

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
Giudice Dott.ssa Jolanda NOLI

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

PROCEDURA ESECUTIVA n. 404/2022 R.G.

PROMOSSA DA:

CREDITRICE PROCEDENTE

(assistita dall' _____)

CONTRO:

DEBITORI ESECUTATI

Consulente Tecnico d'Ufficio - Arch. Maurizio ORAZI

Prossima udienza: 18.05.2023 - ore 10:00

SCHEMA RIASSUNTIVA DELLA RELAZIONE

IMMOBILI OGGETTO DELLA PRESENTE

LOTTO PRIMO - PIENA PROPRIETA' - Comune di Torino (TO), nello stabile sito in Via Reiss Romoli n. 146 elevato ad un piano fuori terra oltre un piano seminterrato unità immobiliare costituita dall'intero piano seminterrato composta da plurimi locali e servizi, di cui alcuni realizzati in porzione abusivamente soppalcata, per uno sviluppo in pianta pari a mq. 780 circa, oltre a porzione di cortile e rampa di accesso in proprietà esclusiva. Al Catasto Fabbricati Foglio 1053, particella 185, sub. 8.

LOTTO SECONDO - PIENA PROPRIETA' - Comune di Rosta (TO), Via Buttiglieria Alta 41 - fabbricato abitativo da cielo a terra elevato a due piani fuori terra oltre piano mansardato, collegati tra loro tramite scala esterna ed ascensore, attualmente adibito a residence, così composto: al piano terreno (1° f.t.), due bilocali con servizi, oltre a cantine e locali tecnici; al piano primo (2° f.t.), due bilocali e due monolocali con servizi; al piano secondo mansardato (3° f.t.), bilocale e monocale con servizi.
Al Catasto Fabbricati Foglio 14, particella 37, sub. 12.

LOTTO TERZO - PIENA PROPRIETA' - Comune di Torino (TO), Via Martinetto 7 - al piano ottavo (9° f.t.), alloggio composto di ingresso, salone, cucina, camera, ripostiglio, doppi servizi, veranda e terrazzo; al piano interrato, cantina distinta con il numero 23; al piano interrato, cantina distinta con il numero 24; al piano interrato, cantina distinta con il numero 25; al piano terreno (1° f.t.), con accesso carraio dal civico 1/F della Via Osvaldo Alasonatti, nel basso fabbricato interno cortile, autorimessa privata.
Al Catasto Fabbricati Foglio 1177, particella 277, subb. 29, 5002, 5003, 5122.

LOTTO QUARTO - PIENA PROPRIETA' - Comune di Torino (TO), Via Osvaldo Alasonatti n. 1/F - al piano terreno (1° f.t.), nel basso fabbricato interno cortile, autorimessa privata. Al Catasto Fabbricati Foglio 1177, particella 277, sub. 5129.

LOTTO QUINTO - PIENA PROPRIETA' - Comune di Torino (TO), Via Luigi Cibrario n. 34 - al piano terzo (4° f.t.), alloggio composto di ingresso, cucina, due camere e doppi servizi. Al Catasto Fabbricati Foglio 1178, particella 407, sub. 12.

LOTTO SESTO - PIENA PROPRIETA' - Comune di Torino (TO), Via Le Chiuse n. 54 - al piano terreno (1° f.t.), nel basso fabbricato interno cortile, autorimessa privata.
Al Catasto Fabbricati Foglio 1178, particella 692, sub. 36.

LOTTO SETTIMO - PIENA PROPRIETA' - Comune di Torino (TO), Via Cavallermaggiore n. 8 - al piano quarto (5° f.t.), alloggio composto di ingresso, tinello con cucinino, camera, bagno, ripostiglio e veranda; al piano interrato, cantina.
Al Catasto Fabbricati Foglio 1223, particella 247, sub. 9.

LOTTO OTTAVO - PIENA PROPRIETA' - Comune di Torino (TO), Via Cavallermaggiore n. 9/A - al piano secondo interrato autorimessa privata.
Al Catasto Fabbricati Foglio 1223, particella 248, sub. 22.

LOTTO NONO - PIENA PROPRIETA' - Comune di Torino (TO), Via Monte Pasubio n. 12 (scala D) - al piano rialzato (1° f.t.), alloggio composto di ingresso, tinello con cucinino, camera, bagno e ripostiglio; al piano interrato, cantina. Comune di Torino (TO), Via Melchiorre Voli n. 24/F - al piano terreno (1° f.t.), nel basso fabbricato interno cortile, autorimessa privata. Al Catasto Fabbricati Foglio 1439, particella 105, sub. 33 e Foglio 1439, particella 106, sub. 8.

LOTTO DECIMO - QUOTA 4/6 PIENA PROPRIETA' - Comune di Rosta (TO), Via Buttigliera Alta n. 43 - villa unifamiliare elevata ad un piano fuori terra, oltre ai piani seminterrato e mansardato, collegati tra loro tramite scala interna, così composta: al piano seminterrato locali di sgombero, centrale termica ed autorimessa; al piano terreno (1° f.t.), salone con camino, cucina, tre camere, doppi servizi e accessori, oltre a porticato; al piano primo mansardato (2° f.t.), due camere, bagno e disimpegno. Al Catasto Fabbricati Foglio 14, particella 349, subb. 2, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10.

LOTTO UNDICESIMO - QUOTA 1/2 PIENA PROPRIETA' - Comune di Rosta (TO), Via Buttigliera Alta n. 43 - villa unifamiliare elevata ad un piano fuori terra, oltre ai piani interrato e mansardato, collegati tra loro tramite scala interna, così composta: al piano interrato, locali di sgombero, ove risultano abusivamente installati impianti quali maxi vasca idromassaggio incassata, sauna, nonché questi destinati illecitamente ad uso abitativo (bagno/palestra/docce), oltre a locali tecnici, centrale termica, accessori ed autorimessa; al piano terreno (1° f.t.), soggiorno-pranzo, cucina, studio, bagno e lavanderia, oltre a porticati; al piano primo mansardato (2° f.t.), quattro camere, disimpegni, doppi servizi, ripostiglio e due balconi. Completa la proprietà piscina interrata con solarium ubicata nell'area pertinenziale. Al Catasto Fabbricati Foglio 14, particella 463, subb. 107, 108, 109.

DEBITORI ESECUTATI

, sede
, nato a
, nato a

STATO DI OCCUPAZIONE

Si rimanda alle pagg. 33 ÷ 37

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Si rimanda alle pagg. 37 ÷ 43

VALORI DI MERCATO	
LOTTO PRIMO	€ 528.000,00
LOTTO SECONDO	€ 713.000,00
LOTTO TERZO	€ 224.000,00
LOTTO QUARTO	€ 30.000,00
LOTTO QUINTO	€ 104.000,00
LOTTO SESTO	€ 32.000,00
LOTTO SETTIMO	€ 160.000,00
LOTTO OTTAVO	€ 26.500,00
LOTTO NONO	€ 93.500,00
LOTTO DECIMO	€ 413.000,00
LOTTO UNDICESIMO	€ 534.000,00
ASPETTI PROBLEMATICI	
Nulla di ostativo alla vendita	

Con provvedimento del 21.01.2023 l'Ill.mo Giudice Dott.ssa Jolanda NOLI nominava esperto il sottoscritto Arch. Maurizio Orazi 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 26.01.2023.

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 (18.05.2023, ore 10:00), 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) fornisca una sommaria descrizione dei beni;*
- 3) accerti lo stato di possesso dei beni ai sensi dell'art. 173 bis co. 1 n. 3 disp. att. c.p.c., indicando, se occupati da terzi, la scadenza del titolo e il corrispettivo pattuito e, in ogni caso, le generalità dell'occupante;*
- 4) indichi l'esistenza delle formalità, dei vincoli, degli oneri e dei pesi di cui ai nn. 4, 5 e 8 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., specificando, per quelli che saranno cancellati, se 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;*
- 5) verifichi le spese e i procedimenti giudiziari di cui al n. 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.;*
- 6) indichi i proprietari dei beni alla data della trascrizione del pignoramento, nonché tutti i proprietari nel ventennio anteriore a tale data e il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al suddetto ventennio;*
- 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) descriva i beni pignorati anche mediante planimetrie e fotografie, queste ultime da depositare in formato .jpeg."

ATTIVITA' PERITALI

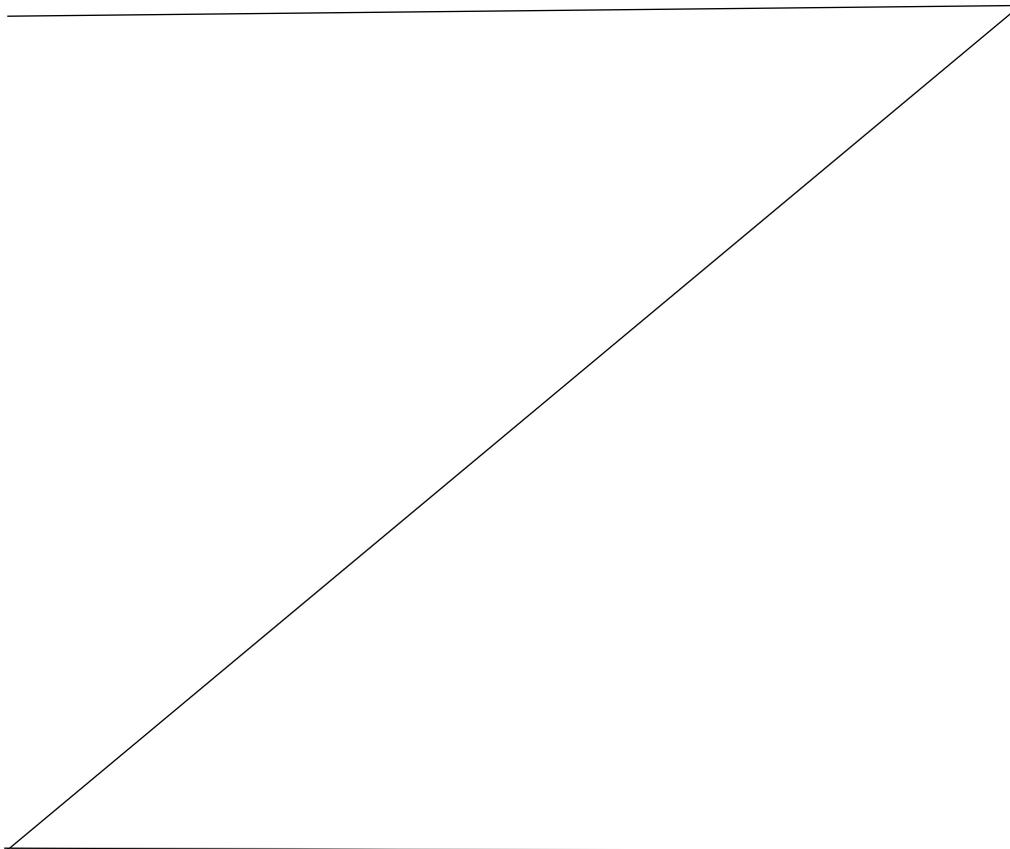
Al fine di adempiere al mandato ricevuto lo scrivente ha provveduto ad eseguire le seguenti attività peritali:

- comunicazioni agli esecutati per fissazione data accesso ai beni;
- sopralluoghi presso gli immobili in questione ed esecuzione dei necessari rilievi strumentali e fotografici;
- atteso che risultano pignorati per la quota di 4/6 e 1/2, unitamente ad altri per la piena proprietà, n. 2 fabbricati abitativi adiacenti, di cui uno con piscina in capo all'esecutato siti in Rosta (TO), Via Buttigliera Alta 43, in data 10.02.2023 depositava istanza affinché il Giudice assumesse le decisioni del caso relativamente alla prosecuzione o meno delle attività peritali riferibili a detti immobili;
- all'udienza del 31.03.2023, su istanza dei creditori, il Giudice disponeva il prosieguo delle operazioni di stima dell'intero compendio pignorato;
- reperimento copia titoli di provenienza e autorizzazioni amministrative;
- accertamenti presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio Pubblicità Immobiliare Torino 1 e Torino 2;
- accertamenti presso l'Ufficio del Territorio di Torino - Sezione Catasto Terreni e Fabbricati con richiesta certificati catastali riferiti all'attualità;

- accertamenti edilizi ed urbanistici presso i Comuni di Torino e Rosta per controllo dati amministrativi;
- accertamenti presso lo sportello del Ruolo Generale Contenziosi del Tribunale di Torino;
- indagini, analisi di mercato e delle specifiche caratteristiche posizionali intrinseche ed estrinseche;
- ritiro presso i competenti uffici dei certificati richiesti;
- 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.



INDICE

QUESITO 1)

Identificazione dei beni - coerenze - dati catastali pag. 9

QUESITO 2)

Descrizione pag. 18

QUESITO 3)

Stato di possesso pag. 33

QUESITO 4)

Formalità pregiudizievoli pag. 37

Diritti reali a favore di terzi, vincoli, oneri, regolamenti,
gravami da censo, livello o uso civico pag. 43

QUESITO 5)

Verifica spese pag. 49

Procedimenti giudiziari pag. 51

QUESITO 6)

Titolarità e provenienza pag. 52

QUESITO 7)

Pratiche edilizie pag. 57

Situazione urbanistica pag. 63

QUESITO 8)

Regolarità edilizia ed urbanistica pag. 64

Attestati di Prestazione Energetica pag. 73

QUESITO 9)

Valore di mercato pag. 73

QUESITO 1)

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

PER LA PIENA PROPRIETA'

LOTTO PRIMO

In Torino, nello stabile sito in Via Reiss Romoli n. 146 elevato ad un piano fuori terra oltre un piano seminterrato entrostante a terreno di catastali mq. 1.482 distinto al C.T. foglio 1053, particella 185: **unità immobiliare costituita dall'intero piano seminterrato** composta da plurimi locali e servizi, di cui alcuni realizzati in porzione abusivamente soppalcata, per uno sviluppo in pianta pari a mq. 780 circa, oltre a porzione di cortile e rampa di accesso in proprietà esclusiva, in corpo unico alle generali coerenze: Via Reiss Romoli, proprietà comune, proprietà o aventi causa a due lati, terrapieno, proprietà società , proprietà , proprietà società “ ” o di tutti costoro gli aventi causa, salvo altre.

Detto immobile risulta attualmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Torino al Foglio **1053**, particella **185**, sub. **8** - Via Reiss Romoli Guglielmo n. 146 - P. S1-T - z.c. 2 - cat. D/8 - r.c. € 8.505,00, intestata a , sede , proprietà 1/1. Si rimanda alla documentazione catastale (allegato 1), nonché alla planimetria indicativa dello stato dei luoghi (allegato 2).

PER LA PIENA PROPRIETA'

LOTTO SECONDO

Comune di Rosta (TO), Via Buttigliera Alta n. 41

Entrostante ad ente urbano distinto al C.T. foglio 14, particella 37, della superficie catastale di mq. 870, **fabbricato abitativo da cielo a terra** elevato a due piani fuori terra oltre piano mansardato, collegati tra loro tramite scala esterna ed ascensore, attualmente adibito a residence, così composto:

- al piano terreno (1° f.t.), due bilocali con servizi, oltre a cantine e locali tecnici;
- al piano primo (2° f.t.), due bilocali e due monolocali con servizi;
- al piano secondo mansardato (3° f.t.), bilocale e monolocale con servizi.

Il tutto formante corpo unico alle generali coerenze: Via Buttigliera Alta, particelle 38, 449, 349 del foglio 14, salvo altre.

Detto immobile risulta attualmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Rosta al Foglio 14, particella 37, sub. 12 - Via Buttigliera Alta n. 41 - P. T-1-2 - cat. D/2 - r.c.

€ 10.210,00, intestata a -

c.f. , proprietà 1000/1000 (allegato 3).

PER LA PIENA PROPRIETA'

LOTTO TERZO

Comune di Torino (TO), Via Martinetto n. 7

- al piano ottavo (9° f.t.), **alloggio** composto di ingresso, salone, cucina, camera, ripostiglio, doppi servizi, veranda e terrazzo, distinto con la sigla "B/8" nella pianta del relativo piano allegata all'atto a rogito Notaio Picco del 29.12.1970 rep. 41952, alle coerenze: Via Martinetto, spiazzo su Via San Donato, alloggio A/8, vano ascensori, pianerottolo, vano scala, cortile, salvo altre;
- al piano interrato, **cantina** distinta con il numero 23 nella suddetta pianta, alle

- coerenze: cantina 22, corridoio comune, cantina 24, sottosuolo Via Martinetto, salvo altre;
- al piano interrato, **cantina** distinta con il numero 24 nella suddetta pianta, alle coerenze: cantina 23, corridoio comune, cantina 25, sottosuolo Via Martinetto, salvo altre;
 - al piano interrato, **cantina** distinta con il numero 25 nella suddetta pianta, alle coerenze: cantina 24, corridoio comune, cantina 26, sottosuolo Via Martinetto, salvo altre.
 - al piano terreno (1° f.t.), con accesso carraio dal civico 1/F della Via Osvaldo Alasonatti, nel basso fabbricato interno cortile, **autorimessa privata** distinta con la sigla "G/1" nella suddetta pianta, alle coerenze: autorimessa G/2, cortile, corridoio di accesso alla scaletta di sicurezza, scaletta di sicurezza, proprietà Città di Torino od aventi causa, salvo altre.

Detti immobili risultano attualmente censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Torino come segue (allegato 4):

- Foglio **1177**, particella **277**, sub. **29** - Via Martinetto n. 7 - P. 8-S1 - z.c. 1 - cat. A/3
- cl. 5 - vani 5,5 - r.c. € 1.122,00 (alloggio e cantina);
- Foglio **1177**, particella **277**, sub. **5002** - Via Martinetto n. 7 - P. S1 - z.c. 1 - cat. C/2
- cl. 1 - mq. 7 - r.c. € 19,88 (cantina);
- Foglio **1177**, particella **277**, sub. **5003** - Via Martinetto n. 7 - P. S1 - z.c. 1 - cat. C/2
- cl. 1 - mq. 3 - r.c. € 8,52 (cantina);
- Foglio **1177**, particella **277**, sub. **5122** - Via Martinetto n. 11 - P. T - z.c. 1 - cat. C/6
- cl. 7 - mq. 11 - r.c. € 117,03 (autorimessa).

Le suddette unità risultano catastalmente intestate a: _____, nato a

c.f. _____.

PER LA PIENA PROPRIETA'

LOTTO QUARTO

Comune di Torino (TO), Via Osvaldo Alasonatti n. 1/F

- al piano terreno (1° f.t.), nel basso fabbricato interno cortile, **autorimessa privata** distinta con la sigla "G/8" nella pianta del relativo piano allegata all'atto a rogito Notaio Picco del 29.12.1970 rep. 41952, alle coerenze: cortile, autorimessa G/7, proprietà Città di Torino od aventi causa, Via Alasonatti, salvo altre.

Detto immobile risulta attualmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Torino al Foglio **1177**, particella **277**, sub. **5129** - Via Martinetto n. 11 - P. T - z.c. 1 - cat. C/6

- cl. 7 - mq. 11 - r.c. € 117,03, intestato a _____, nato a _____

c.f. _____, proprietà (allegato 5).

PER LA PIENA PROPRIETA'

LOTTO QUINTO

Comune di Torino (TO), Via Luigi Cibrario n. 34

- al piano terzo (4° f.t.), **alloggio** distinto con la sigla "B/3" nella pianta del relativo piano allegata al regolamento di condominio di cui infra, composto di ingresso, cucina, due camere e doppi servizi, alle coerenze: alloggio A/3, pianerottolo, alloggio C/3, Via Cibrario, salvo altre.

Detto immobile risulta attualmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Torino al Foglio **1178**, particella **407**, sub. **12** - Via Cibrario Luigi n. 34 - P. 3 - z.c. 1 - cat. A/3

- cl. 1 - vani 3,5 - r.c. € 379,60, intestato a _____, nato a _____

c.f. _____, proprietà. Si rimanda alla documentazione catastale (allegato 6), nonché alla planimetria indicativa dello stato dei luoghi (all.to 7).

PER LA PIENA PROPRIETA'

LOTTO SESTO

Comune di Torino (TO), Via Le Chiuse n. 54

- al piano terreno (1° f.t.), nel basso fabbricato interno cortile, **autorimessa privata** distinta con il numero 7 nella pianta del relativo piano allegata al regolamento di condominio di cui infra, alle coerenze: autorimessa 6, muro perimetrale, autorimessa 8, area di manovra, salvo altre.

Detto immobile risulta attualmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Torino al Foglio **1178**, particella **692**, sub. **36** - Via Le Chiuse n. 54 - P. T - z.c. 1 - cat. C/6 - cl. 9 - mq. 15 - r.c. € 216,91, intestato a _____, nato a _____ c.f. _____, proprietà 1/1 (allegato 8).

PER LA PIENA PROPRIETA'

LOTTO SETTIMO

Comune di Torino (TO), Via Cavallermaggiore n. 8

- al piano quarto (5° f.t.), **alloggio** distinto con la lettera "B" nella pianta del relativo piano allegata al regolamento di condominio di cui infra, composto di ingresso, tinello con cucinino, camera, bagno, ripostiglio e veranda, alle coerenze: proprietà _____ od aventi causa, Via Cavallermaggiore, alloggio A, pianerottolo, vano ascensore, vano scala, cortile, salvo altre;
- al piano interrato, **cantina** distinta con il numero 9 nella suddetta pianta, alle coerenze: corridoio, cantina 10, proprietà _____ od aventi causa, cantina 8, salvo altre.

Detto immobile risulta attualmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Torino al Foglio **1223**, particella **247**, sub. **9** - Via Cavallermaggiore n. 8 - P. S1-4 - z.c. 1 - cat. A/3 - cl. 4 - vani 4 - r.c. € 692,05, intestato a _____, nato a _____

Dott. Arch. Maurizio ORAZI
CONSULENTE TECNICO DEL GIUDICE
Tel. 011.046.16.30
e-mail: segreteria@architettoorazi.it
PEC: m.orazi@architettitorinopec.it

. c.f. , proprietà 1/1 (allegato 9).

PER LA PIENA PROPRIETA'

LOTTO OTTAVO

Comune di Torino (TO), Via Cavallermaggiore n. 9/A

- al piano secondo interrato, con accesso da enti condominiali quali rampa carraia, vano scala e ascensore, **autorimessa privata** distinta con il numero 24 nella pianta del relativo piano allegata al regolamento di condominio di cui infra, alle coerenze: corsia di manovra, autorimesse 23, 14 e 25, salvo altre.

Detto immobile risulta attualmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Torino al Foglio **1223**, particella **248**, sub. **22** - Via Cavallermaggiore n. 9/A - P. S2 - z.c. 1 - cat. C/6 - cl. 6 - mq. 14 - r.c. € 127,98, intestato a , nato a

c.f. , proprietà 1/1 (allegato 10).

PER LA PIENA PROPRIETA'

LOTTO NONO

Comune di Torino (TO), Via Monte Pasubio n. 12 (scala D)

- al piano rialzato (1° f.t.), **alloggio** distinto con la sigla "F/0" nella pianta del relativo piano allegata sotto la lettera A all'atto a rogito Notaio Giovanni Gramaglia del 27.07.1976 rep. 32374/23721, composto di ingresso, tinello con cucinino, camera, bagno e ripostiglio, alle coerenze: Via Monte Pasubio, androncino pedonale, vano scala, cortile ribassato, alloggio G/0, salvo altre alle coerenze: Via Monte Pasubio, androncino pedonale, vano scala, cortile ribassato, alloggio G/0, salvo altre;
- al piano interrato, **cantina** distinta con il numero 10 - scala D - nella suddetta pianta, alle coerenze: sottosuolo Via Monte Pasubio, cantina 11, corridoio comune, cantina 9, salvo altre.

Comune di Torino (TO), Via Melchiorre Voli n. 24/F

- al piano terreno (1° f.t.), nel basso fabbricato interno cortile, **autorimessa privata** distinta con la sigla “8/b” e tinteggiata in giallo nella pianta del relativo piano allegata al regolamento di condominio di cui infra, alle coerenze: soletta cortile, autorimessa “7/b”, Condominio Via Daneo 7-9-11, autorimessa “9/b”, salvo altre.

Detti immobili risultano attualmente censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Torino come segue:

- Foglio **1439**, particella **105**, sub. **33** - Via Monte Pasubio n. 12 - P. T - z.c. 2 - cat. A/3 - cl. 4 - vani 3,5 - r.c. € 641,70 (alloggio e cantina);
- Foglio **1439**, particella **106**, sub. **8** - Via Voli Melchiorre n. 24 - P. T - z.c. 2 - cat. C/6 - cl. 4 - mq. 13 - r.c. € 115,48 (autorimessa);

intestate a _____, nato a _____ c.f. _____, proprietà 1/1 (allegato 11).

PER LA QUOTA DI 4/6 DELLA PIENA PROPRIETA'

LOTTO DECIMO

Comune di Rosta (TO), Via Buttigliera Alta n. 43

Entrostante ad ente urbano distinto al C.T. foglio 14, particella 349, della superficie catastale di mq. 854, **villa unifamiliare** elevata ad un piano fuori terra, oltre ai piani seminterrato e mansardato, collegati tra loro tramite scala interna, così composta: al piano seminterrato locali di sgombero, centrale termica ed autorimessa; al piano terreno (1° f.t.), salone con camino, cucina, tre camere, doppi servizi e accessori, oltre a porticato; al piano primo mansardato (2° f.t.), due camere, bagno e disimpegno.

Il tutto formante corpo unico alle generali coerenze: Via Buttigliera Alta, particelle 37, 449, 463 del foglio 14, salvo altre.

Si precisa che l'ente urbano attualmente risulta posto in diretta comunicazione su due

lati con il Lotto Undicesimo e pertanto, nel caso di vendita a soggetti diversi, questi dovranno procedere in contraddittorio con le attività di riconfinamento e realizzazione di recinzione, previo idoneo assenso comunale.

Detto immobile risulta attualmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Rosta come segue:

- Foglio **14**, particella **349**, sub. **2** - Via Buttigliera Alta n. 43 - P. T - cat. C/6 - cl. 2 - mq. 57 - r.c. € 126,58 (autorimessa);
- Foglio **14**, particella **349**, sub. **4** - Via Buttigliera Alta n. 43 - P. T - cat. A/2 - cl. 1 - vani 4 - r.c. € 423,49 (porzione di abitazione al piano terreno);
- Foglio **14**, particella **349**, sub. **5** - Via Buttigliera Alta n. 43 - P. T - cat. A/2 - cl. 1 - vani 4 - r.c. € 423,49 (porzione di abitazione al piano terreno);
- Foglio **14**, particella **349**, sub. **6** - Via Buttigliera Alta n. 43 - P. S1-T-1 - cat. A/2 - cl. 1 - vani 3,5 - r.c. € 370,56 (abitazione al piano primo e scala di collegamento ai piani);
- Foglio **14**, particella **349**, sub. **7** - Via Buttigliera Alta n. 43 - P. S1 - cat. C/2 - cl. U - mq. 58 - r.c. € 74,89 (porzione di piano seminterrato);
- Foglio **14**, particella **349**, sub. **8** - Via Buttigliera Alta n. 43 - P. S1 - cat. C/2 - cl. U - mq. 11 - r.c. € 14,20 (porzione di piano seminterrato);
- Foglio **14**, particella **349**, sub. **9** - Via Buttigliera Alta n. 43 - P. S1 - cat. C/2 - cl. U - mq. 11 - r.c. € 14,20 (porzione di piano seminterrato);
- Foglio **14**, particella **349**, sub. **10** - Via Buttigliera Alta n. 43 - P. S1 - cat. C/2 - cl. U - mq. 13 - r.c. € 16,78 (porzione di piano seminterrato);

tutte intestate a _____, nato a _____ c.f.

_____, proprietà 3/4, _____, nato in

c.f. _____, proprietà 1/12, _____, nata

..... c.f. R, proprietà 1/12,, nato in,
c.f., proprietà 1/12 (allegato 12).

In merito ai sopraindicati identificativi si precisa che:

- i subalterni di fatto non costituiscono unità indipendenti e non rappresentano correttamente lo stato dei luoghi;
- l'intestazione risulta errata nelle quote di proprietà.

PER LA QUOTA DI 1/2 DELLA PIENA PROPRIETA'

LOTTO UNDICESIMO

Comune di Rosta (TO), Via Buttigliera Alta n. 43

Entrostante ad ente urbano distinto al C.T. foglio 14, particella 463, della superficie catastale di mq. 1.652, **villa unifamiliare** elevata ad un piano fuori terra, oltre ai piani interrato e mansardato, collegati tra loro tramite scala interna, così composta: al piano interrato, locali di sgombero, ove risultano abusivamente installati impianti quali maxi vasca idromassaggio incassata, sauna, nonché questi destinati illecitamente ad uso abitativo (bagno/palestra/docce), oltre a locali tecnici, centrale termica, accessori ed autorimessa; al piano terreno (1° f.t.), soggiorno-pranzo, cucina, studio, bagno e lavanderia, oltre a porticati; al piano primo mansardato (2° f.t.), quattro camere, disimpegno, doppi servizi, ripostiglio e due balconi.

Completa la proprietà piscina interrata con solarium ubicata nell'area pertinenziale.

Il tutto formante corpo unico alle generali coerenze: Via Buttigliera Alta, particelle 349, 449, 520 del foglio 14, salvo altre.

Si precisa che l'ente urbano attualmente risulta posto in diretta comunicazione su due lati con il Lotto Decimo e pertanto, nel caso di vendita a soggetti diversi, questi dovranno procedere in contraddittorio con le attività di riconfinamento e realizzazione di recinzione, previo idoneo assenso comunale.

Detto immobile risulta attualmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Rosta
come segue:

- Foglio **14**, particella **463**, sub. **107** - Via Buttigliera Alta n. 43 - P. T - cat. D/6 - r.c.
€ 330,00 (piscina);
- Foglio **14**, particella **463**, sub. **108** - Via Buttigliera Alta n. 43 - P. S1-T-1 - cat. A/7
- cl. 2 - vani 13 - r.c. € 1.913,47 (abitazione e pertinenze);
- Foglio **14**, particella **463**, sub. **109** - Via Buttigliera Alta n. 43 - P. S1 - cat. C/6 - cl.
3 - mq. 89 - r.c. € 229,82 (autorimessa);

tutte intestate a _____, nato a _____ c.f.
_____, proprietà 1/2, _____, nata a _____
c.f. _____, proprietà 1/2 (allegato 13).

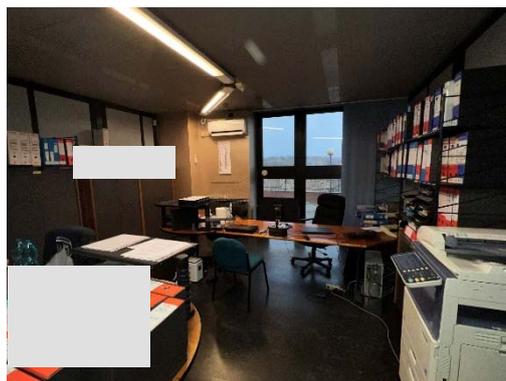
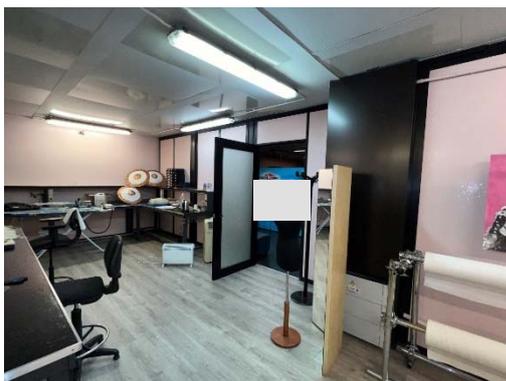
QUESITO 2)

Fornisca una sommaria descrizione dei beni.

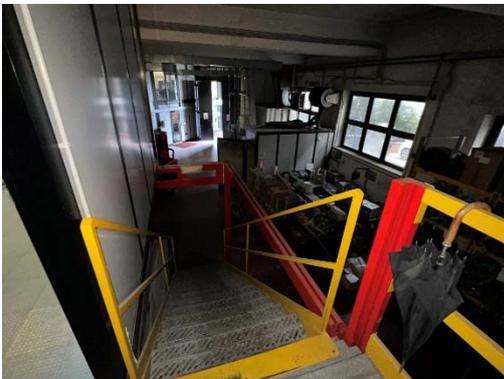
In considerazione della variegata tipologia, caratteristiche estrinseche ed intrinseche e stato manutentivo degli immobili oggetto della presente, si riportano di seguito più esemplificative riprese fotografiche per distinti lotti, rimandando per completezza ai rispettivi allegati.

Dott. Arch. Maurizio ORAZI
CONSULENTE TECNICO DEL GIUDICE
Tel. 011.046.16.30
e-mail: segreteria@architettoorazi.it
PEC: m.orazi@architettitorinopec.it

LOTTO PRIMO - (allegato 14)



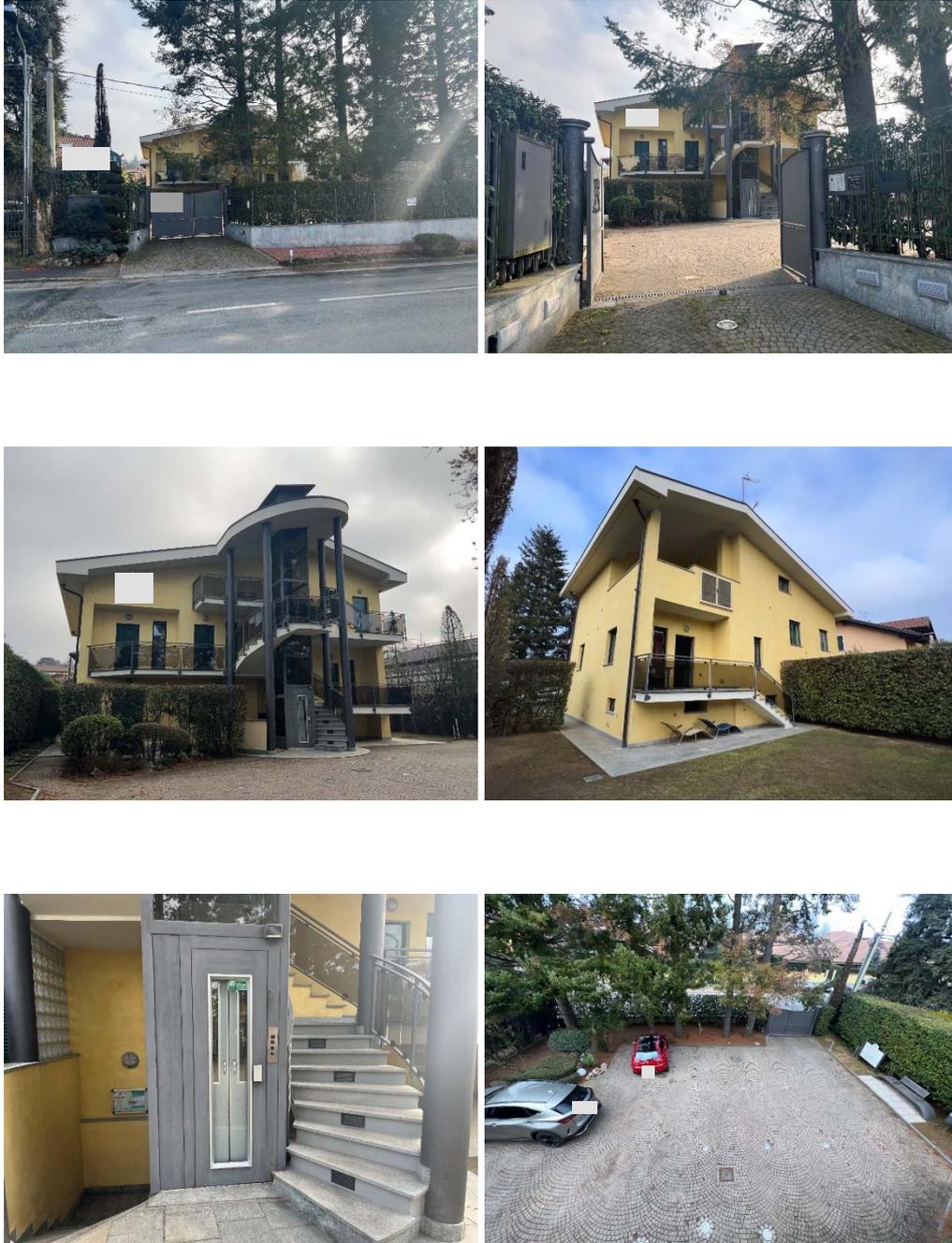
Dott. Arch. Maurizio ORAZI
CONSULENTE TECNICO DEL GIUDICE
Tel. 011.046.16.30
e-mail: segreteria@architettoorazi.it
PEC: m.orazi@architettitorinopec.it



Dott. Arch. Maurizio ORAZI
CONSULENTE TECNICO DEL GIUDICE
Tel. 011.046.16.30
e-mail: segreteria@architettoorazi.it
PEC: m.orazi@architettitorinopec.it

Riveste carattere di importanza la presenza di manto di copertura in lastre contenenti fibrocemento amianto, i cui lavori di bonifica, tutt'ora da eseguirsi, rientrano nel verbale di conciliazione di cui all'allegato 34.

LOTTO SECONDO - (allegato 15)



Dott. Arch. Maurizio ORAZI
CONSULENTE TECNICO DEL GIUDICE
Tel. 011.046.16.30
e-mail: segreteria@architettoorazi.it
PEC: m.orazi@architettitorinopec.it



LOTTO TERZO - (allegato 16)



Dott. Arch. Maurizio ORAZI
CONSULENTE TECNICO DEL GIUDICE
Tel. 011.046.16.30
e-mail: segreteria@architettoorazi.it
PEC: m.orazi@architettitorinopec.it



Dott. Arch. Maurizio ORAZI
CONSULENTE TECNICO DEL GIUDICE
Tel. 011.046.16.30
e-mail: segreteria@architettoorazi.it
PEC: m.orazi@architettitorinopec.it

LOTTO QUARTO - (allegato 17)



LOTTO QUINTO - (allegato 18)



Dott. Arch. Maurizio ORAZI
CONSULENTE TECNICO DEL GIUDICE
Tel. 011.046.16.30
e-mail: segreteria@architettoorazi.it
PEC: m.orazi@architettitorinopec.it



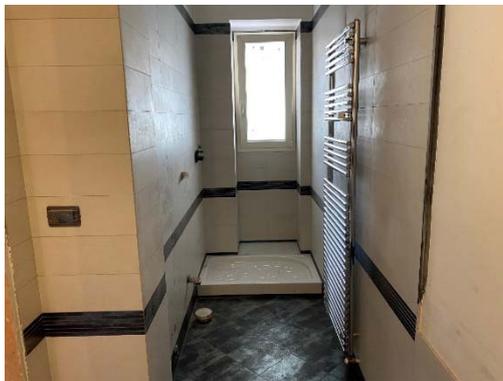
LOTTO SESTO - (allegato 19)



LOTTO SETTIMO - (allegato 20)



Dott. Arch. Maurizio ORAZI
CONSULENTE TECNICO DEL GIUDICE
Tel. 011.046.16.30
e-mail: segreteria@architettoorazi.it
PEC: m.orazi@architettitorinopec.it

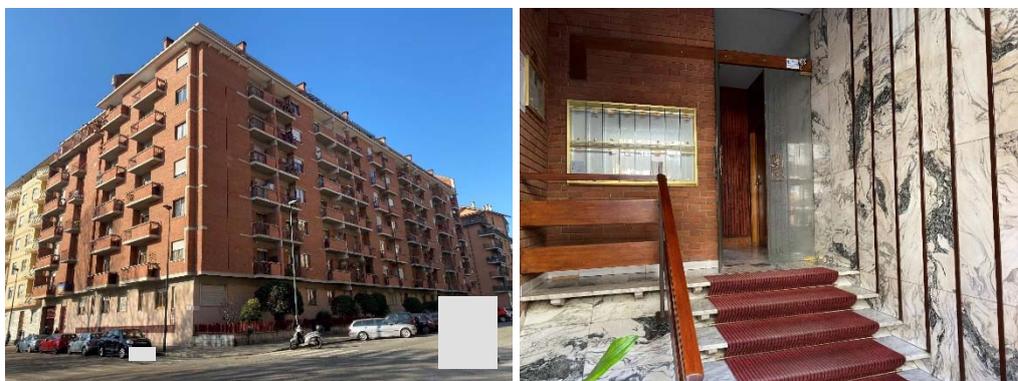


Dott. Arch. Maurizio ORAZI
CONSULENTE TECNICO DEL GIUDICE
Tel. 011.046.16.30
e-mail: segreteria@architettoorazi.it
PEC: m.orazi@architettitorinopec.it

LOTTO OTTAVO - (allegato 21)



LOTTO NONO - (allegato 22)



Dott. Arch. Maurizio ORAZI
CONSULENTE TECNICO DEL GIUDICE
Tel. 011.046.16.30
e-mail: segreteria@architettoorazi.it
PEC: m.orazi@architettitorinopec.it



LOTTO DECIMO - (allegato 23)



Dott. Arch. Maurizio ORAZI
CONSULENTE TECNICO DEL GIUDICE
Tel. 011.046.16.30
e-mail: segreteria@architettoorazi.it
PEC: m.orazi@architettitorinopec.it



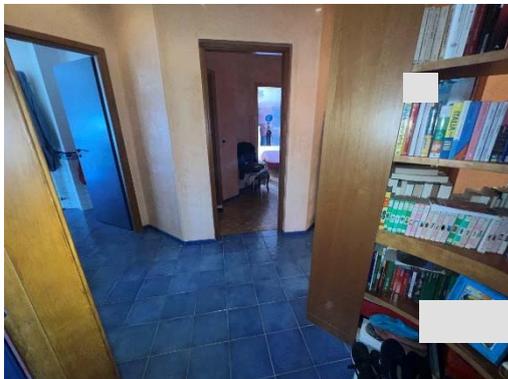
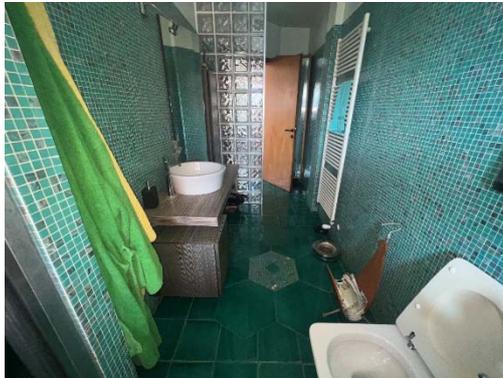
Dott. Arch. Maurizio ORAZI
CONSULENTE TECNICO DEL GIUDICE
Tel. 011.046.16.30
e-mail: segreteria@architettoorazi.it
PEC: m.orazi@architettitorinopec.it



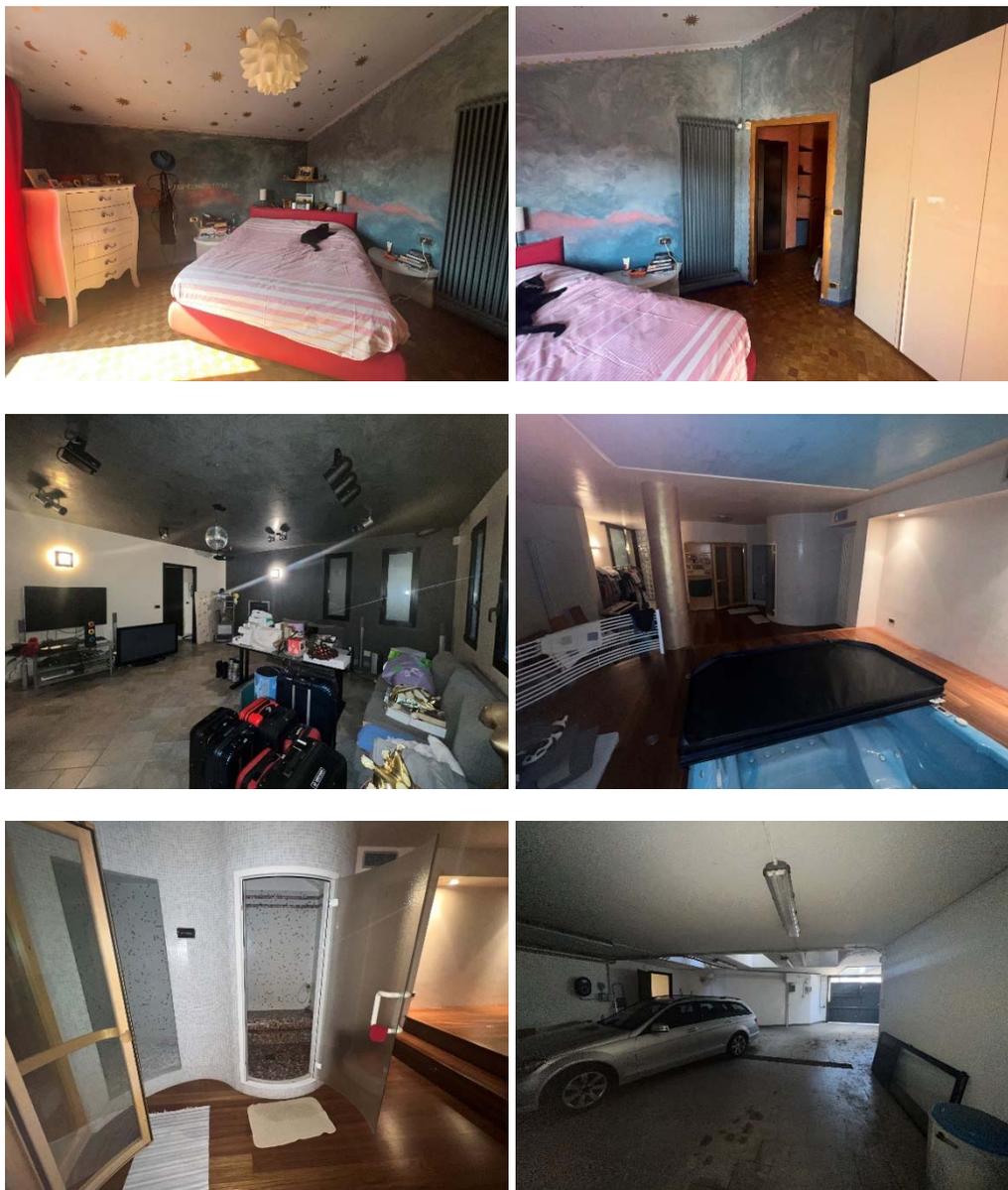
LOTTO UNDICESIMO - (allegato 24)



Dott. Arch. Maurizio ORAZI
CONSULENTE TECNICO DEL GIUDICE
Tel. 011.046.16.30
e-mail: segreteria@architettoorazi.it
PEC: m.orazi@architettitorinopec.it

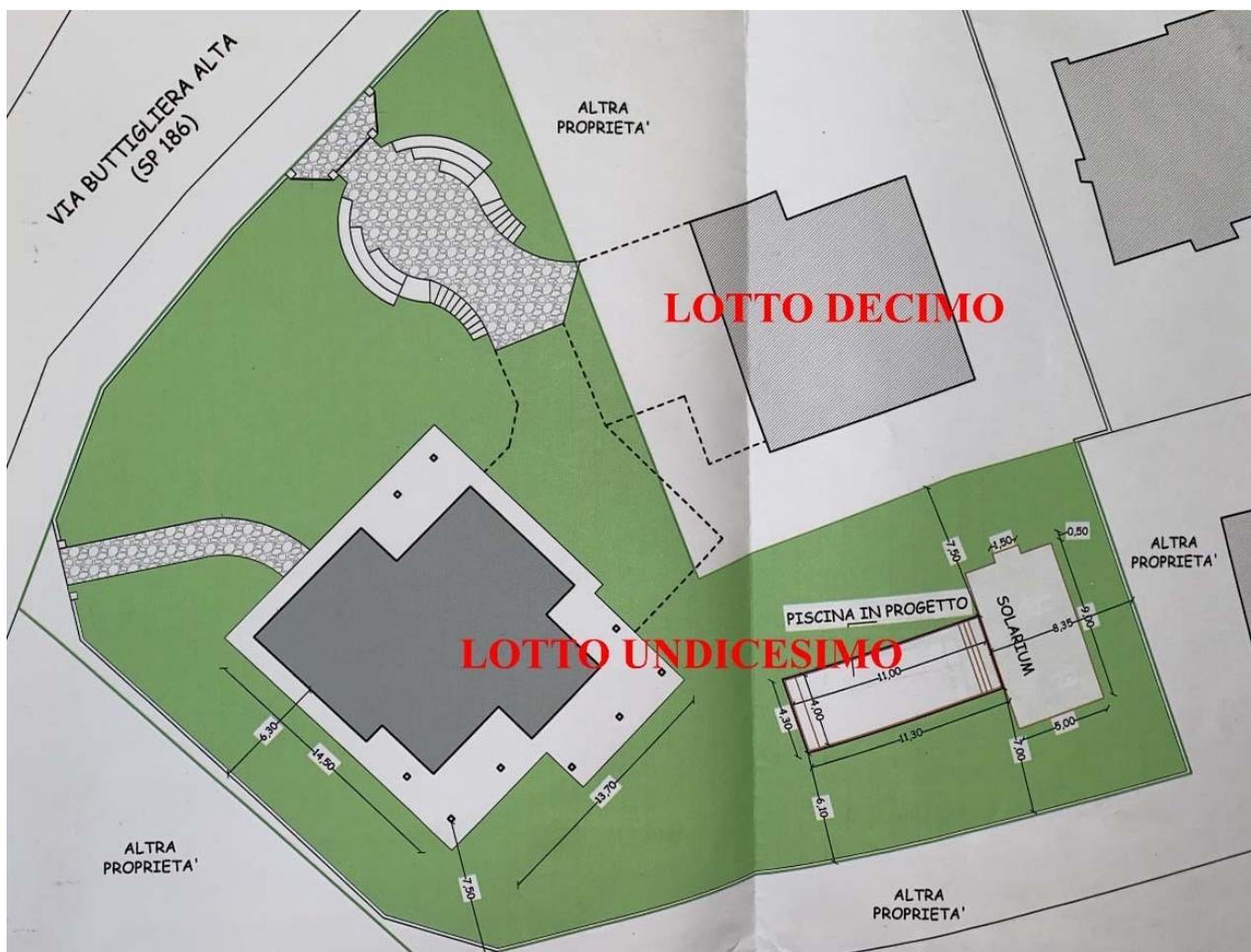


Dott. Arch. Maurizio ORAZI
CONSULENTE TECNICO DEL GIUDICE
Tel. 011.046.16.30
e-mail: segreteria@architettoorazi.it
PEC: m.orazi@architettitorinopec.it



oo00oo

A mero titolo esemplificativo, si produce planimetria generale rappresentativa dei Lotti
Decimo ed Undicesimo.



QUESITO 3)

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

Al fine di esperire i relativi sopralluoghi sulle rispettive località e conseguenti accertamenti del caso, lo scrivente si è riferito direttamente agli esecutati, che si sono resi disponibili per quanto di competenza, con la precisazione che per ciò che riguarda il _____, i rapporti sono stati intrattenuti con la _____,

nata a _____ procuratrice generale del suddetto in forza di atto a rogito
Notaio Andrea Ganelli di Torino del 06.08.2021 rep. 50397/32612, registrato a Torino
il 09.08.2021 al n. 44584 - serie 1T (allegato 25).

_____oo00oo_____

Dagli accertamenti esperiti presso l’Agenzia delle Entrate a nome degli aventi titolo
(allegato 26), nonché da quanto potuto accertare nel corso dei vari sopralluoghi sulle
località, risulta il seguente stato di occupazione:

LOTTO PRIMO

Occupato dalla debitrice eseguita “ _____ ”.

LOTTO SECONDO

Nella disponibilità della società eseguita “ _____ ”, ove viene svolta
attività di residence denominata “ _____ ”

_____ con la precisazione che il sito internet ed i cartelli ubicati
in loco fanno riferimento alla possibilità di utilizzo di piscina con solarium insistenti su
altro ente urbano qui identificato quale Lotto Undicesimo, ai quali si accede
indebitamente tramite cancello pedonale realizzato nella recinzione posta sul confine
con il Lotto Decimo.

Resta pertanto inteso che all’immobile non competono detti manufatti.

Si precisa che dagli accertamenti esperiti presso l’Agenzia delle Entrate non risultano
sussistere contratti di locazione aventi ad oggetto l’immobile in questione.

LOTTO TERZO

Occupato dal debitore eseguitato _____ .

LOTTO QUARTO

Occupato dal debitore eseguitato _____ .

LOTTO QUINTO

Occupato da _____, nata a _____ c.f. _____
_____, in forza di contratto di locazione registrato a Torino 1 il
01.10.2021 al n. 18668 - serie 3T. Durata del contratto anni 4+4 a partire dal 01.10.2021
fino al 30.09.2025. Canone annuo € 6.000,00 (seimila/00) da pagarsi in rate mensili
anticipate di € 500,00, oltre ad acconto spese ed utenze per complessivi mensili € 170,00
(allegato 27).

LOTTO SESTO

Dagli accertamenti esperiti presso l'Agenzia delle Entrate non risultano in essere
contratti di locazione aventi ad oggetto l'immobile in questione ma, nel corso del
sopralluogo, la _____ ha esibito copia di contratto di locazione
privo di identificativi di registrazione, dal quale si evince che l'unità risulta occupata
da _____, nato a _____ c.f. _____

_____. Dalla disamina di detto titolo si evince: durata anni 3+3 a
partire dal **01.06.2016** fino al **31.05.2019**; canone annuo € 1.320,00
(milletrecentoventi/00) da pagarsi in rate mensili anticipate di € 110,00, oltre ad acconto
spese ed utenze per complessivi mensili € 10,00 (allegato 28).

Lo scrivente si riserva circa la validità del titolo in quanto la questione riveste carattere
giuridico e pertanto dovrà essere affrontata nella sede più opportuna precedentemente
alla vendita.

LOTTO SETTIMO

Nella disponibilità del debitore esecutato _____.

LOTTO OTTAVO

Nella disponibilità del debitore esecutato _____.

LOTTO NONO

Per quanto attiene l'alloggio distinto al C.F. Foglio 1439, particella 105, sub. 33, questo risulta occupato da _____, nato a _____ c.f. _____, in forza di contratto di locazione registrato a Torino 1 il 02.10.2019 al n. 17274 - serie 3T. Durata del contratto anni 6+2 a partire dal 01.10.2019 fino al 30.09.2025. Canone annuo € 4.200,00 (quattromiladuecento/00), da pagarsi in rate mensili anticipate di € 350,00, oltre ad acconto spese ed utenze per complessivi mensili € 60,00 (allegato 29).

_____oo0oo_____

Per quanto attiene l'autorimessa privata distinta al C.F. Foglio 1439, particella 106, sub. 8, dagli accertamenti esperiti presso l'Agenzia delle Entrate non risultano in essere contratti di locazione aventi ad oggetto detto immobile ma, nel corso del sopralluogo, la _____ ha esibito copia di contratto di locazione, dal quale si evince che l'unità risulta occupata da _____, nato a _____ c.f. _____, in forza di scrittura privata di locazione registrata a Torino 1 il 21.12.2006 al n. 21716 - serie 3 che risulta, come da comunicazione trasmessa dall'Agenzia delle Entrate di Torino 1, **cessata in data 31.12.2018**.

Dalla disamina di detto titolo si evince: durata della locazione anni 2+2 a partire dal **01.01.2007** fino al **31.12.2008**; canone annuo € 960,00 (novecentosessanta/00), da pagarsi in rate mensili anticipate di € 80,00, oltre ad acconto spese ed utenze per complessivi mensili € 5,00 (allegato 30).

Lo scrivente si riserva circa la validità del titolo in quanto la questione riveste carattere giuridico e pertanto dovrà essere affrontata nella sede più opportuna precedentemente alla vendita.

LOTTO DECIMO

Nella disponibilità dell'esecutato _____, con la precisazione che nelle facciate del fabbricato risultano posizionati a tutt'altezza ponteggi funzionali all'esecuzione di interventi edilizi di cui alla CILA 127/21 per restauro facciate.

LOTTO UNDICESIMO

Occupato dell'esecutato _____ unitamente al proprio nucleo familiare.

QUESITO 4)

Indichi l'esistenza delle formalità, dei vincoli, degli oneri e dei pesi di cui ai nn. 4, 5 e 8 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., specificando, per quelli che saranno cancellati, se 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

ESISTENZA FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI (iscrizioni e trascrizioni)

Fermo restando che sono state verificate esclusivamente le formalità pregiudizievoli riportate nelle certificazioni notarili del 20.07.2022 e 04.10.2022 a firma Notaio Giulia Messina Vitrano di Corleone e che da tali raffronti sono emerse, circa la seconda, alcune inesattezze relativamente alle note di iscrizione nn. 34213/4674 del 12.11.2014 e 19108/2624 del 19.06.2015, ove non viene indicato quale gravato l'immobile sito in Torino e distinto al Foglio 1177, particella 277, sub. 29 (nelle formalità viene fatto riferimento esclusivamente al numero ed anno di scheda - 37725 del 1970), alla data del 07.03.2023 (TO1 - allegato 31) e 31.03.2023 (TO2 - allegato 32) gravavano le seguenti formalità pregiudizievoli:

presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Torino - Territorio -

Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1:

1) Nota di iscrizione rg./rp. 34213/4674 del 12.11.2014

titolo: IPOTECA GIUDIZIALE

favore: - sede Cuneo (CN),

c.f.

contro: , nato a

c.f.

, sede Torino (TO), c.f.

iscrizione: € 130.000,00 (centotrentamila/00).

La suddetta nota colpisce esclusivamente gli immobili di cui ai LOTTI PRIMO, TERZO (ad eccezione dell'unità identificata al Foglio 1177, particella 277, sub. 5002), QUARTO, SESTO, SETTIMO, OTTAVO, NONO.

2) Nota di iscrizione rg./rp. 10485/1355 del 10.04.2015

titolo: IPOTECA GIUDIZIALE

favore: - sede Biella (BI), c.f.

contro: , sede Torino (TO), c.f.

iscrizione: € 160.000,00 (centosessantamila/00).

La suddetta nota colpisce esclusivamente l'immobile di cui al LOTTO PRIMO.

3) Nota di iscrizione rg./rp. 19108/2624 del 19.06.2015

titolo: IPOTECA GIUDIZIALE

favore: - sede Torino (TO)

c.f.

contro: , sede Torino (TO), c.f.

, nato a

c.f.

iscrizione: € 415.000,00 (quattrocentoquindicimila/00).

La suddetta nota colpisce esclusivamente gli immobili di cui ai LOTTI PRIMO, TERZO (ad eccezione dell'unità identificata al Foglio 1177, particella 277, sub. 5002), QUARTO, QUINTO, SESTO, SETTIMO, OTTAVO, NONO.

4) Nota di iscrizione rg./rp. 22477/3373 del 16.06.2016

titolo: IPOTECA GIUDIZIALE

favore: - sede Biella (BI) - c.f.

contro: , nato a

c.f.

iscrizione: € 508.762,91 (cinquecentoottomilasettecentosessantadue/91).

La suddetta nota colpisce esclusivamente gli immobili di cui ai LOTTI TERZO, QUARTO, QUINTO, SESTO, SETTIMO, OTTAVO, NONO.

5) Nota di iscrizione rg./rp. 14940/2318 del 14.04.2017

titolo: IPOTECA GIUDIZIALE

favore:

sede Biella (BI) - c.f.

contro: , nato a

c.f.

iscrizione: € 430.000,00 (quattrocentotrentamila/00).

La suddetta nota colpisce esclusivamente gli immobili di cui ai LOTTI TERZO (ad eccezione delle unità identificate al Foglio 1177, particella 277, subb. 29 e 5002), QUARTO, QUINTO, SESTO, SETTIMO, OTTAVO, NONO (ad eccezione dell'unità identificata al Foglio 1439, particella 105, sub. 33).

6) Nota di iscrizione rg./rp. 29704/4875 del 16.07.2018

Dott. Arch. Maurizio ORAZI
CONSULENTE TECNICO DEL GIUDICE
Tel. 011.046.16.30
e-mail: segreteria@architettoorazi.it
PEC: m.orazi@architettitorinopec.it

titolo: IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE

favore: - sede Roma (RM)

c.f.

contro: , sede Torino (TO), c.f.

iscrizione: € 2.062.613,56 (duemilionesessantaduemilaseicentotredici/56).

La suddetta nota colpisce esclusivamente l'immobile di cui al LOTTO PRIMO.

7) Nota di trascrizione rg./rp. 28699/21317 del 29.06.2022

titolo: VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI

favore: - sede Conegliano (TV), c.f.

contro: , sede Torino (TO), c.f.

, nato a

c.f.

*La suddetta nota colpisce esclusivamente gli immobili di cui ai LOTTI PRIMO,
TERZO, QUARTO, QUINTO, SESTO, SETTIMO, OTTAVO, NONO.*

presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Torino - Territorio -

Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2:

8) Nota di iscrizione rg./rp. 37061/5702 del 20.11.2014

titolo: IPOTECA GIUDIZIALE

favore: - sede Cuneo (CN),

c.f.

contro: , nato a

c.f.

, nato

c.f.

, sede Torino (TO), c.f.

40

Relazione estimativa di Consulenza Tecnica d'Ufficio
Procedura esecutiva n. 404/2022 R.G.E.
promossa da:

contro:

iscrizione: € 130.000,00 (centotrentamila/00).

La suddetta nota colpisce, oltre ad altri, gli immobili di cui ai LOTTI SECONDO, DECIMO (identificato con i precedenti dati catastali), UNDICESIMO (identificato con i precedenti dati catastali).

9) Nota di iscrizione rg./rp. 10582/1541 del 02.04.2015

titolo: IPOTECA GIUDIZIALE

favore: - sede Biella (BI), c.f.

contro: , sede Torino (TO), c.f.

iscrizione: € 160.000,00 (centosessantamila/00).

La suddetta nota colpisce, oltre ad altri, l'immobile di cui al LOTTO SECONDO.

10) Nota di iscrizione rg./rp. 20868/3107 del 19.06.2015

titolo: IPOTECA GIUDIZIALE

favore: - sede Torino (TO)

c.f.

contro: , sede Torino (TO), c.f.

, nato -

c.f.

, nato a

c.f.

iscrizione: € 415.000,00 (quattrocentoquindicimila/00).

La suddetta nota colpisce esclusivamente gli immobili di cui ai LOTTI SECONDO, DECIMO (identificato con i precedenti dati catastali), UNDICESIMO (identificato con i precedenti dati catastali).

11) Nota di iscrizione rg./rp. 30023/5336 del 16.07.2018

titolo: IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE

favore: - sede Roma (RM)

c.f.

contro: , sede Torino (TO), c.f.

iscrizione: € 2.062.613,56 (duemilionesessantaduemilaseicentotredici/56).

La suddetta nota colpisce, oltre ad altri, l'immobile di cui al LOTTO SECONDO.

12) Nota di trascrizione rg./rp. 41610/28858 del 15.10.2018

titolo: VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI

favore: C.

sede Torino (TO), c.f.

contro: , sede Torino (TO), c.f.

La suddetta nota colpisce esclusivamente l'immobile di cui al LOTTO SECONDO.

13) Nota di trascrizione rg./rp. 29182/21338 del 29.06.2022

titolo: VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI

favore: - sede Conegliano (TV), c.f.

contro: , sede Torino (TO), c.f.

, nato a

c.f. .

La suddetta nota colpisce esclusivamente gli immobili di cui ai LOTTI SECONDO,

DECIMO (identificato con i precedenti dati catastali), UNDICESIMO.

oo00oo

Si precisa che le suddette formalità dovranno essere cancellate dalla procedura, limitatamente agli immobili oggetto di trasferimento, con oneri a carico dell'aggiudicatario, con la precisazione che:

- circa le note di cui ai punti 1), 2), 3), 4), 5), 6), 8), 9), 10), 11), non è possibile determinare analiticamente il relativo costo di cancellazione, in quanto questo viene

computato dall'Ufficio sulla base del minor valore tra prezzo di aggiudicazione ed importo totale di ipoteca;

- circa le note di cui ai punti 7), 12), 13), il costo di cancellazione è fisso pari ad € 294,00 ciascuna.

DIRITTI REALI A FAVORE DI TERZI, VINCOLI, ONERI,

REGOLAMENTI, GRAVAMI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO

Fermo restando che si rimanda integralmente ai titoli infra citati per qualsivoglia diritto, vincolo, onere e regolamentazione, gli immobili risultano assoggettati e da trasferire con tutte le relative servitù attive e passive, ed in particolare sotto la stretta osservanza di:

LOTTO PRIMO

- quanto riportato nell'atto di provenienza a rogito Notaio Pierangelo Martucci di Torino del 14.10.1993 rep. 48865/10761, ove si legge che: *“Le spese attinenti alle parti e servizi in comune saranno ripartite nella misura del 40% a carico della unità immobiliare oggetto della presente compravendita e del 60% a carico della unità immobiliare che rimane di proprietà della ”*
ed anche *“Si obbliga altresì la parte acquirente ad aderire al costituendo consorzio di Str. Della Ressia subentrando in toto nella posizione di fatto e di diritto della Società Venditrice;*
- atto di vincolo edilizio a rogito Notaio Maurizio Podio di Torino del 15.10.1991 rep. 93752/25295, registrato a Torino il 17.10.1991 al n. 34350, a favore della Città di Torino, ove tra l'altro si legge: *“La società ha ottenuto concessione edilizia numero 222 del 09.06.1988 per la costruzione di un fabbricato industriale e successiva variante n 1076 del 09.11.1990 per la costruzione di intercapedine ed ha presentato, al Comune di Torino, domanda con relativo progetto per ottenere*

una concessione edilizia in variante, relativa al piano interrato, per lo sfruttamento dell'intercapedine in parte come magazzino e in parte per costruzione di una autorimessa della superficie di metri quadrati 46,90, registrata in data 08.05.1991 al prot. 91/01/2033 del settore amministrativo, edilizia privata, della Città di Torino. Che l'art. 1 comma 2° variante 31 ter al piano regolatore generale del comune, consente l'autorizzazione gratuita per le opere costituenti autorimesse di pertinenza ed al servizio di edificio già esistente

Tutto ciò premesso

e dedotto come parte integrante del presente atto, la società

, in persona di chi sopra, riconosce che la concessione edilizia in variante richiesta alla Città di Torino la abilita ad eseguire gli interventi su indicati secondo i dettami della concessione stessa, nei limiti ivi previsti e come da progetto e vincola il costruendo locale ad uso autorimessa di cui in premessa secondo il progetto edilizio sopra citato ad un utilizzo esclusivo e permanente, per sé ed aventi causa a qualsiasi titolo ed eventuali inquilini, ad autorimessa come diretta pertinenza della parte di costruzione al piano seminterrato adibita a magazzino sopra descritta e che non potrà pertanto essere alienato separatamente da tale magazzino, il tutto ai sensi dell'articolo 9 della legge 24/03/1989 n. 122.

La società in persona di chi sopra, dichiara inoltre che il presente vincolo è stipulato nell'interesse pubblico edilizio e quindi a favore della Città di Torino e che non potrà essere revocato, rinunciato o modificato senza il consenso scritto della Città di Torino.”;

- scrittura privata di transazione autenticata nelle firme dal Notaio Antonio Maria Marocco di Torino del 30.07.1993 rep. 122739 e del 02.08.1993 rep. 122753/52704,

LOTTO SETTIMO

- regolamento di condominio depositato con atto a rogito Notaio Giovanni Picco del 06.04.1955, registrato a Torino il 22.04.1955 al n. 22681 (allegato 38);
- atto a rogito Notaio Piero Bourlot del 24.02.1956 rep. 19127/10306, registrato a Torino il 14.03.1956 al n. 20487, ove tra l'altro si legge: *La società venditrice dichiara e l'acquirente ne prende atto che: 1) Il muro di confine a giorno è costruito a cavalcioni fino al rasamento del solaio del secondo piano fuori terra: detto muro è di proprietà comune con il confinante signor . Dal solaio del secondo piano fuori terra sino al colmo del tetto la metà muro esterna, costruita sulla detta proprietà , appartiene alla società venditrice, essendo a questa riservata in piena ed esclusiva proprietà; 2) Il muro di confine a notte è di spessore inferiore ai trenta cm e gli scarichi, le luci ed i prospetti sono a distanza inferiore alle legali perché facenti parte originariamente di maggior complesso, di unico proprietario; 3) Il muro di confine del cortile non potrà superare l'altezza dei bassi fabbricati, che saranno costruiti nel confinante cortile a ponente di proprietà della società venditrice; 4) A favore della confinante proprietà della società venditrice, a ponente, sussistono le servitù: a) Di passaggio pedonale attraverso l'androne ed il cortile condominiale; b) Di passaggio e di ponteggio per eventuali lavori da eseguirsi sulla confinante proprietà della stessa società; c) Di apertura di luci prospetti sporgenze con balconi e finestre porte di sicurezza nel muro di cinta con diritto di passaggio attraverso il cortile e l'androne condominiale; d) Di sporto, di gronde e di scolo delle acque piovane sul cortile condominiale. La stessa società venditrice potrà altresì nel muro di confine verso la sua proprietà aprire, a sua cura e spese, anche semplicemente una porta di accesso alla residua sua proprietà."*

LOTTO UNDICESIMO

- servitù di passaggio e transito, nonché installazione e passaggio delle condotte aeree, elettriche e del telefono, delle condutture dell'acqua, metano, fognature, gas, di cui all'atto del Notaio Roberto Greco del 28.05.1990 rep. 11264/754, registrato a Rivoli il 18.06.1990 al n. 1481, ove tra l'altro si conviene della rinuncia fatta dai signori _____, a favore del terreno acquistato con il medesimo atto dalla società " _____ " ad utilizzare la potenzialità edificatoria [...], relativa a metri quadrati 44 [...] corrispondente ad una superficie coperta di metri quadrati 6,6 (sei virgola sei);
- scrittura privata del 30.09.1994, registrata a Rivoli il 06.10.1994 al n. 3101/1 serie 3, tra i Sig.ri _____, ove gli stessi si autorizzano vicendevolmente alla costruzione di locali interrati oltre la linea di confine (allegato 41);

_____oo00oo_____

Ai fini della sussistenza di diritti reali a favore di terzi, si precisa che dagli accertamenti esperiti risulta di fatto in essere, ma non formalizzata, servitù di accesso pedonale, carraio con ogni mezzo, impiantistica e di qualunque altro servizio o dotazione (es. cancelli pedonali e carraio, citofono, buca lettere, ecc...) a favore dell'immobile confinante di cui al Lotto Decimo (Foglio 14, particella 349).

Ai fini esemplificativi si rimanda alla planimetria pag. 33, alla documentazione fotografica (allegati 23 e 24), alla scrittura privata (allegato 41) e agli atti edilizi (allegati 70 e 71).

_____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 dei Comuni di Torino e Rosta (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.

QUESITO 5)

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

GESTIONE CONTABILE CONDOMINIALE

A seguito di specifiche richieste, i rispettivi amministratori di condominio dichiaravano le seguenti situazioni contabili:

LOTTO PRIMO

L’immobile non costituisce condominio.

LOTTO SECONDO

L’immobile non costituisce condominio.

LOTTO TERZO (allegato 42)

Alloggio

Spese riscaldamento 2022/2023	€	7.121,03
Spese condominiali 2021/2022	€	2.244,33
Acconto spese ordinarie 2022/2023	€	398,21
Richiesta spese straordinaria per messa in sicurezza facciata	€	155,56

Autorimessa

Spese condominiali 2021/2022	€	<u>102,22</u>
Totale	€	10.021,35

Si precisa che:

- non vi sono spese relative alle cantine;
- risultano sostenute dal condominio spese relative a decreto ingiuntivo, che non vengono computate.

LOTTO QUARTO (allegato 42)

Spese condominiali 2021/2022	€	102,19
------------------------------	---	---------------

Si precisa che risultano sostenute dal condominio spese relative a decreto ingiuntivo, che non vengono computate.

LOTTO QUINTO (allegato 43)

Non vi sono spese condominiali insolute.

LOTTO SESTO (allegato 44)

Esercizio 2022	€	226,46
Esercizio 2023	€	<u>20,25</u>
Totale	€	246,71

LOTTO SETTIMO (allegato 45)

Esercizio ordinaria 2022	€	463,00
Esercizio ordinaria 2023	€	203,00
Esercizio Riscaldamento 2022/2023	€	<u>480,00</u>
Totale	€	1.146,00

LOTTO OTTAVO (allegato 46)

Esercizio 2022	€	1.413,10
----------------	---	-----------------

Dott. Arch. Maurizio ORAZI
CONSULENTE TECNICO DEL GIUDICE
Tel. 011.046.16.30
e-mail: segreteria@architettoorazi.it
PEC: m.orazi@architettitorinopec.it

LOTTO NONO (allegato 47)

Gestione ordinaria 2022	€	504,24
Riscaldamento 2022/2023	€	<u>772,65</u>
Totale	€	1.276,89

LOTTO DECIMO

L'immobile non costituisce condominio.

LOTTO UNDICESIMO

L'immobile non costituisce condominio.

_____oo00oo_____

In considerazione delle tempistiche di trasferimento e delle disposizioni di attuazione del Codice Civile, chiunque intenda partecipare alla vendita, nella sua immediatezza, dovrà in ogni caso preliminarmente verificare la situazione debitoria sia attuale che pregressa, fermo restando che anche le eventuali pendenze che verranno computate dagli amministratori successivamente alla data di cui alle richieste allegate resteranno a esclusivo carico dell'acquirente.

PROCEDIMENTI GIUDIZIARI

Dalle informazioni assunte presso lo sportello del Ruolo Generale Contenziosi del Tribunale di Torino e dalle ispezioni ipotecarie eseguite a nome dei debitori, oltre il presente procedimento di esecuzione immobiliare, risulta sussistere presso il Tribunale di Torino quanto prodotto nell'allegato 48.

QUESITO 6)

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

Alla data di trascrizione dei pignoramenti (29.06.2022), gli immobili in oggetto pervennero ai rispettivi proprietari in forza dei seguenti titoli, che devono intendersi qui integralmente trascritti:

LOTTO PRIMO

, sede Torino (TO), c.f. , per atto di compravendita a rogito Notaio Pierangelo Martucci di Torino del 14.10.1993 rep. 48865/10761, trascritto a Torino 1 il 20.10.1993 ai nn. 23497/15681 (allegato 49).

LOTTO SECONDO

, sede Torino (TO), c.f. , per atto di compravendita a rogito Notaio Flavia Pesce Mattioli di Torino del 11.10.1999 rep. 37955/10272, trascritto a Torino 2 il 22.10.1999 ai nn. 37812/23897 (allegato 50).

LOTTO TERZO

Alloggio e cantina distinti al C.F. Foglio 1177, particella 277, sub. 29

, nato a c.f.

in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Antonio Maria Marocco di Torino del 28.11.1972 rep. 19692/13646, trascritto a Torino 1 il 20.02.1973 ai nn. 7736/6893 (allegato 51).

Cantina distinta al C.F. Foglio 1177, particella 277, sub. 5002

, sopra generalizzato, in forza di atto di compravendita a rogito Notaio

Antonio Maria Marocco di Torino del 15.12.1977 rep. 43045/25126, trascritto a Torino 1 il 12.01.1978 ai nn. 882/784 (allegato 52).

Cantina distinta al C.F. Foglio 1177, particella 277, sub. 5003

, sopra generalizzato, in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Chiara Rosboch di Torino del 23.09.2005 rep. 267692/7484, trascritto a Torino 1 il 28.09.2005 ai nn. 43072/26681 (allegato 53).

Danti causa

, nata a c.f.
, proprietà 3/4, , nata a
c.f., proprietà 1/4, alle quali la quota di 1/4 ciascuno di piena proprietà è pervenuta per successione legittima in morte di , nato a , deceduto a 1991 (denuncia presentata all'Ufficio del Registro di Torino il 03.07.1991 al n. 49 vol. 6577, trascritta a Torino 1 il 06.05.1993 ai nn. 10470/7037).

Si precisa inoltre che risulta accettazione tacita dell'eredità in morte del sopra citato de cuius da parte delle eredi, trascritta a Torino 1 il 30.09.2022 ai nn. 41773/31154.

Precedentemente, e , sopra generalizzati, divenivano proprietari della quota di 1/2 ciascuno della piena proprietà in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Antonio Maria Marocco di Torino del 15.12.1977 rep. 43044, trascritto a Torino 1 il 12.01.1978 ai nn. 883/785.

Autorimessa privata distinta al C.F. Foglio 1177, particella 277, sub. 5122

, sopra generalizzato, in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Giovanni Battista Ricciotti di Torino del 11.05.1998 rep. 56186/17782, trascritto a Torino 1 il 15.05.1998 ai nn. 12247/8106 (allegato 54).

Dott. Arch. Maurizio ORAZI
CONSULENTE TECNICO DEL GIUDICE
Tel. 011.046.16.30
e-mail: segreteria@architettoorazi.it
PEC: m.orazi@architettitorinopec.it

LOTTO QUARTO

, nato a _____

in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Giovanni Battista Ricciotti di Torino del 25.09.1995 rep. 53035/16154, trascritto a Torino 1 il 04.10.1995 ai nn. 22447/14466 (allegato 55).

LOTTO QUINTO

, nato a _____ c.f. _____ Z

in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Melchiorre Olivero di Torino del 14.12.1981 rep. 32203/13952, trascritto a Torino 1 il 23.12.1981 ai nn. 35105/26116 (allegato 56).

LOTTO SESTO

, nato a _____ c.f. _____

in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Giovanni Battista Ricciotti di Torino del 25.07.2000 rep. 58829/19288, trascritto a Torino 1 il 04.08.2000 ai nn. 31289/19084 (allegato 57).

LOTTO SETTIMO

, nato a _____ c.f. _____

in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Giovanni Battista Ricciotti di Torino del 13.10.2004 rep. 62186/21440, trascritto a Torino 1 il 26.10.2004 ai nn. 48059/29886 (allegato 58).

Dante causa

, nato a _____ c.f. _____ ,

in forza di atto di donazione a rogito Notaio Gian Maria Piacentino di Torino del 22.02.2001 rep. 49169/18267, trascritto a Torino 1 il 19.03.2001 ai nn. 10690/6745.

Dott. Arch. Maurizio ORAZI
CONSULENTE TECNICO DEL GIUDICE
Tel. 011.046.16.30
e-mail: segreteria@architettoorazi.it
PEC: m.orazi@architettitorinopec.it

LOTTO OTTAVO

, nato a c.f.

in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Giovanni Battista Ricciotti di Torino del 13.12.2004 rep. 62316/21529, trascritto a Torino 1 il 28.12.2004 ai nn. 58430/36241 (allegato 59).

Dante causa

, nato ad c.f.

, in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Guido Gili del 18.09.2001 rep. 24633/9992, trascritto a Torino 1 il 24.09.2001 ai nn. 37703/25747.

LOTTO NONO

Alloggio e cantina distinti al C.F. Foglio 1439, particella 105, sub. 33

, nato a c.f.

in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Giovanni Gramaglia di Torino del 27.07.1976 rep. 32374/23721, trascritto a Torino 1 il 11.08.1976 ai nn. 15355/12684 (allegato 60).

Autorimessa privata distinta al C.F. Foglio 1439, particella 106, sub. 8

, sopra generalizzato, in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Giovanni Battista Ricciotti di Torino del 23.11.1999 rep. 58032/18806, trascritto a Torino 1 il 14.12.1999 ai nn. 44192/25910 (allegato 61).

LOTTO DECIMO

, nato a ,
quota 4/6, , nata in c.f.
, proprietà 1/18, , nato in
c.f. , proprietà 1/18, , nato in
, c.f. , proprietà 1/18, in forza dei seguenti

titoli:

- per la quota di 1/6, , e
per la quota di 1/18 ciascuno, per successione testamentaria in
morte di , nata a , c.f.
, deceduta il 08.10.2006 (denuncia presentata presso l'Ufficio
del Registro di Rivoli il 15.10.2007 al n. 94 vol. 1254, trascritta a Torino 2 il
20.01.2009 ai nn. 2344/1628);
- per la quota di 3/6, per successione testamentaria in morte
di , nato a c.f.
, deceduto il 17.06.2019 (denuncia presentata presso
l'Agenzia delle Entrate di Torino 2 il 28.10.2022 al n. 419464 vol. 88888, trascritta
a Torino 2 il 31.10.2022 ai nn. 47654/34797).

Danti causa

, nato a e
, nata a c.f.
, proprietari per la quota di 1/2 ciascuno in forza dei seguenti

titoli:

- atto di compravendita a rogito Notaio Agostino Reviglione di Pinerolo del
30.10.1964 rep. 404/191 trascritto a Torino 3 il 28.11.1964 ai nn. 42592/33189;
- atto di divisione e compravendita a rogito Notaio Agostino Reviglione di Pinerolo
del 09.01.1967 rep. 2308/1515, trascritto a Torino 3 il 09.02.1967 ai nn. 6939/5352
e 6940/5353.

LOTTO UNDICESIMO

, nato a c.f.
e , nata a c.f.

, proprietari per la quota di 1/2 ciascuno in forza dei seguenti titoli:

- , per la quota di 1/2, per atto di compravendita a rogito Notaio Greco di Rivoli del 28.05.1990 rep. 11264, trascritto a Torino 2 il 11.06.1990 ai nn. 18784/12919, nonché atto di compravendita a rogito Notaio Agostino Reviglione di Torino del 15.11.1985 rep. 45773, trascritto a Torino 2 il 29.11.1985 ai nn. 23934/18716;
- , per la quota di 1/2, per atto di compravendita a rogito Notaio Gianluca Eleuteri di Torino del 03.05.2001 rep. 9711/822, trascritto a Torino 2 il 10.05.2001 ai nn. 17134/11079.

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 dei rispettivi Comuni, relativamente agli immobili oggetto della presente, risultano le seguenti pratiche edilizie:

LOTTO PRIMO - (allegato 62)

- Concessione Edilizia n. 222 del 09.06.1988 (pratica edilizia prot. 1988/1/123) e successive varianti:
- n. 45 B del 16.11.1990 (pratica edilizia prot. 1990/1/1458);
- n. 1076 del 09.11.1990 (pratica edilizia prot. 1990/1/1459);
- n. 1278 del 29.11.1991 (pratica edilizia prot. prot. 1991/1/2033);
- Concessione Edilizia n. 238 del 14.04.1993 (pratica edilizia prot. 1992/1/2981) per

- variante alla Concessione n. 1278 del 29.11.1991 per “*costruzione di fabbricato industriale*”;
- Autorizzazione all’Usabilità n. 234 del 08.08.1994 (pratica edilizia prot. 1993/2/278);
 - Comunicazione ex art. 26 L. 47/85 (pratica edilizia prot. 1994/9/2662 del 12.09.1994), all’attualità irreperibile come da attestazione allegata del Comune di Torino;
 - Conservazione opere per “*realizzazione di soppalco ad uso laboratorio, magazzino e redistribuzione di spazi interni in unità immobiliare a destinazione produttiva*”, all’attualità sospesa per carenza documentale (pratica edilizia prot. 2004/11/18986 del 10.12.2004);
 - Denuncia di Inizio Attività prot. 2007/9/14673 del 23.10.2007 per “*restauro e risanamento conservativo delle facciate*”.

LOTTO SECONDO - (allegato 63)

- Nulla Osta Edilizio n. 171 prot. 10 Registro Costruzioni del 08.02.1968;
- Concessione Edilizia in sanatoria n. 174 del 19.03.1989;
- Denuncia di Inizio Attività prot. 3463 del 15.04.2004 (n. pratica 20/04) per “*opere di manutenzione ordinaria, restauro e risanamento conservativo delle facciate e rifacimento della copertura*”;
- Permesso di Costruire n. 48/2004 del 04.10.2004 per “*ampliamento una “tantum”, recupero del sottotetto ai sensi della L.R. 21/98, cambio di destinazione d’uso di parte del fabbricato di civile abitazione*”;
- Certificato di Agibilità n. 8/06 del 15.06.2006;
- Autorizzazione n. 1 del 13.09.2006 all’esercizio della struttura ricettiva extralberghiera - tipologia case e appartamenti vacanze rilasciata dal SUAP di Rosta;

- Segnalazione Certificata di Inizio Attività per variazione e aggiornamento ai sensi L.R. 13/2017 attività di Case e Appartamenti per Vacanze prot. 1934 del 25.03.2019 (n. pratica SUAP 25/2019), con classificazione della struttura a numero 4 stelle e capacità ricettiva di n. 25 posti letto.

Si precisa che nella sopraindicata elencazione non sono state riportate le pratiche edilizie per le quali il richiedente non ha ottemperato nei termini alle richieste di integrazione da parte del Comune di Rosta, che conseguentemente devono ad oggi intendersi annullate per inefficacia tecnica e temporale.

LOTTE TERZO E QUARTO - (allegato 64)

- Licenza Edilizia n. 1997 del 20.12.1967 (pratica edilizia prot. 1967/1/50088) per *“Progetto di stabili ad uso civile abitazione e negozi”*;
- Variante n. 2161 del 31.08.1968 (pratica edilizia prot. 1968/1/10125);
- Variante n. 1488 del 02.09.1969 (pratica edilizia prot. 1969/1/50126);
- Variante n. 1492 del 17.12.1970 (pratica edilizia prot. 1970/1/10911);
- Comunicazione ex art. 26 L. 47/85 (pratica edilizia prot. 1993/9/3197 del 13.10.1993);
- Concessione Edilizia in sanatoria n. 1171/2000 del 29.11.2000 (pratica edilizia prot. 1986/11/60574) per *“opere che hanno determinato l'ampliamento dell'unità abitativa per trasformazione di balcone in veranda ad uso residenziale e modifiche interne”*.

LOTTO QUINTO - (allegato 65)

- Comunicazione ex art. 26 L. 47/85 (pratica edilizia prot. 1989/9/4169 del 20.10.1989);

LOTTO SESTO - (allegato 66)

- Concessione Edilizia n. 668 del 31.12.1987 (pratica edilizia prot. 1986/1/4212);

- Rinnovo Concessione Edilizia n. 818 del 02.10.1989 (pratica edilizia prot. 1988/1/5033);
- Variante n. 1285 del 29.11.1991 (pratica edilizia prot. 1991/1/139);
- Variante n. 714 del 03.09.1992 (pratica edilizia prot. 1992/1/1704);
- Autorizzazione all’Abitabilità n. 310 del 21.11.1994 (pratica edilizia prot. 1993/2/28).

LOTTO SETTIMO - (allegato 67)

- Permesso di Costruire n. 235 del 18.04.1955 (pratica edilizia prot. 1955/1/11089) per “*costruzione casa 5 piani + 2 arretrati* e successiva variante n. 184 del 29.03.1958 (pratica edilizia prot. 1958/1/11178);
- Autorizzazione abitabilità n. 903 del 15.10.1958 (pratica edilizia prot. 1957/2/50003);
- Autorizzazione Edilizia in sanatoria n. 380 del 08.04.1991 per “*costruzione di veranda ad uso accessorio alla residenza*”;
- Denuncia di Inizio Attività prot. 2007/9/10474 del 18.07.2007, verificata positiva in data 15.12.2008 per “*manutenzione straordinaria consistenza in modifiche interne e decorazioni esterne*”

LOTTO OTTAVO - (allegato 68)

- Licenza Edilizia n. 1733 del 13.06.1962 (pratica edilizia prot. 1962/1/10084) per “*costruzione casa 5 piani fuori terra + 1 arretrato*” e successiva variante n. 1418 del 28.02.1963 (pratica edilizia prot. 1962/1/10528);
- Licenza di Abitabilità n. 57 del 23.02.1966 (pratica edilizia prot. 1965/2/20078).
- Concessione Precaria n. 66 del 19.02.1965, successivamente volturata con Concessione Precaria n. 10/V del 28.04.1999 (pratica edilizia prot. 1998/1/15673) per “*conservazione intercapedine*”;

- Denuncia di Inizio Attività ex L. 662/96 art. 2 comma 60 prot. 1998/9/2337 del 24.02.1998, verificata positiva in data 26.03.1998 per “*trasformazione da posti macchina aperti in box chiusi e adeguamento alle normative vigenti*”.

LOTTO NONO - (allegato 69)

- Licenza Edilizia n. 2501 del 16.11.1966 (pratica edilizia prot. 1966/2/10112) per “*costruzione stabile per civile abitazione*” e successiva variante n. 1797 del 17.11.1967 (pratica edilizia prot. 1967/1/40030);
- Licenza di Abitazione n. 1352 del 03.10.1968.

LOTTO DECIMO - (allegato 70)

- Nulla Osta n. 2592 del 06.10.1966 per “*nuova costruzione di un fabbricato di civile abitazione*”;
- Licenza di Abitabilità n. 2250 del 25.09.1967;
- Licenza Edilizia n. 62/74 del 19.11.1974 per “*costruzione terrazzo coperto*”;
- Concessione Edilizia in sanatoria n. 321 del 08.09.1988 per “*realizzazione locale civile abitazione nel sottotetto - modifiche di facciata*”;
- Concessione Edilizia n. 125/91 del 02.10.1992 per “*costruzione portico e locale interrato*” e successiva variante n. 17/94 del 07.09.1995;
- Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata prot. 7428 del 10.12.2021 (pratica edilizia n. 128/21) per “*manutenzione straordinaria leggera per riqualificazione facciate*”;
- Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata prot. 6208 del 20.10.2022 (pratica edilizia n. 64/2022) per “*frazionamento in tre unità abitative*”;
- CILA Superbonus n. 78/2022 del 07.11.2022 per interventi di riqualificazione energetica.

Si precisa che nella sopraindicata elencazione non sono state riportate le pratiche

edilizie per le quali il richiedente non ha ottemperato nei termini alle richieste di integrazione da parte del Comune di Rosta, che conseguentemente devono ad oggi intendersi annullate per inefficacia tecnica e temporale.

LOTTO UNDICESIMO - (allegato 71)

- Concessione Edilizia n. 28/92 del 01.10.1992 per costruzione del fabbricato e variante in corso d'opera n. 86/93 del 18.01.1994;
- Concessione Edilizia in sanatoria n. 115/CS del 03.05.1997 per modifica della facciata, altezza e posizione dell'edificio rispetto al terreno;
- Concessione Edilizia in sanatoria n. 112/CS del 23.06.1999 per l'utilizzo abitativo del sottotetto;
- Concessione Edilizia in sanatoria n. 114/CS del 15.04.1998 per la costruzione di autorimessa interrata.
- Denuncia di Inizio Attività prot. 8719 del 23.10.2001 (pratica edilizia n. 64/01) per *“risanamento conservativo di fabbricato a destinazione residenziale”*;
- Denuncia di Inizio Attività prot. 2145 del 15.03.2005 (pratica edilizia n. 25/05) per *“costruzione piscina esterna”*, le cui opere non risultano mai esser state realizzate;
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività prot. 4160 del 18.08.2014 (pratica edilizia n. 43/14) per *“realizzazione di una piscina”*;
- Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata prot. 7427 del 10.12.2021 (pratica edilizia n. 127/21) per *“manutenzione straordinaria leggera per riqualificazione facciate”*;
- CILA Superbonus n. 50/2022 del 20.04.2022 per interventi di riqualificazione energetica.

Si precisa che nella sopraindicata elencazione non sono state riportate le pratiche edilizie per le quali il richiedente non ha ottemperato nei termini alle richieste di

integrazione da parte del Comune di Rosta, che conseguentemente devono ad oggi intendersi annullate per inefficacia tecnica e temporale.

SITUAZIONE URBANISTICA

Fermo restando che, in considerazione della tipologia dei beni si è ritenuto di non richiedere il Certificato di Destinazione Urbanistica, dagli accertamenti compiuti, ai sensi del vigente PRGC, gli immobili risultano così ricompresi:

LOTTO PRIMO

Zona di Piano ZUCAP - “Zone Urbane Consolidate per Attività Produttive”, nonché Area di Piano IN - “Aree per le attività produttive”.

LOTTI SECONDO, DECIMO, UNDICESIMO

Area CM.I 39, normata dall’art. 23.5 delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione.

LOTTI TERZO, QUARTO

Zona di Piano “Zona Urbana Consolidata Residenziale Mista 1.35”, nonché Area di Piano “Misto M1”.

LOTTO QUINTO

Zona di Piano ZUSA 13 “Zona Urbana Storico Ambientale 13”, nonché Area di Piano “Residenza R3”.

LOTTO SESTO

Zona di Piano ZUSA 13 “Zona Urbana Storico Ambientale 13”, nonché Area di Piano “Misto M1”.

LOTTO SETTIMO

Zona di Piano “Zona Urbana Consolidata Residenziale Mista 2.00”, nonché Area di Piano “Residenza R3”.

LOTTO OTTAVO

Zona di Piano “Zona Urbana Consolidata Residenziale Mista 2.00”, nonché Area di Piano “Residenza R2”.

LOTTO NONO

Zona di Piano “Zona Urbana Consolidata Residenziale Mista 1.35”, nonché Area di Piano “Misto M1”.

_____oo00oo_____

Si precisa che tali prescrizioni urbanistiche devono intendersi indicative e non vincolanti in quanto tratte da portale telematico del Comune di Torino, nonché da documentazione consultabile tramite il sito web del Comune di Rosta, che non costituiscono 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 risultante al momento dei sopralluoghi sue rispettive località, è stato accertato quanto segue.

LOTTO PRIMO

In considerazione del fatto che il provvedimento assentito temporalmente più recente è costituito dalla Concessione Edilizia n. 238 del 14.04.1993, in quanto i successivi art. 26 prot. 1994/9/2662 (irreperibile) e conservazione opere prot. 2004/11/18986 (sospeso ed in ogni caso difforme nelle rappresentazioni grafiche rispetto allo stato dei luoghi

accertato) non costituiscono titolo abilitativo e che la D.I.A. prot. 2007/9/14673 attiene esclusivamente ad interventi manutentivi in facciata, dal raffronto tra il suddetto titolo e lo stato dei luoghi, sono state accertate molteplici generalizzate difformità nella destinazione da magazzino, locali accessori e pertinenze ad uffici/laboratori e servizi, distributive interne e prospettiche, significativo ampliamento di soppalco con ulteriori scale di accesso, ampliamento volumetrico con realizzazione di locale sotto rampa.

In considerazione della complessità di tali irregolarità, al momento non ci si può esprimere circa la loro sanabilità e conseguenti adempimenti, anche di messa in pristino in quanto, sentiti gli uffici comunali preposti, necessita ai fini di un'eventuale formale parere, anche di regolarizzazione, la presentazione di istanza di sanatoria ai sensi del DPR n. 380/2001, corredata dei previsti elaborati grafici, tecnici e strutturali, a seguito della quale il Comune di Torino potrà assumere le decisioni del caso ed eventualmente determinare i costi amministrativi da sostenere per la regolarizzazione.

Pertanto l'acquirente a propria cura e spese dovrà provvedere, previa presentazione di tale specifica istanza, oltre a dare seguito alle risultanze amministrative di cui sopra, alla realizzazione di tutte le opere edili ed impiantistiche che consentano a quanto abusivamente realizzato di ottemperare ai citati requisiti di legge, fermo restando in capo al suddetto acquirente qualsivoglia impatto sul prezzo di aggiudicazione, onere e responsabilità, nonché l'eventuale messa in pristino conformemente a quanto ordinato dal Comune di Torino.

_____oo00oo_____

Si segnala inoltre che non vi è conformità dei dati catastali e delle planimetrie ai sensi dall'art. 29 comma 1 bis L. 52/85, come modificata dal D.L. n. 78/10, convertito in L. n. 122/10 e pertanto dovrà essere presentata pratica di variazione catastale, il cui importo di spesa ricomprendente onorario professionale e diritti, può determinarsi in

via del tutto indicativa e non vincolante, in complessivi € 2.000,00 circa.

LOTTO SECONDO

Sono state accertate molteplici generalizzate difformità distributive interne, prospettiche, volumetriche e di recinzione con la confinante proprietà Foglio 14, particella 349 (Lotto Decimo della presente).

Tali difformità, ad eccezione della recinzione ove tra l'altro il cancello di comunicazione con l'attigua proprietà dovrà essere eliminato, possono essere regolarizzate mediante la presentazione di istanza di sanatoria ai sensi del DPR n. 380/2001. L'importo di spesa ricomprensente onorario professionale, diritti comunali e sanzioni, può determinarsi in via del tutto indicativa e non vincolante, in complessivi € 8.000,00 circa.

_____oo00oo_____

Si segnala inoltre che non vi è conformità dei dati catastali e delle planimetrie ai sensi dall'art. 29 comma 1 bis L. 52/85, come modificata dal D.L. n. 78/10, convertito in L. n. 122/10 e pertanto dovrà essere presentata pratica di variazione catastale, il cui importo di spesa ricomprensente onorario professionale e diritti può determinarsi, in via del tutto indicativa e non vincolante, in complessivi € 1.500,00 circa.

LOTTO TERZO

Relativamente all'alloggio:

- a) diverso sviluppo di porzione del balcone prospettante la veranda, che risulta aver maggior dimensionamento;
- b) demolizione di porzione di muratura tra cucina e veranda e rimozione del relativo serramento con conseguente creazione di ambiente unico. Si precisa altresì che la superficie assentita quale veranda risulta avere finiture ed impianti di tipo abitativo assimilabili a quelle dell'unità immobiliare.

Relativamente alle cantine:

- c) demolizione di porzioni di muratura e messa in comunicazione dei tre locali cantinati tramite passate;
- d) tamponamento della porta di accesso dal corridoio comune della cantina n. 24 (sub. 5002);

Relativamente all'autorimessa

- e) realizzazione di soppalco con soprastanti scaffalature.

Le difformità di cui ai punti a), c), d), possono essere regolarizzate mediante la presentazione di istanza di sanatoria ai sensi del DPR n. 380/2001 fermo restando che, per quanto attiene ai punti a) e d), trattandosi di abusi su porzioni condominiali, è necessario ottenere assenso dell'amministratore.

Le difformità di cui ai punti b) et e) non possono essere sanate e pertanto si dovrà provvedere alla messa in pristino degli immobili conformemente a quanto assentito, con la precisazione che, relativamente all'abuso b), dovrà essere inoltre sezionato l'impianto di riscaldamento.

L'importo di spesa ricomprensivo onorario professionale, diritti comunali e sanzioni, può determinarsi in via del tutto indicativa e non vincolante, in complessivi € 4.000,00 circa.

_____oo00oo_____

Si segnala inoltre che non vi è conformità dei dati catastali e delle planimetrie ai sensi dall'art. 29 comma 1 bis L. 52/85, come modificata dal D.L. n. 78/10, convertito in L. n. 122/10 in quanto:

- relativamente al sub. 29, l'alloggio non risulta correttamente rappresentato circa lo sviluppo del balcone prospettante la cucina, mentre la cantina rappresentata non è corretta;

- relativamente al sub. 5002, la cantina rappresentata non è corretta.

Pertanto dovranno essere presentate le necessarie pratiche di variazione catastale, il cui importo di spesa ricomprendente onorario professionale e diritti, può determinarsi in via del tutto indicativa e non vincolante, in complessivi € 1.500,00 circa.

LOTTO QUARTO

- realizzazione di soppalco con soprastanti scaffalature.

Il manufatto non è sanabile e pertanto si dovrà provvedere alla sua totale rimozione e ricondurre lo stato luoghi conforme a quanto assentito.

LOTTO QUINTO

Si precisa che dalle ricerche eseguite non è stato possibile consultare la pratica di originaria costruzione attinente il fabbricato abitativo di cui l'immobile in questione è parte, fermo restando che l'edificazione risulta iniziata in data anteriore al 01.09.1967, e che l'unica pratica attinente specificatamente l'unità in questione (art. 26 L. 47/85 prot. 1989/9/4169) risulta priva di elaborati grafici a supporto.

In considerazione di quanto sopra e del fatto che l'unico raffronto possibile è quello con la planimetria catastale in atti, dalla comparazione tra questa e lo stato dei luoghi risultante al momento del sopralluogo, sono state accertate le seguenti difformità:

- a) demolizione di porzione di muratura e rimozione del relativo serramento tra ingresso e cucina e conseguente assenza del locale antibagno;
- b) realizzazione di servizio igienico ventilato meccanicamente dotato di lavabo, bidet e doccia, con accesso da camera e conseguente minor dimensionamento della cucina.

La difformità di cui al punto a) non può essere sanata in quanto in aperto contrasto con il vigente regolamento igienico edilizio, e pertanto dovrà essere ripristinato l'originario locale ingresso realizzando le necessarie opere murarie e riposizionando il serramento

tra questo e la cucina.

La difformità di cui al punto b) può essere sanata mediante la presentazione di istanza di sanatoria ai sensi del DPR n. 380/2001.

L'importo di spesa ricomprensivo onorario professionale, diritti comunali e sanzioni, può determinarsi in via del tutto indicativa e non vincolante, in complessivi € 2.000,00 circa.

_____oo00oo_____

Si segnala inoltre che non vi è conformità dei dati catastali e delle planimetrie ai sensi dall'art. 29 comma 1 bis L. 52/85, come modificata dal D.L. n. 78/10, convertito in L. n. 122/10 e pertanto dovrà essere presentata pratica di variazione catastale, il cui importo di spesa ricomprensivo onorario professionale e diritti catastali può determinarsi, in via del tutto indicativa e non vincolante, in complessivi € 700,00 circa.

LOTTO SESTO

Accertata sostanziale conformità tra stato dei luoghi e assentito.

LOTTO SETTIMO

Fermo restando che l'unità al suo interno non risulta ultimata per quanto attiene esemplificativamente a: finiture, impianto elettrico, idrico, termosanitario, posa sanitari, rubinetterie ed accessori, serramenti interni, zoccolini, tinteggiature, ecc..., è stata accertata la demolizione di porzione di muratura tra tinello e veranda e rimozione del relativo serramento con conseguente creazione di ambiente unico.

Si precisa altresì che risulta predisposto nel locale veranda attacco a parete per scarico acque.

Tale difformità non può essere sanata e pertanto si dovrà provvedere alla messa in pristino dell'immobile conformemente a quanto assentito, con la precisazione che dovrà essere inoltre sezionata la predisposizione dell'impianto di scarico.

LOTTO OTTAVO

Accertata sostanziale conformità tra stato dei luoghi e quanto assentito con D.I.A. prot. 1998/9/2337 del 24.02.1998, fermo restando che non vi è continuità tra questa e l'ultima variante al progetto di originaria costruzione (Licenza Edilizia n. 1418 del 28.02.1963).

LOTTO NONO

Relativamente all'alloggio

- a) modeste modifiche distributive interne, ed in particolare diverso posizionamento delle porte di accesso a tinello e camera e dei relativi tramezzi;

Relativamente alla cantina

- b) ferma restando la sostanziale conformità del vano cantinato, diversa distribuzione interna del corridoio comune condominiale;

Relativamente all'autorimessa

- c) realizzazione di soppalco con struttura in legno.

Le difformità di cui ai punti a) et b) possono essere sanate mediante la presentazione di istanze di sanatoria ai sensi del DPR n. 380/2001 fermo restando che, per quanto attiene al punto b), interessando porzioni condominiali, la pratica dovrà essere predisposta e presentata dall'amministratore in qualità di legale rappresentante.

Il manufatto di cui al punto c) non è sanabile e pertanto si dovrà provvedere alla sua totale rimozione e ricondurre lo stato luoghi conforme a quanto assentito.

Fermo restando che circa il punto b), trattandosi di onere a carico dell'intero condominio, non è possibile determinare analiticamente il costo da sostenere in capo all'unità immobiliare pignorata e pertanto ci si riserva su detta computazione, relativamente al punto a), l'importo di spesa ricomprensivo onorario professionale, diritti comunali e sanzioni, può determinarsi in via del tutto indicativa e non vincolante, in complessivi € 2.000,00 circa.

_____oo00oo_____

Si segnala inoltre che non vi è conformità dei dati catastali e delle planimetrie ai sensi dall'art. 29 comma 1 bis L. 52/85, come modificata dal D.L. n. 78/10, convertito in L. n. 122/10 e pertanto dovrà essere presentata pratica di variazione catastale, il cui importo di spesa ricomprensente onorario professionale e diritti catastali può determinarsi, in via del tutto indicativa e non vincolante, in complessivi € 700,00 circa.

LOTTO DECIMO

- generalizzate modifiche distributive interne, prospettiche e di recinzione con la confinante proprietà Foglio 14, particella 37 (Lotto Secondo della presente).

Si precisa inoltre che, relativamente alla C.I.L.A. n. 64/2022 presentata in data 20.10.2022, pur risultando questa in corso di validità al fine di realizzare le opere ivi indicate, la stessa rappresenta uno stato di fatto non conforme a quanto rilevato in loco, e pertanto è da considerarsi a tutti gli effetti inefficace.

Dette difformità, ad eccezione della recinzione ove tra l'altro il cancello di comunicazione con l'attigua proprietà dovrà essere eliminato, possono essere sanate mediante la presentazione di istanze di sanatoria ai sensi del DPR n. 380/2001, il cui importo di spesa ricomprensente onorario professionale, diritti comunali e sanzioni, può determinarsi in via del tutto indicativa e non vincolante, in complessivi € 3.000,00 circa.

Si precisa altresì che, per quanto attiene gli interventi di riqualificazione energetica di cui alla CILA Superbonus n. 78/2022, questi non sono stati realizzati.

_____oo00oo_____

Si segnala inoltre che non vi è conformità dei dati catastali e delle planimetrie ai sensi dall'art. 29 comma 1 bis L. 52/85, come modificata dal D.L. n. 78/10, convertito in L. n. 122/10 e pertanto dovrà essere presentata pratica di variazione catastale, il cui

importo di spesa ricomprensente onorario professionale e diritti catastali può determinarsi, in via del tutto indicativa e non vincolante, in complessivi € 1.500,00 circa. In merito agli identificativi catastali riportati in visura si rileva che i subalterni di fatto non costituiscono unità indipendenti e che l'intestazione risulta errata nelle quote di attribuzione.

LOTTO UNDICESIMO

- a) generalizzate modifiche distributive interne nonché modeste di facciata;
- b) al piano seminterrato, nel più ampio locale di sgombero, installazione di maxi vasca idromassaggio incassata per più persone, sauna, nonché cambio di destinazione d'uso di alcuni vani da sgombero a bagno/palestra/docce ordinarie/speciali e accessori.

Le difformità di cui al punto a) possono essere sanate mediante la presentazione di istanze di sanatoria ai sensi del DPR n. 380/2001, il cui importo di spesa ricomprensente onorario professionale, diritti comunali e sanzioni, può determinarsi in via del tutto indicativa e non vincolante, in complessivi € 4.000,00 circa.

Gli abusi di cui al punto b) non possono essere sanati in quanto in aperto contrasto con il vigente regolamento igienico sanitario comunale e pertanto si dovrà procedere alla messa in pristino dell'intero piano conformemente a quanto assentito, anche con riferimento alla rimozione dell'impiantistica termica ed idrosanitaria.

Si precisa altresì che, per quanto attiene gli interventi di riqualificazione energetica di cui alla CILA Superbonus n. 50/2022, non è stato possibile reperire attestazioni di regolare esecuzione e, da sommario esame visivo, le stesse non risulterebbero realizzate.

_____oo00oo_____

Si segnala inoltre che non vi è conformità dei dati catastali e delle planimetrie ai sensi

dall'art. 29 comma 1 bis L. 52/85, come modificata dal D.L. n. 78/10, convertito in L. n. 122/10 e pertanto dovrà essere presentata pratica di variazione catastale, il cui importo di spesa ricomprendente onorario professionale e diritti catastali può determinarsi, in via del tutto indicativa e non vincolante, in complessivi € 1.500,00 circa.

ATTESTATI DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Dagli accertamenti esperiti presso il Sistema Informativo per la Prestazione Energetica degli Edifici della Regione Piemonte, gli immobili oggetto della presente non risultano dotati di Attestato di Prestazione Energetica.

QUESITO 9)

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

Ai fini della richiesta determinazione di valore, per le operazioni di stima sono state preliminarmente individuate le caratteristiche estrinseche degli immobili e cioè quelle relative alla loro collocazione territoriale, alla viabilità, al contesto, alla dotazione dei servizi, ecc..., e quelle intrinseche relative alla qualità edilizia, alle caratteristiche costruttive, al risparmio energetico, alla razionalità della distribuzione interna, ecc....

Gli enti immobiliari sono stati stimati e conseguentemente dovranno essere venduti nello stato di fatto (anche ambientale), di diritto, edilizio, urbanistico, sanitario, locativo ed amministrativo in cui si trovano, comprensivi di accessori e pertinenze, a corpo e non a misura, come visti e piaciuti con annessi diritti, azioni, ragioni e servitù attive e passive come ad oggi praticate o costituite, fissi ed infissi, annessi e connessi, ricomprendendo altresì l'incidenza del suolo, salvo migliori e più esatti confini e dati catastali, sotto l'osservanza dei citati atti notarili, con l'esclusione fin d'ora di

qualsivoglia diritto o rivalsa, che possa essere vantata dagli acquirenti successivamente al trasferimento. Resta altresì dichiarato che:

- le consistenze immobiliari riportate sono da considerarsi sempre indicative ed in alcun modo vincolanti per lo scrivente, dovendosi intendere la valutazione di ogni singolo lotto eseguita a corpo e non a misura;
- specificatamente per i lotti Primo, Secondo, Decimo, Undicesimo, non sono stati considerati possibili difetti e/o costi strutturali, di funzionamento e/o di problemi ambientali, anche del sottosuolo, che potrebbero avere un qualsivoglia impatto sui valori esposti nella presente relazione di stima e pertanto saranno considerati rientranti nella vendita anche ulteriori rifiuti e/o sostanze nocive da smaltire non indicati, con conseguente assunzione in capo agli acquirenti di ogni costo, onere e responsabilità anche verso terzi e verso Pubbliche Autorità.

La stima è stata effettuata applicando il criterio sintetico per valori tipici, acquisendo attraverso approfondite indagini peritali i termini di raffronto medi da porre a base di calcolo della stessa e determinando una scala di prezzi noti, espressi in termini di parametro unitario, adeguandoli a quanto già precedentemente esposto.

Sulla scorta di quanto sopra si procede alla stima dei seguenti valori:

<u>LOTTO PRIMO</u>			
VALORE DI LIBERO MERCATO			
Descrizione	Superficie	€/mq.	Valore libero mercato (€)
Unità immobiliare	780,00	800,00	624.000,00 *

* deve intendersi ricompresa l'incidenza del suolo per quanto di competenza

REVISIONI DI STIMA AL VALORE DI LIBERO MERCATO

	Revisione	Importo (€)
Esclusione della garanzia per qualsivoglia vizio, difformità, preclusione all'uso, assenza di conformità, immediatezza della vendita giudiziaria. Determinazione da intendersi indicativa e non vincolante	-15,00%	- 93.600,00
Stato di occupazione	--	--
Stato d'uso e manutenzione accertato in sede di sopralluogo	--	--
Livello piano / accesso	--	--
Spese condominiali insolute	--	--
Pratica di variazione catastale	a corpo	- 2.000,00
Totale revisioni di stima		- 95.600,00

VALORE AI FINI DELLA PRESENTE PROCEDURA ESECUTIVA
--

624.000,00 - 95.600,00	€ 528.400,00
------------------------	---------------------

determinati con arrotondamento in complessivi

€ 528.000,00 (cinquecentoventottomila/00).

LOTTO SECONDO			
	Superficie lorda (mq.)	Coeff. correttivo	Superficie commerciale (mq.)
Abitativo	320,00	1,00	320,00
Balconi e terrazzi	80,00	0,25	20,00
Cantine e locali tecnici	70,00	0,25	17,50
Totale superficie commerciale (mq.)			357,50
che si arrotonda in complessivi (mq.)			357,00

VALORE DI LIBERO MERCATO			
Descrizione	Superficie	€/mq.	Valore libero mercato (€)
Unità immobiliare	357,00	2.200,00	785.400,00 *

* deve intendersi ricompresa l'incidenza del suolo

REVISIONI DI STIMA AL VALORE DI LIBERO MERCATO		
	Revisione	Importo (€)

Esclusione della garanzia per qualsivoglia vizio, difformità, preclusione all'uso, assenza di conformità, immediatezza della vendita giudiziaria. Determinazione da intendersi indicativa e non vincolante	-8,00%	- 62.832,00
Stato di occupazione	--	--
Stato d'uso e manutenzione accertato in sede di sopralluogo	--	--
Oneri di regolarizzazione edilizia/catastale	a corpo	- 9.500,00
Livello piano / accesso	--	--
Spese condominiali insolute	--	--
Totale revisioni di stima		- 72.332,00

VALORE AI FINI DELLA PRESENTE PROCEDURA ESECUTIVA		
--	--	--

785.400,00	- 72.332,00	€ 713.068,00
------------	-------------	---------------------

determinati con arrotondamento in complessivi

€ 713.000,00 (settecentotredicimila/00).

<u>LOTTO TERZO</u>			
VALORE DI LIBERO MERCATO			
Descrizione	Superficie	€/mq.	Valore libero mercato (€)
Alloggio e pertinenze	117,00	1.900,00	222.300,00
Cantina sub. 5002	4,00	a corpo	5.000,00
Cantina sub. 5003	4,00	a corpo	5.000,00
Autorimessa	12,00	a corpo	28.000,00
			260.300,00

REVISIONI DI STIMA AL VALORE DI LIBERO MERCATO

	Revisione	Importo (€)
Esclusione della garanzia per qualsivoglia vizio	-3,00%	- 7.809,00
Stato di occupazione	--	--
Stato d'uso e manutenzione accertato in sede di sopralluogo	-5,00%	- 13.015,00
Oneri di regolarizzazione edilizia/catastale	a corpo	- 5.500,00
Livello piano / accesso	--	--
Spese condominiali insolute	--	- 10.021,35
Totale revisioni di stima		- 36.345,35

VALORE AI FINI DELLA PRESENTE PROCEDURA ESECUTIVA
--

260.300,00	-	36.345,35	€ 223.954,65
------------	---	-----------	---------------------

determinati con arrotondamento in complessivi

€ 224.000,00 (duecentoventiquattromila/00).

LOTTO QUARTO			
VALORE DI LIBERO MERCATO			
Descrizione	Superficie	€/mq.	Valore libero mercato (€)
Autorimessa	12,00	a corpo	30.000,00

REVISIONI DI STIMA AL VALORE DI LIBERO MERCATO

	Revisione	Importo (€)
Esclusione della garanzia per qualsivoglia vizio	--	--
Stato di occupazione	--	--
Stato d'uso e manutenzione accertato in sede di sopralluogo	--	--
Oneri di regolarizzazione edilizia/catastale	--	--
Livello piano / accesso	--	--
Spese condominiali insolute	--	- 102,19
Totale revisioni di stima		- 102,19

VALORE AI FINI DELLA PRESENTE PROCEDURA ESECUTIVA
--

30.000,00	-	102,19	€ 29.897,81
-----------	---	--------	--------------------

determinati con arrotondamento in complessivi

€ 30.000,00 (trentamila/00).

LOTTO QUINTO			
VALORE DI LIBERO MERCATO			
Descrizione	Superficie	€/mq.	Valore libero mercato (€)
Alloggio	56,00	1.900,00	106.400,00

REVISIONI DI STIMA AL VALORE DI LIBERO MERCATO

	Revisione	Importo (€)
Esclusione della garanzia per qualsivoglia vizio	--	--
Stato di occupazione	--	--
Stato d'uso e manutenzione accertato in sede di sopralluogo	--	--
Oneri di regolarizzazione edilizia/catastale	a corpo	- 2.700,00
Livello piano / accesso	--	--
Spese condominiali insolute	--	--
Totale revisioni di stima		- 2.700,00

VALORE AI FINI DELLA PRESENTE PROCEDURA ESECUTIVA
--

106.400,00	-	2.700,00	€ 103.700,00
------------	---	----------	---------------------

determinati con arrotondamento in complessivi

€ 104.000,00 (centoquattromila/00).

LOTTO SESTO			
VALORE DI LIBERO MERCATO			
Descrizione	Superficie	€/mq.	Valore libero mercato (€)
Autorimessa	15,00	a corpo	32.000,00

REVISIONI DI STIMA AL VALORE DI LIBERO MERCATO

	Revisione	Importo (€)
Esclusione della garanzia per qualsivoglia vizio	--	--
Stato di occupazione. Ci si riserva sull'incidenza di un'eventuale revisione, come già precedentemente riferito	--	--
Stato d'uso e manutenzione accertato in sede di sopralluogo	--	--
Oneri di regolarizzazione edilizia/catastale	--	--
Livello piano / accesso	--	--
Spese condominiali insolute	--	- 246,71
Totale revisioni di stima		- 246,71

VALORE AI FINI DELLA PRESENTE PROCEDURA ESECUTIVA
--

32.000,00	-	246,71	€ 31.753,29
-----------	---	--------	--------------------

determinati con arrotondamento in complessivi

€ 32.000,00 (trentaduemila/00).

LOTTO SETTIMO			
VALORE DI LIBERO MERCATO			
Descrizione	Superficie	€/mq.	Valore libero mercato (€)
Alloggio	64,00	2.900,00	185.600,00

REVISIONI DI STIMA AL VALORE DI LIBERO MERCATO

	Revisione	Importo (€)
Esclusione della garanzia per qualsivoglia vizio, assenza di conformità	-3,00%	- 5.568,00
Stato di occupazione	--	--
Stato d'uso e manutenzione accertato in sede di sopralluogo	-10,00%	- 18.560,00
Oneri di regolarizzazione edilizia/catastale	--	--
Livello piano / accesso	--	--
Spese condominiali insolute	--	- 1.146,00
Totale revisioni di stima		- 25.274,00

VALORE AI FINI DELLA PRESENTE PROCEDURA ESECUTIVA		
185.600,00	-	25.274,00
		€ 160.326,00

determinati con arrotondamento in complessivi

€ 160.000,00 (centosessantamila/00).

LOTTO OTTAVO			
VALORE DI LIBERO MERCATO			
Descrizione	Superficie	€/mq.	Valore libero mercato (€)
Autorimessa	13,00	a corpo	28.000,00

REVISIONI DI STIMA AL VALORE DI LIBERO MERCATO

	Revisione	Importo (€)
Esclusione della garanzia per qualsivoglia vizio	--	--
Stato di occupazione	--	--
Stato d'uso e manutenzione accertato in sede di sopralluogo	--	--
Oneri di regolarizzazione edilizia/catastale	--	--
Livello piano / accesso	--	--
Spese condominiali insolute	--	- 1.413,10
Totale revisioni di stima		- 1.413,10

VALORE AI FINI DELLA PRESENTE PROCEDURA ESECUTIVA
--

28.000,00 - -1.413,10	€ 26.586,90
-----------------------	--------------------

determinati con arrotondamento in complessivi

€ 26.500,00 (ventiseimilacinquecento/00).

<u>LOTTO NONO</u>			
VALORE DI LIBERO MERCATO			
Descrizione	Superficie	€/mq.	Valore libero mercato (€)
Alloggio e pertinenze	54,00	1.500,00	81.000,00
Autorimessa	15,00	a corpo	25.000,00
			106.000,00

REVISIONI DI STIMA AL VALORE DI LIBERO MERCATO

	Revisione	Importo (€)
Esclusione della garanzia per qualsivoglia vizio	--	--
Stato di occupazione	--	--
Stato d'uso e manutenzione accertato in sede di sopralluogo	-5,00%	- 5.300,00
Oneri di regolarizzazione edilizia/catastale	a corpo	- 2.700,00
Livello piano / accesso	-3,00%	- 3.180,00
Spese condominiali insolute	--	- 1.276,89
Totale revisioni di stima		- 12.456,89

VALORE AI FINI DELLA PRESENTE PROCEDURA ESECUTIVA
--

106.000,00	-	12.456,89	€ 93.543,11
------------	---	-----------	--------------------

determinati con arrotondamento in complessivi

€ 93.500,00 (novantatremilacinquecento/00).

LOTTO DECIMO

Tenuto conto che la quota pignorata risulta pari ai 4/6 dell'intero, si determina dapprima il valore della piena proprietà e, da questo, si computa la quota di comproprietà in capo all'esecutato.

<u>Foglio 14, particella 349, subb. 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10</u>			
	Superficie lorda (mq.)	Coeff. correttivo	Superficie commerciale (mq.)
Abitativo	260,00	1,00	260,00
Porticati	88,00	0,25	22,00
Cantine e locali tecnici	155,00	0,25	38,75
Totale superficie commerciale (mq.)			320,75
che si arrotonda in complessivi (mq.)			320,00

<u>Foglio 14, particella 349, sub. 2</u>			
	Superficie lorda (mq.)	Coeff. correttivo	Superficie commerciale (mq.)
Autorimessa	60,00	1,00	60,00

VALORE DI LIBERO MERCATO			
Descrizione	Superficie	€/mq.	Valore libero mercato (€)
Villa	320,00	2.000,00	640.000,00
Autorimessa	60,00	900,00	54.000,00
			694.000,00 *

* deve intendersi ricompresa l'incidenza del suolo

REVISIONI DI STIMA AL VALORE DI LIBERO MERCATO

	Revisione	Importo (€)
Esclusione della garanzia per qualsivoglia vizio, difformità, assenza di conformità, immediatezza della vendita giudiziaria. Determinazione da intendersi indicativa e non vincolante	-5,00%	- 34.700,00
Stato di occupazione	--	--
Stato d'uso e manutenzione accertato in sede di sopralluogo	-5,00%	- 34.700,00
Oneri di regolarizzazione edilizia/catastale	a corpo	- 4.500,00
Livello piano / accesso	--	--
Spese condominiali insolute	--	--
Totale revisioni di stima		- 73.900,00

VALORE DELLA PIENA PROPRIETA'

694.000,00	-	73.900,00	€ 620.100,00
------------	---	-----------	---------------------

VALORE DELLA QUOTA PIGNORATA PARI AI 4/6

620.100,00	x	4/6	€ 413.400,00
------------	---	-----	---------------------

determinati con arrotondamento in complessivi

€ 413.000,00 (quattrocentotredicimila/00).

LOTTO UNDICESIMO

Tenuto conto che la quota pignorata risulta pari ai 1/2 dell'intero, si determina dapprima il valore della piena proprietà e, da questo, si computa la quota di comproprietà in capo all'esecutato.

VALORE DI LIBERO MERCATO			
Descrizione	Superficie	€/mq.	Valore libero mercato (€)
Villa	410,00	2.500,00	1.025.000,00
Autorimessa	102,00	900,00	91.800,00
Piscina	--	a corpo	50.000,00
			1.166.800,00 *

* deve intendersi ricompresa l'incidenza del suolo

REVISIONI DI STIMA AL VALORE DI LIBERO MERCATO

	Revisione	Importo (€)
Esclusione della garanzia per qualsivoglia vizio, difformità, assenza di conformità, immediatezza della vendita giudiziaria. Determinazione da intendersi indicativa e non vincolante	-8,00%	- 93.344,00
Stato di occupazione	--	--
Stato d'uso e manutenzione accertato in sede di sopralluogo	--	--
Oneri di regolarizzazione edilizia/catastale	a corpo	- 5.500,00
Livello piano / accesso	--	--
Spese condominiali insolute	--	--
Totale revisioni di stima		- 98.844,00

VALORE DELLA PIENA PROPRIETA'

1.166.800,00 - 98.844,00	€ 1.067.956,00
--------------------------	-----------------------

VALORE DELLA QUOTA PIGNORATA PARI AD 1/2

1.067.956,00 x 1/2	€ 533.978,00
--------------------	---------------------

determinati con arrotondamento in complessivi

€ 534.000,00 (cinquecentotrentaquattromila/00).

I valori sopraindicati devono intendersi nello stato di fatto (anche ambientale), di diritto, edilizio, urbanistico, sanitario, locativo ed amministrativo in cui si trovano, comprensivi di accessori e pertinenze, a corpo e non a misura, come visti e piaciuti con annessi diritti, azioni, ragioni e servitù attive e passive come ad oggi praticate o costituite, fissi ed infissi, annessi e connessi, ricomprendendo altresì l'incidenza del suolo, salvo migliori e più esatti confini e dati catastali, sotto l'osservanza dei citati atti notarili, con l'esclusione fin d'ora di qualsivoglia diritto o rivalsa, che possa essere vantata dagli acquirenti successivamente al trasferimento.

Gli acquirenti esonerano 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.

RIEPILOGO VALORI IMMOBILIARI

Sulla scorta di quanto sopra, di seguito si riporta il prospetto riepilogativo del valore di mercato dei beni eseguiti, complessivamente stimati in € 2.858.000,00, che sono stati accertati in undici distinti lotti come segue:

Lotto	Ubicazione	Indirizzo	Dati catastali			Quota pignorata	Valore di mercato
			Foglio	Part.	Sub.		€
Primo	Torino	Via Reiss Romoli 146	1053	185	8	1/1	528.000,00
Secondo	Rosta	Via Buttigliera Alta 41	14	37	12	1/1	713.000,00
Terzo	Torino	Via Martinetto 7	1177	277	29	1/1	224.000,00
	Torino	Via Martinetto 7	1177	277	5002		
	Torino	Via Martinetto 7	1177	277	5003		
	Torino	Via Alasonatti 1/F	1177	277	5122		
Quarto	Torino	Via Alasonatti 1/F	1177	277	5129	1/1	30.000,00
Quinto	Torino	Via Cibrario 34	1178	407	12	1/1	104.000,00
Sesto	Torino	Via Le Chiuse 54	1178	692	36	1/1	32.000,00
Settimo	Torino	Via Cavallermaggiore 8	1223	247	9	1/1	160.000,00
Ottavo	Torino	Via Cavallermaggiore 9/A	1223	248	22	1/1	26.500,00
Nono	Torino	Via Monte Pasubio 12	1439	105	33	1/1	93.500,00
	Torino	Via Melchiorre Voli 24/F	1439	106	8	1/1	
Decimo	Rosta	Via Buttigliera Alta 43	14	349	2	4/6	413.000,00
	Rosta	Via Buttigliera Alta 43	14	349	4, 5, 6, 7, 8, 9, 10		
Undicesimo	Rosta	Via Buttigliera Alta 43	14	463	107	1/2	534.000,00
	Rosta	Via Buttigliera Alta 43	14	463	108		
	Rosta	Via Buttigliera Alta 43	14	463	109		

Dott. Arch. Maurizio ORAZI
CONSULENTE TECNICO DEL GIUDICE
Tel. 011.046.16.30
e-mail: segreteria@architettoorazi.it
PEC: m.orazi@architettitorinopec.it

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

Torino, li 18.04.2023

L'ESPERTO

Dott. Arch. Maurizio ORAZI

ALLEGATI

- 1) Documentazione catastale Lotto Primo.
- 2) Planimetria stato dei luoghi Lotto Primo
- 3) Documentazione catastale Lotto Secondo.
- 4) Documentazione catastale Lotto Terzo.
- 5) Documentazione catastale Lotto Quarto.
- 6) Documentazione catastale Lotto Quinto.
- 7) Planimetria stato dei luoghi Lotto Quinto
- 8) Documentazione catastale Lotto Sesto.
- 9) Documentazione catastale Lotto Settimo.
- 10) Documentazione catastale Lotto Ottavo.
- 11) Documentazione catastale Lotto Nono.
- 12) Documentazione catastale Lotto Decimo.
- 13) Documentazione catastale Lotto Undicesimo.
- 14) Documentazione fotografica Lotto Primo.
- 15) Documentazione fotografica Lotto Secondo.
- 16) Documentazione fotografica Lotto Terzo.

89

Relazione estimativa di Consulenza Tecnica d'Ufficio
Procedura esecutiva n. 404/2022 R.G.E.
promossa da:

contro:

- 17) Documentazione fotografica Lotto Quarto.
- 18) Documentazione fotografica Lotto Quinto.
- 19) Documentazione fotografica Lotto Sesto.
- 20) Documentazione fotografica Lotto Settimo.
- 21) Documentazione fotografica Lotto Ottavo.
- 22) Documentazione fotografica Lotto Nono.
- 23) Documentazione fotografica Lotto Decimo.
- 24) Documentazione fotografica Lotto Undicesimo.
- 25) Procura generale rogito Notaio Andrea Ganelli del 06.08.2021 rep. 50397/32612.
- 26) Verifica sussistenza contratti di locazione Agenzia delle Entrate.
- 27) Contratto di locazione Lotto Quinto.
- 28) Contratto di locazione Lotto Sesto.
- 29) Contratto di locazione Lotto Nono - alloggio.
- 30) Contratto di locazione Lotto Nono - autorimessa.
- 31) Ispezioni ipotecarie e formalità pregiudizievoli Torino 1.
- 32) Ispezioni ipotecarie e formalità pregiudizievoli Torino 2.
- 33) Scrittura privata di transazione Lotto Primo.
- 34) Verbale di conciliazione n. 205/2014 rep. 13851/2014.
- 35) Regolamento di condominio Lotti Terzo e Quarto.
- 36) Regolamento di condominio Lotto Quinto.
- 37) Regolamento di condominio Lotto Sesto.
- 38) Regolamento di condominio Lotto Settimo.
- 39) Regolamento di condominio Lotto Ottavo.
- 40) Regolamento di condominio Lotto Nono.
- 41) Scrittura privata del 30.09.1994, Lotti Decimo e Undicesimo.

- 42) Situazione contabile condominiale Lotti Terzo e Quarto.
- 43) Situazione contabile condominiale Lotto Quinto.
- 44) Situazione contabile condominiale Lotto Sesto.
- 45) Situazione contabile condominiale Lotto Settimo.
- 46) Situazione contabile condominiale Lotto Ottavo.
- 47) Situazione contabile condominiale Lotto Nono.
- 48) Verifica sussistenza procedimenti giudiziari.
- 49) Atto di provenienza Lotto Primo.
- 50) Atto di provenienza Lotto Secondo.
- 51) Atto di provenienza Lotto Terzo - sub. 29.
- 52) Atto di provenienza Lotto Terzo - sub. 5002.
- 53) Atto di provenienza Lotto Terzo - sub. 5003.
- 54) Atto di provenienza Lotto Terzo - sub. 5122.
- 55) Atto di provenienza Lotto Quarto.
- 56) Atto di provenienza Lotto Quinto.
- 57) Atto di provenienza Lotto Sesto.
- 58) Atto di provenienza Lotto Settimo.
- 59) Atto di provenienza Lotto Ottavo.
- 60) Atto di provenienza Lotto Nono - alloggio
- 61) Atto di provenienza Lotto Nono - autorimessa
- 62) Pratiche edilizie Lotto Primo.
- 63) Pratiche edilizie Lotto Secondo.
- 64) Pratiche edilizie Lotti Terzo e Quarto.
- 65) Pratiche edilizie Lotto Quinto.
- 66) Pratiche edilizie Lotto Sesto.

Dott. Arch. Maurizio ORAZI
CONSULENTE TECNICO DEL GIUDICE
Tel. 011.046.16.30
e-mail: segreteria@architettoorazi.it
PEC: m.orazi@architettitorinopec.it

- 67) Pratiche edilizie Lotto Settimo.
- 68) Pratiche edilizie Lotto Ottavo.
- 69) Pratiche edilizie Lotto Nono.
- 70) Pratiche edilizie Lotto Decimo.
- 71) Pratiche edilizie Lotto Undicesimo.