

TRIBUNALE DI TORINO
Sezione Esecuzioni Immobiliari

ESECUZIONE IMMOBILIARE
R.G.E. 690/2020



G.E. dott.ssa Rossella D'ADDATO

RAPPORTO DI STIMA

*Tecnico incaricato: Arch. Giovanni Rosotto
Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di TORINO nella categoria
architetti al N. 33059 ed all'Ordine degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti e
Conservatori della Provincia di TORINO al N. 7415
con studio in Torino, Via Sassari, 8 - 10152
tel: 0115835113 fax: 1782749940 email: giovanni@rosotto.com*

INDICE

QUADRO RIASSUNTIVO DELLA RELAZIONE PERITALE.....	4
1. QUESITO.....	5
2. GENERALITA'.....	6
2.1. CREDITORE PROCEDENTE.....	6
2.2. CREDITORE INTERVENUTO.....	6
2.3. DEBITORI ESECUTATI.....	6
2.4. VERBALE DI PIGNORAMENTO.....	6
3. RISPOSTA AL QUESITO 1.....	6
3.1 Identifichi i beni pignorati indicandone ubicazione, tipologia, consistenza, dati catastali e confini e provvedendo altresì a presentare le denunce catastali eventualmente mancanti;.....	6
3.1.1 Identificazione Catastale.....	6
3.1.2 Caratteristiche descrittive urbanistiche di zona.....	9
4 RISPOSTA AL QUESITO 2.....	13
4.1 DESCRIZIONE DEI BENI.....	13
5 RISPOSTA AL QUESITO 3.....	13
5.1 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;.....	13
5.1.1 STATO DI PROPRIETÀ ALL'ATTO DEL PIGNORAMENTO.....	14
5.1.2 STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE.....	14
6 RISPOSTA AL QUESITO 4.....	14
6.1 L'ESISTENZA DI 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.....	14
6.1.1 Servitù personali (usufrutto, uso, abitazione).....	14
6.1.4. Vincoli sull'immobile pignorato.....	14
6.2. Formalità pregiudizievoli - trascrizioni e iscrizioni.....	14
6.3. Oneri di cancellazione formalità.....	15
6.4. La verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;.....	15
6.4.1. Censo.....	15
6.4.2. Uso civico.....	15
7. RISPOSTA AL QUESITO 5.....	15
7.1 VERIFICHI LE SPESE E I PROCEDIMENTI GIUDIZIARI DI CUI AL N. 9 DELL'ART. 173 BIS DISP. ATT. C.P.C. 15	
8 RISPOSTA AL QUESITO 6.....	16
8.1 PROPRIETÀ DEI BENI ALLA DATA DELLA TRASCRIZIONE E TUTTI I PROPRIETARI NEL VENTENNIO ANTERIORE A TALE DATA E IL PRIMO TITOLO TRA VIVI ANTERIORE AL SUDDETTO VENTENNIO.....	16
8.1.1 Attuale proprietario.....	16
8.1.2 Proprietari precedenti.....	16
9 RISPOSTA AL QUESITO 7.....	17
9.1 INDICHI LE PRATICHE EDILIZIE RELATIVE ALL'IMMOBILE E QUALE SIA LA SITUAZIONE URBANISTICA DELLO STESSO.....	17

9.1.1	Dichiarazione agibilità (abitabilità).....	17
9.1.2	Pratiche, licenze e/o concessioni edilizie	17
10	RISPOSTA AL QUESITO 8.....	17
10.1	VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA DEI BENI AI SENSI DEL N.6 DELL'ART 173 BIS DISP. ATT. C.P.C.....	17
10.1.1	Irregolarità edilizie delle unità immobiliari riscontrate.....	17
10.1.2	Procedure e spese a sanatoria delle irregolarità edilizie riscontrate	19
10.1.3.	Siano dotati dell'Attestato di Prestazione Energetica.....	20
11	RISPOSTA AL QUESITO 9.....	21
11.1	DETERMINI IL VALORE DI MERCATO DEI BENI, SPECIFICANDO LE VOCI DI CUI ALL'ART. 568, COMMA 2, C.P.C.	21
11.1.1	Superficie	21
11.2.1	Criterio di stima	22
11.2.2	Fonti di informazione.....	22
11.2.3	Attribuzione del valore di stima	23
11.2.4	Adeguamenti e correzioni della stima.....	24
12	RISPOSTA AL QUESITO 10.....	24
12.1	DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI.....	24
12.1.1	Descrizione dei beni immobili e relative pertinenze.....	24
13	NOTE FINALI SUL PROCEDIMENTO	29



QUADRO RIASSUNTIVO DELLA RELAZIONE PERITALE

Trascrizione atto pignoramento: nota del 18/12/2020 R.G. 44080/32006

QUOTA COLPITA - UBICAZIONE - DESTINAZIONE - DATI CATASTALI

Quota colpita:	1/1
Destinazione: Abitazione di tipo popolare (A/4)	Comune di Torino (TO) via Luigi Capriolo n. 31
Dati catastali	F. 1225 part. 538 sub.11
Valore di base	€ 33.000,00
Valore di riferimento minimo a discrezione del delegato alla vendita	€ 24.750,00

SINTESI ACCERTAMENTI

Corrispondenza quota colpita e quota posseduta: corrisponde
Comproprietari non esegutati: non sussistono comproprietari non esegutati
Documentazione ex art. 567 cpc: conforme
Continuità delle trascrizioni ex art. 2650 cc: sussiste
Sussistenza di diritti reali, vincoli e oneri: non sussistono vincoli di trasferibilità
Sussistenza iscrizioni e trascrizioni: non sussistono formalità opponibili all'acquirente
Stato di occupazione: libero

NOTE DEL CTU

L'accesso presso l'immobile è stato effettuato in data 05/09/2022 con accesso forzoso autorizzato dall'Ill.ma Giudice.

1. QUESITO

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 art. 567, comma 2, c.p.c. e svolte ulteriori ricerche solo nel caso in cui gli elementi da essi forniti siano 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 colpiscono solo i beni pignorati o anche altri beni e, quindi, se siano da cancellare totalmente o parzialmente, specifichi che le cancellazioni saranno effettuate a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario, fornisca una quantificazione degli oneri di cancellazione;*
- 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.*

2. GENERALITA'**2.1. Creditore procedente**

CONDOMINIO DI TORINO, VIA CAPRIOLO N. 31 c.f. 80147450011

2.2. Creditore intervenuto

ORTLES 21 SRL (in luogo di Credit Agricole Italia SpA), c.f. 12084290969, la quale *“ha conferito a DOVALUE S.P.A., con atto con firma autenticata in data 17 dicembre 2021, per atto Notaio Stefania Anzolini di Sesto San Giovanni - iscritto al Collegio Notarile di Milano - n. 691 di rep. e n. 414 di racc., registrato a Milano DP II il 20 dicembre 2021 al n. 132327 Serie 1T, procura per l'amministrazione, gestione, incasso ed eventuale recupero, anche attraverso le vie giudiziarie, dei Crediti nonché all'eventuale escussione delle garanzie accessorie, di qualunque tipologia o natura, che assistano tali Crediti”* (estratto da comparsa di costituzione e intervento).

DOVALUE S.P.A. (nuova denominazione assunta da doBank s.p.a), nella sua qualità di procuratore della Crèdit Agricole Italia S.p.A.

2.3. Debitori eseguiti

DATI ANAGRAFICI	Luogo di Nascita	Data di Nascita	Codice Fiscale	Diritti e Oneri reali
AAAAAA AAAAAA	Romania (EE)	28/07/1979	AAAAAAAAAAAAAAAAAA	Proprietario ½
BBBBBB BBBBBB	Romania (EE)	28/07/1979	BBBBBBBBBBBBBBBB	Proprietario ½

2.4. Verbale di pignoramento

Il verbale di pignoramento immobiliare è stato trascritto al Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino, in data 18/12/2020 ai nn. 44080/32006.

3. RISPOSTA AL QUESITO 1

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

3.1.1 Identificazione Catastale

Intestazione Catasto Fabbricati:

DATI ANAGRAFICI	Luogo di Nascita	Data di Nascita	Codice Fiscale	Diritti e Oneri reali
AAAAAA AAAAAA	Romania (EE)	28/07/1979	AAAAAAAAAAAAAAAAAA	Proprietario ½
BBBBBB BBBBBB	Romania (EE)	28/07/1979	BBBBBBBBBBBBBBBB	Proprietario ½

Gli immobili risultano regolarmente denunciati al N.C.E.U. dell'Ufficio Provinciale di Torino (TO) e così identificati:

Abitazione (A/4):

Comune	Torino (TO)						
Indirizzo	Via Luigi Capriolo n. 31						
Piano	3	Consist.	4 vani		Sup. Cat.	57 m ² - escluse aree scoperte 55 m ²	
Sezione Urbana/ Partita	F.	Part.	Sub.	Cat.	Tipologia	Classe	Rendita
	1225	538	11	A/4		3	€ 330,53
Pertinenze	Cantina al piano interrato						
Note	<p>1. VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 16/07/2007 Pratica n. TO0549250 in atti dal 16/07/2007 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n. 63340.9/2007)</p> <p>2. Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 21/12/1939, prot. n. 32608</p>						
Coerenze	Mappali 371, 910, 369, 875, 232, 373.						



Data presentazione: 21/12/1939 - Data: 07/04/2022 - n. T127052 - Richiedente: RSTGNN80B22E3790



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
(R. DECRETO LEGGE 13 APRILE 1939 XVII N°652)

Planimetria degli immobili urbani denunciati con la Scheda N° 26490253
Comune Zoruno Ditta Beltramo Paolo Fu Giommi
Via Garaglio 31
Segnare cognome, nome, paternita' del solo primo intestatario

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
(R.D.L. 13 aprile 1939-XVII, n. 652)

COMUNE _____

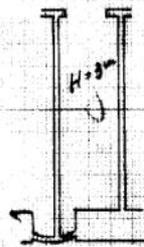
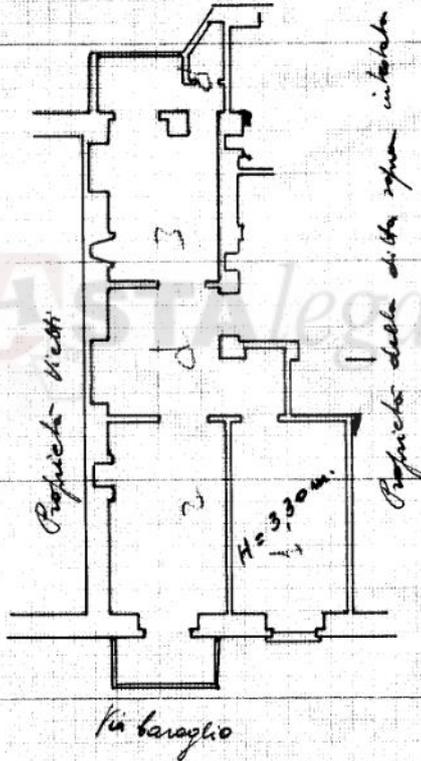
di _____

Talloncino di riscontro DELLA _____

SCHEDA NUMERO
30 MAR 1940
26490253

AVVERTENZA: Il presente talloncino deve essere incollato a cura del dichiarante sulla planimetria (riproducendo la unità immobiliare denunciata con la presente scheda) da presentarsi al sensi dell'articolo 7 del R. D. L. 13 aprile 1939-XVII, n. 652.

Profichi della ditta sopra intestata



ORIENTAMENTO



SCALA n° 1:100

Compilato da:
Ing. Giovanni Beltramo
(titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei ingegneri
della Provincia di Solito

Data 30/3/1940 Firma ing. Beltramo

Indicazioni inesatte o incomplete

10 metri

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 07/04/2022 - Comune di TORINO(L.219) - < Foglio 1225 - Particella 538 - Subalterno 11 >
VIA CAPRIOLO LUIGI n. 31 Piano 3

Firmato Da: GIOVANNI ROSOTTO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 16482f0

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 21/12/1939 - Data: 07/04/2022 - n. T127052 - Richiedente: RSTGNN80B22E3790

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

3.1.2 Caratteristiche descrittive urbanistiche di zona

L'unità oggetto di esecuzione ricade in area normativa "R2 - Isolati residenziali a cortina edilizia verso spazio pubblico".

Si allega di seguito estratto della Tavola di piano con relativa legenda, l'estrapolazione della normativa tecnica concernente classificazione, regole e parametri di trasformazione.

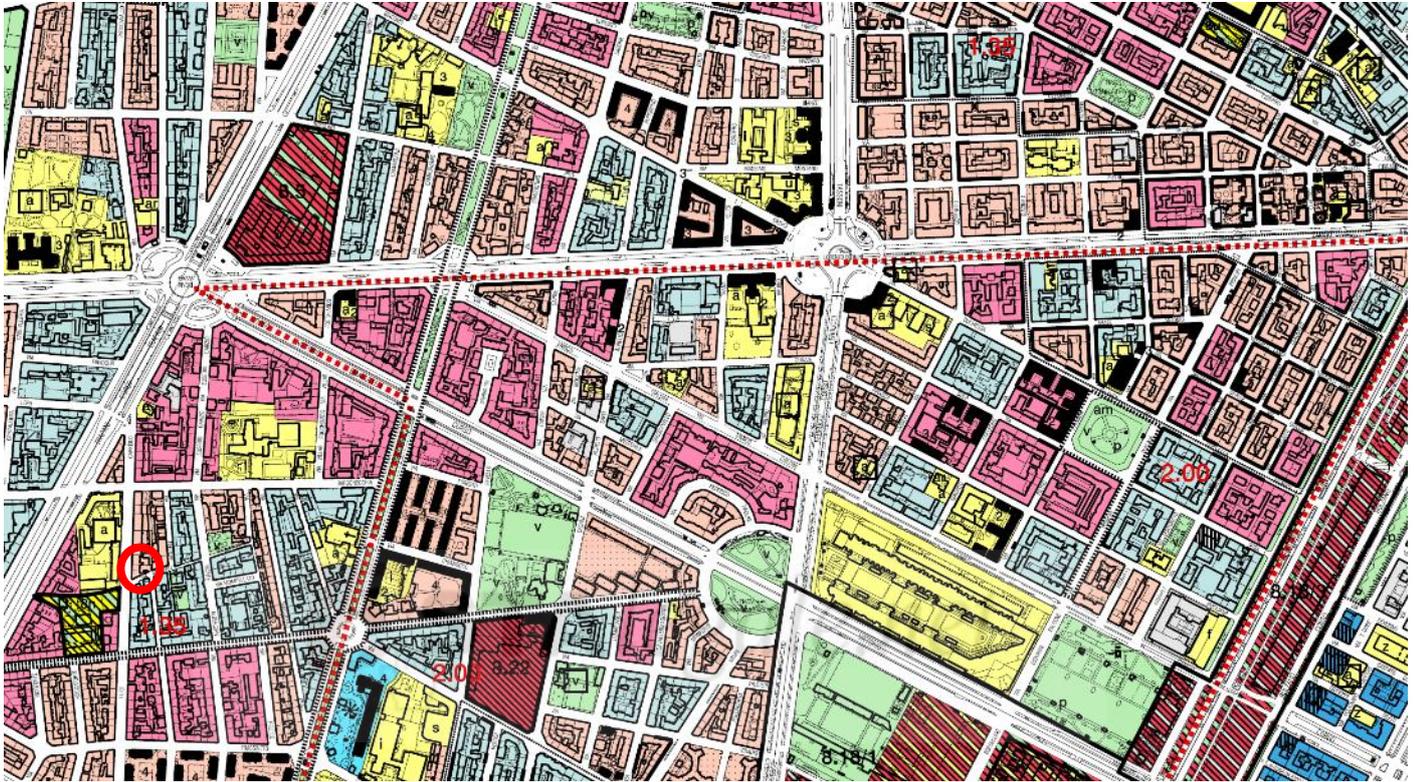


Figura 1: Stralcio PRGC del Comune di Torino (TO)

Aree normative

	Residenza R1
	Residenza R1: ville
	Residenza R2
	Residenza R3
	Residenza R4
	Residenza R5
	Residenza R6
	Residenza R7
	Residenza R8
	Residenza R9

Estratto dalle NTA:

Art. 8 – Aree normative: classificazione e destinazioni d'uso

2 Area R2

- 7 Isolati residenziali a cortina edilizia verso spazio pubblico.
- 8 La destinazione è residenziale (v. art.3 punto 1A).
Al piano interrato, terreno e primo sono consentite le attività commerciali al dettaglio di cui all'art. 3 punti 4A1a e 4A1b1 nei limiti e nel rispetto di quanto disposto nell'allegato C, attività per la ristorazione e pubblici esercizi (v. art. 3 punto 4A2), attività artigianali di servizio (v. art. 3 punto 4A3), uffici pubblici e privati non a carattere direzionale (v. art.3 punto 5A) ed a tutti i piani gli usi ricettivi (v. art.3 punto 2A). Ai piani superiori al primo sono inoltre consentiti gli studi professionali (v. art. 3 punto 5A1), purchè compatibili con la residenza, ferma restando la prevalenza della S.L.P. a destinazione residenziale nel lotto fondiario (da dimostrare mediante idonea documentazione asseverata), nel pieno rispetto della normativa sull'inquinamento acustico e in particolare del regolamento comunale per la tutela dall'inquinamento acustico.
[*] Nota variante: id 86, var. n. 31 - Commercio , approvata il 27/03/2001 , mecc. 0102109/009
[*] Nota variante: id 492, var. n. 270 - studi professionali - localizzazioni ai piani superiori al primo , approvata il 08/04/2013 , mecc. 1300760/009
- 9 I parametri di trasformazione urbanistici ed edilizi da rispettare sono quelli della zona normativa di appartenenza (v. Tav. normative).
- 10 Le aree interne agli isolati, contestualmente a interventi di completamento, nuovo impianto e ristrutturazione urbanistica, devono essere liberate e riqualificate per formare spazi di verde privato.
Negli interventi edilizi che prevedono la liberazione dei cortili possono essere mantenuti i bassi fabbricati esistenti ad uso autorimessa al servizio esclusivo di portatori di handicap [nota 3] previo rilascio di un atto unilaterale d'obbligo attestante l'asservimento del basso fabbricato a tale uso.

[nota 3]

Soggetti aventi diritto: Portatori di handicap gravi .
Invalidi civili, residenti e stabilmente dimoranti, con percentuale non inferiore al 74 %, con certificazione sanitaria della condizione di disabilità ai sensi dell'art. 3, comma 3 della L. 104/92, in cui risulti annotata la parte riservata alla "Disabilità: Cause fisiche: limitate funzionalità degli arti" e con certificazione sanitaria relativa al possesso dei requisiti richiamati dall'art. 381, DPR 495/92 "codice della strada".

[*] Nota variante: id 208, var. n. 89 - adeguamento nuova - abolizione barriere architettoniche , approvata il 12/10/2009 , mecc. 0903121/009

Annullato

[*] Nota variante: id 367, var. n. 182 - V bando patrimonio , approvata il 06/07/2009 , mecc. 0903235/009

Art. 8 – Aree normative: classificazione e destinazioni d'uso

- 11 I parcheggi devono essere realizzati in sottosuolo; sono ammessi parcheggi in cortina edilizia con esclusione delle zone storico ambientali.

[*] Nota variante: id 208, var. n. 89 - adeguamento nuova - abolizione barriere architettoniche, approvata il 12/10/2009, mecc. 0903121/009

- 11ter CORSO REGINA MARGHERITA 104/106

Area per la quale valgono le seguenti prescrizioni e parametri urbanistico-edilizi. Superficie Territoriale: mq. 1.218. La SLP max. è di mq. 3.000.

Le destinazioni d'uso sono quelle dell'Area normativa R2.

Al piano secondo sono inoltre ammesse le attività terziarie (v. art. 3 punto 5A).

E' ammessa la riplasmazione dei volumi esistenti tramite interventi di demolizione, ristrutturazione, sostituzione e nuova costruzione.

La facciata sulla via Fiocchetto (segnalata dal testo "Beni culturali ambientali nel Comune di Torino" (1984) a cura del Politecnico di Torino, Dipartimento di Casa-Città) deve essere mantenuta e valorizzata ripristinando le aperture storiche oggi tamponate.

Per gli interventi nella presente area non è richiesto il rispetto degli articoli 40.3 (rapporto di copertura) e 40.4 (ampiezza dei cortili) del Regolamento Edilizio.

La realizzazione di nuove volumetrie è subordinata al reperimento, ai sensi dell'art. 41 sexies della Legge 1150/1942, come modificato dalla Legge 122/1989, dei relativi parcheggi pertinenziali, che dovranno essere realizzati interrati.

Prima del rilascio dei titoli abilitativi, per gli edifici deve essere dimostrato in sede progettuale il raggiungimento della classe energetica A) da verificare successivamente all'attuazione degli interventi.

L'attuazione degli interventi avviene tramite Permesso di Costruire subordinato alla stipula di convenzione o di atto unilaterale d'obbligo.

[*] Nota variante: id 412, var. n. 213 - ex cinema hollywood, approvata il 28/02/2011, mecc. 1100040/009

- 11quater CORSO FRANCIA 6

Area per la quale valgono le seguenti prescrizioni.

Le destinazioni d'uso sono quelle dell'Area normativa R2.

I parametri urbanistico-edilizi sono quelli dell'area normativa e della zona di appartenenza.

L'altezza di gronda della porzione di edificio a lato stesso.

Il terrazzo sulla Via Matteucci - comprensivo della porzione dell'edificio confinante in corso Francia n. 4 - deve essere mantenuto; sono fatte salve diverse valutazioni con la proprietà confinante in sede progettuale per la sua intera eliminazione.

Art. 8 – Aree normative: classificazione e destinazioni d'uso

E' ammessa la realizzazione di un portico su Corso Francia in continuità con quello esistente negli immobili limitrofi. Nella fase di attuazione degli interventi, sul confine con l'immobile di Corso Francia n. 8, deve essere valutata la realizzazione di una recinzione che salvaguardi le visuali in relazione all'edificio di rilevante valore storico adiacente (villino Raby).

In considerazione del contesto e in particolare della vicinanza del villino Raby, di notevole valore architettonico, gli interventi devono essere orientati alla salvaguardia e tutela degli elementi di pregio.

Il rilascio dei titoli abilitativi è subordinato alla dimostrazione, in sede progettuale, del raggiungimento della classe energetica A) da verificare successivamente all'attuazione degli interventi.

L'intervento è subordinato al reperimento, ai sensi dell'art. 41 sexies della Legge 1150/1942, come modificato dalla Legge 122/1989, dei relativi parcheggi pertinenziali, che dovranno essere realizzati esclusivamente interrati, per l'intera volumetria.

L'attuazione degli interventi avviene tramite titolo abilitativo diretto.

[*] Nota variante: id 499, var. n. 276 - nuova variante patrimonio - 2012 , approvata il 08/04/2013 , mecc. 1300725/009

I Iquinqies BARLETTA

Area per la quale valgono le destinazioni ed i parametri urbanistici dell'area normativa e della zona di appartenenza, fatta eccezione per l'I.F.

S.L.P. max: 2.300 mq.

L'attuazione degli interventi avviene tramite titolo abilitativo subordinato alla stipula di atto unilaterale d'obbligo.

La realizzazione di nuove volumetrie è subordinata al reperimento, ai sensi dell'art. 41 sexies della Legge 1150/1942, come modificato dalla Legge 122/1989, dei relativi parcheggi pertinenziali, che dovranno essere realizzati interrati.

L'Allegato grafico alla presente scheda individua l'area di concentrazione edificatoria e l'area da cedere gratuitamente alla Città, nonché il tracciato pedonale gravato da servitù di passaggio.

Lista allegati 11033_via_barletta.pdf

[*] Nota variante: id 498, var. n. 275 - via barletta n. 127 , approvata il 07/03/2016 , mecc. 201600460

4 RISPOSTA AL QUESITO 2

4.1 Descrizione dei beni

Abitazione - A/4 (abitazione di tipo popolare)

È oggetto della presente valutazione l'unità immobiliare, identificata al paragrafo 3 (Identificazione Catastale), site in via Capriolo n. 31, Torino (TO).

Il fabbricato di civile abitazione è elevato a 5 piani fuori terra e presenta un piano interrato adibito a cantine.

Le condizioni di manutenzione del fabbricato sono esternamente (facciate esterne) buone ed internamente (parti comuni e vano scala) appena sufficienti.

Il fabbricato non è dotato di ascensore.

L'alloggio, identificato dal n. 9, sito al 3° piano f.t. risulta composto da: cucina, due camere e bagno. Sono presenti, inoltre, due balconi, uno con affaccio sulla via pubblica ed un altro con affaccio interno cortile, ed una cantina al piano interrato.

Nel bagno non è presente il bidet.

La cucina ed il bagno hanno un pavimento in piastrelle di ceramica mentre nelle camere da letto vi è un pavimento in legno del tipo prefinito flottante.

Gli infissi sono in legno con vetro singolo.

Il portoncino d'ingresso all'alloggio è in legno e a doppio battente.

L'impianto elettrico è in cattivo stato di manutenzione, alcuni frutti sono stati rimossi ed altri risalgono all'impianto originario. Risulta, pertanto, necessario eseguire le seguenti lavorazioni sull'impianto elettrico:

- i) completamento;
- ii) adeguamento;
- iii) rilascio della certificazione di conformità dell'impianto.

Il riscaldamento è centralizzato con contabilizzatori.

Cantina

La cantina, contrassegnata con il numero 7, presenta una porta in legno e pareti e pavimenti allo stato grezzo.

Non è dotata di impianto elettrico.

5 RISPOSTA AL QUESITO 3

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

5.1.1 Stato di proprietà all'atto del pignoramento

Alla data di trascrizione del pignoramento (18/12/2020), il debitore esecutato deteneva il possesso e la proprietà dei beni pignorati.

5.1.2 Stato di occupazione dell'immobile

All'atto del sopralluogo, avvenuto a mezzo di accesso forzoso autorizzato dall'Ill.ma Giudice, l'unità immobiliare risultava libera e non occupata da soggetti terzi.

Gli accertamenti condotti presso l'Agenzia delle Entrate hanno evidenziato che non risultano contratti di locazione e/o comodato registrati presso gli uffici dell'Agenzia.

6 RISPOSTA AL QUESITO 4

6.1 L'esistenza di formalità, dei vincoli, degli oneri e dei pesi di cui ai nn. 4, 5 e 8 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., specificando, per quelli che saranno cancellati, se colpiscono solo i beni pignorati o anche altri beni e, quindi, se siano da cancellare totalmente o parzialmente, specifichi che le cancellazioni saranno effettuate a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario, fornisca una quantificazione degli oneri di cancellazione.

6.1.1 Servitù personali (usufrutto, uso, abitazione)

Nessuna.

6.1.2 Servitù prediali

Nessuna.

6.1.3 Diritto di superficie ed enfiteusi

Nessuno.

6.1.4 Vincoli sull'immobile pignorato

Nessuno.

6.1.5 Atti di asservimento urbanistico-edilizi

Nessuno.

6.1.6 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale

Nessuna.

6.1.7 Vincoli o limitazioni da regolamento condominiale

Nessuno.

6.1.8 Altre limitazioni d'uso

Nessuna.

6.2 Formalità pregiudizievoli - trascrizioni e iscrizioni

Iscrizione n 9394/2154 del 24/02/2006 - ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario con atto a rogito del notaio Caterina Bina rep. n. 98305/19716.

A favore di: Banca Intesa S.p.A. con sede in Milano, c.f. 00799960158

Contro: debitore esecutato

Quota: 1/1

Ipoteca: € 202.500,00

Trascrizione n. 44080/32006 del 18/12/2020 - atto esecutivo o cautelare derivante da verbale di pignoramento di immobiliare

A favore di: Condominio Via Capriolo 31 Torino

Contro: debitore esecutato

Capitale: € 2.760,48 (dà atto di precetto).

6.3. Oneri di cancellazione formalità

Nessuna oltre quelle relative alla presente procedura.

6.4. La verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

6.4.1. Censo

Nessuno.

6.4.2. Uso civico

Nessuno.

7. RISPOSTA AL QUESITO 5

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

7.1.1. Spese straordinarie di gestione immobile già deliberate

L'immobile è parte di un maggiore fabbricato condominiale. L'amministratore del condominio dichiara che con assemblea del 15/06/2021 è stata approvata la sostituzione delle valvole per la contabilizzazione.

Si invita il futuro acquirente a verificare la situazione effettiva presso l'amministratore ed a considerare solo indicativi i dati estrapolati.

7.1.2. Spese condominiali scadute e/o insolute

L'immobile è parte di un maggiore fabbricato condominiale. L'amministratore del condominio dichiara che vi è la presenza di spese scadute nello specifico:

- gestione 2020-2021: € 2.463,67
- gestione 2021-2022: € 565,32

L'amministratore del condominio dichiara, inoltre, che come deliberato nell'assemblea del 15/06/202, provvisoriamente la ripartizione delle Spese e del Riscaldamento ha escluso i mm in capo ai debitori eseguiti fino a quando non si arriverà alla chiusura della procedura esecutiva in Tribunale; il debito sarà per il momento sostenuto dai condomini.

Si invita il futuro acquirente a contattare l'amministratore del condominio per ulteriori informazioni.

7.1.3. Spese ordinarie annue gestione immobile

L'immobile è parte di un maggiore fabbricato condominiale. L'amministratore del condominio dichiara che le spese condominiali annue ammontano a circa € 1.000,00.

Si invita il futuro acquirente a verificare la situazione effettiva presso l'amministratore ed a considerare solo indicativi i dati estrapolati.

7.1.4. Spese di riscaldamento annuali

L'immobile è parte di un maggiore fabbricato condominiale. L'amministratore del condominio dichiara che le spese di riscaldamento annue ammontano a circa € 800,00.

Si invita il futuro acquirente a verificare la situazione effettiva presso l'amministratore ed a considerare solo indicativi i dati estrapolati.

8 RISPOSTA AL QUESITO 6

8.1 Proprietà dei beni alla data della trascrizione e tutti i proprietari nel ventennio anteriore a tale data e il primo titolo tra vivi anteriore al suddetto ventennio

Il ventennio antecedente oggetto di verifica risulta compreso tra il 2020 (trascrizione del pignoramento in data 18/12/2020) ed il 2000. I debitori eseguiti detengono la piena proprietà dal 24/02/2006.

8.1.1 Attuale proprietario

DAL 22/02/2006

DATI ANAGRAFICI	Luogo di Nascita	Data di Nascita	Codice Fiscale	Diritti e Oneri reali
AAAAAA AAAAAA	Romania (EE)	28/07/1979	AAAAAAAAAAAAAAAAAA	Proprietario ½
BBBBBB BBBB	Romania (EE)	28/07/1979	BBBBBBBBBBBBBBBB	Proprietario ½

Atto di compravendita a rogito del notaio Caterina Bima del 22/02/2006, rep. n. 98304/19715, trascritto in data 24/02/2006 ai nn. 9393/5884,

8.1.2 Proprietari precedenti

DAL 29/06/2005 AL 22/02/2006

DATI ANAGRAFICI	Luogo di Nascita	Data di Nascita	Codice Fiscale	Diritti e Oneri reali
CCCCC CCCCCC	Torino (TO)	31/08/1962	CCCCCCCCCCCCCCCC	Proprietario 2/6

DDDDD DDDDDDDD	Torino (TO)	04/02/1968	DDDDDDDDDDDDDDDD	Proprietario 2/6
-------------------	-------------	------------	------------------	------------------

Successione legittima del sig. EEEEEEE EEEEEEE, nato a Torino il 08/10/1941, c.f. EEEEEEEEEEEEEEEEE, deceduto il 29/06/2005. Dichiarazione di successione presentata all'ufficio di Torino in data 16/09/2005 e registrata al n. 1026 volume 2005.

DAL 07/07/1993 AL 22/02/2006

DATI ANAGRAFICI	Luogo di Nascita	Data di Nascita	Codice Fiscale	Diritti e Oneri reali
CCCCC CCCCCC	Torino (TO)	31/08/1962	CCCCCCCCCCCCCCCC	Proprietario 1/6
DDDDD DDDDDDDD	Torino (TO)	04/02/1968	DDDDDDDDDDDDDDDD	Proprietario 1/6

Successione legittima della sig.ra FFFFFFF FFFFFFFF FFFFFFFF, nata a Strambino Romano il 23/05/1943, c.f. FFFFFFFF FFFFFFFF, deceduta il 02/02/1993. La dichiarazione di successione è stata presentata presso l'ufficio di Torino in data 07/07/1993 e registrata al n. 12 vol. 6920.

9 RISPOSTA AL QUESITO 7

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

9.1.1 Dichiarazione agibilità (abitabilità)

A seguito della ricerca effettuata presso l'Ufficio Tecnico edilizia privata del Comune di Torino (TO) non è stato possibile rilevare il certificato di agibilità (abitabilità) del bene.

9.1.2 Pratiche, licenze e/o concessioni edilizie

A seguito della ricerca effettuata presso l'Ufficio Tecnico edilizia privata del Comune di Torino sono emerse le seguenti pratiche edilizie relative al bene oggetto di pignoramento:

- Concessione edilizia del 1932 relativa alla realizzazione del fabbricato;
- Pratica edilizia del 1/12/1986 n. 1986-1-04949 relativa alla modifica della centrale termica;
- Pratica edilizia del 24/07/1998 n. 1998-9-10446 relativa alla manutenzione straordinaria delle superficie esterne del fabbricato;
- Pratica edilizia n. 2002-9-08837 relativa alla manutenzione straordinaria delle facciate sulle via Capriolo e Spanzotti.

10 RISPOSTA AL QUESITO 8

10.1 Verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni ai sensi del n.6 dell'art 173 bis disp. att. c.p.c.

10.1.1 Irregolarità edilizie delle unità immobiliari riscontrate

Al momento del sopralluogo sono emerse difformità tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato nelle pratiche edilizie e nella planimetria catastale.

Le difformità rilevate hanno, pertanto, sia carattere amministrativo che catastale e consistono in:

1. Difformità sia amministrative che catastali:

- Demolizione di tramezzo tra l'ingresso e la cucina;
 - Demolizione di tramezzo tra antibagno e bagno;
 - Chiusura di nicchie nelle pareti.
2. Difformità solo amministrativa:
- Chiusura di porta.
 - La sezione presente nel Permesso di Costruire del 1932 raffigura un fabbricato elevato a 6 piani fuori terra. Tuttavia, durante il sopralluogo effettuato sui luoghi è stato rilevato che l'edificio si eleva a 5 piani fuori terra. Pertanto, diversamente a quanto autorizzato nel 1932 è stato realizzato un piano in meno.
3. Difformità solo catastale:
- Mancata rappresentazione di finestra nel bagno.

Di seguito si riporta la planimetria estratta dal Permesso di Costruire del 1932 con evidenziate in giallo le demolizioni ed in rosso le nuove costruzioni.

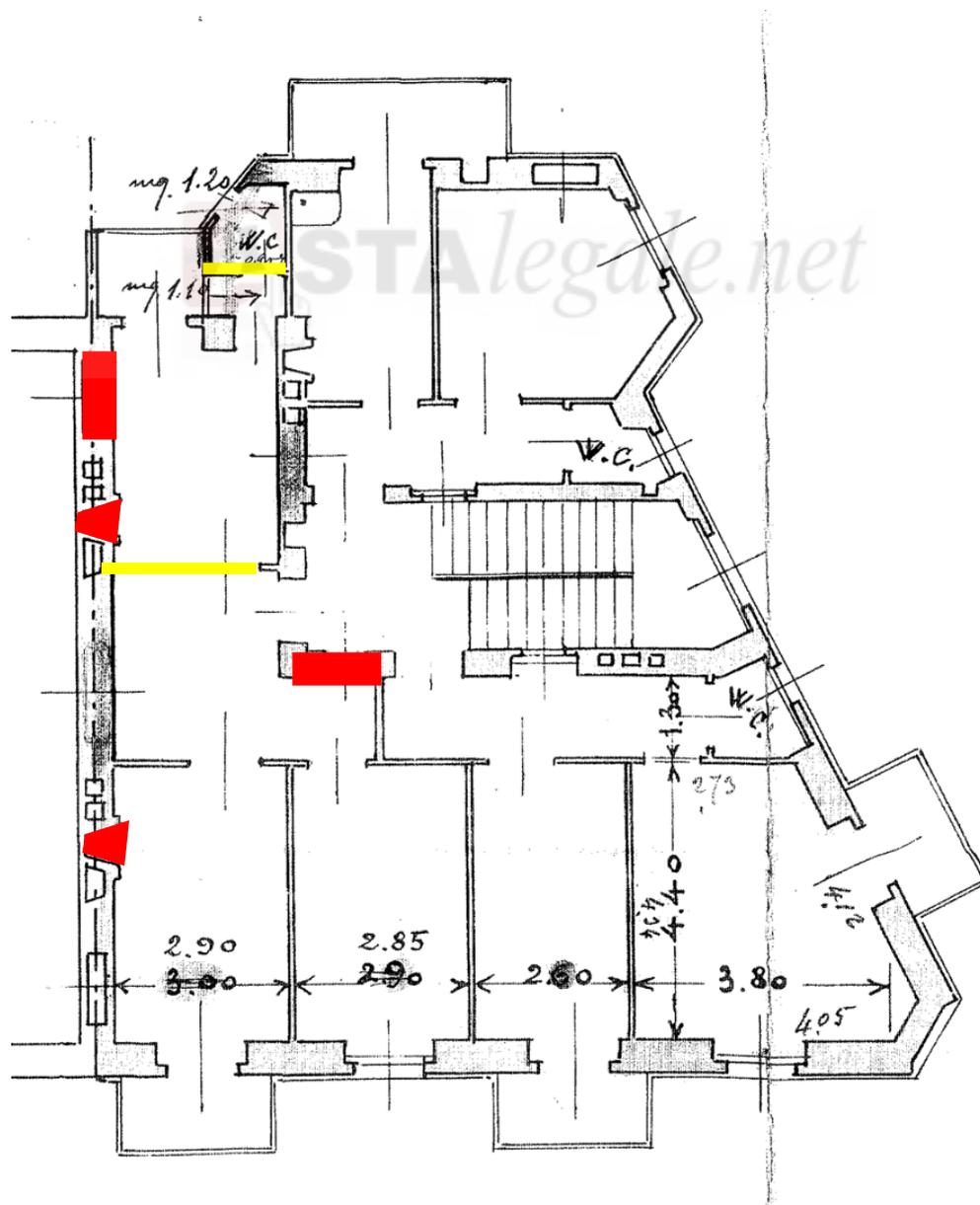


Figura p2: Planimetria estratta dal Permesso di Costruire del 1932 con evidenziate in giallo le demolizioni ed in rosso le nuove costruzioni

Di seguito si riporta la planimetria catastale con evidenziate in giallo le demolizioni ed in rosso le nuove costruzioni.

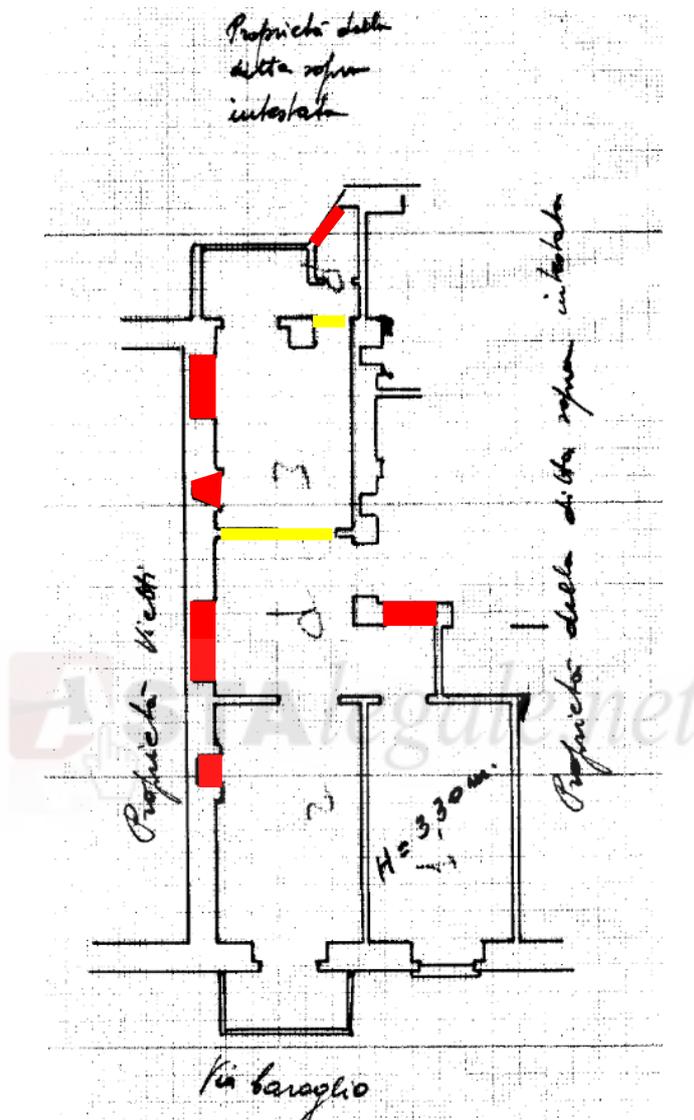


Figura 3: Planimetria catastale con evidenziate in giallo le demolizioni ed in rosso le nuove costruzioni

Al momento dell'edificazione del fabbricato (1932), in cui trova collocazione l'unità immobiliare oggetto della presente esecuzione immobiliare, l'attuale via Capriolo Luigi era denominata via Caraglio.

10.1.2 Procedure e spese a sanatoria delle irregolarità edilizie riscontrate

Lo scrivente ritiene necessario effettuare una premessa in merito alle procedure e spese di sanatoria delle irregolarità edilizie.

Il D.L. 83/2015 (c.d. Decreto Giustizia per la crescita) introduce l'obbligo, recepito dal quesito, di precisare:

- i) la sanabilità o meno dell'immobile staggito;

ii) i costi di sanatoria.

Inoltre, il D.L. 83/2015, attribuisce all'esperto estimatore l'obbligo di quantificare i costi necessari per sanare gli abusi rilevati in modo analitico.

Secondo quanto indicato dal Testo Unico sull'Edilizia (art. 36 co. 1 D.P.R. 380/01 "... il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda)" tra i soggetti legittimati alla definizione di un abuso non c'è l'esperto estimatore nominato.

In prima battuta risulta necessario precisare che la demolizione del tramezzo tra il bagno l'antibagno non risulta sanabile in quanto l'antibagno è un vano di filtro indispensabile per il rispetto della normativa igienico-sanitaria in vigore.

Risulta, pertanto, necessario ricostruire il tramezzo tra i due vani per un costo complessivo di circa € 500,00.

La procedura di sanatoria riferita alle altre difformità rilevate potrà essere effettuata a seguito di incarico a professionista abilitato, alla redazione delle pratiche volte alla conservazione degli abusi ed alla regolarizzazione degli stessi.

Dovranno, inoltre, essere sostenuti i costi amministrativi per la redazione di CILA in sanatoria e per l'aggiornamento catastale che possono essere dettagliati come segue:

- Presentazione Certificazione di Inizio Lavori Asseverata (CILA) in sanatoria: diritti di segreteria € 50,00 sanzione amministrativa non inferiore ad € 1.000,00;
- Oneri professionali per la redazione della CILA € 1.000,00;
- Oneri professionali per la redazione della variazione catastale € 500,00;
- Diritti di segreteria per la variazione catastale € 100,00.

10.1.3. Siano dotati dell'Attestato di Prestazione Energetica.

Gli accertamenti effettuati sul sistema SIPEE non hanno permesso di rilevare alcun attestato di prestazione energetica (A.P.E.) relativo all'immobile oggetto di pignoramento.

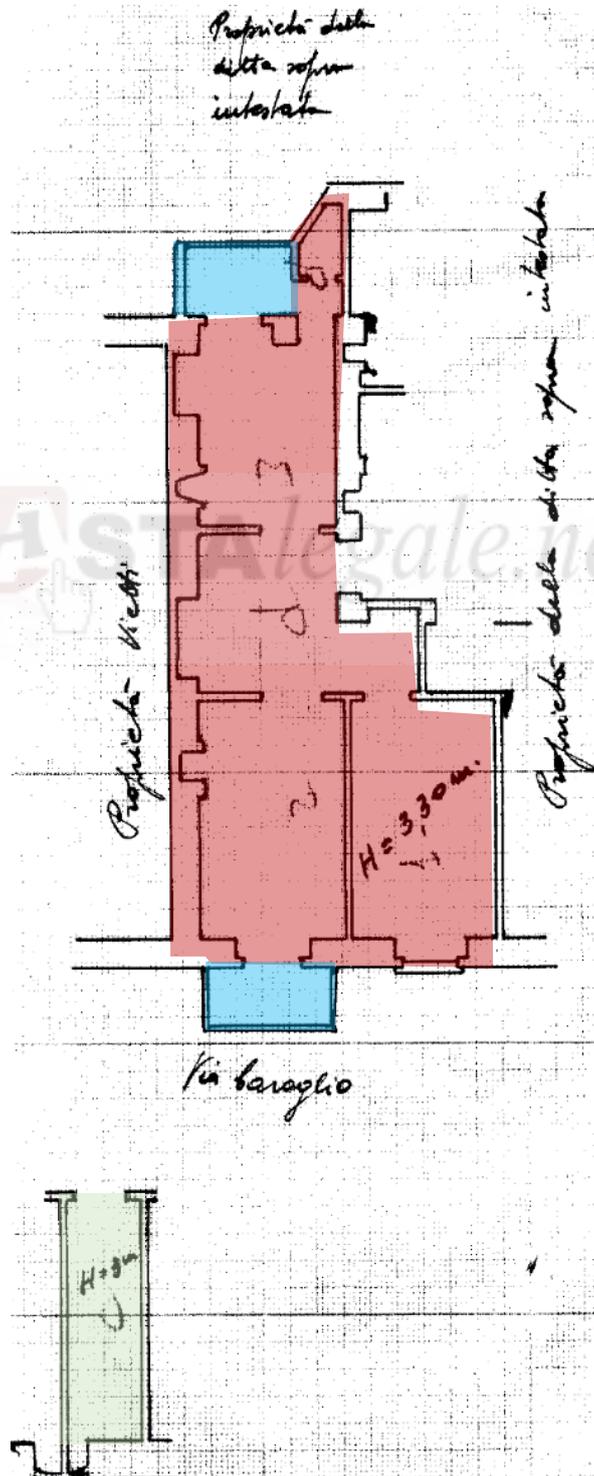
11 RISPOSTA AL QUESITO 9

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

11.1.1 Superficie

Si rimanda inoltre a quanto riportato nel paragrafo 13 ed alle fotografie allegate.

Abitazione (A/4)



Superficie Commerciale F. 1225part 538 sub. 11			
Destinazione	Superficie complessiva	Coefficiente	Superficie commerciale
PIANO TERZO			
Abitazione	54,00	1,00	54,00
Balcone	2,00	0,30	0,60
PIANO INTERRATO			
Cantina	8,00	0,25	2,00
Superficie commerciale			56,60
Arrotondata			57,00

11.2.1 Criterio di stima

Nell'effettuare la valutazione della proprietà in oggetto, lo scrivente ha adottato metodi e principi di generale accettazione, ricorrendo, in particolare, ai criteri valutativi di seguito illustrati:

- Determinazione del valore normale OMI ai sensi del provvedimento dell'Agenzia delle Entrate del 27 dicembre del 2006 n. 296 (Legge finanziaria 2007).

11.2.2 Fonti di informazione

Le fonti di informazione adottate per la presente stima sono:



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: TORINO

Comune: TORINO

Fascia/zona: Semicentrale/SAN PAOLO SPINA 1 MARMOLADA

Codice zona: C13

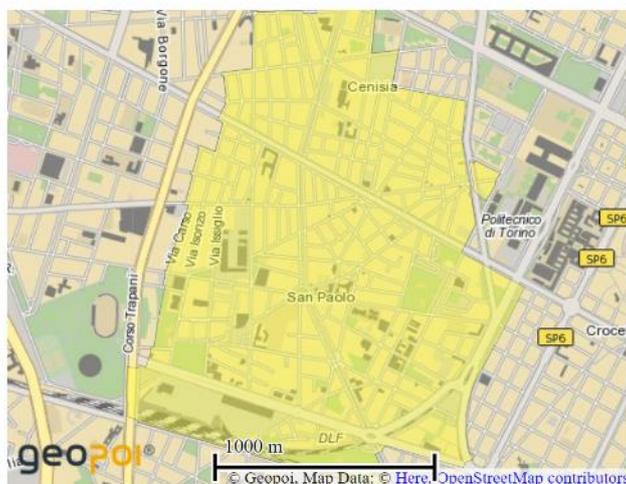
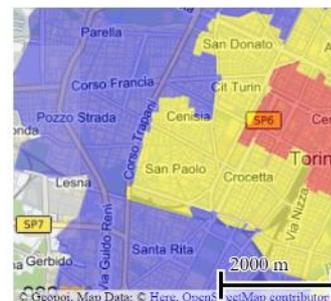
Microzona: 31

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1600	2350	L	5,5	8,2	L
Abitazioni civili	Ottimo	2350	3500	L	7,5	11,2	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	1500	2250	L	6,6	9,9	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1050	1500	L	5,2	7,4	L
Box	Normale	1100	1650	L	6,8	10,2	L
Posti auto coperti	Normale	800	1200	L	5,4	8,1	L
Posti auto scoperti	Normale	610	910	L	4	6	L

Spazio disponibile per annotazioni



11.2.3 Attribuzione del valore di stima

In base alle seguenti considerazioni, si ottiene:

- fonti di informazione utilizzate;
- stato manutentivo dell'immobile;
- caratteristiche di finitura del fabbricato, dell'immobile e delle sue pertinenze;
- collocazione del fabbricato nel tessuto urbano;
- dimensione ed esposizione;
- altri fattori e caratteristiche che influenzano la stima.

Il valore normale unitario per le abitazioni è ricavato applicando la formula:

$$Val\ OMI\ min+ (Val\ OMI\ max - Val\ OMI\ min) \times K$$

Il coefficiente K dipende dal taglio di superficie (K1) e dal livello di piano (K2) dell'unità immobiliare.

Il valore di stima del bene viene attribuito effettuando il prodotto del valore normale unitario per il coefficiente dell'immobile.

Il coefficiente dell'immobile viene ricavato sulla base di:

- stato locativo;
- livello di piano;
- stato di conservazione;
- luminosità;
- esposizione e vista;
- riscaldamento;
- stato di conservazione dell'edificio;
- vetustà.

Ad ogni parametro analizzato viene attribuito in valore compreso tra 0,60 e 1,10.

Abitazione (A/4)

COMPRAVENDITA - Abitazioni di tipo economico (normale)					
semestre OMI	valore OMI [€/m ²]		valore normale unitario [€/m ²]	coeff. immobile	valore di stima
	min.	max.			
2° sem. 2021	1050,00	1500,00	1275,00	0,48	€ 35.225,86

A seguito dei calcoli illustrati, si ritiene di attribuire, per l'unità immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva, un **valore di stima** pari a

LOTTO UNICO: Torino, Via Capriolo 31 piano 3°

€ 35.225,86

arrotondato € 36.000,00

11.2.4 Adeguamenti e correzioni della stima

ABITAZIONE		
Valore di base stimato		€ 35.225,86
arrotondamento		€ 36.000,00
Riduzioni tecniche		
Per mancata produzione dichiarazioni di conformità impianti/certificazione energetica		€ 0,00
Diffomità riscontrate: demolizione di tramezzi, chiusura di porta e necchie, mancata rappresentazione di finestra.		€ 3.150,00
Valore di base stimato con riduzioni		€ 32.850,00
Arrotondato		€ 33.000,00
25%	Riduzione massima a discrezione del delegato	€ 8.250,00
Valore di riferimento minimo a discrezione del delegato alla vendita (con riduzione del 25%)		€ 24.750,00

12 RISPOSTA AL QUESITO 10**12.1 Descrizione dei beni pignorati****12.1.1 Descrizione dei beni immobili e relative pertinenze**

Abitazione - A/4 (abitazione di tipo popolare)

È oggetto della presente valutazione l'unità immobiliare, identificata al paragrafo 3 (Identificazione Catastale), site in via Capriolo n. 31, Torino (TO).

Il fabbricato di civile abitazione è elevato a 5 piani fuori terra e presenta un piano interrato adibito a cantine.

Le condizioni di manutenzione del fabbricato sono esternamente (facciate esterne) buone ed internamente (parti comuni e vano scala) appena sufficienti.

Il fabbricato non è dotato di ascensore.

L'alloggio, identificato dal n. 9, sito al 3° piano f.t. risulta composto da: cucina, due camere e bagno. Sono presenti, inoltre, due balconi, uno con affaccio sulla pubblica via ed un altro con affaccio interno cortile, ed una cantina al piano interrato.

Nel bagno non è presente il bidet.

La cucina ed il bagno hanno un pavimento in piastrelle di ceramica mentre nelle camere da letto vi è un pavimento in legno del tipo prefinito flottante.

Gli infissi sono in legno con vetro singolo.

Il portoncino d'ingresso all'alloggio è in legno e a doppio battente.

L'impianto elettrico è in cattivo stato di manutenzione, alcuni frutti sono stati rimossi ed altri risalgono all'impianto originario. Risulta, pertanto, necessario eseguire le seguenti lavorazioni sull'impianto elettrico:

- i) completamento;
- ii) adeguamento;
- iii) rilascio della certificazione di conformità dell'impianto.

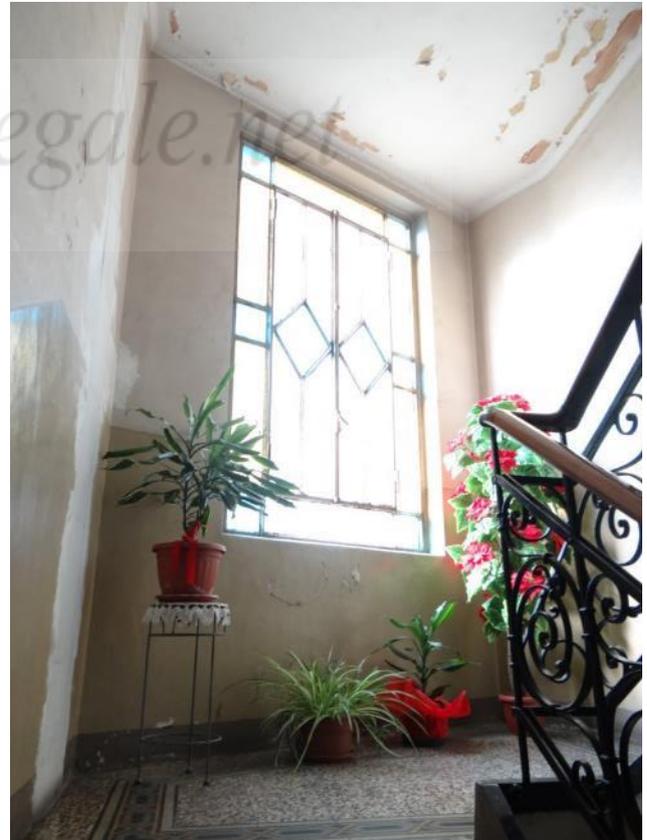
Il riscaldamento è centralizzato con contabilizzatori.

Cantina

La cantina, contrassegnata con il numero 7, presenta una porta in legno e pareti e pavimenti allo stato grezzo.

Non è dotata di impianto elettrico.

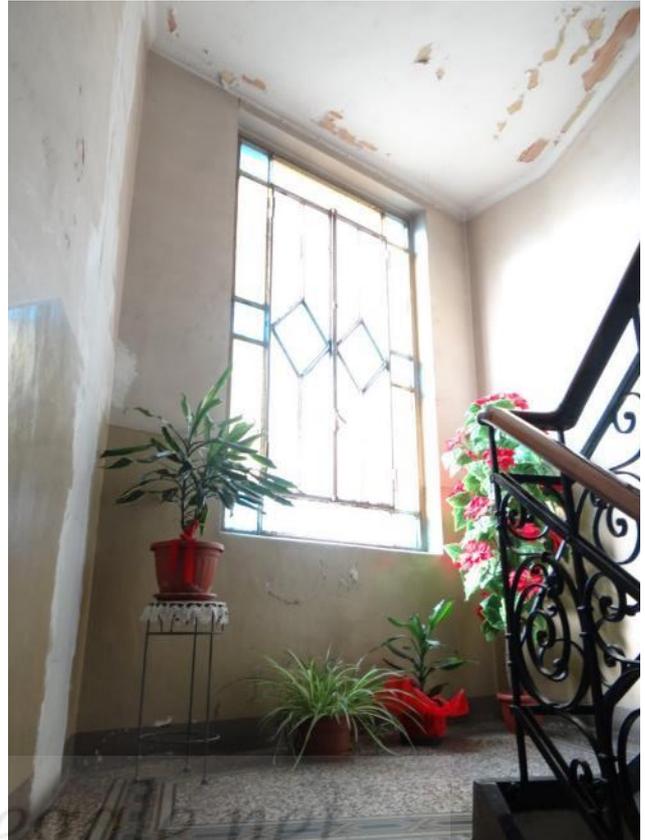






 **ASTAlegale.net**





13 NOTE FINALI SUL PROCEDIMENTO

Nessuna

Torino, li 19 settembre 2022

Il perito estimatore
arch. Giovanni ROSOTTO



TRIBUNALE DI TORINO
Sezione Esecuzioni Immobiliari

ESECUZIONE IMMOBILIARE
R.G.E. 690/2020

G.E. dott.ssa Rossella D'ADDATO

Cheklist DOCUMENTI ALLEGATI

Tecnico incaricato: Arch. Giovanni Rosotto

*Iscritto all'Albo dei CTU del Tribunale di TORINO nella categoria architetti al N. 33059 ed
all'Ordine degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di TORINO al N.
7415*

con studio in Torino, Via Sassari, 8 - 10152

tel: 0115835113 fax: 1782749940 email: giovanni@rosotto.com



ALLEGATI IN ORIGINALE PRELEVATI DAL FASCICOLO e RIDEPOSITATI CON LA PERIZIA DI STIMA:

nessuno (scaricato il fascicolo tramite PCT)

ALLEGATI IN ORIGINALE

A = ACQUISITI	B = PRESENTI NEL FASCICOLO	A	B
Anagrafe	Certificato di residenza	X	
	Certificato di migrazione		
	Stato di famiglia		
	Estratto di matrimonio		
Ispezioni AGDT	Esecutato (C.F. e dati catastali)	X	
	Altro Soggetto / Immobile		
NCEU	Planimetrie catastali	X	
	Estratto di mappa	X	
	Visura storica per immobile	X	
	Visura Catastale per immobile	X	
Contratti di locazione registrati all'AGDE	Nessuno		
	copia relativa al pignoramento		X
	copia NON relativa al pignoramento		
	dichiarazione AGDE	X	
Atto notarile	di provenienza del bene	X	
	tra vivi ante ventennio	X	
	intermedio		
Regolamento del Condominio	da Amministratore	X	
	da Notaio		
	da Archivio Notarile		
Archivio Edilizio Comunale	Cartellini		
	Pratiche Edilizie	X	
	Abitabilità /Agibilità		
	Licenza Edilizia/Permesso di costruzione	X	
	Planimetrie di progetto e prospetti	X	

DOCUMENTAZIONE PRESENTE		A	B
Certificazione Notarile			X
Documentazione Ipocatastale (Ispezione ipotecaria)			
AUTORIZZAZIONI CONSEGUITE			
Autorizzazione trasmissione a mezzo mail copia relazione di stima	Creditore Procedente	X	
	Debitore Esecutato	X	
	Creditore Interventuto		
Accesso all'immobile mediante	Accesso forzoso	X	
	Inquilino		
	Proprietario delegato		

COPIE

1. COPIA ORIGINALE + Checklist ALLEGATI DOCUMENTALI
2. ALLEGATI DOCUMENTALI (documenti acquisiti)
3. Parcella e documentazione di spesa