: corridoio comune, cantina sub. 177, unità immobiliare sub. 149, cantina sub. 67, salvo altre.

L'unità immobiliare risulta individuata e censita presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Torino - Territorio - Sezione Catasto Fabbricati di Torino, Comune censuario di Torino, come segue (allegato 2):

- Fg. 1351 (già 185), part. n. 180 (già 42), sub. 62, corso Raffaello n. 28, piano S1-1, scala A, categoria A/2, classe 2, vani 4, superficie catastale 82 mq, R.C. Euro 950,28 – alloggio ed accessori.

L'U.I. risulta attualmente correttamente intestata nella Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Torino - Territorio in capo alla società fallita
con sede in Torino, c.f.

LOTTO SECONDO

- al piano primo (2° f.t.), alloggio contraddistinto con la sigla "1A1a" nella pianta del relativo piano allegata, come da ultimo stato edilizio, alla SCIA prot. 2022/9/18312 del 12.09.2022, infra riportata, composto da ingresso su soggiorno con angolo cottura bagno e soppalco, alle coerenze: Corso Raffaello, alloggio sub. 69, alloggio sub. 213, corridoio comune, alloggio sub. 162, salvo altre;
- al piano seminterrato, una cantina contraddistinta con la sigla "C13", alle coerenze: corridoio comune, cantina sub. 62, unità immobiliare sub. 149, cantina sub. 202, salvo altre

L'unità immobiliare risulta individuata e censita presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Torino - Territorio - Sezione Catasto Fabbricati di Torino, Comune censuario di Torino, come segue (allegato 3):

- Fg. 1351 (già 185), part. n. 180 (già 42), sub. 67, corso Raffaello n. 28, piano S1-1, scala A, categoria A/2, classe 2, vani 2.5, R.C. Euro 593,93 – alloggio ed accessori.

L'U.I. risulta intestata in Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Torino - Territorio in capo alla società fallita
. con sede in Torino, c.f.

LOTTO TERZO

- al piano primo (2° f.t.), alloggio contraddistinto con la sigla "1B3" nella pianta del relativo piano allegata, come da ultimo stato edilizio, alla SCIA prot. 2022/9/18312 del 12.09.2022, infra riportata, composto da ingresso, cucina, soggiorno, tre camere,

- due bagni, disimpegno e soppalco, alle coerenze corso Raffaello, via Pietro Giuria, alloggio sub. 70 a quattro lati, vano scala “B”, alloggio sub. 213 a tre lati, alloggio sub. 67, salvo altre;
- al piano seminterrato, un locale ad uso cantina identificato con la sigla “C7”, alle coerenze: corridoio comune a tre lati, sottosuolo cortile interno, cantina sub. 138, salvo altre;
 - al piano seminterrato, locale magazzino contraddistinto con la sigla “U1”, alle coerenze: magazzino sub. 188, vano uscita di sicurezza, corridoi e parti comuni al sub. 103 (B.C.N.C.) a più lati, salvo altre.

Le unità immobiliari risultano individuate e censite presso l’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Torino - Territorio - Sezione Catasto Fabbricati di Torino, Comune censuario di Torino, come segue:

- Fg. 1351 (già 185), part. n. 180 (già 42), sub. 69, corso Raffaello n. 28, piano S1-1, scala B, categoria A/2, classe 2, vani 8,5, R.C. Euro 2.019,35 – alloggio ed accessori (allegato 4);
- Fg. 1351 (già 185), part. n. 180 (già 42), sub. 101, corso Raffaello n. 28, piano S1, scala D, categoria C/2, classe 3, consist. 50 mq, R.C. Euro 193,67 – magazzino.

Le U.I. risultano attualmente correttamente intestate nella Banca Dati dell’Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Torino - Territorio in capo alla società fallita:

con sede in Torino, c.f. .

LOTTO QUARTO

- al piano secondo (3 f.t.): alloggio contraddistinto con la sigla “2A1”, nella pianta del relativo piano allegata, come da ultimo stato edilizio, alla SCIA prot. 2022/9/18312 del 12.09.2022, infra riportata, composto da ingresso, cucina, salone, quattro camere, due bagni e ripostiglio, alle coerenze: corso Raffaello, alloggio sub. 176 a

cinque lati, aria su cortile interno, vano scala “A” a due lati, alloggio sub. 193 a più lati, salvo altre;

- al piano seminterrato: locale ad uso cantina identificato con la sigla “C2”, alle coerenze: corridoio comune, cantina sub. 162, sottosuolo cortile interno, cantina sub. 214, salvo altre.

Attualmente l’unità immobiliare risulta individuata e censita presso l’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Torino - Territorio - Sezione Catasto Fabbricati di Torino, Comune censuario di Torino, come segue (allegato 5):

- Fg. 1351 (già 185), part. n. 180 (già 42), sub. 87, corso Raffaello n. 28, piano S1-2, scala A, categoria A/2, classe 2, vani 8, R.C. Euro 1.900,56 – alloggio ed accessori.

L’U.I. risulta intestata in Banca Dati dell’Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Torino - Territorio in capo alla società fallita
con sede in Torino, c.f. .

LOTTO QUINTO

- al piano primo (2° f.t.), alloggio contraddistinto con la sigla “1A4”, nella pianta del relativo piano allegata, come da ultimo stato edilizio, alla SCIA prot. 2022/9/18312 del 12.09.2022, infra riportata, composto da soggiorno con angolo cottura, camera, bagno e soppalco, alle coerenze: via Ormea, alloggio sub. 140, vano scala comune “A” sub. 103, vano ascensore, alloggio sub. 62 a tre lati, salvo altre;
- al piano seminterrato, un locale ad uso cantina identificato con la sigla “C6”, alle coerenze: corridoio comune, cantina sub. 69, sottosuolo cortile interno, cantina sub. 198, salvo altre.

L’unità immobiliare risulta individuata e censita presso l’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Torino - Territorio - Sezione Catasto Fabbricati di Torino,

Comune censuario di Torino, come segue (allegato 6):

- Fg. 1351 (già 185), part. n. 180 (già 42), sub. 138 (già 63), corso Raffaello n. 28, piano S1-1, scala A, categoria A/2, classe 2, vani 3,5, R.C. Euro 831,50 - alloggio ed accessori.

L'U.I. risulta intestata in Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Torino - Territorio in capo alla società fallita

con sede in Torino, c.f.

LOTTO SESTO

- al piano primo (2° f.t.), alloggio contraddistinto con la sigla "1C3", nella pianta del relativo piano allegata, come da ultimo stato edilizio, alla SCIA prot. 2022/9/18312 del 12.09.2022, infra riportata, composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, camera, due bagni e soppalco, alle coerenze: via Pietro Giuria, altra proprietà, vano scala comune "C" sub. 103 a due lati, alloggio sub. 222 a tre lati, alloggio sub. 203 a tre lati, salvo altre;
- al piano seminterrato, un locale ad uso cantina identificato con la sigla "C17", alle coerenze: corridoio comune a due lati, cantina sub. 142, unità immobiliare sub. 142, salvo altre.

L'unità immobiliare risulta individuata e censita presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Torino - Territorio - Sezione Catasto Fabbricati di Torino, Comune censuario di Torino, come segue (allegato 7):

- Fg. 1351 (già 185), part. n. 180 (già 42), sub. 139 (già 74), corso Raffaello n. 28, piano S1-1, scala C, categoria A/2, classe 2, vani 4, R.C. Euro 950,28 – alloggio ed accessori.

L'U.I. risulta intestata in Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Torino - Territorio in capo alla società fallita

con sede in Torino, c.f.

LOTTO SETTIMO

- al piano primo (2° f.t.), alloggio contraddistinto con la sigla “1A3”, nella pianta del relativo piano allegata, come da ultimo stato edilizio, alla SCIA prot. 2022/9/18312 del 12.09.2022, infra riportata, composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, camera, bagno e soppalco, alle coerenze: via Ormea, corso Raffaello, alloggio sub. 162, vano scala comune “A” sub. 103, alloggio sub. 138, salvo altre;
- al piano seminterrato, un locale ad uso cantina identificato con la sigla “C46”, alle coerenze: corridoio comune (sub. 103), unità immobiliare sub. 211, cabina elettrica sub. 225 a due lati, corridoio comune (sub. 103), salvo altre.

L’unità immobiliare risulta individuata e censita presso l’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Torino - Territorio - Sezione Catasto Fabbricati di Torino, Comune censuario di Torino, come segue (allegato 8):

- Fg. 1351, part. n. 180, sub. 140 (già sub.64), corso Raffaello n. 28, piano S1-1, scala A, categoria A/2, classe 2, vani 3,5, superficie catastale 79 mq, R.C. Euro 831,50 – alloggio ed accessori.

L’U.I. risulta intestata in Banca Dati dell’Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Torino - Territorio in capo alla società fallita

con sede in Torino, c.f.

LOTTO OTTAVO

- al piano primo (2° f.t.), alloggio contraddistinto con la sigla “1D3” nella pianta del relativo piano allegata, come da ultimo stato edilizio, alla SCIA prot. 2022/9/18312 del 12.09.2022, infra riportata, composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, camera, bagno e soppalco, alle coerenze: via Ormea, alloggio sub. 144 a tre lati, corridoio comune scala “D” (sub. 103), alloggio sub. 191, salvo altre;

- al piano seminterrato, un locale ad uso cantina identificato con la sigla "C52", alle coerenze: corridoio comune (sub. 103) a tre lati, cabina elettrica sub. 225 a due lati, salvo altre.

L'unità immobiliare risulta individuata e censita presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Torino - Territorio - Sezione Catasto Fabbricati di Torino, Comune censuario di Torino, come segue (allegato 9):

- Fg. 1351, part. n. 180, sub. 141 (già sub. 80), corso Raffaello n. 28, piano S1-1, scala D, categoria A/2, classe 2, vani 3,5, superficie catastale 84 mq, R.C. Euro 831,50 – alloggio ed accessori.

L'U.I. risulta intestata in Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Torino - Territorio in capo alla società fallita

con sede in Torino, c.f. .

LOTTO NONO

- al piano rialzato (1° f.t.), alloggio contraddistinto con la sigla "R4" nella pianta del relativo piano allegata, come da ultimo stato edilizio, alla SCIA prot. 2022/9/18312 del 12.09.2022, infra riportata, composto da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, bagno e soppalco - piano seminterrato composto da bagno e depositi;
- al piano seminterrato, un locale ad uso cantina identificato con la sigla "C18".

Coerenze alloggio piano rialzato: via Pietro Giuria, alloggio sub. 149, portico e cortile comune, vano scala "B", alloggio sub. 148 a più lati salvo altre.

Coerenze alloggio piano seminterrato e cantina: sottosuolo via Pietro Giuria, altra unità sub. 149, corridoio comune sub. 103, cantina sub. 139, corridoio comune sub. 103, cantina sub. 177, corridoio comune sub. 103, a più lati, altra unità sub. 148, salvo altre.

Attualmente l'unità immobiliare risulta individuata e censita presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Torino - Territorio - Sezione Catasto Fabbricati di

Torino, Comune censuario di Torino, come segue (allegato 10):

- Fg. 1351, part. n. 180, sub. 142 (già sub. 48), corso Raffaello n. 28, piano S1-T, scala B, categoria A/2, classe 2, vani 5,5, superficie catastale 135 mq, R.C. Euro 1.306,64 – alloggio ed accessori.

L'U.I. risulta intestata in Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Torino - Territorio in capo alla società fallita

con sede in Torino, c.f. .

LOTTO DECIMO

- al piano primo (2° f.t.), alloggio contraddistinto con la sigla "1D2" nella pianta del relativo piano allegata, come da ultimo stato edilizio, alla SCIA prot. 2022/9/18312 del 12.09.2022, infra riportata, composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, bagno e soppalco, alle coerenze: via Ormea, alloggio sub. 169 a due lati, vano scala "D" e corridoio comune sub. 103, alloggio sub. 141, salvo altre;
- al piano seminterrato, un locale ad uso cantina identificato con la sigla "C27", posto in diretta comunicazione con l'adiacente cantina sub. 169, alle coerenze: corridoio comune, cantina sub. 169, altra proprietà, cantina sub. 158, salvo altre.

L'unità immobiliare risulta individuata e censita presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Torino - Territorio - Sezione Catasto Fabbricati di Torino, Comune censuario di Torino, come segue (allegato 11):

- Fg. 1351 (già 185), part. n. 180 (già 42), sub. 144 (già 79), corso Raffaello n. 28, piano S1-1, scala D, categoria A/2, classe 2, vani 2,5, superficie catastale 60 mq, R.C. Euro 593,93 – alloggio ed accessori.

L'U.I. risulta intestata in Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Torino - Territorio in capo alla società fallita

con sede in Torino, c.f. .

QUESITO 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.

Alla data di trascrizione dei pignoramenti (18.03.2022 e 10.08.2022), gli immobili in oggetto risultavano per la piena proprietà in capo alla società

, con sede in Torino (TO), c.f. , IN FALLIMENTO in forza di sentenza dichiarativa rep. 526 del 03.05.2012 emessa dal Tribunale di Torino, trascritta a Torino 1 il 03.08.2012 ai nn. 26422/19996, in persona del Curatore Fallimentare .

Alla predetta società gli immobili pervennero per la piena proprietà in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Stefano Bertani di Rivarolo Canavese del 29.04.2005 rep. 99457/11382, trascritto a Torino 1 il 30.04.2005 ai nn. 18255/11030 (allegato 12).

Dante causa

, con sede in Brescia (BS), c.f. , in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Stefano Bertani di Rivarolo Canavese del 29.04.2005 rep. 99456/11381, trascritto a Torino 1 il 30.04.2005 ai nn. 18254/11029.

Dante causa

, sede Torino (TO), c.f. , in forza di atto di fusione di società per incorporazione a rogito Notaio Placido Astore di Torino del 23.03.1999 rep. 350841/43157, trascritto il 15.04.1999 ai nn. 12448/7462.

Alla “ ” la proprietà dell'immobile pervenne per titolo ultratrentennale.

QUESITO 3)

Descriva i beni pignorati anche mediante planimetrie e fotografie, queste ultime da depositare in formato .jpeg.

LOTTO PRIMO - (documentazione fotografica allegato 13)

L'unità non risulta ultimata in quanto, a titolo esemplificativo e non esaustivo, non sono state realizzate le seguenti opere:

- porta d'ingresso;
- infissi interni;
- infissi esterni lato strada;
- pavimenti, rivestimenti, soglie, pedate scala;
- sanitari;
- frutti e mascherine impianto elettrico;
- solaio, scala e ringhiere soppalco;
- tamponamento di comunicazione con unità immobiliare confinante.

In considerazione dello stato dell'arte, gli impianti tecnologici (riscaldamento e condizionamento, idrico sanitario, elettrico e gas) risultano parzialmente predisposti, con la precisazione che la futura fornitura del gas, verrà prossimamente interrotta in quanto tutte le unità del complesso dovranno essere dotate di piastre a induzione.





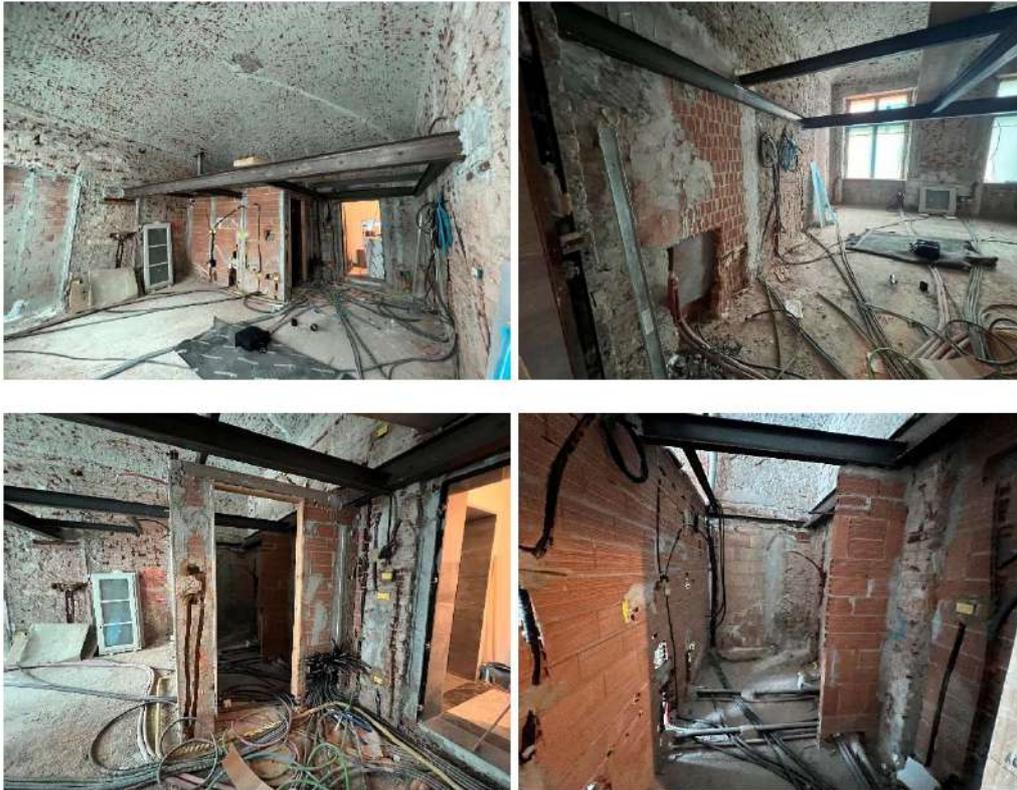
Al fine di determinare l'incidenza delle opere non realizzate, è stato redatto prospetto esemplificativo dal quale si deduce uno stato di avanzamento lavori pari al **64,02%** (allegato 14).

LOTTO SECONDO - (documentazione fotografica allegato 15)

L'unità non risulta ultimata in quanto, a titolo esemplificativo e non esaustivo, non sono state realizzate le seguenti opere:

- porta d'ingresso;
- infissi interni;
- intonaci;
- sottofondi;
- pavimenti, rivestimenti, soglie;
- sanitari;
- impianto elettrico (solo tracce e posa tubazioni);
- solaio, scala e ringhiere soppalco.

In considerazione dello stato dell'arte, gli impianti tecnologici (riscaldamento e condizionamento, idrico sanitario, elettrico e gas) risultano parzialmente predisposti, con la precisazione che la futura fornitura del gas, verrà prossimamente interrotta in quanto tutte le unità del complesso dovranno essere dotate di piastre a induzione.



Al fine di determinare l'incidenza delle opere non realizzate, è stato redatto prospetto esemplificativo dal quale si deduce uno stato di avanzamento lavori pari al **56,39%** (allegato 16).

LOTTO TERZO - (documentazione fotografica allegato 17)

Alloggio al piano primo - sub. 69

Accesso all'unità tramite porta blindata; pavimentazioni in parquet; pareti intonacate e tinteggiate al civile, con rivestimenti in ceramica (bagni e pareti attrezzate cucina); soffitti con voltini al grezzo; porte interne in legno a battente singolo e/o scorrevoli con pannello pieno; impianto sanitario: bagni dotati di wc, bidet, lavabo, doccia e/o vasca; soppalco con struttura portante e ringhiere in ferro, orizzontamenti in legno e/o vetro; impianto elettrico intubato sottotraccia; impianto di riscaldamento e acqua calda sanitaria centralizzato con teleriscaldamento; impianto di condizionamento all'attualità predisposto ma non funzionante.

Si precisa che la fornitura del gas, attualmente in corso, verrà prossimamente interrotta in quanto tutte le unità del complesso dovranno essere dotate di piastre a induzione.



Si rileva la presenza diffusa di efflorescenze nonché infiltrazioni, meglio rappresentate nelle seguenti fotografie esplicative.





Si dà altresì atto che tale fenomeno infiltrativo interessa anche la pertinenziale cantina.



Deposito al piano seminterrato - sub. 101

L'unità non risulta ultimata in quanto, a titolo esemplificativo e non esaustivo, non sono state realizzate le seguenti opere:

- porta d'ingresso;
- infissi interni;
- rivestimenti, soglie;
- sanitari.

In considerazione dello stato dell'arte, gli impianti tecnologici (riscaldamento e condizionamento, idrico sanitario ed elettrico) risultano parzialmente predisposti.



Al fine di determinare l'incidenza delle opere non realizzate, è stato redatto prospetto esemplificativo dal quale si deduce uno stato di avanzamento lavori pari al **66,50%** (allegato 18).

LOTTO QUARTO - (documentazione fotografica allegato 19)

Accesso all'unità tramite porta blindata; pavimentazioni in parquet e/o monocottura; pareti intonacate e tinteggiate al civile, con rivestimenti in ceramica (bagni e pareti attrezzate cucina); porte interne in legno a battente singolo e/o scorrevoli con pannello pieno; impianto sanitario: bagni dotati di wc, bidet, lavabo, doccia; impianto elettrico intubato sottotraccia; impianto di riscaldamento e acqua calda sanitaria centralizzato con teleriscaldamento; impianto di condizionamento all'attualità predisposto ma non funzionante.

Si precisa che la fornitura del gas, attualmente in corso, verrà prossimamente interrotta in quanto tutte le unità del complesso dovranno essere dotate di piastre a induzione.



Si rileva la presenza di fessurazioni nel locale “stireria”, meglio rappresentate nelle seguenti fotografie esplicative.





Si dà altresì atto che la pertinenziale cantina è interessata da fenomeni infiltrativi.



LOTTO QUINTO - (documentazione fotografica allegato 20)

Accesso all'unità tramite porta blindata; pavimentazioni in monocottura e/o parquet (soppalco); pareti intonacate e tinteggiate al civile, con rivestimenti in ceramica (bagno e pareti attrezzate cucina); soffitti con voltini intonacati; porte interne in legno a battente singolo con pannello pieno; impianto sanitario: bagno dotato di wc, bidet, lavabo e doccia; soppalco con struttura portante e ringhiere in ferro, orizzontamenti in legno; impianto elettrico intubato sottotraccia; impianto di riscaldamento e acqua calda sanitaria centralizzato con teleriscaldamento; impianto di condizionamento all'attualità predisposto ma non funzionante.

Si precisa che la fornitura del gas, attualmente in corso, verrà prossimamente interrotta in quanto tutte le unità del complesso dovranno essere dotate di piastre a induzione.



Si rileva la presenza diffusa di infiltrazioni, nonché la posa non a regola d'arte degli zoccolini, meglio rappresentate nelle seguenti fotografie esplicative.





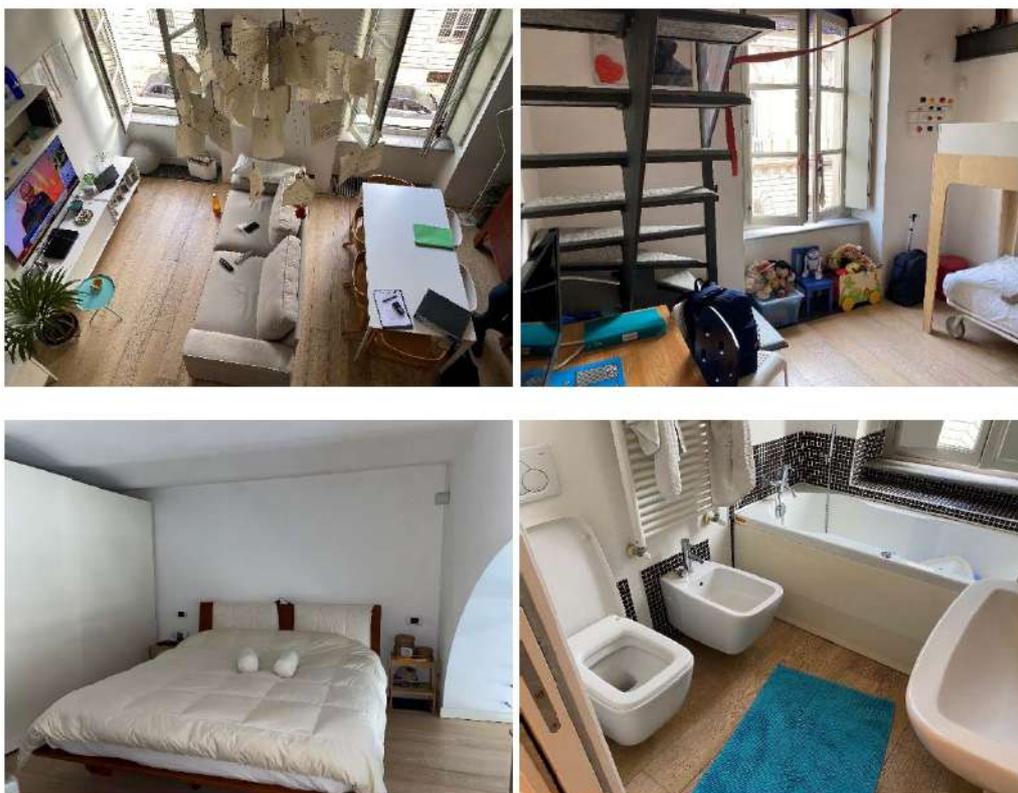
Si dà altresì atto che la pertinenziale cantina è interessata da fenomeni infiltrativi.



LOTTO SESTO - (documentazione fotografica allegato 21)

Accesso all'unità tramite porta blindata; pavimentazioni in parquet; pareti intonacate e tinteggiate al civile, con rivestimenti in ceramica (bagni e pareti attrezzate cucina); soffitti con voltini intonacati; porte interne in legno a battente singolo con pannello pieno; impianto sanitario: bagni dotati di wc, bidet, lavabo, doccia e/o vasca; soppalco con struttura portante e ringhiere in ferro, orizzontamenti in legno; impianto elettrico intubato sottotraccia; impianto di riscaldamento e acqua calda sanitaria centralizzato con teleriscaldamento; impianto di condizionamento all'attualità predisposto ma non funzionante.

Si precisa che la fornitura del gas, attualmente in corso, verrà prossimamente interrotta in quanto tutte le unità del complesso dovranno essere dotate di piastre a induzione.



LOTTO SETTIMO - (documentazione fotografica allegato 22)

L'unità non risulta ultimata in quanto, a titolo esemplificativo e non esaustivo, non sono state realizzate le seguenti opere:

- rivestimenti cucina, soglie, pedate scala;
- frutti e mascherine impianto elettrico;
- scala e ringhiere soppalco.

In considerazione dello stato dell'arte, gli impianti tecnologici (riscaldamento e condizionamento, idrico sanitario, elettrico e gas) risultano parzialmente predisposti, con la precisazione che la futura fornitura del gas, verrà prossimamente interrotta in quanto tutte le unità del complesso dovranno essere dotate di piastre a induzione.



Al fine di determinare l'incidenza delle opere non realizzate, è stato redatto prospetto esemplificativo dal quale si deduce uno stato di avanzamento lavori pari al **93,50%** (allegato 23).

LOTTO OTTAVO - (documentazione fotografica allegato 24)

L'unità non risulta ultimata in quanto, a titolo esemplificativo e non esaustivo, non sono state realizzate le seguenti opere:

- pavimenti e rivestimenti (tranne bagno), soglie, pedate scala;
- frutti e mascherine impianto elettrico;
- infisso interno bagno soppalco;
- tinteggiatura;
- scala e ringhiere soppalco.

In considerazione dello stato dell'arte, gli impianti tecnologici (riscaldamento e condizionamento, idrico sanitario, elettrico e gas) risultano parzialmente predisposti,

con la precisazione che la futura fornitura del gas, verrà prossimamente interrotta in quanto tutte le unità del complesso dovranno essere dotate di piastre a induzione.



Al fine di determinare l'incidenza delle opere non realizzate, è stato redatto prospetto esemplificativo dal quale si deduce uno stato di avanzamento lavori pari al **82,92%** (allegato 25).

LOTTO NONO - (documentazione fotografica allegato 26)

Accesso all'unità tramite porta blindata; pavimentazioni in parquet e/o monocottura; pareti intonacate e tinteggiate al civile, con rivestimenti in ceramica (bagno e pareti attrezzate cucina); soffitti con voltini intonacati; porte interne in legno a battente singolo e/o scorrevoli con pannello pieno; impianto sanitario: bagni dotato di wc, bidet, lavabo e doccia; soppalco con struttura portante e ringhiere in ferro, orizzontamenti in legno e/o vetro; impianto elettrico intubato sottotraccia; impianto di riscaldamento e acqua calda sanitaria centralizzato con teleriscaldamento; impianto di condizionamento

all'attualità predisposto ma non funzionante.

Si precisa che la fornitura del gas, attualmente in corso, verrà prossimamente interrotta in quanto tutte le unità del complesso dovranno essere dotate di piastre a induzione.



Si rileva la presenza diffusa di infiltrazioni, meglio rappresentate nelle seguenti fotografie esplicative.





LOTTO DECIMO - (documentazione fotografica allegato 27)

L'unità non risulta ultimata in quanto, a titolo esemplificativo e non esaustivo, non sono state realizzate le seguenti opere:

- pavimenti e rivestimenti (tranne bagno), soglie, pedate scala;
- frutti e mascherine impianto elettrico;
- infissi interni (solo telaio);
- sanitari (solo piatto doccia);
- tinteggiatura;
- scala e ringhiere soppalco.

In considerazione dello stato dell'arte, gli impianti tecnologici (riscaldamento e condizionamento, idrico sanitario, elettrico e gas) risultano parzialmente predisposti, con la precisazione che la futura fornitura del gas, verrà prossimamente interrotta in quanto tutte le unità del complesso dovranno essere dotate di piastre a induzione.





Al fine di determinare l'incidenza delle opere non realizzate, è stato redatto prospetto esemplificativo dal quale si deduce uno stato di avanzamento lavori pari al **80,63%** (allegato 28).

QUESITO 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.

Dagli accertamenti esperiti presso l'Agenzia delle Entrate a nome della società debitrice, non risultano sussistere contratti di locazione registrati in qualità di dante causa aventi ad oggetto specificatamente gli immobili in questione (allegato 29).

Al momento dei sopralluoghi - fermo restando come già detto che trattasi di immobili ricompresi all'interno di un cantiere edile i cui lavori sono in corso d'opera e conseguentemente, dato lo stato dell'arte dell'intero complesso, nessuna delle unità immobiliari oggetto della presente è da considerarsi formalmente abitabile - risultava il seguente stato di occupazione:

LOTTO PRIMO

Unità non ultimata inabitabile, liberamente accessibile. All'interno si rileva la presenza di materiali edili vari.

LOTTO SECONDO

Unità non ultimata inabitabile, liberamente accessibile. All'interno si rileva la presenza di materiali edili vari.

LOTTO TERZO

Occupato senza formale titolo da _____, nato a Torino (TO) il 09.08.1979,
_____, nato a Torino (TO) il 07.03.2022, _____, nata a Torino (TO)
il 18.06.1990.

LOTTO QUARTO

Occupato senza formale titolo da _____, nata a Savona (SV) il 24.04.1959,
_____, nato a Savona (SV) il 29.08.1992, _____, nata a Torino (TO) il
12.11.1998.

LOTTO QUINTO

Occupato senza formale titolo da _____, nato a Lanzo Torinese (TO) il
08.06.1991.

LOTTO SESTO

Occupato senza formale titolo da _____, nato a Torino (TO) il 26.02.1969,
_____, nata a Torino (TO) il 27.03.1974, _____, nato a
Torino il 08.04.2009.

LOTTO SETTIMO

Unità non ultimata inabitabile, liberamente accessibile. All'interno si rileva la presenza di materiali edili vari.

LOTTO OTTAVO

Unità non ultimata inabitabile, liberamente accessibile. All'interno si rileva la presenza di materiali edili vari.

LOTTO NONO

Nella disponibilità dei promissari acquirenti Sig.ri _____, nato a Torino il 01.10.1964 e _____, nata a Torino il 04.11.1967, che hanno reso possibile l'accesso all'interno dell'unità.

LOTTO DECIMO

Unità non ultimata inabitabile, liberamente accessibile. All'interno si rileva la presenza di materiali edili vari.

Si precisa altresì che:

- la Curatela ha inviato agli occupanti sopra indicati formale diffida a lasciare i locali liberi da persone e cose, in quanto privi di alcun documento autorizzativo all'occupazione ed all'abitabilità, anche provvisoria;
- relativamente a dette unità, sussistono preliminari di vendita stipulati con la società eseguita. Si rimanda a pag. 54;
- dalla disamina degli stessi e dalle attestazioni di residenza, relativamente ai LOTTI TERZO, QUARTO e SESTO, potrebbe trovare applicazione il diritto di prelazione ex art. 9, Dlgs 122/2005 (Disposizioni per la tutela dei diritti patrimoniali degli acquirenti di immobili da costruire, a norma della legge 2 agosto 2004, n. 210), ove tra l'altro, all'art. 1, viene disposto che: *“Qualora l'immobile sia stato consegnato all'acquirente e da questi adibito ad abitazione principale per sé o per un proprio parente in primo grado, all'acquirente medesimo, anche nel caso in cui abbia escusso la fideiussione, è riconosciuto il diritto di prelazione nell'acquisto dell'immobile al prezzo definitivo raggiunto nell'incanto anche in esito alle eventuali offerte ai sensi dell'articolo 584 del codice di procedura civile”*.

Trattandosi di questione giuridica, la sussistenza o meno di tale diritto dovrà essere decisa nella sede opportuna preventivamente alla vendita.

QUESITO 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.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Fermo restando che sono state verificate esclusivamente le formalità pregiudizievoli riportate nelle certificazioni notarili del 11.04.2022 e 22.08.2022 a firma Notaio Giulia Messina Vitrano di Corleone, e che da tali raffronti sono emerse, circa la prima, alcune inesattezze relativamente alla nota di trascrizione nn. 4452/3383 del 08.02.2012 ovvero:

- data domanda giudiziale del 23.03.2012 in luogo di 27.01.2012;
- numero di repertorio 26918/2012 in luogo di 8250/2012;
- soggetto a favore _____ nata il 23.01.1962 a Novi Ligure, c.f. _____ in luogo di _____, nato ad Aosta il 25.10.1963, c.f. _____,

alla data del 18.11.2022 gravavano presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Torino - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1, le seguenti formalità pregiudizievoli (allegato 30):

- 1) **ISCRIZIONE NN. 22678/4604 del 23/05/2008 IPOTECA VOLONTARIA** nascente da **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO** del 22/05/2008 Numero di repertorio 7566/4486 Notaio **DE LUCA LEONARDO** Sede **TORINO**

A favore di Sede NOVARA Codice
fiscale (Domicilio ipotecario eletto NOVARA (NO)),
contro Sede TORINO Codice fiscale

capitale € 17.000.000,00 Totale € 34.000.000,00 Durata 12 anni

Grava sui seguenti originari identificativi riconducibili all'intero complesso immobiliare: Foglio 185 Particella 42 Sub. 5 - Foglio 185 Particella 769 Sub. 33 graffato Particella 770 Sub. 8 (per una migliore comprensione si rimanda all'allegato 31).

- 2) TRASCRIZIONE NN. 46177/31911 del 14/12/2011** DOMANDA GIUDIZIALE nascente da ESECUZIONE IN FORMA SPECIFICA del 07/12/2011 Numero di repertorio 105392/2011 emesso da TRIBUNALE Sede TORINO

A favore di Nato il 26/02/1969 a TORINO Codice fiscale
contro Sede TORINO Codice fiscale

Grava esclusivamente sull'originario identificativo catastale del LOTTO SESTO (Foglio 185 Particella 42 Sub. 74, ora Foglio 1351 Particella 180 Sub. 139).

- 3) TRASCRIZIONE NN. 46374/32054 del 15/12/2011** DOMANDA GIUDIZIALE nascente da ESECUZIONE IN FORMA SPECIFICA del 07/12/2011 Numero di repertorio 105180/2011 emesso da TRIBUNALE Sede TORINO

A favore di Nata il 04/11/1967 a TORINO Codice fiscale
e Nato il 01/10/1963 a TORINO
Codice fiscale
contro Sede TORINO Codice fiscale

Grava esclusivamente sull'originario identificativo catastale del LOTTO NONO (Foglio 185 Particella 42 Sub. 48, ora Foglio 1351 Particella 180 Sub. 142).

- 4) **TRASCRIZIONE NN. 1658/1287 del 13/01/2012** DOMANDA GIUDIZIALE nascente da ESECUZIONE IN FORMA SPECIFICA del 30/12/2011 Numero di repertorio 103247 emesso da TRIBUNALE Sede TORINO

A favore di _____ Nata il 13/08/1953 a _____
TORINO Codice fiscale _____

Contro _____ Sede TORINO Codice fiscale _____

Grava, oltre che sulle unità di cui al LOTTO TERZO (Foglio 185 Particella 42 Subb. 69 e 101, ora Foglio 1351 Particella 180 Sub. 69 e 101) sui seguenti originari identificativi riconducibili all'intero complesso immobiliare: Foglio 185 Particella 42 Sub. 5 - Foglio 185 Particella 769 Sub. 33 graffato Particella 770 Sub. 8 (per una migliore comprensione si rimanda all'allegato 31).

- 5) **TRASCRIZIONE NN. 1659/1288 del 13/01/2012** DOMANDA GIUDIZIALE nascente da ESECUZIONE IN FORMA SPECIFICA del 14/12/2011 Numero di repertorio 103249 emesso da TRIBUNALE Sede TORINO

A favore di _____ Nata il 26/10/1960 a _____ Codice
fiscale _____

contro _____ Sede TORINO Codice fiscale _____

Grava esclusivamente sull'originario identificativo catastale del LOTTO QUINTO (Foglio 185 Particella 42 Sub. 63, ora Foglio 1351 Particella 180 Sub. 138).

- 6) **TRASCRIZIONE NN. 1660/1289 del 13/01/2012** DOMANDA GIUDIZIALE

fiscale

contro

Sede TORINO Codice fiscale

Grava esclusivamente sull'originario identificativo catastale del LOTTO SECONDO (Foglio 185 Particella 42 Sub. 67, ora Foglio 1351 Particella 180 Sub. 67).

9) TRASCRIZIONE NN. 4647/3522 del 10/02/2012 DOMANDA GIUDIZIALE

nascente da ESECUZIONE IN FORMA SPECIFICA del 09/01/2012 Numero di repertorio 32/2012 emesso da TRIBUNALE DI TORINO Sede TORINO

A favore di

Nato il 03/01/1940 a

Codice fiscale

contro

Sede TORINO Codice fiscale

Grava esclusivamente sull'originario identificativo catastale del LOTTO SETTIMO (Foglio 185 Particella 42 Sub. 64, ora Foglio 1351 Particella 180 Sub. 140).

10) TRASCRIZIONE NN. 10958/8322 del 02/04/2012 DOMANDA GIUDIZIALE

nascente da ESECUZIONE IN FORMA SPECIFICA del 23/03/2012 Numero di repertorio 26918/2012 emesso da TRIBUNALE Sede TORINO

A favore di

Nata il 23/01/1962 a

Codice

fiscale

contro

Sede TORINO Codice fiscale

Grava esclusivamente sull'originario identificativo catastale del LOTTO DECIMO (Foglio 185 Particella 42 Sub. 79, ora Foglio 1351 Particella 180 Sub.

23/03/2012 Numero di repertorio 26914/2012 emesso da TRIBUNALE Sede
TORINO

A favore di Nato il 18/07/1961 a TORINO Codice fiscale

contro Sede TORINO Codice fiscale

*Grava esclusivamente sull'originario identificativo catastale del LOTTO
OTTAVO (Foglio 185 Particella 42 Sub. 80, ora Foglio 1351 Particella 180 Sub.
141).*

14) TRASCRIZIONE NN. 10962/8326 del 02/04/2012 DOMANDA GIUDIZIALE

nascente da ACCERTAMENTO GIUDIZIALE SOTTOSCRIZIONE ATTI del
23/03/2012 Numero di repertorio 26914/2012 emesso da TRIBUNALE Sede
TORINO

A favore di Nata il 04/11/1967 a TORINO Codice fiscale

e Nato il 01/10/1963 a TORINO

Codice fiscale

contro Sede TORINO Codice fiscale

*Grava esclusivamente sull'originario identificativo catastale del LOTTO NONO
(Foglio 185 Particella 42 Sub. 48, ora Foglio 1351 Particella 180 Sub. 142).*

15) TRASCRIZIONE NN. 12601/9566 del 16/04/2012 DOMANDA GIUDIZIALE

nascente da ESECUZIONE IN FORMA SPECIFICA del 05/04/2012 Numero di
repertorio 30288/2012 emesso da TRIBUNALE DI TORINO Sede TORINO

A favore di Sede TORINO Codice fiscale

contro

Sede TORINO Codice fiscale

Grava, oltre che sull'unità di cui al LOTTO PRIMO (Foglio 185 Particella 42 Sub. 62, ora Foglio 1351 Particella 180 Sub. 62) sui seguenti originari identificativi riconducibili all'intero complesso immobiliare: Foglio 185 Particella 42 Sub. 5 - Foglio 185 Particella 769 Sub. 33 graffato Particella 770 Sub. 8 (per una migliore comprensione si rimanda all'allegato 31).

- 16) TRASCRIZIONE NN. 26422/19996 del 03/08/2012 ATTO GIUDIZIARIO**
nascente da SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO del 03/05/2012
Numero di repertorio 526 emesso da TRIBUNALE DI TORINO Sede TORINO
A favore di

contro

Sede TORINO Codice fiscale

Grava, fra gli altri, su tutti gli immobili oggetto della presente, identificati con gli originari dati catastali.

- 17) TRASCRIZIONE NN. 11250/8263 del 18/03/2022** nascente da VERBALE DI
PIGNORAMENTO IMMOBILI del 14/02/2022 Numero di repertorio 3913
emesso da UFF. GIUD. CORTE D'APPELLO DI TORINO Sede TORINO
A favore di

Sede MILANO Codice fiscale

contro

Sede TORINO Codice fiscale

Grava su tutti gli immobili oggetto della presente, ad eccezione del LOTTO PRIMO.

- 18) TRASCRIZIONE NN. 37569/28059 del 10/08/2022** nascente da VERBALE DI

PIGNORAMENTO IMMOBILI del 18/07/2022 Numero di repertorio 18880

emesso da UFF. GIUD. CORTE D'APPELLO DI TORINO Sede TORINO

A favore di Sede MILANO Codice fiscale

contro Sede TORINO Codice fiscale

Grava esclusivamente sull'immobile di cui al LOTTO PRIMO.

_____oo00oo_____

Come già precisato, sussistono formalità pregiudizievoli che colpiscono anche altri beni, di cui ai precedenti punti 1), 16), 17), che dovranno essere cancellate limitatamente agli immobili trasferiti.

Si precisa altresì che, relativamente alle note 4), 6), 15), queste colpiscono, oltre all'unità di cui alla domanda giudiziale, anche gli originari identificativi dell'intero complesso, gravando conseguentemente non sul singolo bene, ma sull'intero. Per una migliore comprensione si rimanda alle planimetrie di cui al Foglio 185, Particella 42, Sub. 5 e Foglio 185 Particella 769 Sub. 33 graffato Particella 770 Sub. 8 (allegato 31). Relativamente alle attività di cancellazione a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario, questi risultano ad oggi così determinabili:

- Nota n. 1 € 35,00
- Note da n. 2 a n. 18 € 294,00 cad.

DIRITTI REALI A FAVORE DI TERZI ED ALTRI GRAVAMI

Fermo restando quanto indicato negli atti di provenienza, che devono qui intendersi integralmente trascritti, si richiama tra l'altro l'atto a rogito Notaio Stefano Bertani del 29.04.2005 rep. 99457/11382 (allegato 12), ove all'art. 2 si legge "*Si danno atto le parti che a favore della porzione di fabbricato [...] e a carico del cortile comune alle unità comprese nell'adiacente porzione di fabbricato di via Pietro Giuria n. 20 angolo via*

Michelangelo, non compresa nella presente vendita, è costituita per destinazione del padre di famiglia una servitù di passaggio per l'accesso dalla ed il recesso alla pubblica via attraverso il portone carraio sulla via Michelangelo, servitù da utilizzarsi per le sole uscite di sicurezza che dalla porzione di fabbricato dominante [...] si affacciano sul cortile stesso. La parte acquirente dichiara inoltre di ben conoscere ed accettare in ogni sua clausola il regolamento di condominio relativo al fabbricato supra descritto [...] depositato con atto rogito Notaio Anna Maria Callari Bennati di Cavour del 25 maggio 1968, rep. n. 181/88, debitamente registrato”, sugli immobili risulta altresì gravare quanto segue:

- **LOTTO PRIMO** - l'immobile foglio 1351 (ex foglio 185) particella 180/62 è stato oggetto di Sentenza traslativa del 19/10/2017 Numero di repertorio 10780/2012 TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO, trascritta il 05/06/2018 nn. 22640/16225, a favore di _____ con sede Torino Codice Fiscale _____ e contro _____ Sede TORINO Codice fiscale _____, avente per oggetto l'immobile in Torino Foglio 1351 Particella 180 Sub. 62. Quadro D - P.q.m. il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni diversa istanza ed eccezione disattesa o assorbita, così dispone: visto l'art. 2932 c.c. in esecuzione del contratto preliminare di compravendita di data 28.5.2011, trasferisce in favore di _____ (cf e numero di iscrizione nel registro delle imprese _____) e contro _____, la proprietà dell'unità immobiliare sita in Torino, c.so Raffaello n. 28, attualmente censito presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Torino - Territorio Sezione Catasto Fabbricati di Torino, comune censuario di Torino, come segue: fg. 1351(già 185), part. n. 180 (già 42) sub. 62, c.so Raffaello n. 28, piano s1-1, scala a, categoria A/2, classe 2, vani 4,

superficie catastale 82 mq, r.c. 950,28, ...omissis... riduce il prezzo dell'immobile, ancora da versare dalla parte acquirente, in € 107.085,00 (iva compresa) e dispone che il versamento del saldo sia condizionato dall'estinzione dell'iscrizione ipotecaria nn. 22678/4604 del 23.5.2008 a favore di _____, limitatamente all'immobile sopra indicato.... omissis...si comunica che la sentenza non è ancora passata in giudicato. Si insiste per la trascrizione ai sensi dell'art. 2674 bis c.c..

- **LOTTO PRIMO** - l'immobile foglio 1351 (ex foglio 185) particella 180/62 è stato oggetto di Sentenza Traslativa del 20/09/2019 Numero di repertorio 372/2018 CORTE D'APPELLO DI TORINO, trascritta il 31/12/2019 nn. 55001/39959, a favore di _____ con sede Torino Codice Fiscale _____

e contro _____

Sede TORINO

Codice fiscale _____

Quadro D - P.q.m. visti gli arti. 352, 359, 132 c.p.c. definitivamente pronunciando, ogni altra istanza, eccezione e deduzione respinta, in parziale riforma della sentenza appellata: subordina il disposto trasferimento della proprietà dell'unità immobiliare sita in Torino, c.so Raffaello n. 28, censita presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Torino - Territorio Sezione Catasto Fabbricati di Torino, comune censuario di Torino, al fg. 1351 (già 185), part. n. 180 (già 42) sub. 62, alla duplice condizione sospensiva del pagamento del residuo prezzo di euro 107.085,00 (iva compresa) da parte di dea ristrutturazioni s.r.l. in favore del _____

_____, e all'estinzione, da parte del _____

_____, dell'iscrizione ipotecaria a favore di _____

su tale immobile; ritenute compensate, nella proporzione del 60%, le

spese fra le parti, condanna per il resto

alla rifusione delle spese di lite per il primo grado, in favore di

, liquidate nella misura di euro 3.840,00, oltre c.p.a. ed i.v.a., se non detraibile dalla parte vittoriosa, e rimborso forfetario del 15% per spese generali. Conferma nel resto la sentenza appellata. Visti gli artt. 91 ss c.p.c., ritenute compensate nella proporzione del 60% le spese fra le parti, condanna per il resto

al pagamento delle spese per il presente grado di giudizio, in favore della parte appellata _____, liquidate nella misura di euro

_____, oltre c.p.a. ed i.v.a., se non detraibile dalla parte vittoriosa, e rimborso forfetario del 15% per spese generali. Così deciso in Torino, nella Camera di Consiglio del 4 settembre 2019. Il Giudice Estensore Dott. Roberto Rivello. Il Presidente Dott.ssa Patrizia Dolcino.

_____oo00oo_____

- **LOTTO SECONDO** - l'immobile Fg. 1351 (ex foglio 185) part. 180/67 è stato oggetto di Sentenza Traslativa del Tribunale di Torino del 25/06/2019 rep. 3154/2019 trascritta il 11/7/2019 ai nn. 29339/21133 a favore di

_____, nato a Aosta il 25/10/1963; nel quadro "D" si segnala che tale trasferimento è subordinato alla condizione sospensiva del pagamento di euro 104.667,73 in favore del _____ e della liberazione della sopra indicata unità immobiliare dall'ipoteca iscritta in favore della

_____. Si precisa che la sentenza non è ancora passata in giudicato.

_____oo00oo_____

- **LOTTO TERZO** - gli immobili Fg.1351 (ex foglio 185) part. 180/101-180/69 sono stati oggetto di Sentenza Traslativa del Tribunale di Torino del 04/03/2016 rep. 34123/2011 trascritta il 20/10/2016 ai nn. 39722/28159 a favore di

, nata a Torino il 13/08/1953; nel quadro "D" si segnala che tale trasferimento è subordinato alla condizione sospensiva del pagamento di euro 511.162,45 in favore del e si precisa che la sentenza non è ancora passata in giudicato.

oo00oo

- **LOTTO QUARTO** - l'immobile Fg. 1351 (ex foglio 185) part. 180/87 è stato oggetto di Sentenza Traslativa del Tribunale di Torino del 04/03/2016 rep. 34121/2011 trascritta il 19/01/2017 ai nn. 2012/1415 a favore di

, nata a il 24/04/1959; nel quadro "D" si segnala che tale trasferimento è subordinato alla condizione sospensiva del pagamento di euro 38.097,64 in favore del e si precisa che la sentenza non è ancora passata in giudicato.

oo00oo

- **LOTTO QUINTO** - l'immobile Fg. 1351 (ex foglio 185) part.180/138 (ex 180/63) è stato oggetto di Sentenza Traslativa del Tribunale di Torino del 04/03/2016 rep. 34136/2011 trascritta il 20/10/2016 ai nn. 39723/28160 a favore di

, nata a il 26/10/1960; nel quadro "D" si segnala che tale trasferimento è subordinato alla condizione sospensiva del pagamento di euro 69.710,72 in favore del e si precisa che la sentenza non è ancora passata in giudicato.

oo00oo

- **LOTTO SESTO** - l'immobile fg. 1351 (ex foglio 185) part. 180/139 (ex 180/74) è stato oggetto di Sentenza Traslativa del Tribunale di Torino del 10/10/2016 rep. 34174/2011 trascritta il 10/11/2016 ai nn. 43000/30361 a favore di

, nato a Torino il 26/02/1969; nel quadro "D" si segnala che tale

trasferimento è subordinato alla condizione sospensiva del pagamento di euro
200.110,26 in favore del _____ e della
liberazione della sopra indicata unità immobiliare dall'ipoteca iscritta in favore della

_____oo00oo_____

- **LOTTO SETTIMO** - l'immobile Fg.1351 (ex foglio 185) part. 180/140 (ex 180/64)

è stato oggetto di Sentenza Traslativa del Tribunale di Torino del 10/10/2016 rep.
894/2012 trascritta il 03/11/2016 ai nn. 41639/29403 a favore di

_____, nato a _____ il 03/01/1940; nel quadro "D" si segnala che
tale trasferimento è subordinato alla condizione sospensiva del pagamento di euro
160.853,77 in favore del _____ e della
liberazione della sopra indicata unità immobiliare dall'ipoteca iscritta in favore della

_____oo00oo_____

- **LOTTO OTTAVO** - l'immobile Fg. 1351 (ex foglio 185) part. 180/141 (ex 180/80)

è stato oggetto di Sentenza Traslativa del Tribunale di Torino del 10/10/2016 rep.
895/2012 trascritta il 03/11/2016 ai nn. 41640/29404 a favore di

_____, nato a Torino il 18/07/1961; nel quadro "D" si segnala che tale
trasferimento è subordinato alla condizione sospensiva del pagamento di euro
128.658,66 in favore del _____ e della
liberazione della sopra indicata unità immobiliare dall'ipoteca iscritta in favore della

_____oo00oo_____

- **LOTTO NONO** - l'immobile Fg. 1351 (ex foglio 185) part. 180/142 (ex 180/48) e'

stato oggetto di Sentenza Traslativa del Tribunale di Torino del 13/10/2016 rep.

34277/2011 trascritta il 03/11/2016 ai nn. 41641/29405 a favore di

, nata a Torino il 04/11/1967 e , nato a Torino il 01/10/1963; nel quadro "D" si segnala che tale trasferimento è subordinato alla condizione sospensiva del pagamento di euro 195.613,82 in favore del

e della liberazione della sopra indicata unità immobiliare dall'ipoteca iscritta in favore della

_____oo00oo_____

- **LOTTO DECIMO** - l'immobile Fg. 1351 (ex foglio 185) part. 180/144 (ex 180/79)

è stato oggetto di Sentenza Traslativa del Tribunale di Torino del 05/07/2017 rep.

10585/2012 trascritta il 28/09/2017 ai nn. 38138/26920 a favore di

, nata a il 23/11/1962; nel quadro "D" si segnala che tale trasferimento è subordinato alla condizione sospensiva del pagamento di euro 98.080,00 in favore del e si precisa che la sentenza non è ancora passata in giudicato.

_____oo00oo_____

N.B.: a margine di dette note di trascrizione di Sentenza traslative non risulta alcun annotamento di avveramento di condizione sospensiva o di cancellazione di condizione sospensiva.

_____oo00oo_____

Circa i gravami da censo, livello o uso civico - sulla scorta degli elementi acquisiti presso l'Archivio di Stato e l'Ufficio Territoriale di Torino - Sezione Catasto Terreni, esaminata in epoca successiva la "Relazione sulle ricerche per la destinazione dei beni del Comune di Torino (applicazione legge sugli usi civici)" presso il Commissariato per la liquidazione degli usi civici per il Piemonte, Liguria e Valle d'Aosta e della visura del sito della Regione Piemonte - gli immobili eseguiti **non** sono gravati da censo,

livello o uso civico.

PRELIMINARI DI COMPRAVENDITA

Dalla disamina delle sopra riportate sentenze, rileva che agli effetti delle future rispettive vendite, le parti si erano obbligate con i seguenti contratti preliminari:

- LOTTO PRIMO** preliminare di vendita del 28.05.2011 (allegato 32)
- LOTTO SECONDO** preliminare di vendita del 01.06.2011 (allegato 33)
- LOTTO TERZO** preliminari di vendita del 01.03.2011 e 02.09.2011 (all.to 34)
- LOTTO QUARTO** preliminare di vendita del 25.01.2010 (allegato 35)
- LOTTO QUINTO** preliminare di vendita del 07.02.2011 (allegato 36)
- LOTTO SESTO** preliminare di vendita del 14.09.2010 (allegato 37)
- LOTTO SETTIMO** preliminare di vendita del 03.12.2010 (allegato 38)
- LOTTO OTTAVO** preliminare di vendita del 22.12.2010 (allegato 39)
- LOTTO NONO** preliminare di vendita del 22.12.2010 (allegato 40)
- LOTTO DECIMO** preliminare di vendita del 10.05.2010 (allegato 41)

QUESITO 6)

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

VERIFICA SPESE

Da quanto è dato sapere, trattandosi di cantiere edile in corso d'opera e non risultando costituito il condominio, non sussiste alcuna ripartizione di spesa.

PROCEDIMENTI GIUDIZIARI

Dalle informazioni assunte presso lo sportello del Ruolo Generale Contenziosi del Tribunale di Torino e dalle ispezioni ipotecarie eseguite a nome della società esecutata, oltre il presente procedimento di esecuzione immobiliare risultano sussistere presso il

Tribunale di Torino i procedimenti giudiziari civili elencati nella specifica documentazione (allegato 42).

QUESITO 7)

Indichi le pratiche edilizie relative all'immobile e quale sia la situazione urbanistica dello stesso.

PRATICHE EDILIZIE

Dagli accertamenti esperiti presso l'Archivio Edilizio del Comune di Torino la costruzione del complesso immobiliare, risalente ai primi anni del '900, è risultata successivamente oggetto dei seguenti provvedimenti amministrativi:

Licenze Edilizie:

- n. 2318 rilasciata in data 9 settembre 1966;
- n. 155 rilasciata in data 11 luglio 1967;
- n. 1010 rilasciata in data 27 febbraio 1968;

Autorizzazioni Edilizie:

- n. 1545 rilasciata in data 23 dicembre 1976;
- n. 862 rilasciata in data 3 ottobre 1980;
- n. 1720 rilasciata in data 15 luglio 1986;
- n. 254 rilasciata in data 3 aprile 1987;
- n. 218 rilasciata in data 27 febbraio 1986 e n. 1292 rilasciata in data 8 settembre 1987, avente ad oggetto interventi mai realizzati;

Concessioni Edilizie:

- n. 1704 rilasciata in data 6 ottobre 1988;
- n. 816 rilasciata in data 21 marzo 1990;
- n. 799 rilasciata in data 21 dicembre 1989;

- n. 624 rilasciata in data 8 agosto 1994;
- n. 213 rilasciata in data 24 aprile 1991 in sanatoria

Relazioni ex art. 26 L. 47/85:

- Prot. 85/1/2207;
- Prot. 85/1/2208;
- Prot. 85/1/3174;
- Prot. 85/1/6417;
- Prot. 87/9/1289;
- Prot. 87/9/3868;
- Prot. 87/9/3869;
- Prot. 87/9/4664;
- Prot. 87/9/3378;
- Prot. 99/9/15991

Denunce Inizio Attività:

- Prot. 95/9/2028;
- Prot. 2005/9/134;
- Prot. 2005/9/4593;

_____oo00oo_____

- Permesso di costruire n. 325 in data 22 settembre 2008 (a fronte di richiesta presentata il 21 febbraio 2007) e successiva integrazione protocollo 2007-1-12322 - per "modifiche interne e esterne in edificio a tre piani f.t. a destinazione terziaria (ex), recupero di porzione di sottotetto ai sensi della L.R. 21/98 con realizzazione di abbaini e velux e di soppalchi uso deposito a piano rialzato e primo, con cambio di destinazione d'uso di locali da ufficio a residenza" (ultimazione lavori in data 7 ottobre 2011);

- D.I.A. di variante in corso d'opera al P.D.C. 325/2008 - presentata in data 10 agosto 2011 al protocollo n. 2011-9-19694 (conclusione pratica del 6 ottobre 2011), da cui venne stralciato il sottotetto in quanto non avrebbe potuto formare oggetto D.I.A. ma bensì P.D.C. (allegato 43);
- S.C.I.A. prot. 2020-9-16269 del 22 dicembre 2020 per opere di completamento ed in variante alla sopra citata D.I.A. protocollo n. 2011-9-19694 (allegato 44);
- S.C.I.A. prot. 2022-9-18312 del 12 settembre 2022 per opere di completamento ed in variante alla sopra citata S.C.I.A. protocollo n. 2020-9-16269 (allegato 45).

Quanto sopra esposto, fatta salva eventuale e diversa documentazione non resa consultabile allo scrivente da parte dei competenti uffici.

SITUAZIONE URBANISTICA

Fermo restando che, in considerazione della tipologia dei beni si è ritenuto di non richiedere Certificato di Destinazione Urbanistica, dagli accertamenti compiuti presso il SIT (Sistema Informativo Territoriale on line), ai sensi del vigente PRGC, il complesso immobiliare ricade in:

- Zona Urbana Consolidata Residenziale Mista 2.00 (2.00) - Art. 12
 - o Residenza R3 - Art. 8
 - Indice di edificabilità fondiario (I.F.) 2,0 mq/mq
- Gli immobili risultano essere inseriti nei gruppi sotto indicati - Art. 26
 - o Edifici di rilevante valore storico
- I tipi di intervento consentiti sono - art. 4:
 - o Completamento f1
 - o Completamento f2
 - o Manutenzione ordinaria
 - o Manutenzione straordinaria
 - o Nuovo impianto

- Restauro e risanamento conservativo
 - RIS - Risanamento conservativo
 - Ristrutturazione edilizia d1
 - Ristrutturazione edilizia d2
 - Ristrutturazione edilizia d3
 - Ristrutturazione edilizia d4
 - Ristrutturazione urbanistica
 - Sostituzione edilizia
- I tipi di intervento ammessi per gli edifici di interesse storico sono i seguenti:

	Parti e qualità degli edifici			
Gruppi di edifici	Esterni degli edifici su spazi pubblici	Sistema distributivo	Cortili, giardini privati e fronti verso tali spazi	Interno dei corpi di fabbrica
Edifici di rilevante valore storico	RIS	RIS	RIS	RIS

Note Intervento:

- RES: Restauro conservativo
- RIS: Risanamento conservativo
- RIE: Ristrutturazione edilizia secondo le definizioni contenute nell'allegato A punti 3-4-5

Variante geologica

Dalla lettura della tavola "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica" (Allegati tecnici P.R.G.C. Tavola 3 - scala 1:5.000), approvata con la variante strutturale n. 100 al P.R.G.C., risulta ricadere in:
Parte Piana: Classe di stabilità I(P).

_____oo00oo_____

Si precisa che tali prescrizioni urbanistiche devono intendersi indicative in quanto tratte da portale telematico della Città di Torino, che non costituisce formale dichiarazione.

QUESITO 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.

REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

Dal raffronto tra quanto amministrativamente assentito con lo stato dei luoghi risultanti al momento dei sopralluoghi espletati in plurime sessioni dal 27.09.2022 al 14.10.2022, è stato accertato quanto segue:

LOTTO PRIMO

nell'alloggio (sub. 62):

- manca scala di accesso al soppalco prevista a progetto a continuazione di quella realizzata per accedere al piano ammezzato e alla quota superiore del piano primo;
- manca porzione di soppalco autorizzato con una superficie di circa 12,00 mq, mentre sono presenti travi portanti in acciaio;
- non risulta installata porta di accesso all'abitazione;
- sono state realizzate predisposizioni per sanitari alla quota del soppalco superiormente all'ingresso, credibilmente nella previsione di realizzare abusivamente un servizio igienico in una porzione dell'U.I. che a progetto era autorizzata come cavedio/vuoto su ingresso sottostante;
- al di sopra del servizio igienico al piano primo è stato ricavato un vano di sgombero, di cui non è stata indicazione negli elaborati grafici autorizzati dal Comune e che risulta allo stato privo di finiture e serramento di chiusura;
- manca il tramezzo di chiusura della nicchia sul muro perimetrale, per cui l'alloggio

allo stato risulta direttamente comunicante con altra U.I. adiacente;

- mancano rivestimenti, pavimenti, serramenti interni (posato solo telaio fisso), serramenti esterni verso via Ormea, apparecchi sanitari e rubinetteria;
- devono essere completati tutti gli impianti (elettrico, idrico-sanitario, termico).

L'alloggio risulta allo stato da ultimare per cui nulla si può riferire circa la conformità al progetto autorizzato, se non il fatto che nell'ultimazione ci si dovrà attenere a quanto rappresentato negli elaborati grafici ed in particolare che i soppalchi dovranno essere utilizzati unicamente con la funzione di deposito.

Ne consegue che dovranno essere realizzate tutte le opere, nessuna esclusa, al fine di ottemperare a quanto amministrativamente licenziato.

LOTTO SECONDO

In considerazione dello stato di avanzamento dei lavori, ove risultano esclusivamente realizzati i tavolati interni, quanto ad oggi realizzato risulta conforme al progetto autorizzato, fermo restando che nell'ultimazione ci si dovrà attenere a quanto rappresentato negli elaborati grafici ed in particolare che i soppalchi dovranno essere utilizzati unicamente con la funzione di deposito.

LOTTO TERZO

nell'alloggio (sub. 69):

- a) nel servizio igienico con accesso dal disimpegno di ingresso: assenza della porta di divisione dell'anti-bagno dal bagno;
- b) nel locale "studio": assenza di parapetto di protezione e di scala a pioli removibile per il soppalco ad uso "deposito", ad oggi accessibile dal soppalco adiacente tramite apertura nel tramezzo di divisione;
- c) nel soppalco sul soggiorno: servizio igienico con accesso dal soppalco sulla stessa zona, dotato di lavabo, tazza wc, bidet e piatto doccia;

nel magazzino (sub. 101):

- d) assenza di serramenti esterni di chiusura, rivestimenti ed apparecchi sanitari nel servizio igienico, oltre a completamento degli impianti.

In merito al punto a), dovrà essere installata una porta di chiusura, conformemente a quanto autorizzato, od in alternativa tra il locale di ingresso ed il disimpegno, in modo da creare il necessario anti-bagno e rendere l'immobile regolare sotto il profilo igienico-sanitario, oltre che rispondente alle previsioni del Regolamento Edilizio del Comune di Torino.

In merito al punto b) dovrà inoltre essere ultimato il soppalco, con l'inserimento di adeguato parapetto di protezione a norma di legge.

In merito al punto c), essendo il locale realizzato su porzione di soppalco non autorizzata, quest'ultimo dovrà essere interamente rimosso.

Si precisa inoltre che i soppalchi autorizzati dovranno essere utilizzati esclusivamente ad uso deposito, senza la presenza continuativa di persone.

In merito al locale magazzino di cui al punto d), in considerazione dello stato di avanzamento dei lavori, quanto ad oggi realizzato risulta conforme al progetto autorizzato, fermo restando che nell'ultimazione ci si dovrà attenere a quanto rappresentato negli elaborati grafici.

LOTTO QUARTO

nell'alloggio (sub. 87):

- a) mancato posizionamento degli arredi fissi a parziale chiusura delle porzioni non abitabili nel vano con abbaino, che dovranno essere realizzati conformemente al progetto autorizzato;
- b) rimozione dei serramenti interni a compartimentazione del salone, che dovranno essere riposizionati conformemente al progetto autorizzato, in quanto il servizio

igienico risulta posto in diretta comunicazione con il citato locale.

LOTTO QUINTO

nell'alloggio (sub. 138) al piano soppalco:

- a) diversa conformazione degli spazi, realizzazione di unico soppalco di maggiore consistenza, in luogo dei due soppalchi indicati come “deposito”, intermediato da un tramezzo ed utilizzato come “camera da letto”;
- b) utilizzo di porzioni di solaio non autorizzate all'uso, neanche come “deposito”, e di fatto utilizzate come “cabina armadio”, ma con all'interno la predisposizione per l'attacco di apparecchi sanitari.

Gli interventi realizzati al piano soppalco non possono essere mantenuti, essendo in contrasto con quanto autorizzato e con il Regolamento Edilizio del Comune di Torino, e pertanto si dovrà provvedere alla loro totale demolizione.

Dovrà inoltre essere ripristinata la funzione di deposito dei soppalchi, riducendone la superficie, anche con l'erezione di tramezzi di tamponamento, conformemente all'elaborato grafico autorizzato.

LOTTO SESTO

nell'alloggio (sub. 139) al piano soppalco:

- a) diversa conformazione degli spazi e realizzazione di soppalchi di maggiore consistenza, utilizzando porzioni di solaio non autorizzate all'uso, neanche come “deposito”;
- b) utilizzo del soppalco sul soggiorno come camera da letto, in luogo di deposito;
- c) realizzazione di ribassamento in cartongesso che limita l'altezza all'intradosso dei soppalchi a mt. 2,20 circa.

Gli interventi realizzati al piano soppalco non possono essere mantenuti essendo in contrasto con quanto autorizzato e con il Regolamento Edilizio del Comune di Torino,

e pertanto si dovrà provvedere alla rimozione dei ribassamenti che inficiano l'altezza minima.

Dovrà pertanto essere ripristinata la funzione di deposito dei soppalchi, riducendone la superficie, anche con l'erezione di tramezzi di tamponamento, conformemente all'elaborato grafico autorizzato.

LOTTO SETTIMO

nell'alloggio (sub. 140) al piano soppalco:

- a) diversa conformazione degli spazi e realizzazione di soppalchi di maggiore consistenza, utilizzando porzioni di solaio non autorizzate all'uso, neanche come "deposito";
- b) creazione al piano soppalco di locale utilizzato come servizio igienico e allo stato dotato di tutti gli apparecchi sanitari, oltre che dei rivestimenti alle pareti;
- c) assenza di porta di chiusura tra la zona "ingresso" e la zona "soggiorno con angolo cottura", con conseguente mancanza del necessario antibagno, così come il servizio igienico descritto al punto precedente;
- d) assenza della scala di accesso al piano soppalco, autorizzata ma non ancora installata.

Gli interventi realizzati al piano soppalco non possono essere mantenuti essendo in contrasto con quanto autorizzato e con il Regolamento Edilizio del Comune di Torino, e pertanto si dovrà provvedere alla loro totale demolizione.

Dovrà inoltre essere ripristinata la funzione di deposito dei soppalchi, riducendone la superficie, anche con l'erezione di tramezzi di tamponamento, conformemente all'elaborato grafico autorizzato, nonché installata la porta di separazione tra l'ingresso e la zona giorno e la scala di accesso al soppalco.

LOTTO OTTAVO

nell'alloggio (sub. 141) al piano soppalco:

- a) diversa conformazione degli spazi e realizzazione di soppalchi di maggiore consistenza, utilizzando porzioni di solaio non autorizzate all'uso, neanche come "deposito";
- b) installazione nel locale non autorizzato, neanche come deposito, di impianti idrico sanitari e rivestimento ceramico alle pareti;
- c) assenza di porta di chiusura tra la zona "ingresso" e la zona "soggiorno con angolo cottura", con conseguente mancanza del necessario antibagno, così come il servizio igienico descritto al punto precedente;
- d) assenza delle scale di accesso al piano soppalco, autorizzate ma non ancora installate.

nella cantina (sub. 141):

- e) diversa conformazione planimetrica.

Gli interventi realizzati al piano soppalco non possono essere mantenuti essendo in contrasto con quanto autorizzato e con il Regolamento Edilizio del Comune di Torino, e pertanto si dovrà provvedere alla loro totale demolizione.

Dovrà inoltre essere ripristinata la funzione di deposito dei soppalchi, riducendone la superficie, anche con l'erezione di tramezzi di tamponamento, conformemente all'elaborato grafico autorizzato, nonché installata la porta di separazione tra l'ingresso e la zona giorno e le scale di accesso al soppalco.

Per quanto attiene alla cantina, le difformità rilevate non risultano in contrasto con il Regolamento Edilizio del Comune di Torino, pertanto potranno essere mantenute con la presentazione di pratica edilizia in sanatoria.

LOTTO NONO

nell'alloggio (sub. 142):

- a) diversa conformazione degli spazi e realizzazione di soppalchi di maggiore consistenza, utilizzando porzioni di solaio non autorizzate all'uso, neanche come "deposito";
- b) realizzazione al piano soppalco di servizio igienico;
- c) chiusura di nicchia al piano seminterrato a sinistra della scala per creazione di locale ad uso deposito.

Gli interventi di cui ai punti "a)" e "b)", realizzati al piano soppalco, non possono essere mantenuti essendo in contrasto con quanto autorizzato e con il Regolamento Edilizio del Comune di Torino e pertanto si dovrà provvedere alla loro totale demolizione.

Dovrà inoltre essere ripristinata la funzione di deposito dei soppalchi, riducendone la superficie, anche con l'erezione di tramezzi di tamponamento, conformemente all'elaborato grafico autorizzato.

L'intervento di cui al punto c) non risulta in contrasto con le norme igienico edilizie e con il Regolamento Edilizio del Comune di Torino, pertanto potranno essere mantenuti con la presentazione di pratica edilizia in sanatoria.

LOTTO DECIMO

nell'alloggio (sub. 144):

- a) manca la scala in metallo di accesso al soppalco prevista a progetto;
- b) risultano assenti i tramezzi di chiusura del piano soppalco a riduzione della superficie a 10,3 mq, come da progetto autorizzato;
- c) al piano soppalco è stato realizzato un locale, credibilmente allo scopo di adibirlo a servizio igienico, essendo stati predisposti attacchi per sanitari, nonché cassetta di scarico per WC, in una porzione dell'U.I. che a progetto era stata autorizzata

come cavedio o locale chiuso non accessibile.

L'alloggio risulta allo stato da ultimare per cui nulla si può riferire circa la conformità al progetto autorizzato, se non il fatto che nell'ultimazione ci si dovrà attenere all'elaborato grafico autorizzato.

Si precisa comunque che gli interventi di cui al punto "c)" realizzati al piano soppalco, non possono essere mantenuti essendo in contrasto con quanto autorizzato e con il Regolamento Edilizio del Comune di Torino e pertanto si dovrà provvedere alla loro totale demolizione.

Dovrà inoltre essere ripristinata la funzione di deposito dei soppalchi riducendone la superficie, anche con l'erezione di tramezzi di tamponamento, conformemente all'elaborato grafico autorizzato.

Oltre a tale aspetto, va evidenziato il fatto che nel locale cantina è stato demolito il muro di divisione con il locale cantina adiacente posto a nord-est ed identificato nell'elaborato planimetrico come sub. 169, che dovrà essere ricostruito.

ESISTENZA DELLA DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ

Non risulta rilasciata dichiarazione di agibilità per nessuno degli immobili oggetto della presente ed all'attualità non sussistono le condizioni per un eventuale rilascio, anche parziale, in quanto, pur a fronte delle novità introdotte dalla Legge 9 Agosto 2013 n. 98 "*Decreto del Fare*" per semplificare le procedure in materia edilizia con modifiche al DPR 380/2001 c.5 bis art. 25, che consentono di proporre, in alternativa alla richiesta di agibilità, dichiarazione del Direttore Lavori o di altro professionista incaricato, che "attesta" la conformità dell'opera e l'agibilità, con documentazione richiesta variabile in rapporto al tipo di intervento, l'agibilità parziale è sottoposta comunque ad alcune condizioni che, nel caso di specie, assumono non poca rilevanza. Le prescrizioni minime sono in ogni caso la presentazione della documentazione catastale (da

aggiornare) e della dichiarazione delle imprese installatrici circa la conformità degli impianti installati negli edifici alle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico valutate secondo la normativa vigente. Ma ancora, il rilascio della agibilità parziale, prima del completamento dell'opera, può essere poi richiesta per singoli edifici o singole porzioni della costruzione, a condizione che siano funzionalmente autonomi e che siano completate e collaudate le opere strutturali connesse, siano certificati gli impianti e siano completate le parti comuni e le opere di urbanizzazione primaria.

Circa i più probabili costi, per le ragioni di cui sopra, all'attualità non può essere indicata una quantificazione di spesa.

COSTI DI REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA E CATASTALE

In considerazione di quanto sopra relativamente alle irregolarità riscontrate, si riporta di seguito prospetto riepilogativo dei più probabili costi, da intendersi in ogni caso indicativi e non vincolanti, con la precisazione che da questi sono espressamente esclusi quelli derivanti da eventuali opere edili e/o demolizioni.

LOTTE	Dati catastali	Regolarizzazione edilizia in sede amministrativa	Conformità catastale	Totale
PRIMO	Fg. 1351 n. 180 sub. 62	€ 2.500,00	€ 700,00	€ 3.200,00
SECONDO	Fg. 1351 n. 180 sub. 67	€ 2.500,00	conforme	€ 2.500,00
TERZO	Fg. 1351 n. 180 sub. 69	€ 2.500,00	€ 700,00	€ 3.200,00
	Fg. 1351 n. 180 sub. 101	€ 2.500,00	conforme	€ 2.500,00
QUARTO	Fg. 1351 n. 180 sub. 87	conforme	conforme	€ -
QUINTO	Fg. 1351 n. 180 sub. 138	€ 2.500,00	€ 700,00	€ 3.200,00
SESTO	Fg. 1351 n. 180 sub. 139	€ 2.500,00	€ 700,00	€ 3.200,00
SETTIMO	Fg. 1351 n. 180 sub. 140	€ 2.500,00	€ 700,00	€ 3.200,00
OTTAVO	Fg. 1351 n. 180 sub. 141	€ 2.500,00	€ 700,00	€ 3.200,00
NONO	Fg. 1351 n. 180 sub. 142	€ 2.500,00	€ 700,00	€ 3.200,00
DECIMO	Fg. 1351 n. 180 sub. 144	€ 2.500,00	€ 700,00	€ 3.200,00

ATTESTATI DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Dagli accertamenti esperiti presso il Sistema Informativo per la Prestazione Energetica degli Edifici (SIPEE) della Regione Piemonte, è emerso quanto segue:

- **LOTTO PRIMO** - l'immobile non risulta dotato di A.P.E.;
- **LOTTO SECONDO** - l'immobile non risulta dotato di A.P.E.;
- **LOTTO TERZO** - l'immobile risulta dotato di A.P.E. n. 2015 100849 0029 emesso in data 11.09.2015 a firma del tecnico (allegato 46);
- **LOTTO QUARTO** - l'immobile risulta dotato di A.P.E. n. 2015 100849 0027 emesso in data 11.09.2015 a firma del tecnico (allegato 47);
- **LOTTO QUINTO** - l'immobile risulta dotato di A.P.E. n. 2015 100849 0028 emesso in data 11.09.2015 a firma del tecnico (allegato 48);
- **LOTTO SESTO** - l'immobile risulta dotato di A.P.E. n. 2015 100849 0030 emesso in data 11.09.2015 a firma del tecnico (allegato 49);
- **LOTTO SETTIMO** - l'immobile risulta dotato di A.P.E. n. 2016 208347 0035 emesso in data 28.01.2016 a firma del tecnico (allegato 50);
- **LOTTO OTTAVO** - l'immobile risulta dotato di A.P.E. n. 2016 208347 0038 emesso in data 29.01.2016 a firma del tecnico (allegato 51);
- **LOTTO NONO** - l'immobile risulta dotato di A.P.E. n. 2016 208347 0034 emesso in data 28.01.2016 a firma del tecnico (allegato 52);
- **LOTTO DECIMO** - l'immobile risulta dotato di A.P.E. n. 2016 208347 0348 emesso in data 28.07.2016 a firma del tecnico (allegato 53).

_____oo00oo_____

In merito alla validità di tali documenti si precisa che la validità temporale massima di dieci anni è subordinata al rispetto delle prescrizioni per le operazioni di controllo di efficienza energetica degli impianti tecnici dell'edificio, in particolare per gli impianti

termici.

Tenuto conto che, per quanto è dato sapere, all'interno del complesso edilizio è stato installato impianto termico, al fine di garantire la possibilità di utilizzo degli immobili agli occupanti, ma lo stesso è privo di dichiarazione di conformità e di collaudo, tali attestati devono ritenersi scaduti in quanto la durata, in assenza del rispetto di tali prescrizioni, è limitata all'anno successivo alla data di redazione.

QUESITO 9)

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

Prima di procedere alla richiesta determinazione, si ribadisce che essendo gli immobili oggetto della presente ricompresi in un compendio attualmente oggetto di radicale intervento edilizio di ristrutturazione, i cui lavori sono in corso d'opera, sussistono di fatto ovvie indeterminatezze legate allo stato dei luoghi, alle future ripercussioni derivanti dall'ultimazione delle opere nelle parti comuni, nessuna esclusa e di quanto funzionale alla conclusione dell'iter amministrativo, la cui data non è ad oggi realisticamente determinabile, aspetti questi esemplificativi e non esaustivi di cui l'acquirente si riterrà preventivamente edotto, facendo in ogni caso riferimento alle norme del Codice Civile.

Si precisa inoltre, come già specificato, che la massa oggetto della presente è costituita sostanzialmente da due differenti stati dell'arte: il primo con unità non ultimate, di cui sono stati determinati gli Stati Avanzamento Lavori, con debite parametrizzazioni alla percentuale accertata di completamento; il secondo con unità ultimate, di cui alcune presentano vizi che vengono anch'essi quantificati proporzionalmente.

Tenuto conto del contenuto della presente relazione, delle caratteristiche intrinseche ed

estrinseche, delle consistenze superficiali dei beni da ritenersi indicative e non vincolanti, del corrente stato occupazionale, dell'andamento del mercato immobiliare, delle indagini condotte, delle caratteristiche tecnico-costruttive e manutentive (vetustà, qualità e stato), delle risultanze emerse dagli accertamenti eseguiti presso i pubblici uffici e sulla località, si ritiene di procedere alla determinazione dei seguenti più probabili valori attuali di mercato dei beni eseguiti in via prudenziale, adottando un criterio di stima sintetico-comparativo, come segue:

LOTTI	Dati catastali	Sup. (mq.)	Valore parametrico (€/mq.)	Valore totale (€)	Coeff. SAL	Coeff. vizi	Valore di mercato (€)
PRIMO	Fg. 1351 n. 180 sub. 62	68,27	3.200,00	218.464,00	0,6402	--	139.860,65
SECONDO	Fg. 1351 n. 180 sub. 67	53,65	2.900,00	155.585,00	0,5639	--	87.734,38
TERZO	Fg. 1351 n. 180 sub. 69	203,39	3.100,00	630.509,00	--	0,92	580.068,28
	Fg. 1351 n. 180 sub. 101	60,52	1.000,00	60.520,00	0,665	--	40.245,80
QUARTO	Fg. 1351 n. 180 sub. 87	195,45	2.100,00	410.445,00	--	0,98	402.236,10
QUINTO	Fg. 1351 n. 180 sub. 138	57,78	2.900,00	167.562,00	--	0,85	142.427,70
SESTO	Fg. 1351 n. 180 sub. 139	76,29	2.900,00	221.241,00	--	1,00	221.241,00
SETTIMO	Fg. 1351 n. 180 sub. 140	62,68	3.100,00	194.308,00	0,935	--	181.677,98
OTTAVO	Fg. 1351 n. 180 sub. 141	62,35	2.900,00	180.815,00	0,8292	--	149.931,80
NONO	Fg. 1351 n. 180 sub. 142	107,12	2.300,00	246.376,00	--	0,70	172.463,20
DECIMO	Fg. 1351 n. 180 sub. 144	44,89	2.900,00	130.181,00	0,8063	--	104.964,94

In merito alle sopra riportate superfici, si precisa che queste sono state calcolate avuto riguardo ai rapporti mercantili della norma UNI 10750 normalmente adottata in sede di trattativa commerciale ed ai rapporti mercantili ex allegato C del D.P.R. n. 138/98 per quelle destinazioni non menzionate nella norma UNI citata. Questo per precisare come i soppalchi ed i piani seminterrati collegati direttamente alle unità abitative del piano rialzato siano stati considerati in misura pari al 50% (cinquanta per cento) della loro effettiva estensione in quanto non utilizzabili se non quali locali deposito.

In considerazione di quanto sopra e dei costi di regolarizzazione amministrativa indicativamente quantificati, di seguito vengono determinati i più probabili valori di mercato.

LOTTE	Dati catastali	Valore di mercato	Costi di regolarizzazione amministrativa	Valore di mercato decurtato dei costi di regolarizzazione	Valore di mercato arrotondato
		(€)	(€)	(€)	(€)
PRIMO	Fg. 1351 n. 180 sub. 62	139.860,65	3.200,00	136.660,65	136.000,00
SECONDO	Fg. 1351 n. 180 sub. 67	87.734,38	2.500,00	85.234,38	85.000,00
TERZO	Fg. 1351 n. 180 sub. 69	580.068,28	3.200,00	576.868,28	576.000,00
	Fg. 1351 n. 180 sub. 101	40.245,80	2.500,00	37.745,80	37.000,00
QUARTO	Fg. 1351 n. 180 sub. 87	402.236,10	0,00	402.236,10	402.000,00
QUINTO	Fg. 1351 n. 180 sub. 138	142.427,70	3.200,00	139.227,70	139.000,00
SESTO	Fg. 1351 n. 180 sub. 139	221.241,00	3.200,00	218.041,00	218.000,00
SETTIMO	Fg. 1351 n. 180 sub. 140	181.677,98	3.200,00	178.477,98	178.000,00
OTTAVO	Fg. 1351 n. 180 sub. 141	149.931,80	3.200,00	146.731,80	146.000,00
NONO	Fg. 1351 n. 180 sub. 142	172.463,20	3.200,00	169.263,20	169.000,00
DECIMO	Fg. 1351 n. 180 sub. 144	104.964,94	3.200,00	101.764,94	101.000,00

Ne consegue che il valore totale della massa pignorata oggetto della presente ammonta a complessivi € 2.187.000,00 (duemilionicentoottantasettemila/00), così ripartita per distinti lotti:

LOTTO PRIMO

€ 136.000,00 (Euro centotrentaseimila/00) oltre oneri di legge

LOTTO SECONDO

€ 85.000,00 (Euro ottantacinquemila/00) oltre oneri di legge

LOTTO TERZO

€ 613.000,00 (*Euro seicentotredicimila/00*) oltre oneri di legge

LOTTO QUARTO

€ 402.000,00 (*Euro quattrocentoduemila/00*) oltre oneri di legge

LOTTO QUINTO

€ 139.000,00 (*Euro centotrentanovemila/00*) oltre oneri di legge

LOTTO SESTO

€ 218.000,00 (*Euro duecentodiciottomila/00*) oltre oneri di legge

LOTTO SETTIMO

€ 178.000,00 (*Euro centosettantottomila/00*) oltre oneri di legge

LOTTO OTTAVO

€ 146.000,00 (*Euro centoquarantaseimila/00*) oltre oneri di legge

LOTTO NONO

€ 169.000,00 (*Euro centosessantannovemila/00*) oltre oneri di legge

LOTTO DECIMO

€ 101.000,00 (*Euro centounomila/00*) oltre oneri di legge

I valori sopraindicati devono intendersi nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili attualmente si trovano, comprensivi di accessori e pertinenze, a corpo e non a misura, come visti e piaciuti con annessi diritti, azioni, ragioni, vincoli e servitù attive e passive, fissi ed infissi, annessi e connessi, salvo migliori e più esatti confini e dati catastali, fermo restando che chiunque intenda partecipare alla vendita giudiziaria, dovrà preventivamente verificare a propria cura e spese lo stato dei luoghi e la situazione tecnico-giuridico amministrativa.

L'acquirente esonera la procedura, anche in deroga all'art. 1494 c.c., per qualsivoglia vizio, difetto degli immobili, o non conformità dei beni a disposizioni legislative o regolamentari o alle regole dell'arte, e per mancanza di qualità, nonché per la loro messa a norma con riferimento alla normativa in tema di sicurezza e di prevenzione incendi nonché per possibili difetti e/o costi strutturali e/o qualsivoglia problematica ambientale, anche del sottosuolo, che potrebbero impattare negativamente sui valori esposti nella presente relazione di stima e pertanto saranno considerati ricompresi nella vendita anche ulteriori rifiuti e/o sostanze nocive da smaltire non indicati, con conseguente assunzione in capo all'acquirente di ogni costo, onere e responsabilità anche verso terzi e verso Pubbliche Autorità, con l'esclusione fin d'ora di qualsivoglia diritto o rivalsa, che questi possa vantare successivamente al trasferimento nei confronti della procedura e dei suoi professionisti.

QUESITO 10)

Dica, infine, se sussistano i presupposti di applicabilità dell'art. 1 commi 376, 377 e 378 della 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.).

In considerazione della tipologia di beni, non sussistono i presupposti di applicabilità dell'art. 1 commi 376, 377 e 378 della Legge 178/2020.

Tanto si è ritenuto esporre all'Ill.mo Giudice in ordine al gradito incarico ricevuto.

Torino, li 14.12.2022

L'ESPERTO

ALLEGATI

- 1) Elaborato planimetrico catastale.
- 2) Documentazione catastale Lotto Primo.
- 3) Documentazione catastale Lotto Secondo.
- 4) Documentazione catastale Lotto Terzo.
- 5) Documentazione catastale Lotto Quarto.
- 6) Documentazione catastale Lotto Quinto.
- 7) Documentazione catastale Lotto Sesto.
- 8) Documentazione catastale Lotto Settimo.
- 9) Documentazione catastale Lotto Ottavo.
- 10) Documentazione catastale Lotto Nono.
- 11) Documentazione catastale Lotto Decimo.
- 12) Atto di provenienza rogito Bertani del 29.04.2005 rep. 99457/11382.
- 13) Documentazione fotografica Lotto Primo.
- 14) Stato Avanzamento Lavori Lotto Primo.
- 15) Documentazione fotografica Lotto Secondo.
- 16) Stato Avanzamento Lavori Lotto Secondo.
- 17) Documentazione fotografica Lotto Terzo.
- 18) Stato Avanzamento Lavori Lotto Terzo.
- 19) Documentazione fotografica Lotto Quarto.
- 20) Documentazione fotografica Lotto Quinto.
- 21) Documentazione fotografica Lotto Sesto.
- 22) Documentazione fotografica Lotto Settimo.
- 23) Stato Avanzamento Lavori Lotto Settimo.
- 24) Documentazione fotografica Lotto Ottavo.

- 25) Stato Avanzamento Lavori Lotto Ottavo.
- 26) Documentazione fotografica Lotto Nono.
- 27) Documentazione fotografica Lotto Decimo.
- 28) Stato Avanzamento Lavori Lotto Decimo.
- 29) Verifica sussistenza contratti di locazione Agenzia delle Entrate.
- 30) Ispezioni ipotecarie e formalità pregiudizievoli gravanti.
- 31) Planimetrie catastali immobili originari.
- 32) Preliminare di vendita Lotto Primo.
- 33) Preliminare di vendita Lotto Secondo.
- 34) Preliminare di vendita Lotto Terzo.
- 35) Preliminare di vendita Lotto Quarto.
- 36) Preliminare di vendita Lotto Quinto.
- 37) Preliminare di vendita Lotto Sesto.
- 38) Preliminare di vendita Lotto Settimo.
- 39) Preliminare di vendita Lotto Ottavo.
- 40) Preliminare di vendita Lotto Nono.
- 41) Preliminare di vendita Lotto Decimo.
- 42) Procedimenti giudiziari.
- 43) DIA prot. 2011/9/19694 del 10.08.2011.
- 44) SCIA prot. 2020/9/16269 del 22.12.2020.
- 45) SCIA prot. 2022/9/18312 del 12.09.2020.
- 46) Attestato di Prestazione Energetica Lotto Terzo.
- 47) Attestato di Prestazione Energetica Lotto Quarto.
- 48) Attestato di Prestazione Energetica Lotto Quinto.
- 49) Attestato di Prestazione Energetica Lotto Sesto.

- 50) Attestato di Prestazione Energetica Lotto Settimo.
- 51) Attestato di Prestazione Energetica Lotto Ottavo.
- 52) Attestato di Prestazione Energetica Lotto Nono.
- 53) Attestato di Prestazione Energetica Lotto Decimo.