

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**  
**ALLEGATO 13 - RELAZIONE SENZA NOMI**  
 Procedimento di Esecuzione Immobiliare N° 679/2017 R.G.E.

**PROMOSSO DA:**

<b>XXXX</b> (assistito Avv. XXXX XXXX)	<b>CREDITORE PROCEDENTE</b>
---	---------------------------------

**CONTRO:**

<b>YYYY</b> (assistito Avv. YYYY YYYY)	<b>DEBITORE ESECUTATO</b>
---	-------------------------------

**C.T.U.**

<b>“STUDIO TECNICO 5G” – Architetto Giovanni CINQUE</b> C.so Principe Oddone, 27 - 10144 TORINO Tel./Fax. 011.48.54.51 Email: archi.gio@hotmail.it PEC: g.cinque@architettitorinopec.it
---

<b>IMMOBILI “A” – “B”</b>	<b>UNITA' ABITATIVE, BOX AUTORIMESSA E LOCALI DEPOSITO IN RIVALTA DI TORINO (TO), FRAZ. PASTA - VIA ALERAMO N. 12</b>
<b>IMMOBILI “C”</b>	<b>UNITA' ABITATIVE E AREA URBANA OGGETTO DI PEC IN RIVALTA DI TORINO (TO), FRAZ. PASTA - VIA FOGLIENGHI N. 3</b>

**INDICE**

<b>PROSPETTO RIEPILOGATIVO IMMOBILI A - B</b>	<b>4</b>
<b>PROSPETTO RIEPILOGATIVO IMMOBILI C.1-C.2</b>	<b>8</b>
<b>PREMESSE</b>	<b>9</b>
<b>TRATTAZIONE IMMOBILI A - B</b>	<b>10</b>
<b>QUESITO A)</b>	<b>10</b>
a.1) Identificazione dei beni pignorati e dati catastali	
<b>QUESITO B)</b>	<b>16</b>
b.1) Proprietà	
b.2) Quadro sinottico della provenienza nel ventennio	
b.3) Primi titoli di acquisto per atti tra vivi anteriori al ventennio	
<b>QUESITO C)</b>	<b>19</b>
c.1) Formalità pregiudizievoli	
c.2) Diritti reali a favore di terzi	
c.3) Vincoli e/o oneri	
c.4) Vincoli di natura condominiale	
c.5) Censo, livello e usi civici	
<b>QUESITO D)</b>	<b>26</b>
d.1) Occupazione	
<b>QUESITO E)</b>	<b>28</b>
e.1) Descrizione del bene pignorato	
<b>QUESITO F)</b>	<b>36</b>
f.1) Certificato di destinazione urbanistica	
f.2) Titoli abilitativi	
f.3) Regolarità edilizia e urbanistica	
<b>QUESITO G)</b>	<b>38</b>
g.1) Attestato di Prestazione Energetica	
<b>QUESITO H)</b>	<b>38</b>
h.1) Spese condominiali e procedimenti giudiziari	
<b>QUESITO I)</b>	<b>40</b>
i.1) Superficie commerciale	
i.2) Valutazione/stima	
i.3) Correzione di stima	

<b>TRATTAZIONE IMMOBILI C</b>	47
<b>QUESITO A)</b>	47
a.1) Identificazione dei beni pignorati e dati catastali	
<b>QUESITO B)</b>	52
b.1) Proprietà	
<b>PROSECUZIONE DELLA RELAZIONE DI STIMA CON TRATTAZIONE DEI LOTTI C.1 e C.2</b>	54
b.2) Quadro sinottico della provenienza nel ventennio e primi titoli di acquisto per atti tra vivi anteriori al ventennio	
<b>QUESITO C)</b>	61
c.1) Formalità pregiudizievoli	
c.2) Diritti reali a favore di terzi	
c.3) Vincoli e/o oneri	
c.4) Vincoli di natura condominiale	
c.5) Censo, livello e usi civici	
<b>QUESITO D)</b>	66
d.1) Occupazione	
<b>QUESITO E)</b>	66
e.1) Descrizione del bene pignorato	
<b>QUESITO F)</b>	69
f.1) Certificato di destinazione urbanistica	
f.2) Titoli abilitativi	
f.3) Regolarità edilizia e urbanistica	
<b>QUESITO G)</b>	71
g.1) Attestato di Prestazione Energetica	
<b>QUESITO H)</b>	71
h.1) Spese condominiali e procedimenti giudiziari	
<b>QUESITO I)</b>	72
i.1) Superficie commerciale	
i.2) Valutazione/stima	
i.3) Correzione di stima	
<b>ELENCO ALLEGATI</b>	74

PROSPETTO RIEPILOGATIVO IMMOBILI A - B

E.I. - R.G.E. n. 679/2017	G.E.: Dott.ssa Desirè PEREGO
Diritto reale e quota pignorata:	PIENA PROPRIETA' Quota 1/1
Indirizzo:	Comune di Rivalta di Torino (TO), fraz. Pasta – Via Aleramo n. 12
Tipologia e consistenza	<p><b>Lotto A.1 – Sub. 23:</b>                      - al piano quarto (quinto fuori terra), alloggio composto da ingresso su soggiorno con angolo cottura, camera, disimpegno, bagno, ripostiglio, terrazzo e balcone;                      - sempre al piano quarto (quinto fuori terra), con accesso separato dal pianerottolo, sottotetto non abitabile;                      - al piano secondo interrato, un locale ad uso cantina.</p> <p><b>Lotto A.2– Sub. 36:</b>                      - al piano quarto (quinto fuori terra), alloggio composto da ingresso su soggiorno con angolo cottura, camera, disimpegno, bagno, ripostiglio, terrazzo e balcone;                      - al piano secondo interrato, un locale ad uso cantina.</p> <p><b>Lotto A.3 – Sub. 8:</b>                      - al piano terreno (primo fuori terra), alloggio composto da ingresso su soggiorno con angolo cottura, camera, disimpegno, bagno e area verde esclusiva;                      - al piano secondo interrato, un locale ad uso cantina.</p> <p><b>Lotto B.1 – Sub. 37:</b>                      - al piano primo interrato, box autorimessa.</p> <p><b>Lotto B.2 – Sub. 38:</b>                      - al piano primo interrato, box autorimessa.</p> <p><b>Lotto B.3 – Sub. 45:</b>                      - al piano primo interrato, box autorimessa.</p> <p><b>Lotto B.4 – Sub. 46:</b>                      - al piano primo interrato, locale deposito.</p> <p><b>Lotto B.5 – Sub. 47:</b>                      - al piano primo interrato, locale deposito.</p> <p><b>Lotto B.6 – Sub. 49:</b>                      - al piano primo interrato, box autorimessa.</p> <p><b>Lotto B.7 – Sub. 57:</b>                      - al piano primo interrato, box autorimessa.</p> <p><b>Lotto B.8 – Sub. 58:</b>                      - al piano primo interrato, box autorimessa.</p> <p><b>Lotto B.9 – Sub. 59:</b>                      - al piano primo interrato, box autorimessa.</p> <p><b>Lotto B.10 – Sub. 76:</b>                      - al piano secondo interrato, box autorimessa.</p> <p><b>Lotto B.11 – Sub. 78:</b>                      - al piano secondo interrato, box autorimessa.</p> <p><b>Lotto B.12 – Sub. 79:</b>                      - al piano secondo interrato, box autorimessa.</p> <p><b>Lotto B.13 – Sub. 80:</b>                      - al piano secondo interrato, box autorimessa.</p> <p><b>Lotto B.14 – Sub. 81:</b>                      - al piano secondo interrato, box autorimessa.</p> <p><b>Lotto B.15 – Sub. 82:</b>                      - al piano secondo interrato, box autorimessa.</p> <p><b>Lotto B.16 – Sub. 83:</b>                      - al piano secondo interrato, box autorimessa.</p> <p><b>Lotto B.17 – Sub. 84:</b>                      - al piano secondo interrato, box autorimessa.</p> <p><b>Lotto B.18 – Sub. 85:</b>                      - al piano secondo interrato, box autorimessa.</p>

**“STUDIO TECNICO 5G” – Arch. Giovanni CINQUE**

	<p><b>Lotto B.19 – Sub. 89:</b> - al piano secondo interrato, box autorimessa.</p> <p><b>Lotto B.20 – Sub. 90:</b> - al piano secondo interrato, box autorimessa.</p> <p><b>Lotto B.21 – Sub. 96:</b> - al piano secondo interrato, box autorimessa.</p> <p><b>Lotto B.22 – Sub. 104:</b> - al piano secondo interrato, box autorimessa.</p>
<p>Identificativo a Catasto Fabbricati:</p>	<p><b>Lotto A1: Foglio 42 Particella 506 Subalterno 23</b> (unità abitativa)  <b>Lotto A2: Foglio 42 Particella 506 Subalterno 36</b> (unità abitativa)  <b>Lotto A3: Foglio 42 Particella 506 Subalterno 8</b> (unità abitativa)  <b>Lotto B1: Foglio 42 Particella 506 Subalterno 37</b> (box autorimessa)  <b>Lotto B2: Foglio 42 Particella 506 Subalterno 38</b> (box autorimessa)  <b>Lotto B3: Foglio 42 Particella 506 Subalterno 45</b> (box autorimessa)  <b>Lotto B4: Foglio 42 Particella 506 Subalterno 46</b> (locale deposito)  <b>Lotto B5: Foglio 42 Particella 506 Subalterno 47</b> (locale deposito)  <b>Lotto B6: Foglio 42 Particella 506 Subalterno 49</b> (box autorimessa)  <b>Lotto B7: Foglio 42 Particella 506 Subalterno 57</b> (box autorimessa)  <b>Lotto B8: Foglio 42 Particella 506 Subalterno 58</b> (box autorimessa)  <b>Lotto B9: Foglio 42 Particella 506 Subalterno 59</b> (box autorimessa)  <b>Lotto B10: Foglio 42 Particella 506 Subalterno 76</b> (box autorimessa)  <b>Lotto B11: Foglio 42 Particella 506 Subalterno 78</b> (box autorimessa)  <b>Lotto B12: Foglio 42 Particella 506 Subalterno 79</b> (box autorimessa)  <b>Lotto B13: Foglio 42 Particella 506 Subalterno 80</b> (box autorimessa)  <b>Lotto B14: Foglio 42 Particella 506 Subalterno 81</b> (box autorimessa)  <b>Lotto B15: Foglio 42 Particella 506 Subalterno 82</b> (box autorimessa)  <b>Lotto B16: Foglio 42 Particella 506 Subalterno 83</b> (box autorimessa)  <b>Lotto B17: Foglio 42 Particella 506 Subalterno 84</b> (box autorimessa)  <b>Lotto B18: Foglio 42 Particella 506 Subalterno 85</b> (box autorimessa)  <b>Lotto B19: Foglio 42 Particella 506 Subalterno 89</b> (box autorimessa)  <b>Lotto B20: Foglio 42 Particella 506 Subalterno 90</b> (box autorimessa)  <b>Lotto B21: Foglio 42 Particella 506 Subalterno 96</b> (box autorimessa)  <b>Lotto B22: Foglio 42 Particella 506 Subalterno 104</b> (box autorimessa)</p>
<p>Atto di provenienza</p>	<p>- Atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito a rogito Notaio Ferdinando MERZARI del 17/07/2003 rep. n. 50071, trascritto in data 04/08/2003 ai nn. 37673/26120.</p> <p>- Atto di compravendita a rogito Notaio Alberto RAINELLI del 04/12/1986 Rep. n. 66168/13430, trascritto in data 29/12/1986 ai nn. 30747/23162.</p>
<p>Formalità da cancellare:</p>	
<p>ISCRIZIONI:</p>	<p>- <b>ipoteca volontaria</b> N° 40155/8868 del 04/08/2005 a favore: ZZZZ e contro: YYYY – con correlata annotazione N° 10241/1246 del 31/03/2014 per restrizione di beni sui subalterni 81-82 (Lotti B14-B15);</p> <p>- <b>ipoteca volontaria</b> N° 29122/5214 del 13/07/2017 a favore: WWWW e contro: YYYY.</p>
<p>TRASCRIZIONI:</p>	<p>- <b>pignoramento</b> N° 17609/11771 del 04/05/2017 a favore: XXXX e contro: YYYY;</p> <p>- <b>pignoramento</b> N° 3561/2542 del 26/01/2018 a favore: XXXX e contro: YYYY.</p>
<p>Regolamento di Condominio</p>	<p>Depositato con atto a rogito Notaio Emidio CARUSI del 18/04/2007 rep. n. 350679/16775, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Torino 2 in data 05/05/2007 ai nn. 23822/14174.</p>
<p>Stato di occupazione:</p>	<p><b>Lotto A1: F 42 N 506 Sub 23:</b> occupato fino al 14/01/2019 con contratto di locazione transitorio registrato in data 26/07/2017 al sig. QQQQ QQQQ, per la durata di mesi 18 dal 15/07/2017 al 14/01/2019, dopodiché dovrà considerarsi libero</p> <p><b>Lotto A2: F 42 N 506 Sub 36:</b> contratto di locazione scaduto il</p>



**“STUDIO TECNICO 5G” – Arch. Giovanni CINQUE**

	<p>14/10/2018 e pertanto libero</p> <p><b>Lotto A3: F 42 N 506 Sub 8:</b> occupato con contratto di locazione 4+4 registrato in data 08/10/2013 al sig. HHHH HHHH, per la durata di anni 4 dal 01/10/2013 al 30/09/2017, prorogato sino al 30 settembre 2021</p> <p><b>Lotto B1: F 42 N 506 Sub 37:</b> libero</p> <p><b>Lotto B2: F 42 N 506 Sub 38:</b> libero</p> <p><b>Lotto B3: F 42 N 506 Sub 45:</b> libero</p> <p><b>Lotto B4: F 42 N 506 Sub 46:</b> libero</p> <p><b>Lotto B5: F 42 N 506 Sub 47:</b> libero</p> <p><b>Lotto B6: F 42 N 506 Sub 49:</b> libero</p> <p><b>Lotto B7: F 42 N 506 Sub 57:</b> libero</p> <p><b>Lotto B8: F 42 N 506 Sub 58:</b> libero</p> <p><b>Lotto B9: F 42 N 506 Sub 59:</b> occupato fino al 14/01/2019 con contratto di locazione transitorio registrato in data 26/07/2017 al sig. QQQQ QQQQ, per la durata di mesi 18 dal 15/07/2017 al 14/01/2019, dopodiché dovrà considerarsi libero</p> <p><b>Lotto B10: F 42 N 506 Sub 76:</b> contratto di locazione scaduto il 14/10/2018 e pertanto libero</p> <p><b>Lotto B11: F 42 N 506 Sub 78:</b> libero</p> <p><b>Lotto B12: F 42 N 506 Sub 79:</b> libero</p> <p><b>Lotto B13: F 42 N 506 Sub 80:</b> libero</p> <p><b>Lotto B14: F 42 N 506 Sub 81:</b> libero</p> <p><b>Lotto B15: F 42 N 506 Sub 82:</b> libero</p> <p><b>Lotto B16: F 42 N 506 Sub 83:</b> libero</p> <p><b>Lotto B17: F 42 N 506 Sub 84:</b> libero</p> <p><b>Lotto B18: F 42 N 506 Sub 85:</b> libero</p> <p><b>Lotto B19: F 42 N 506 Sub 89:</b> libero</p> <p><b>Lotto B20: F 42 N 506 Sub 90:</b> libero</p> <p><b>Lotto B21: F 42 N 506 Sub 96:</b> libero</p> <p><b>Lotto B22: F 42 N 506 Sub 104:</b> libero</p>
<p>Irregolarità edilizie</p>	<p><b>Lotto A.1 - Sub. 23:</b> modifiche interne e impiantistiche al sottotetto non abitabile.</p> <p><b>Lotto B.14 - Sub. 81:</b> modifiche interne verso la rampa carraia.</p> <p><b>Lotto B.21 - Sub. 96:</b> modifiche interne verso unità di proprietà di terzi.</p>
<p>Valore di mercato stimato</p>	<p><b>Lotto A1: F 42 N 506 Sub 23:</b> Euro 296.700,00</p> <p><b>Lotto A2: F 42 N 506 Sub 36:</b> Euro 213.400,00</p> <p><b>Lotto A3: F 42 N 506 Sub 8:</b> Euro 124.000,00</p> <p><b>Lotto B1: F 42 N 506 Sub 37:</b> Euro 24.200,00</p> <p><b>Lotto B2: F 42 N 506 Sub 38:</b> Euro 22.000,00</p> <p><b>Lotto B3: F 42 N 506 Sub 45:</b> Euro 27.500,00</p> <p><b>Lotto B4: F 42 N 506 Sub 46:</b> Euro 9.000,00</p> <p><b>Lotto B5: F 42 N 506 Sub 47:</b> Euro 1.800,00</p> <p><b>Lotto B6: F 42 N 506 Sub 49:</b> Euro 20.900,00</p> <p><b>Lotto B7: F 42 N 506 Sub 57:</b> Euro 16.500,00</p> <p><b>Lotto B8: F 42 N 506 Sub 58:</b> Euro 17.600,00</p> <p><b>Lotto B9: F 42 N 506 Sub 59:</b> Euro 17.600,00</p> <p><b>Lotto B10: F 42 N 506 Sub 76:</b> Euro 23.100,00</p> <p><b>Lotto B11: F 42 N 506 Sub 78:</b> Euro 22.050,00</p> <p><b>Lotto B12: F 42 N 506 Sub 79:</b> Euro 29.400,00</p> <p><b>Lotto B13: F 42 N 506 Sub 80:</b> Euro 28.350,00</p> <p><b>Lotto B14: F 42 N 506 Sub 81:</b> Euro 56.700,00</p> <p><b>Lotto B15: F 42 N 506 Sub 82:</b> Euro 39.900,00</p> <p><b>Lotto B16: F 42 N 506 Sub 83:</b> Euro 31.500,00</p> <p><b>Lotto B17: F 42 N 506 Sub 84:</b> Euro 32.550,00</p> <p><b>Lotto B18: F 42 N 506 Sub 85:</b> Euro 33.600,00</p> <p><b>Lotto B19: F 42 N 506 Sub 89:</b> Euro 19.950,00</p>

**“STUDIO TECNICO 5G” – Arch. Giovanni CINQUE**

	<p><b>Lotto B20: F 42 N 506 Sub 90:</b> Euro 19.950,00  <b>Lotto B21: F 42 N 506 Sub 96:</b> Euro 22.050,00  <b>Lotto B22: F 42 N 506 Sub 104:</b> Euro 21.000,00</p>
<p>Valore con adeguamenti e correzioni di stima</p>	<p><b>Lotto A1: F 42 N 506 Sub 23:</b> Euro 263.400,00  <b>Lotto A2: F 42 N 506 Sub 36:</b> Euro 213.400,00  <b>Lotto A3: F 42 N 506 Sub 8:</b> Euro 111.600,00  <b>Lotto B1: F 42 N 506 Sub 37:</b> Euro 24.200,00  <b>Lotto B2: F 42 N 506 Sub 38:</b> Euro 22.000,00  <b>Lotto B3: F 42 N 506 Sub 45:</b> Euro 27.500,00  <b>Lotto B4: F 42 N 506 Sub 46:</b> Euro 9.000,00  <b>Lotto B5: F 42 N 506 Sub 47:</b> Euro 1.800,00  <b>Lotto B6: F 42 N 506 Sub 49:</b> Euro 20.900,00  <b>Lotto B7: F 42 N 506 Sub 57:</b> Euro 16.500,00  <b>Lotto B8: F 42 N 506 Sub 58:</b> Euro 17.600,00  <b>Lotto B9: F 42 N 506 Sub 59:</b> Euro 17.600,00  <b>Lotto B10: F 42 N 506 Sub 76:</b> Euro 23.100,00  <b>Lotto B11: F 42 N 506 Sub 78:</b> Euro 22.050,00  <b>Lotto B12: F 42 N 506 Sub 79:</b> Euro 29.400,00  <b>Lotto B13: F 42 N 506 Sub 80:</b> Euro 28.350,00  <b>Lotto B14: F 42 N 506 Sub 81:</b> Euro 53.700,00  <b>Lotto B15: F 42 N 506 Sub 82:</b> Euro 39.900,00  <b>Lotto B16: F 42 N 506 Sub 83:</b> Euro 29.900,00  <b>Lotto B17: F 42 N 506 Sub 84:</b> Euro 32.550,00  <b>Lotto B18: F 42 N 506 Sub 85:</b> Euro 33.600,00  <b>Lotto B19: F 42 N 506 Sub 89:</b> Euro 19.950,00  <b>Lotto B20: F 42 N 506 Sub 90:</b> Euro 19.950,00  <b>Lotto B21: F 42 N 506 Sub 96:</b> Euro 21.550,00  <b>Lotto B22: F 42 N 506 Sub 104:</b> Euro 21.000,00</p>
<p>Importo derivante dalla decurtazione delle spese condominiali insolute</p>	<p><b>Lotto A1: F 42 N 506 Sub 23:</b> Euro 257.600,00  <b>Lotto A2: F 42 N 506 Sub 36:</b> Euro 208.800,00  <b>Lotto A3: F 42 N 506 Sub 8:</b> Euro 111.600,00  <b>Lotto B1: F 42 N 506 Sub 37:</b> Euro 23.750,00  <b>Lotto B2: F 42 N 506 Sub 38:</b> Euro 21.600,00  <b>Lotto B3: F 42 N 506 Sub 45:</b> Euro 27.000,00  <b>Lotto B4: F 42 N 506 Sub 46:</b> Euro 8.700,00  <b>Lotto B5: F 42 N 506 Sub 47:</b> Euro 1.700,00  <b>Lotto B6: F 42 N 506 Sub 49:</b> Euro 20.500,00  <b>Lotto B7: F 42 N 506 Sub 57:</b> Euro 16.200,00  <b>Lotto B8: F 42 N 506 Sub 58:</b> Euro 17.300,00  <b>Lotto B9: F 42 N 506 Sub 59:</b> Euro 17.300,00  <b>Lotto B10: F 42 N 506 Sub 76:</b> Euro 22.700,00  <b>Lotto B11: F 42 N 506 Sub 78:</b> Euro 21.600,00  <b>Lotto B12: F 42 N 506 Sub 79:</b> Euro 28.900,00  <b>Lotto B13: F 42 N 506 Sub 80:</b> Euro 27.800,00  <b>Lotto B14: F 42 N 506 Sub 81:</b> Euro 52.900,00  <b>Lotto B15: F 42 N 506 Sub 82:</b> Euro 39.200,00  <b>Lotto B16: F 42 N 506 Sub 83:</b> Euro 29.350,00  <b>Lotto B17: F 42 N 506 Sub 84:</b> Euro 31.900,00  <b>Lotto B18: F 42 N 506 Sub 85:</b> Euro 33.000,00  <b>Lotto B19: F 42 N 506 Sub 89:</b> Euro 19.600,00  <b>Lotto B20: F 42 N 506 Sub 90:</b> Euro 19.600,00  <b>Lotto B21: F 42 N 506 Sub 96:</b> Euro 21.100,00  <b>Lotto B22: F 42 N 506 Sub 104:</b> Euro 20.600,00</p>

**PROSPETTO RIEPILOGATIVO IMMOBILI C.1-C.2**

(per gli immobili C.3-C.4-C.5 si rimanda al relativo paragrafo della relazione a pag. 47)

E.I. - R.G.E. n. 679/2017	G.E.: Dott.ssa Desirè PEREGO
Diritto reale e quota pignorata:	PIENA PROPRIETA' Quota 1/1
Indirizzo:	Comune di Rivalta di Torino (TO), fraz. Pasta – Via Foglienghi n. 3
Tipologia e consistenza	<p><b>Lotto C.1: F 41 N 317 Sub 76:</b>                      - al piano terreno (primo fuori terra), unità allo stato rustico composta da quattro vani più servizi, oltre a circostante marciapiede esterno con giardino in uso esclusivo;                      - al piano sotterraneo, tre locali di sgombero allo stato rustico; il tutto collegato da vano scala interno.</p> <p><b>Lotto C.2: F 41 N 317 Sub 87 (ex Sub 84):</b>                      - al piano terreno (primo fuori terra), alloggio composto da ingresso su soggiorno con angolo cottura, camera, disimpegno e bagno, oltre a marciapiedi esterni con giardini in uso esclusivo;                      - al piano sotterraneo, locale cantina.</p>
Identificativo a Catasto Fabbricati:	<p><b>Lotto C.1: F 41 N 317 Sub 76:</b> (unità allo stato rustico a destinazione terziaria)  <b>Lotto C.2: F 41 N 317 Sub 87 (ex Sub 84):</b> (abitazione)</p>
Atto di provenienza	<p>- Atto di permuta a rogito Notaio Giorgio MARIATTI del 26/07/2007 rep. n. 48610/18820, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Torino 2 in data 02/08/2007 ai nn. 44464/26291 e rettificato con atto a rogito Notaio Giorgio MARIATTI del 19/02/2009 rep. n. 52541/21930, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Torino 2 in data 23/02/2009 ai nn. 8122/5533;                      - Atto di compravendita a rogito Notaio Giorgio MARIATTI del 27/01/2009 rep. n. 52387/21814, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Torino 2 in data 06/02/2009 ai nn. 5809/3957;                      - Atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso a rogito Notaio Ferdinando MERZARI del 24/06/2009 rep. n. 54697/18237, con trascrizione presso la Conservatoria dei RR.II. di Torino 2 in data 16/07/2009 ai nn. 32835/21275 ed in data 16/07/2009 ai nn. 32836/21276.</p>
Formalità da cancellare:	
ISCRIZIONI:	- <b>ipoteca volontaria</b> N° 36963/7450 del 05/08/2009 a favore: JJJJ e contro: YYYY.
TRASCRIZIONI:	- <b>pignoramento</b> N° 3561/2542 del 26/01/2018 a favore: XXXX e contro: YYYY.
Regolamento di Condominio	Depositato con atto a rogito Notaio Stefano DE GIOVANNI del 20/05/2014 rep. n. 18006/7462, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Torino 2 in data 12/06/2014 ai nn. 19212/14241.
Stato di occupazione:	<p><b>Lotto C.1: F 41 N 317 Sub 76:</b> libero  <b>Lotto C.2: F 41 N 317 Sub 87 (ex Sub 84):</b> libero</p>
Irregolarità edilizie	<p><b>Lotto C.1: F 41 N 317 Sub 76:</b> modifiche interne al piano sotterraneo.  <b>Lotto C.2: F 41 N 317 Sub 87 (ex Sub 84):</b> mancanza porta a formazione dell'antibagno.                      Per l'intero complesso edilizio non risulta il Certificato dell'Agibilità.</p>
Valore di mercato stimato	<p><b>Lotto C1: F 41 N 317 Sub 76:</b> Euro 230.550,00  <b>Lotto C2: F 41 N 317 Sub 87 (ex Sub 84):</b> Euro 140.000,00</p>
Valore con adeguamenti e correzioni di stima	<p><b>Lotto C1: F 41 N 317 Sub 76:</b> Euro 222.550,00  <b>Lotto C2: F 41 N 317 Sub 87 (ex Sub 84):</b> Euro 134.500,00</p>



Il sottoscritto **arch. Giovanni CINQUE**, con studio in TORINO - C.so Principe Oddone 27/A, iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori di Torino al n. 8347 e altresì iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice presso il Tribunale Ordinario di Torino, redige la presente perizia.

#### **PREMESSE**

- che l'Illustrissima Dr.ssa G.E. Desirè PEREGO con ordinanza del 30 marzo 2018 nominava esperto lo scrivente e formulava il quesito sotto riportato, invitandolo a prestare il giuramento presso la Cancelleria della Sezione Esecuzioni Immobiliari e disponendo che l'esperto nominato provvedesse, terminata la relazione, a depositarla telematicamente e ad inviarne copia ai creditori procedenti e intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno venti giorni prima dell'udienza fissata al 27/09/2018 ore 11,10 per la comparizione delle parti e dei creditori iscritti non intervenuti;
- che il giorno 17 aprile 2018, nei locali della Cancelleria, lo scrivente dichiarava di accettare l'incarico conferitogli e prestava il giuramento di rito;
- che il giorno 06 settembre 2018, lo scrivente inoltrava richiesta di proroga per i termini di consegna della relazione;
- che il giorno 10 settembre 2018, l'Illustrissima Dr.ssa G.E. Desirè PEREGO, considerata la complessità della situazione ed il numero degli immobili pignorati, concedeva allo scrivente la proroga richiesta di 90 giorni;
- che all'udienza del 27 settembre 2018, l'Illustrissima Dr.ssa G.E. Desirè PEREGO fissava nuova udienza al 17 gennaio 2019 alle ore 11,10.

#### **SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI**

L'esperto, previo accertamenti, verifiche, esame degli atti e dei documenti, sopralluoghi ed indagini, quali verifiche presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Torino – Sezione Territorio – Servizi Catastali e Servizio Pubblicità Immobiliare Circostrizione di Torino 2 e 3, ricerche e controlli presso l'Archivio Edilizio del Comune di Rivalta di Torino (TO), nonché presso il Commissariato Regionale per gli Usi Civici, è ora in grado di procedere all'espletamento dell'incarico ricevuto.

## TRATTAZIONE DEL MANDATO

Lo scrivente procederà di seguito alla relativa trattazione avendo cura di suddividerla in più distinti capitoli particolari secondo i vari quesiti proposti.

## TRATTAZIONE IMMOBILI A - B

Immobili in Rivalta di Torino (TO), fraz. Pasta – Via Aleramo n. 12

**a) identifichi i beni pignorati anche con l'indicazione delle coerenze, presentando, per quelli non accatastati, le necessarie denunce catastali**

Oggetto del presente punto della presente relazione sono gli immobili siti in Comune di Rivalta di Torino (TO), fraz. Pasta e meglio tre unità abitative, venti box autorimessa e due locali deposito siti nel complesso residenziale denominato “La Fontanella” di Via Aleramo n. 12 e più precisamente:

### **a.1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI E DATI CATASTALI**

#### **Lotto A.1 – Sub. 23:**

- ✓ al piano quarto (quinto fuori terra), alloggio composto da ingresso su soggiorno con angolo cottura, camera, disimpegno, bagno, ripostiglio, terrazzo e balcone, identificato come sub. 23, posto alle coerenze di cortile comune, altro alloggio del piano di cui al sub. 36, cortile comune, pianerottolo condominiale e vano scala;
  - ✓ sempre al piano quarto (quinto fuori terra), con accesso separato dal pianerottolo, sottotetto non abitabile posto alle coerenze di vano scala, pianerottolo e cortile comune;
  - ✓ al piano secondo interrato, un locale ad uso cantina posto alle coerenze di corridoio comune a due lati, cantina sub. 10, cantina sub. 8 e cantina sub. 17;
- Detta unità risulta censita al Catasto Fabbricati al **Fg. 42 part. 506 sub. 23, VIA ALERAMO SNC, piano 4-S2, Cat. A/2, Classe 2, Consistenza 3,5 vani, Superficie Catastale 95 mq (Totale escluse aree scoperte: 81 mq), Rendita Euro 379,60;**

**NOTA:** La planimetria catastale dell'unità abitativa non rappresenta correttamente lo stato di fatto dell'unità immobiliare per cui si rimanda al paragrafo della regolarità edilizia (f.3).



**Lotto A.2– Sub. 36:**

- ✓ al piano quarto (quinto fuori terra), alloggio composto da ingresso su soggiorno con angolo cottura, camera, disimpegno, bagno, ripostiglio, terrazzo e balcone, identificato come sub. 36, posto alle coerenze di cortile comune, altro alloggio del piano di cui al sub. 23, cortile comune, pianerottolo condominiale e vano scala;
- ✓ al piano secondo interrato, un locale ad uso cantina posto alle coerenze di corridoio comune, box sub. 109, box sub. 108, cantina sub. 9, cantina sub. 8 e cantina sub. 10;

Detta unità risulta censita al Catasto Fabbricati al **Fg. 42 part. 506 sub. 36**, VIA ALERAMO SNC, piano 4-S2, Cat. A/2, Classe 2, Consistenza 3,5 vani, Superficie Catastale 80 mq (Totale escluse aree scoperte: 66 mq), Rendita Euro 379,60;



**Lotto A.3 – Sub. 8:**

- ✓ al piano terreno (primo fuori terra), alloggio composto da ingresso su soggiorno con angolo cottura, camera, disimpegno, bagno e area verde esclusiva, identificato come sub. 8, posto alle coerenze di Via Aleramo, altro alloggio del piano di cui al sub. 9, vano scala, pianerottolo condominiale e altro alloggio del piano di cui al sub. 7;
- ✓ al piano secondo interrato, un locale ad uso cantina posto alle coerenze di corridoio comune, cantina sub. 17, cantina sub. 23, cantina sub. 10, cantina sub. 36 e cantina sub. 9;

Detta unità risulta censita al Catasto Fabbricati al **Fg. 42 part. 506 sub. 8**, VIA ALERAMO SNC, piano T-S2, Cat. A/2, Classe 2, Consistenza 3 vani, Superficie Catastale 56 mq (Totale escluse aree scoperte: 49 mq), Rendita Euro 325,37;



**Lotto B.1 – Sub. 37:**

- ✓ al piano primo interrato, box autorimessa identificato come sub. 37, posto alle coerenze di area di manovra, rampa carraia, intercapedine e box sub. 38;

Detta unità risulta censita al Catasto Fabbricati al **Fg. 42 part. 506 sub. 37**, VIA ALERAMO SNC, piano S1, Cat. C/6, Classe 2, Consistenza 22 mq, Superficie Catastale 23 mq, Rendita Euro 87,49;



**Lotto B.2 – Sub. 38:**

- ✓ al piano primo interrato, box autorimessa identificato come sub. 38, posto alle coerenze di area di manovra, box sub. 37, intercapedine e box sub. 39;



Detta unità risulta censita al Catasto Fabbricati al **Fg. 42 part. 506 sub. 38**, VIA ALERAMO SNC, piano S1, Cat. C/6, Classe 2, Consistenza 20 mq, Superficie Catastale 21 mq, Rendita Euro 79,53;

**Lotto B.3 – Sub. 45:**

- ✓ al piano primo interrato, box autorimessa identificato come sub. 45, posto alle coerenze di intercapedine, locale deposito sub. 46, area di manovra, box sub. 44 e terrapieno;

Detta unità risulta censita al Catasto Fabbricati al **Fg. 42 part. 506 sub. 45**, VIA ALERAMO SNC, piano S1, Cat. C/6, Classe 2, Consistenza 23 mq, Superficie Catastale 26 mq, Rendita Euro 91,46;

**Lotto B.4 – Sub. 46:**

- ✓ al piano primo interrato, locale deposito identificato come sub. 46, posto alle coerenze di locale deposito sub. 47, area di manovra, box sub. 45 e intercapedine;

Detta unità risulta censita al Catasto Fabbricati al **Fg. 42 part. 506 sub. 46**, VIA ALERAMO SNC, piano S1, Cat. C/2, Classe U, Consistenza 14 mq, Superficie Catastale 15 mq, Rendita Euro 36,15;

**Lotto B.5 – Sub. 47:**

- ✓ al piano primo interrato, locale deposito identificato come sub. 47, posto alle coerenze di area di manovra, locale deposito sub. 46 e intercapedine;

Detta unità risulta censita al Catasto Fabbricati al **Fg. 42 part. 506 sub. 47**, VIA ALERAMO SNC, piano S1, Cat. C/2, Classe U, Consistenza 6 mq, Superficie Catastale 6 mq, Rendita Euro 15,49;

**Lotto B.6 – Sub. 49:**

- ✓ al piano primo interrato, box autorimessa identificato come sub. 49, posto alle coerenze di area di manovra, box sub. 50, terrapieno e box 48;

Detta unità risulta censita al Catasto Fabbricati al **Fg. 42 part. 506 sub. 49**, VIA ALERAMO SNC, piano S1, Cat. C/6, Classe 2, Consistenza 17 mq, Superficie Catastale 19 mq, Rendita Euro 67,60;

**Lotto B.7 – Sub. 57:**

- ✓ al piano primo interrato, box autorimessa identificato come sub. 57, posto alle coerenze di area di manovra, corridoio comune, box sub. 71, box sub. 70, intercapedine e box sub. 58;



Detta unità risulta censita al Catasto Fabbricati al **Fg. 42 part. 506 sub. 57**, VIA ALERAMO SNC, piano S1, Cat. C/6, Classe 2, Consistenza 14 mq, Superficie Catastale 15 mq, Rendita Euro 55,67;

**Lotto B.8 – Sub. 58:**

✓ al piano primo interrato, box autorimessa identificato come sub. 58, posto alle coerenze di area di manovra, box sub. 57, intercapedine e box sub. 59;

Detta unità risulta censita al Catasto Fabbricati al **Fg. 42 part. 506 sub. 58**, VIA ALERAMO SNC, piano S1, Cat. C/6, Classe 2, Consistenza 14 mq, Superficie Catastale 15 mq, Rendita Euro 55,67;

**Lotto B.9 – Sub. 59:**

✓ al piano primo interrato, box autorimessa identificato come sub. 59, posto alle coerenze di area di manovra, box sub. 58, intercapedine e box sub. 60;

Detta unità risulta censita al Catasto Fabbricati al **Fg. 42 part. 506 sub. 59**, VIA ALERAMO SNC, piano S1, Cat. C/6, Classe 2, Consistenza 15 mq, Superficie Catastale 16 mq, Rendita Euro 59,65;

**Lotto B.10 – Sub. 76:**

✓ al piano secondo interrato, box autorimessa identificato come sub. 76, posto alle coerenze di area di manovra, rampa carraia, intercapedine e box sub. 77;

Detta unità risulta censita al Catasto Fabbricati al **Fg. 42 part. 506 sub. 76**, VIA ALERAMO SNC, piano S2, Cat. C/6, Classe 2, Consistenza 22 mq, Superficie Catastale 23 mq, Rendita Euro 87,49;

**Lotto B.11 – Sub. 78:**

✓ al piano secondo interrato, box autorimessa identificato come sub. 78, posto alle coerenze di area di manovra, box sub. 77, intercapedine e box sub. 79;

Detta unità risulta censita al Catasto Fabbricati al **Fg. 42 part. 506 sub. 78**, VIA ALERAMO SNC, piano S2, Cat. C/6, Classe 2, Consistenza 19 mq, Superficie Catastale 20 mq, Rendita Euro 75,56;

**Lotto B.12 – Sub. 79:**

✓ al piano secondo interrato, box autorimessa identificato come sub. 79, posto alle coerenze di area di manovra, box sub. 78, intercapedine, rampa carraia, vano scala e box sub. 80;

Detta unità risulta censita al Catasto Fabbricati al **Fg. 42 part. 506 sub. 79**, VIA ALERAMO SNC, piano S2, Cat. C/6, Classe 2, Consistenza 26 mq, Superficie Catastale 27 mq, Rendita Euro 103,39;





**Lotto B.13 – Sub. 80:**

✓ al piano secondo interrato, box autorimessa identificato come sub. 80, posto alle coerenze di area di manovra a due lati, box sub. 79 e vano scala;

Detta unità risulta censita al Catasto Fabbricati al **Fg. 42 part. 506 sub. 80**, VIA ALERAMO SNC, piano S2, Cat. C/6, Classe 2, Consistenza 26 mq, Superficie Catastale 27 mq, Rendita Euro 103,39;

**Lotto B.14 – Sub. 81:**

✓ al piano secondo interrato, box autorimessa identificato come sub. 81, posto alle coerenze di area di manovra, vano scala, rampa carraia, terrapieno e box sub. 82;

Detta unità risulta censita al Catasto Fabbricati al **Fg. 42 part. 506 sub. 81**, VIA ALERAMO SNC, piano S2, Cat. C/6, Classe 2, Consistenza 39 mq, Superficie Catastale 42 mq, Rendita Euro 155,09;

**Lotto B.15 – Sub. 82:**

✓ al piano secondo interrato, box autorimessa identificato come sub. 82, posto alle coerenze di area di manovra, box sub. 81, terrapieno a due lati e intercapedine;

Detta unità risulta censita al Catasto Fabbricati al **Fg. 42 part. 506 sub. 82**, VIA ALERAMO SNC, piano S2, Cat. C/6, Classe 2, Consistenza 36 mq, Superficie Catastale 41 mq, Rendita Euro 143,16;



**Lotto B.16 – Sub. 83:**

✓ al piano secondo interrato, box autorimessa identificato come sub. 83, posto alle coerenze di box sub. 84, area di manovra, intercapedine e terrapieno;

Detta unità risulta censita al Catasto Fabbricati al **Fg. 42 part. 506 sub. 83**, VIA ALERAMO SNC, piano S2, Cat. C/6, Classe 2, Consistenza 29 mq, Superficie Catastale 31 mq, Rendita Euro 115,32;

**Lotto B.17 – Sub. 84:**

✓ al piano secondo interrato, box autorimessa identificato come sub. 84, posto alle coerenze di box sub. 85, area di manovra, box sub. 83 e terrapieno;

Detta unità risulta censita al Catasto Fabbricati al **Fg. 42 part. 506 sub. 84**, VIA ALERAMO SNC, piano S2, Cat. C/6, Classe 2, Consistenza 31 mq, Superficie Catastale 34 mq, Rendita Euro 123,28;

**Lotto B.18 – Sub. 85:**

✓ al piano secondo interrato, box autorimessa identificato come sub. 85, posto alle coerenze di box sub. 86, area di manovra, box sub. 84 e terrapieno;



Detta unità risulta censita al Catasto Fabbricati al **Fg. 42 part. 506 sub. 85**, VIA ALERAMO SNC, piano S2, Cat. C/6, Classe 2, Consistenza 31 mq, Superficie Catastale 33 mq, Rendita Euro 123,28;

**Lotto B.19 – Sub. 89:**

✓ al piano secondo interrato, box autorimessa identificato come sub. 89, posto alle coerenze di box sub. 90, area di manovra, box sub. 88 e terrapieno;

Detta unità risulta censita al Catasto Fabbricati al **Fg. 42 part. 506 sub. 89**, VIA ALERAMO SNC, piano S2, Cat. C/6, Classe 2, Consistenza 17 mq, Superficie Catastale 19 mq, Rendita Euro 67,60;

**Lotto B.20 – Sub. 90:**

✓ al piano secondo interrato, box autorimessa identificato come sub. 90, posto alle coerenze di box sub. 91, area di manovra, box sub. 89 e terrapieno;

Detta unità risulta censita al Catasto Fabbricati al **Fg. 42 part. 506 sub. 90**, VIA ALERAMO SNC, piano S2, Cat. C/6, Classe 2, Consistenza 17 mq, Superficie Catastale 19 mq, Rendita Euro 67,60;

**Lotto B.21 – Sub. 96:**

✓ al piano secondo interrato, box autorimessa identificato come sub. 96, posto alle coerenze di area di manovra, intercapedine, terrapieno, box sub. 114 (senza delimitazioni fisiche), box sub. 113 e box sub. 112;

Detta unità risulta censita al Catasto Fabbricati al **Fg. 42 part. 506 sub. 96**, VIA ALERAMO SNC, piano S2, Cat. C/6, Classe 2, Consistenza 21 mq, Superficie Catastale 22 mq, Rendita Euro 83,51;

**Lotto B.22 – Sub. 104:**

✓ al piano secondo interrato, box autorimessa identificato come sub. 104, posto alle coerenze di box sub. 103, box sub. 105 e area di manovra a due lati;

Detta unità risulta censita al Catasto Fabbricati al **Fg. 42 part. 506 sub. 104**, VIA ALERAMO SNC, piano S2, Cat. C/6, Classe 2, Consistenza 19 mq, Superficie Catastale 20 mq, Rendita Euro 75,56.

I dati catastali delle unità immobiliari sopra identificate sono derivanti da:

- “Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.”;
- “COSTITUZIONE del 23/01/2007 protocollo n. TO0034525 in atti dal 23/01/2007 COSTITUZIONE (n. 549.1/2007)”.

L’ intestazione delle suddette unità immobiliari risulta la seguente:

✓ **YYYY con sede in YYYY** - YYYYYYYYYYYY – Proprietà per 1/1.

Saranno comprese nel trasferimento, pro quota, le parti comuni del complesso edilizio, per ciascuna unità immobiliare, così come indicate nelle tabelle millesimali del Regolamento di Condominio allegato alla presente relazione.

Il trasferimento dei lotti avverrà a corpo, con tutti i diritti, azioni, ragioni, accessioni, pertinenze, servitù attive e passive inerenti gli immobili in oggetto, nello stato di fatto e diritto in cui si trovano, nonché secondo la convenzione edilizia stipulata con l'atto a rogito Notaio Ferdinando MERZARI del 17/07/2003 rep. n. 50070 e trascritta in data 04/08/2003 ai nn. 37668/26115.

Il fabbricato di cui fanno parte gli immobili in oggetto, insiste sulla particella di terreno censita al Catasto Terreni del Comune di Rivalta di Torino (TO) al **Fg. 42 part. 506**, quale ENTE URBANO della superficie catastale di 27 are e 35 ca (2.735 mq), derivante dal “*Tipo mappale del 01/12/2006 protocollo n. TO0508488 in atti dal 01/12/2006 (n. 508488.1-2/2006)*”, mediante il quale venivano soppresse le particelle n. 297 (are 7,51) n. 300 (are 10,98) n. 306 (are 4,87) ed unite alla particella n. 506 (di originarie are 3,99).

**b) 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**

**b.1) PROPRIETA'**

Gli atti di pignoramento oggetto della presente procedura esecutiva sono stati trascritti presso la Conservatoria dei RR.II. di Torino 2 in data 04/05/2017 ai nn. 17609/11771 ed in data 26/01/2018 ai nn. 3561/2542, sulla quota pari ad 1/1 in piena proprietà all'esecutata società “YYYY”, il primo sull'immobile di cui al Fg. 42 N. 506 Sub. 23 [immobile di cui alla presente trattazione “A”] ed il secondo, in estensione del primo, sugli immobili di cui al Fg. 42 N. 506 Subb. 8-36-37-38-45-46-47-49-57-58-59-76-78-79-80-81-82-83-84-85-89-90-96-104 [immobili di cui alla presente trattazione “A” – “B”], nonché sugli immobili di cui al Fg. 41 N. 293 Subb. 1-2-3, NN. 292-294-307 e N. 317 Subb. 76-80-84-85 [immobili di cui alla successiva trattazione “C”].

In dette date gli immobili di cui alla presente trattazione “A” e “B” risultavano in piena proprietà all'esecutata società “YYYY”.

**b.2) QUADRO SINOTTICO DELLA PROVENIENZA NEL VENTENNIO**

✓ alla società “YYYY”, la piena proprietà degli immobili in oggetto pervenne in virtù di accessione per edificazione su fondo di proprietà acquistato in diversa consistenza, in parte nel ventennio ed in parte in forza di atto tra vivi in data anteriore al ventennio e più precisamente:

✓ con atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito a rogito Notaio Ferdinando MERZARI del 17/07/2003 rep. n. 50071, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Torino 2 in data 04/08/2003 ai nn. 37673/26120, la società “YYYY”, sopra generalizzata, acquistava la piena proprietà dell’appezzamento di terreno di cui al Fig. 42 N. 297 di are 7,51, dalla società “KKKK” con sede in KKKK (KK), C.F. KKKKKKKKKK e la piena proprietà dell’appezzamento di terreno di cui al Fig. 42 N. 322 di are 3,99, dalla società “AAAA” con sede in AAAA, C.F. AAAAAAAAAA;

✓ con atto tra vivi anteriore al ventennio sotto riportato pervenne un’altra porzione di terreno sotto identificato.

1. Alla società “KKKK”, sopra generalizzata, la piena proprietà dell’appezzamento di terreno di cui al mappale n. 297 pervenne in diversa consistenza in data anteriore al ventennio.

2. Alla società “AAAA”, sopra generalizzata, la piena proprietà dell’appezzamento di terreno di cui al mappale n. 322 pervenne in diversa consistenza in data anteriore al ventennio.

3. Alla società “YYYY”, sopra generalizzata, la piena proprietà dell’altra porzione di terreno pervenne in diversa consistenza in data anteriore al ventennio.

### **b.3) PRIMI TITOLI DI ACQUISTO PER ATTI TRA VIVI ANTERIORI AL VENTENNIO**

1. Alla società “KKKK”, sopra generalizzata, la piena proprietà dell’appezzamento di terreno di cui al mappale n. 297 pervenne in diversa consistenza in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Alberto RAINELLI del 11/07/1989 Rep. n. 74418/15628, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Torino 2 in data 03/08/1989 ai nn. 25619/17512, mediante il quale acquistava la piena proprietà dell’appezzamento di terreno di cui al Fig. 42 N. 67 di are 195,61 dai sig.ri BBBB nato a BBBB il BB/BB/BBBB, C.F. BBB BBB BBBB BBBB B e CCCC CCCC nato a CCCC il CC/CC/CCCC, C.F. CCC CCC CCCCC CCCC C.

Con “FRAZIONAMENTO del 18/12/1989 in atti dal 03/03/1997 (n. 728.1/1989)”, il mappale n. 67 veniva frazionato nei mappali nn. 144-145-146.

Con “*FRAZIONAMENTO del 28/01/1993 in atti dal 05/05/1998 FG. OSS.691/98 (n. 81.10/1993)*”, il mappale n. 144 veniva frazionato nei mappali nn. 174-175.

Con “*FRAZIONAMENTO del 30/06/2003 protocollo n. 520621 in atti dal 30/06/2003 (n. 8336.1/2003)*”, il mappale n. 174 veniva soppresso, generando, tra gli altri, il **mappale n. 297** di are 7,51.

2. Alla società “**AAAA**”, sopra generalizzata, la piena proprietà dell’appezzamento di terreno di cui al mappale n. 322 pervenne in diversa consistenza ed in maggior corpo per mezzo di atto di cessioni di quote a rogito Notaio Bruno BAGLIO del 08/06/1982 Rep. n. 50018/11115, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Torino 2 in data 25/06/1982 ai nn. 14814/11932, mediante il quale i soci della società “**DDDD**” deliberavano di variare la ragione sociale della società in “**AAAA**”, dando atto che era proprietaria dell’appezzamento di terreno di cui al Fg. 42 N. 61 di are 80.

Con atto di trasformazione di società a rogito Notaio Bruno BAGLIO del 17/07/1989 rep. n. 72889/15685, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Torino 2 in data 04/08/1989 ai nn. 25647/17534, la società variava denominazione da “**AAAA**” a “**AAAA**”.

Si fa presente che nei RR.II. la società “**AAAA**” risulta indicata anche con C.F. AAAAAAAAAA.

Alla società “**DDDD**” con sede in DDDD, la piena proprietà del terreno di cui al Fg. 42 N. 61 pervenne in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Ghiggia del 02/07/1963, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Torino 3 in data 19/07/1963 ai nn. 29336/23271, dai sig.ri **EEEE EEEE** nato a EEEE il EE/EE/EEEE e **FFFF FFFF** nata a FFFF il FF/FF/FFFF.

Con “*FRAZIONAMENTO del 13/10/2001 protocollo n. 26349 in atti dal 13/10/2001 (n. 49565.1/2001)*”, il mappale n. 61 veniva frazionato nei mappali nn. 203-204-205-206.

Con “*FRAZIONAMENTO del 30/06/2003 protocollo n. 520621 in atti dal 30/06/2003 (n. 8336.1/2003)*”, il mappale n. 203 veniva soppresso, generando, tra gli altri, il mappale n. 322 di are 3,99.

Con “*Tipo mappale del 01/12/2006 protocollo n. TO0508488 in atti dal 01/12/2006 (n. 508488.1/2006)*”, il mappale n. 322 variava l’identificativo nel **mappale n. 506**, sempre di are 3,99.



3. Alla società “YYYY”, sopra generalizzata, la piena proprietà dell’altra porzione di terreno pervenne in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Alberto RAINELLI del 04/12/1986 Rep. n. 66168/13430, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Torino 2 in data 29/12/1986 ai nn. 30747/23162, mediante il quale acquistava la piena proprietà dell’appezzamento di terreno di cui al Fg. 42 N. 63 di are 60 dai sig.ri GGGG GGGG nato a GGGG il GG/GG/GGGG, C.F. GGG GGG GGGG GGGG G e IIII IIII nata a IIII (II) il II/II/IIII, C.F. III III IIII IIII I.

Con atto di trasformazione di società a rogito Notaio Giuseppe GIANELLI del 28/10/1998 rep. n. 76690, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Torino 2 in data 16/11/1998 ai nn. 37018/25408, la società esecutata variava denominazione da “YYYY” a “YYYY”.

Con “FRAZIONAMENTO del 28/01/1993 in atti dal 05/05/1998 FG. OSS.691/98 (n. 81.11/1993)”, il mappale n. 63 veniva frazionato nei mappali nn. 176-177.

Con “FRAZIONAMENTO del 30/06/2003 protocollo n. 520621 in atti dal 30/06/2003 (n. 8336.1/2003)”, i mappali nn. 176-177 venivano soppressi, generando, tra gli altri, i mappali n. 300 di are 10,98 e n. 306 di are 4,87.

Con “Tipo mappale del 01/12/2006 protocollo n. TO0508488 in atti dal 01/12/2006 (n. 508488.2/2006)”, venivano soppressi i mappali n. 297 (are 7,51), n. 300 (are 10,98) e n. 306 (are 4,87) ed uniti al mappale n. 506 (are 3,99), generando l’attuale particella di terreno sul quale insistono gli immobili in oggetto, quale mappale n. 506 (are 27,35).

**c) indichi l’esistenza delle formalità, dei vincoli, degli oneri e dei pesi di cui ai n. 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**

#### **c.1) FORMALITA’ PREGIUDIZIEVOLI**

A seguito delle ispezioni ipotecarie effettuate presso l’Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Torino Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2, con aggiornamento al 11/05/2018, sulle unità immobiliari oggetto del presente procedimento esecutivo site in Rivalta di Torino (TO) - fraz. Pasta, Via Aleramo n. 12, censite al Catasto Fabbricati al Fg. 42 Part. 506 Subb. 23-36-8-37-38-45-46-47-49-57-58-59-76-78-79-80-81-82-83-84-85-89-90-96-104, risultano sussistere le seguenti formalità pregiudizievoli:



✓ **ipoteca volontaria iscritta in data 04/08/2005 al numero di R.G. 40155 ed al numero di R.P. 8868**, in forza di atto a rogito Notaio MERZARI Ferdinando del 02/08/2005 rep. n. 51612/15975, derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato, per la somma capitale di € 2.500.000,00 ed a garanzia della somma totale iscritta ad ipoteca di € 3.750.000,00,

**a favore di:**

**ZZZZ** con sede in ZZZZ, C.F. ZZZZZZZZZZ,

**contro:**

**YYYY** con sede in YYYY, C.F. YYYYYYYYYY,

gravante sulla piena proprietà degli appezzamenti di terreno di cui al Fg. 42 NN. 297-300-306-322 (successivamente divenuti 506 a seguito delle variazioni catastali sopra descritte).

A detta formalità, tra le altre, risulta essere correlata l'**annotazione per restrizione dei beni sui subb. 81-82 (lotti B.14-B.15)**, per mezzo di atto a rogito Notaio MARIATTI Giorgio del 28/05/2007 rep. n. 48001/18369, trascritta in data 31/03/2014 ai nn. 10241/1246.

Detta formalità dovrà essere cancellata limitatamente alle unità immobiliari oggetto del presente procedimento esecutivo.

✓ **ipoteca volontaria iscritta in data 13/07/2017 al numero di R.G. 29122 ed al numero di R.P. 5214**, in forza di atto a rogito Notaio Francesco TERRONE del 22/06/2017 rep. n. 3822/3107, derivante da iscrizione di ipoteca a garanzia di debito, per la somma capitale di € 293.000,00 ed a garanzia della somma totale iscritta ad ipoteca di € 351.600,00,

**a favore di:**


**WWWW** con sede in WWWW, C.F. WWWWWWWWWW,

**contro:**

**YYYY** con sede in YYYY, C.F. YYYYYYYYYY,

gravante sulla piena proprietà delle unità di cui ai subb. 8 (Lotto A3), 36 (Lotto A2), 37 (Lotto B1), 38 (Lotto B2), 45 (Lotto B3), 49 (Lotto B6), 57 (Lotto B7), 58 (Lotto B8), 59 (Lotto B9), 76 (Lotto B10), 78 (Lotto B11), 79 (Lotto B12), 80 (Lotto B13), 83 (Lotto B16), 84 (Lotto B17), 85 (Lotto B18), 89 (Lotto B19), 90 (Lotto B20), 96 (Lotto B21), 104 (Lotto B22).

Detta formalità dovrà essere cancellata totalmente.

 ✓ **pignoramento immobiliare trascritto in data 04/05/2017 al numero di R.G. 17609 ed al numero di R.P. 11771**, in forza di atto giudiziario emesso dal Tribunale di Torino in data 13/04/2017 repertorio n. 11095,

**a favore di:**


XXXX con sede in XXXX (XX), C.F. XXXXXXXXXXXXX

**contro:**

YYYY con sede in YYYY, C.F. YYYYYYYYYYY,

gravante sulla piena proprietà dell'unità di cui al sub. 23 (Lotto A1), oggetto della presente procedura esecutiva.

Detta formalità dovrà essere cancellata totalmente.

 ✓ **pignoramento immobiliare trascritto in data 26/01/2018 al numero di R.G. 3561 ed al numero di R.P. 2542**, in forza di atto giudiziario emesso dal Tribunale di Torino in data 13/12/2017 repertorio n. 31490,

**a favore di:**

XXXX con sede in XXXX (XX), C.F. XXXXXXXXXXXXX

**contro:**

YYYY con sede in YYYY, C.F. YYYYYYYYYYY,

gravante sulla piena proprietà delle unità di cui ai subb. 8 (Lotto A3), 36 (Lotto A2), 37 (Lotto B1), 38 (Lotto B2), 45 (Lotto B3), 46 (Lotto B4), 47 (Lotto B5), 49 (Lotto B6), 57 (Lotto B7), 58 (Lotto B8), 59 (Lotto B9), 76 (Lotto B10), 78 (Lotto B11), 79 (Lotto B12), 80 (Lotto B13), 81 (Lotto B14), 82 (Lotto B15), 83 (Lotto B16), 84 (Lotto B17), 85 (Lotto B18), 89 (Lotto B19), 90 (Lotto B20), 96 (Lotto B21), 104 (Lotto B22), oggetto della presente procedura esecutiva relativamente alla trattazione dei punti A e B, nonché su altri immobili oggetto della presente procedura esecutiva relativamente alla trattazione del punto C descritto successivamente.

Detta formalità dovrà essere cancellata totalmente.

## **c.2) DIRITTI REALI A FAVORE DI TERZI**

Alla data della trascrizione del pignoramento, dalle ispezioni ipotecarie effettuate presso la Conservatoria dei RR.II. di Torino 2, con aggiornamento alla data del 11/05/2018, sono risultate le trascrizioni di due servitù e di una convenzione edilizia, in attuazione del PEC, cui è stato edificato il complesso residenziale ove insistono gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva e più precisamente:



- atto amministrativo per costituzione di servitù coattiva trascritto in data **03/06/1998** al numero di R.G. 18133 ed al numero di R.P. 13455, in forza di atto emesso dal Comune di Rivalta di Torino in data 04/05/1998 rep. n. 3/1998, a favore di:

**COMUNE DI RIVALTA DI TORINO**, con sede in Rivalta di Torino (TO), C.F. 01864440019,

contro:

**AAAA**, con sede in AAAA, C.F. AAAAAAAAAA,

relativamente all'area di mq 90 della particella di terreno originariamente censita al foglio 42 n. 61.



- atto amministrativo per costituzione di servitù coattiva trascritto in data **03/06/1998** al numero di R.G. 18134 ed al numero di R.P. 13456, in forza di atto emesso dal Comune di Rivalta di Torino in data 04/05/1998 rep. n. 3/1998, a favore di:

**COMUNE DI RIVALTA DI TORINO**, con sede in Rivalta di Torino (TO), C.F. 01864440019,

contro:

**YYYY** con sede in YYYY, C.F. YYYYYYYYYY,

relativamente all'area di mq 120 della particella di terreno originariamente censita al foglio 42 n. 63.



- convenzione edilizia trascritta in data **04/08/2003** al numero di R.G. 37668 ed al numero di R.P. 26115, in forza di atto a rogito Notaio Ferdinando MERZARI del 17/07/2003 rep. n. 50070,

a favore di:

**COMUNE DI RIVALTA DI TORINO**, con sede in Rivalta di Torino (TO), C.F. 01864440019,

contro, tra gli altri:

**AAAA**, con sede in AAAA, C.F. AAAAAAAAAA, relativamente agli immobili di cui all'unità negoziale n. 1 comprendente gli appezzamenti di terreno censiti al Fg. 42 N. 201-203-205,



**KKKK**, con sede in KKKK (KK), C.F. KKKKKKKKKK, relativamente agli immobili di cui all'unità negoziale n. 4 comprendente gli appezzamenti di terreno censiti al Fg. 42 N. 172-174-175-204,

**YYYY** con sede in YYYY, C.F. YYYYYYYYYY,

gravante sugli immobili di cui all'unità negoziale n. 6 comprendente gli appezzamenti di terreno censiti al Fg. 42 N. 71-176-177.

Si fa presente che il trasferimento dei beni oggetto del presente procedimento esecutivo, seguirà tutti i patti e le condizioni indicati nei precedenti atti di provenienza, nonché in tutti quelli sopra indicati e che qui si intendono integralmente richiamati.

**c.3) VINCOLI E/O ONERI**

In merito ai vincoli e/o oneri di carattere storico-artistico, paesaggistico, idrogeologico o derivanti da contratti incidenti sulla potenzialità edificatoria del fondo sul quale insistono gli immobili in oggetto, si riferisce quanto segue:

il fondo su cui insiste il complesso residenziale di Via Aleramo n. 12, ove insistono gli immobili in oggetto risulta ricadere secondo le prescrizioni del Piano Regolatore Generale Comunale del Comune di Rivalta di Torino (TO), in Zona CC15, ovvero in parti del territorio inedificate ovvero edificate a bassa densità in cui e' prevista nuova edificazione. Detta area è interessata da SUE attuato, localizzato in Frazione Pasta, nonché interessata dal completamento e dalla manutenzione degli edifici realizzati. In detta area sono consentiti gli interventi di tipo “b” (manutenzione straordinaria), “c” (restauro e risanamento conservativo) e “f” (ristrutturazione urbanistica).

Inoltre, secondo le “CLASSI DI PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA”, detta area risulta ricadere in Classe II – Sottoclasse IIb: Ambiti di pianura generalmente privi di significativi elementi di pericolosità geomorfologica.

**c.4) VINCOLI DI NATURA CONDOMINIALE**

Il Regolamento di Condominio del complesso residenziale sito in Rivalta di Torino (TO), Via Aleramo n. 12, ove insistono gli immobili in oggetto è stato depositato con atto a rogito Notaio Emidio CARUSI del 18/04/2007 rep. n. 350679/16775, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Torino 2 in data 05/05/2007 ai nn. 23822/14174.

Lo scrivente ha provveduto ad acquisire tramite lo studio di amministrazione condominiale LLLL, ed allegare alla presente relazione, copia del regolamento di condominio del suddetto complesso.

Relativamente agli eventuali vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati, senza nulla togliere all'interesse del medesimo, in quanto allegato alla presente, per evidenziare i vincoli di destinazione ovvero le limitazioni all'utilizzo degli immobili che lo compongono, si riporta quanto segue:

All' “Art. 5 PARTI DI PERTINENZA ESCLUSIVA DELLE SINGOLE UNITA' IMMOBILIARI -  
... omissis ... Sono di pertinenza e ad uso esclusivo e perpetua degli alloggi del piano



terra i giardini ad essi collegati come indicato nella planimetria allegata. I pianerottoli dell'ultimo piano e l'ultima rampa di scale a partire dai cancelletti di delimitazione, sebbene siano di proprietà condominiale, sono ad uso esclusivo e perpetuo degli attici B3 e C3. Sono di proprietà di ogni unità immobiliare l'impianto di riscaldamento autonomo a gas metano, comprensivo di rete di distribuzione, corpi radianti e caldaia. ... omissis ... Art. 10 OBBLIGHI E VINCOLI – Non è ammessa la vendita o la rinuncia alla proprietà delle cose comuni. L'alienazione, l'ipoteca, il sequestro di una o più unità immobiliari si estendono, di diritto, alla quota spettante sulle parti comuni alle dette unità immobiliari. I proprietari dei lotti situati al piano quarto (5° f.t.) dovranno consentire l'accesso al tetto qualora si rendessero necessari degli interventi di manutenzione, previa comunicazione scritta da parte dell'amministratore. ... omissis ... E' vietato adibire le unità immobiliari abitative ad attività commerciali, artigianali o di servizi aperte al pubblico, ad alberghi, pensioni e ristoranti o sale di società per trattenimenti al gioco, ad uso magazzino di merci deperibili, a deposito di materiali odoranti, nocivi, infiammabili od esplosivi, ad agenzia di pegno, a scuole di musica, di canto ed a sale da ballo, a circoli ricreativi, ad associazioni di ogni tipo anche culturali, a sedi di partiti o sindacati, ad attività notturne, e qualsiasi altra attività con una destinazione d'uso che possa turbare e/o danneggiare l'immagine del Condominio; tuttavia sono consentiti studi e/o uffici per uso professionale, altresì sono ammessi a deposito e/o magazzino di materiali (purché non odoranti, non nocivi, non infiammabili e non esplosivi) ed il parcheggio di camper nei box dei due piani interrati; E' vietato piantare nel giardino condominiale ed in quelli ad uso esclusivo ortaggi e colture in genere, nonché alberi ad alto fusto che possano danneggiare le guaine impermeabilizzanti e/o impedire la visuale degli alloggi del primo piano; ... omissis ... E' vietato alienare o affittare le cantine non ammettendo tali locali indipendenti alle unità immobiliari abinate soggette alla partecipazione delle spese generali del condominiali. ... omissis ... Nei locali dei piani interrati non possono essere realizzati depositi di materiale infiammabile e/o cose nocive che siano in contrasto con le normative di prevenzione incendi vigenti, che diano luogo a cattivi odori od esalazioni moleste o che pregiudichino la salubrità e l'incolumità del fabbricato e dei suoi occupanti. ... omissis ... Art. 11 PROPRIETA' PARTICOLARI - Il locale sottotetto di pertinenza dell'alloggio B3 così come attualmente licenziato ed accatastato non è abitabile e pertanto è un locale accessorio all'abitazione principale; tuttavia potrà essere venduto (previo frazionamento) o affittato separatamente dall'alloggio abbinato, come locale di deposito/magazzino. Qualora intervenissero variazioni nelle leggi

*urbanistiche/condoni edilizi che permettano il cambio di destinazione d'uso di tale sottotetto ad unità abitativa, dovranno essere riviste le tabelle millesimali di ripartizione delle spese il cui costo verrà addebitato al condomino che avrà ottenuto il predetto provvedimento autorizzativo. I locali cantinati costituiscono proprietà particolare degli alloggi ad essi abbinati, come sarà meglio precisato negli atti di compravendita; pertanto è esclusa l'alienazione degli stessi disgiuntamente dalla unità immobiliare abbinata. I giardini ad uso esclusivo e perpetuo abbinati agli alloggi del piano terra sono di proprietà condominiale. ... omissis ...”*

#### **c.5) CENSO, LIVELLO E USO CIVICO**

Ai sensi del punto 8 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., lo scrivente riferisce che nelle trascrizioni del ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento e fino agli atti tra vivi anteriore al suddetto ventennio non sono risultati indicati gravami relativi a censi e livelli per quanto riguarda le unità immobiliari in oggetto od il fondo sul quale sorge il complesso residenziale ove insistono gli immobili in oggetto.

In merito agli usi civici, dai registri consultati lo scrivente non ha reperito informazioni per accertare quanto previsto dall'art. 173 bis disp. att. c.p.c., in quanto la documentazione consultabile presente negli archivi risulta obsoleta e non aggiornata all'attualità e si presume pertanto, data la mancanza di segnalazione nel merito negli atti notarili consultati, che gli immobili non siano gravati da usi civici.

Le unità immobiliari, oggetto della presente procedura esecutiva, di cui al Fg. 42 Part. 506 Subb. 23-36-8-37-38-45-46-47-49-57-58-59-76-78-79-80-81-82-83-84-85-89-90-96-104, risulterebbero pertanto libere da tali pesi ed in piena proprietà della società YYYY, in virtù di accessione per edificazione su fondo di proprietà acquistato in diversa consistenza con atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito a rogito Notaio Ferdinando MERZARI del 17/07/2003 rep. n. 50071, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Torino 2 in data 04/08/2003 ai nn. 37673/26120 e atto di compravendita a rogito Notaio Alberto RAINELLI del 04/12/1986 Rep. n. 66168/13430, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Torino 2 in data 29/12/1986 ai nn. 30747/23162.

**d) accerti lo stato di possesso dei beni ai sensi del n. 3 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.,  
indicando anche, se occupati da terzi, la scadenza del titolo e il corrispettivo pattuito**

**d.1) OCCUPAZIONE**

In data 4 giugno 2018 sono state trasmesse dallo scrivente le comunicazioni della data fissata per effettuare il sopralluogo presso gli immobili in oggetto, a mezzo PEC sia alla società esecutata, sia al proprio legale Avv. YYYY YYYY, nonché presso la Cancelleria dell'Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Torino, fissando il sopralluogo per il giorno 14 giugno 2018 alle ore 8,30.

In occasione del sopralluogo effettuato in tale data erano presenti il Sig. MMMM MMMM nato ad MMMM (MM) il MM/MM/MMMM e NNNN NNNN nato ad NNNN (NN) il NN/NN/NNNN che consentivano l'accesso ad alcune unità immobiliari contestualmente al sig. QQQQ QQQQ nato a QQQQ il QQ/QQ/QQQQ (per le unità di cui ai subb. 23-79, cui dichiarava di occuparle in forza di contratto di locazione, ad eccezione della cantina pertinenziale di cui non aveva le chiavi) ed al sig. OOOO OOOO nato a OOOO (OO) il OO/OO/OOOO (per le unità di cui ai subb. 36-76, cui dichiarava di occuparle in forza di contratto di locazione).

Per quanto riguardava le unità immobiliari non visionate in tale occasione poiché la proprietà non disponeva delle chiavi di accesso, il CTU rimandava il prosieguo delle operazioni peritali di sopralluogo alla data del 07/07/2018 alle ore 9,00, mediante comunicazione trasmessa a mezzo PEC, in data 16/06/2018, sia alla società esecutata, sia al proprio legale Avv. YYYY YYYY.

In tale occasione era presente il sig. PPPP PPPP che consentiva l'accesso ad alcune unità immobiliari contestualmente al sig. HHHH HHHH nato a HHHH il HH/HH/HHHH (per le unità di cui ai subb. 8 - 89, cui dichiarava di occuparle in forza di contratto di locazione, in realtà dagli accertamenti effettuati lo scrivente riferisce, come più avanti riportato e allegato alla presente, che il contratto di locazione si riferisce alle unità subb. 8 - 52 e quest'ultima non risulta di proprietà della società esecutata e non è oggetto di pignoramento) ed al sig. RRRR RRRR nato a RRRR (RR) il RR/RR/RRRR (per le unità di cui ai subb. 45-46-96, cui dichiarava di occuparle in forza di preliminari di compravendita di cui forniva copia tramite il proprio legale). Dalle visure effettuate all'Agenzia delle Entrate non sono risultate registrazioni di compromessi o preliminari di compravendita, né sono risultate trascrizioni dei medesimi presso la Conservatoria dei RR.II. di Torino 2.

Detti preliminari sono stati stipulati rispettivamente nelle date del 14/10/2011 (con rogito previsto entro e non oltre luglio 2012) e 16/06/2014 (con rogito previsto

entro il 20/07/2014), ma il legale del sig. RRRR RRRR, comunicava via mail che i rogiti notarili non furono mai stati stipulati, seppur fossero stati versati e saldati i relativi prezzi di acquisto pattuiti.

Dalle visure effettuate all'Agenzia delle Entrate sono risultati registrati tre contratti di locazione in capo alla società eseguita YYYY, in corso, e più precisamente:

**per le unità immobiliari sub. 23 (Lotto A1) e sub. 59 (Lotto B9)**

- contratto di locazione ad uso abitativo di natura transitoria n.4794 – serie 3T, registrato all’Agenzia delle Entrate – DPT02 – Ufficio Territoriale di Rivoli in data 26/07/2017 e stipulato il 10/07/2017 tra la società YYYY ed il sig. QQQQ QQQQ nato a QQQQ il QQ/QQ/QQQQ, C.F. QQQQQQQQQQQQQQQQ, per la durata di mesi 18 dal 15/07/2017 al 14/01/2019, al cui termine il contratto si intenderà disdettato e l’eventuale prosieguo dovrà essere confermato da un nuovo contratto a nuove condizioni e per il canone mensile pattuito in € 545,45 oltre IVA al 10%, per un totale mensile di € 600,00. Ai fini valutativi, tenuto conto della scadenza contrattuale prevista per il 14/10/2018, dette unità immobiliari vengono considerate libere.

**per le unità immobiliari sub. 36 (Lotto A2) e sub. 76 (Lotto B10)**

- contratto di locazione ad uso abitativo di natura transitoria n.7207 – serie 3T, registrato all’Agenzia delle Entrate – DPT02 – Ufficio Territoriale di Rivoli in data 10/11/2017 e stipulato il 15/10/2017 tra la società YYYY ed i sig.ri OOOO OOOO nato a OOOO (OO) il OO/OO/OOOO, C.F. OOOOOOOOOOOOOOOO e SSSS SSSS nata a SSSS (SS) il SS/SS/SSSS, C.F. SSSSSSSSSSSSSSSS, per la durata di mesi 12 dal 15/10/2017 al 14/10/2018, al cui termine il contratto si intenderà disdettato e l’eventuale prosieguo dovrà essere confermato da un nuovo contratto a nuove condizioni e per il canone mensile pattuito in € 545,45 oltre IVA al 10%, per un totale mensile di € 600,00. Ai fini valutativi, tenuto conto della scadenza contrattuale avvenuta il 14/10/2018, dette unità immobiliari vengono considerate libere.

**per l'unità immobiliare sub. 8 (Lotto A3)**

- contratto di locazione ad uso abitativo n. 1428 – serie 3T, registrato all’Agenzia delle Entrate – DPT02 – Ufficio Territoriale di Torino 2 in data 08/10/2013 e stipulato il 25/09/2013 tra la società YYYY ed il sig. HHHH HHHH nato a HHHH il HH/HH/HHHH, C.F. HHHHHHHHHHHHHHHH, per la durata di anni 4 dal 01/10/2013 al 30/09/2017; tale durata si è protratta automaticamente per un eguale periodo come stabilito nel contratto e come risultato dall'accertamento presso l'Agenzia delle Entrate fino al 21/09/2021. Il canone pattuito nel

contratto è pari ad € 5.454,54 oltre IVA al 10%, per un totale mensile di € 454,54 oltre IVA al 10% scadenti il giorno 5 di ogni mese, aggiornato annualmente nella misura della variazione assoluta accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati verificatasi nel mese precedente la data d'inizio del contratto di locazione. Si fa altresì presente che a carico del conduttore, oltre al canone come convenuto nell' art. 3 del presente contratto, risulta previsto un versamento di € 50,00 cinquanta/00 mensili da imputarsi in acconto sulle spese condominiali a carico della stessa parte conduttrice da versarsi direttamente presso lo studio dell'amministratore, salvo conguagli sulla base del consuntivo a fine anno.

Si precisa che detto contratto risulta stipulato per la locazione dell'unità immobiliare sub. 8 (Lotto A3) in oggetto, nonché per l'unità immobiliare sub. 52 (non in oggetto e non di proprietà della società eseguita poiché venduta con atto a rogito Notaio Gustavo FOURNIER del 27/11/2014 Rep. n. 1975/1393, trascritto il 09/12/2014 ai nn. 39298/28745), pertanto, il canone pattuito risulterebbe comprendere entrambe le unità sopra citate.

Pertanto ai fini valutativi, detta unità immobiliare oggetto del presente procedimento esecutivo, verrà considerata occupata in forza di contratto di locazione registrato in data antecedente alla trascrizione del pignoramento.

Per tutte le altre unità immobiliari non sono risultati contratti di locazione in corso registrati all'Agenzia delle Entrate e pertanto, ai fini valutativi, le unità di cui al sub. 37 (Lotto B1), sub. 38 (Lotto B2), sub. 45 (Lotto B3), sub. 46 (Lotto B4), sub. 47 (Lotto B5), sub. 49 (Lotto B6), sub. 57 (Lotto B7), sub. 58 (Lotto B8), sub. 78 (Lotto B11), sub. 79 (Lotto B12), sub. 80 (Lotto B13), sub. 81 (Lotto B14), sub. 82 (Lotto B15), sub. 83 (Lotto B16), sub. 84 (Lotto B17), sub. 85 (Lotto B18), sub. 89 (Lotto B19), sub. 90 (Lotto B20), sub. 96 (Lotto B21), sub. 104 (Lotto B22), verranno considerate libere da formali vincoli locativi.

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

#### **e.1) DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI**

Le unità immobiliari in oggetto fanno parte del complesso residenziale “La Fontanella” sito in Comune di Rivalta di Torino (TO) e più precisamente nella frazione Pasta, quale tratto di territorio comunale interposto tra il Comune di Beinasco (TO) e di Orbassano (TO), a circa 4 km dallo svincolo dell'interporto SITO



della Tangenziale Sud di Torino ed a circa 2 km dallo svincolo “Orbassano” dell’Autostrada Torino-Pinerolo. Detto complesso, edificato nel primo decennio degli anni duemila, risulta eretto in parte a quattro ed in parte a cinque piani fuori terra, oltre a due piani interrati. La struttura portante è in cemento armato, con pareti di tamponamento in muratura esternamente rifinite in paramano.

Il complesso immobiliare è dotato di un accesso carraio che avviene mediante un cancello in ferro automatizzato (al di sopra del quale è esposto un cartello recante l’indicazione: *“transito vietato ai veicoli di massa a pieno carico sup. a 3,5 t.”*), collegato alla rampa che conduce ai piani interrati; mentre l’accesso pedonale avviene mediante un portoncino in ferro, che consente l’accesso all’area cortilizia comune condominiale, pavimentata in autobloccanti, dalla quale si raggiunge sia l’accesso al fabbricato residenziale, composto da due scale, sia l’accesso pedonale ai piani interrati mediante una scala coperta da una pensilina.

L’accesso al fabbricato avviene mediante portoncini in metallo e vetri sui pianerottoli di ingresso condominiali, i quali presentano pavimentazione in lastre di granito e pareti intonacate e tinteggiate, così come i vani scala, dotati di impianto ascensore.

Le unità immobiliari sono rappresentate nelle planimetrie (Allegati 1) e nella documentazione fotografica (Allegati 2).

**Lotto A1 – Sub. 23 (unità abitativa posta al piano quarto – 5° f.t.)**

L’unità immobiliare di cui trattasi è posta al piano quarto (5° f.t.), che risulta accessibile sia dal vano scala, tramite un portoncino interposto tra il piano terzo e quarto, sia dall’ascensore, tramite chiave a comando.

L’unità in oggetto risulta composta di ingresso su soggiorno con angolo cottura, camera, disimpegno, bagno, ripostiglio, terrazzo e balcone, oltre ad un sottotetto non abitabile, con accesso separato dal medesimo pianerottolo e ad un locale ad uso cantina posto al piano secondo interrato.

L’accesso all’unità avviene mediante un portoncino blindato.

Il soggiorno con angolo cottura, il disimpegno ed il ripostiglio presentano pavimentazione in lastre di marmo e pareti intonacate e tinteggiate, ad eccezione per la parete sul retro dell’angolo cottura che risulta parzialmente rivestita in piastrelle ceramiche. Nell’angolo cottura vi sono gli attacchi per la lavatrice.

Il bagno, dotato di lavabo, vaso wc, bidet e vasca idromassaggio con box doccia, presenta pavimentazione in lastre di marmo e le pareti risultano in parte rivestite in lastre di marmo ed in parte intonacate e tinteggiate.

La camera presenta pavimentazione in palchetto e pareti intonacate e tinteggiate.



Il terrazzo ed il balcone presentano pavimentazione in piastrelle di grès ed i parapetti sono in ferro verniciato.

Le porte interne sono in legno e vetri stampati, mentre i serramenti esterni sono in legno e vetri doppi, dotati di avvolgibili in pvc.

L’impianto di riscaldamento e di produzione dell’acqua calda sanitaria è autonomo ed avviene mediante una caldaia a gas posta in un vano tecnico sul balcone; i radiatori sono in alluminio e vi è un termo arredo nel bagno. L’impianto elettrico è sottotraccia e l’unità risulta dotata di videocitofono, antifurto e predisposizione per l’impianto di condizionamento.

Completa l’unità un locale ad uso cantina al piano secondo interrato.



Lo stato manutentivo dell’unità è buono.

Il locale sottotetto non abitabile presenta opere interne differenti dalla previsione non abitabile, in particolare risulta composto di ingresso, quattro locali e servizio igienico. L’accesso ad esso avviene dal medesimo pianerottolo condominiale a cui si accede all’unità abitativa, mediante un portoncino blindato. La pavimentazione interna è in piastrelle ceramiche e le pareti risultano intonacate e tinteggiate, ad eccezione del servizio igienico e del retro dell’angolo cottura, le quali risultano parzialmente rivestite in piastrelle ceramiche. Il servizio igienico è dotato di lavabo, caso wc, bidet e piatto doccia. Le porte interne sono in legno e vetri stampati ed i lucernari sono in legno e vetri doppi. Il sottotetto risulta dotato di impianto di riscaldamento e idrico, nonché elettrico e con attacchi del gas. I radiatori sono in alluminio. Lo stato manutentivo del sottotetto è scarso. Gli impianti dell’unità immobiliare pignorata vengono trasferiti nello stato di fatto in cui si trovano, senza garanzia alcuna da parte della procedura esecutiva.

**Lotto A2 – Sub. 36 (unità abitativa posta al piano quarto – 5° f.t.)**

L’unità immobiliare di cui trattasi è posta al piano quarto (5° f.t.), che risulta accessibile sia dal vano scala, tramite un portoncino interposto tra il piano terzo e quarto, sia dall’ascensore, tramite chiave a comando.

L’unità in oggetto risulta composta di ingresso su soggiorno con angolo cottura, camera, disimpegno, bagno, ripostiglio, terrazzo e balcone, oltre ad un locale ad uso cantina posto al piano secondo interrato.



L’accesso all’unità avviene mediante un portoncino blindato.

Il soggiorno con angolo cottura, il disimpegno ed il ripostiglio presentano pavimentazione in lastre di marmo e pareti intonacate e tinteggiate, ad eccezione per la parete sul retro dell’angolo cottura che risulta parzialmente rivestita in piastrelle ceramiche. Nel ripostiglio vi sono gli attacchi per la lavatrice.





Il bagno, dotato di lavabo, vaso wc, bidet e vasca idromassaggio con box doccia, presenta pavimentazione in lastre di marmo e le pareti risultano in parte rivestite in lastre di marmo ed in parte intonacate e tinteggiate.

La camera presenta pavimentazione in palchetto e pareti intonacate e tinteggiate.

Il terrazzo ed il balcone presentano pavimentazione in piastrelle di grès ed i parapetti sono in ferro verniciato.

Le porte interne sono in legno e vetri stampati, mentre i serramenti esterni sono in legno e vetri doppi, dotati di avvolgibili in pvc.

L'impianto di riscaldamento e di produzione dell'acqua calda sanitaria è autonomo ed avviene mediante una caldaia a gas posta in un vano tecnico sul balcone; i radiatori sono in alluminio e vi è un termo arredo nel bagno. L'impianto elettrico è sottotraccia e l'unità risulta dotata di videocitofono, antifurto e predisposizione per l'impianto di condizionamento. Gli impianti dell'unità immobiliare pignorata vengono trasferiti nello stato di fatto in cui si trovano, senza garanzia alcuna da parte della procedura esecutiva.

Completa l'unità un locale ad uso cantina al piano secondo interrato.

Lo stato manutentivo dell'unità è buono.

**Lotto A3 – Sub. 8 (unità abitativa posta al piano terreno – 1° f.t.)**

L'unità immobiliare di cui trattasi è posta al piano terreno (1° f.t.), che risulta accessibile sia dal vano scala tramite portoncino blindato, sia dalla Via Aleramo tramite un portoncino in ferro collegato all'area cortilizia.

L'unità in oggetto risulta composta di ingresso su soggiorno con angolo cottura, camera, disimpegno, bagno e area verde esclusiva, oltre ad un locale ad uso cantina posto al piano secondo interrato.

Il soggiorno con angolo cottura ed il disimpegno presentano pavimentazione in piastrelle ceramiche e pareti intonacate e tinteggiate, ad eccezione per la parete sul retro dell'angolo cottura che risulta parzialmente rivestita in piastrelle ceramiche.

Il bagno, dotato di lavabo, vaso wc, bidet, vasca ed attacchi per la lavatrice, presenta pavimentazione in piastrelle ceramiche e le pareti risultano in parte rivestite in piastrelle ceramiche ed in parte intonacate e tinteggiate.

La camera presenta pavimentazione in palchetto e pareti intonacate e tinteggiate.

L'area cortilizia esterna risulta in parte a verde ed in parte pavimentata in piastrelle di grès e risulta recintata verso la Via Aleramo e verso le proprietà degli alloggi adiacenti da una ringhiera in ferro verniciato.

Le porte interne sono in legno e vetri stampati, mentre i serramenti esterni sono in legno e vetri doppi, dotati di avvolgibili in pvc.



L'impianto di riscaldamento e di produzione dell'acqua calda sanitaria è autonomo ed avviene mediante una caldaia a gas posta in un vano tecnico sul cortile; i radiatori sono in alluminio e vi è un termo arredo nel bagno. L'impianto elettrico è sottotraccia e l'unità risulta dotata di videocitofono, antifurto e predisposizione per l'impianto di condizionamento. Gli impianti dell'unità immobiliare pignorata vengono trasferiti nello stato di fatto in cui si trovano, senza garanzia alcuna da parte della procedura esecutiva.

Completa l'unità un locale ad uso cantina al piano secondo interrato.

Lo stato manutentivo dell'unità è buono.

**Lotto B1 – Sub. 37 (box autorimessa posto al primo piano interrato)**



L'unità immobiliare di cui trattasi è posta al primo piano interrato e vi si accede dall'area di manovra mediante una serranda in ferro automatizzata. L'interno si presenta in battuto di cemento con pareti in blocchi di cls prefabbricato ed in parte in cemento armato, confinante con la rampa carraia.

Lo stato manutentivo dell'unità è buono.

**Lotto B2 – Sub. 38 (box autorimessa posto al primo piano interrato)**

L'unità immobiliare di cui trattasi è posta al primo piano interrato e vi si accede dall'area di manovra mediante una serranda in ferro automatizzata. L'interno si presenta in battuto di cemento con pareti in blocchi di cls prefabbricato.

Lo stato manutentivo dell'unità è buono.

**Lotto B3 – Sub. 45 (box autorimessa posto al primo piano interrato)**



L'unità immobiliare di cui trattasi è posta al primo piano interrato e vi si accede dall'area di manovra mediante una porta basculante in lamiera. L'interno si presenta in battuto di cemento con pareti in blocchi di cls prefabbricato. All'interno vi è un soppalco con struttura in ferro e tavolati in legno, non ancorato, appoggiato a terra e removibile, di dubbia provenienza e proprietà.

Lo stato manutentivo dell'unità è buono.

**Lotto B4 – Sub. 46 (locale deposito posto al primo piano interrato)**

L'unità immobiliare di cui trattasi è posta al primo piano interrato e vi si accede dall'area di manovra mediante una porta basculante in lamiera. L'interno si presenta in battuto di cemento con pareti in blocchi di cls prefabbricato. All'interno vi è un soppalco con struttura in ferro e tavolati in legno, non ancorato, appoggiato a terra e removibile, di dubbia provenienza e proprietà.

Lo stato manutentivo dell'unità è buono.

**Lotto B5 – Sub. 47 (locale deposito posto al primo piano interrato)**





L'unità immobiliare di cui trattasi è posta al primo piano interrato e vi si accede dall'area di manovra mediante un portoncino in lamiera. L'interno si presenta in battuto di cemento con pareti in blocchi di cls prefabbricato. In particolare si segnala il passaggio impiantistico di diverse condotte di dubbia natura e servizio (presunto impianto condominiale di adduzione acqua con diversi contatori acqua per le unità).

Lo stato manutentivo dell'unità è buono.

**Lotto B6 – Sub. 49 (box autorimessa posto al primo piano interrato)**

L'unità immobiliare di cui trattasi è posta al primo piano interrato e vi si accede dall'area di manovra mediante una porta basculante in lamiera. L'interno si presenta in battuto di cemento con pareti in blocchi di cls prefabbricato.

Lo stato manutentivo dell'unità è buono.



**Lotto B7 – Sub. 57 (box autorimessa posto al primo piano interrato)**

L'unità immobiliare di cui trattasi è posta al primo piano interrato e vi si accede dall'area di manovra mediante una porta basculante in lamiera. L'interno si presenta in battuto di cemento con pareti in blocchi di cls prefabbricato.

Lo stato manutentivo dell'unità è buono.

**Lotto B8 – Sub. 58 (box autorimessa posto al primo piano interrato)**

L'unità immobiliare di cui trattasi è posta al primo piano interrato e vi si accede dall'area di manovra mediante una porta basculante in lamiera. L'interno si presenta in battuto di cemento con pareti in blocchi di cls prefabbricato.

Lo stato manutentivo dell'unità è buono.



**Lotto B9 – Sub. 59 (box autorimessa posto al primo piano interrato)**

L'unità immobiliare di cui trattasi è posta al primo piano interrato e vi si accede dall'area di manovra mediante una porta basculante in lamiera. L'interno si presenta in battuto di cemento con pareti in blocchi di cls prefabbricato.

Lo stato manutentivo dell'unità è buono.

**Lotto B10 – Sub. 76 (box autorimessa posto al secondo piano interrato)**

L'unità immobiliare di cui trattasi è posta al secondo piano interrato e vi si accede dall'area di manovra mediante una porta basculante in lamiera. L'interno si presenta in battuto di cemento con pareti in blocchi di cls prefabbricato ed in parte in cemento armato, confinante con la rampa carraia.

Lo stato manutentivo dell'unità è buono.

**Lotto B11 – Sub. 78 (box autorimessa posto al secondo piano interrato)**







L'unità immobiliare di cui trattasi è posta al secondo piano interrato e vi si accede dall'area di manovra mediante una porta basculante in lamiera. L'interno si presenta in battuto di cemento con pareti in blocchi di cls prefabbricato. Lo stato manutentivo dell'unità è buono.

**Lotto B12 – Sub. 79 (box autorimessa posto al secondo piano interrato)**

L'unità immobiliare di cui trattasi è posta al secondo piano interrato e vi si accede dall'area di manovra mediante una porta basculante in lamiera. L'interno si presenta in battuto di cemento con pareti in blocchi di cls prefabbricato. Lo stato manutentivo dell'unità è buono.

**Lotto B13 – Sub. 80 (box autorimessa posto al secondo piano interrato)**

L'unità immobiliare di cui trattasi è posta al secondo piano interrato e vi si accede dall'area di manovra mediante una porta basculante in lamiera. L'interno si presenta in battuto di cemento con pareti in blocchi di cls prefabbricato. Lo stato manutentivo dell'unità è buono.

**Lotto B14 – Sub. 81 (box autorimessa posto al secondo piano interrato)**

L'unità immobiliare di cui trattasi è posta al secondo piano interrato e vi si accede dall'area di manovra mediante una porta basculante in lamiera. L'interno si presenta in battuto di cemento con pareti in blocchi di cls prefabbricato. Lo stato manutentivo dell'unità è buono.

**Lotto B15 – Sub. 82 (box autorimessa posto al secondo piano interrato)**

L'unità immobiliare di cui trattasi è posta al secondo piano interrato e vi si accede dall'area di manovra mediante una porta basculante in lamiera. L'interno si presenta in battuto di cemento con pareti in blocchi di cls prefabbricato. Lo stato manutentivo dell'unità è buono.

**Lotto B16 – Sub. 83 (box autorimessa posto al secondo piano interrato)**

L'unità immobiliare di cui trattasi è posta al secondo piano interrato e vi si accede dall'area di manovra mediante una porta basculante in lamiera. L'interno si presenta in battuto di cemento con pareti in blocchi di cls prefabbricato e vi è un lavatoio.

Lo stato manutentivo dell'unità è discreto e si segnalano macchie di umidità sulla parete di confine con l'intercapedine di aerazione e sull'intradosso della soletta.

**Lotto B17 – Sub. 84 (box autorimessa posto al secondo piano interrato)**

L'unità immobiliare di cui trattasi è posta al secondo piano interrato e vi si accede dall'area di manovra mediante una porta basculante in lamiera. L'interno si presenta in battuto di cemento con pareti in blocchi di cls prefabbricato. Lo stato manutentivo dell'unità è buono.





**Lotto B18 – Sub. 85 (box autorimessa posto al secondo piano interrato)**

L'unità immobiliare di cui trattasi è posta al secondo piano interrato e vi si accede dall'area di manovra mediante una porta basculante in lamiera. L'interno si presenta in battuto di cemento con pareti in blocchi di cls prefabbricato.

Lo stato manutentivo dell'unità è buono.

**Lotto B19 – Sub. 89 (box autorimessa posto al secondo piano interrato)**

L'unità immobiliare di cui trattasi è posta al secondo piano interrato e vi si accede dall'area di manovra mediante una porta basculante in lamiera. L'interno si presenta in battuto di cemento con pareti in blocchi di cls prefabbricato.

Lo stato manutentivo dell'unità è buono.



**Lotto B20 – Sub. 90 (box autorimessa posto al secondo piano interrato)**

L'unità immobiliare di cui trattasi è posta al secondo piano interrato e vi si accede dall'area di manovra mediante una porta basculante in lamiera. L'interno si presenta in battuto di cemento con pareti in blocchi di cls prefabbricato.

Lo stato manutentivo dell'unità è buono.

**Lotto B21 – Sub. 96 (box autorimessa posto al secondo piano interrato)**

L'unità immobiliare di cui trattasi è posta al secondo piano interrato e vi si accede dall'area di manovra mediante una porta basculante in lamiera. L'interno si presenta in battuto di cemento con pareti in blocchi di cls prefabbricato. Detta unità all'interno risulta unita con l'adiacente unità di cui al sub. 114 non oggetto del presente procedimento esecutivo, mediante demolizione del tramezzo divisorio.

Lo stato manutentivo dell'unità è buono.



**Lotto B22 – Sub. 104 (box autorimessa posto al secondo piano interrato)**

L'unità immobiliare di cui trattasi è posta al secondo piano interrato e vi si accede dall'area di manovra mediante una porta basculante in lamiera. L'interno si presenta in battuto di cemento con pareti in blocchi di cls prefabbricato.

Lo stato manutentivo dell'unità è buono.

I box autorimessa sono dotati di impianto elettrico per lo più con canaline esterne. Gli impianti dei box autorimessa pignorati vengono trasferiti nello stato di fatto in cui si trovano, senza garanzia alcuna da parte della procedura esecutiva.



f) 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

**f.1) CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA**

Il terreno pertinenziale al complesso residenziale, ove insistono gli immobili in oggetto, risulta di estensione inferiore a mq. 5.000 e data la natura dei beni immobili oggetto della presente procedura esecutiva, non si è proceduto ad acquisire il C.D.U..

**f.2) TITOLI ABILITATIVI**

Dagli accertamenti espletati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Rivalta di Torino è possibile riferire che il complesso residenziale in cui insistono gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva, sito in Rivalta di Torino (TO), Via Aleramo n. 12, è stato edificato a seguito di PEC ed in forza di Permesso di Costruire n. 293/2004 del 01/06/2005 e successive varianti DIA n. 88/2005 (annullata), Permesso di Costruire n. 96/2005, DIA n. 253/2006 e DIA n. 251/2007. L'agibilità è stata attestata in data 11/10/2012.

Successivamente, relativamente alle singole unità immobiliari, non sono risultate ulteriori pratiche edilizie.

**f.3) REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA**

Dal raffronto tra gli elaborati progettuali e lo stato di fatto dei luoghi, risultano alcune difformità edilizie ed in particolare:

• Lotto A.1 - Sub. 23:

- ✓ il sottotetto con accesso separato dall'unità abitativa non risulta rappresentato in pianta negli elaborati grafici, ma è indicato e rappresentato in sezione come sottotetto non abitabile. In occasione del sopralluogo si è riscontrato che lo stesso presenta divisioni interne formanti verosimilmente quattro locali più servizi (compreso un servizio igienico), nonché finiture e impianti riconducibili a locali abitativi, senza garantirne le altezze minime. A tal proposito si fa presente che il Regolamento Edilizio vigente del Comune di Rivalta di Torino, reperibile sul sito istituzionale, è stato approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 19 del 12/03/2002 e s.m.i. e non risulta prescrivere particolari normative riguardanti i locali sottotetto se non relative alle altezze. Con D.C.R. n. 289-25906 del 21/06/2018 la Regione Piemonte ha concesso la proroga dei



termini per l'adeguamento dei regolamenti edilizi comunali al nuovo regolamento edilizio tipo regionale entro il 30 novembre 2018. Al fine di riferire in merito alle possibilità di regolarizzazione edilizia, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di riferire un quadro dettagliato sul punto e ritiene che occorrerà presentare una pratica edilizia in sanatoria con conseguente aggiornamento della planimetria catastale, al fine di rappresentare correttamente lo stato dei luoghi, verificando previamente con i tecnici degli uffici pubblici preposti la possibilità di mantenimento delle opere realizzate in sede di presentazione della pratica corredata da elaborati grafici e di dettaglio. Ai fini peritali, lo scrivente ritiene considerare gli oneri di regolarizzazione edilizia e catastale in un importo prudenziale del 30% del valore di stima, facendo presente che l'importo dovrà ritenersi puramente indicativo, non vincolante per lo scrivente e con tutte le riserve del caso, restando inteso che sarà a totale ed esclusiva cura e spese dell'aggiudicatario, adempiere a qualsiasi onere che verrà eventualmente posto a carico dell'immobile pignorato da parte dei competenti uffici pubblici.

- Lotto B.14 - Sub. 81:

- ✓ non risulta il muro divisorio tra l'unità in oggetto ed il volume residuo delle strutture portanti tra il solaio contro terra e la rampa carraia. Al fine di regolarizzare l'unità, occorrerà presentare una pratica edilizia in sanatoria con conseguente aggiornamento della planimetria catastale, i cui oneri vengono stimati in € 3.000,00.

- Lotto B.21 - Sub. 96:

- ✓ non risulta il muro divisorio tra l'unità in oggetto e l'unità identificata con il sub. 114 (di proprietà di terzi e non in oggetto). Al fine di regolarizzare l'unità, occorrerà ripristinare lo stato dei luoghi con il muro divisorio originariamente licenziato, i cui oneri vengono stimati in € 500,00.

Si rimanda alle allegate planimetrie rappresentanti lo stato di fatto dei locali per esaminare le differenze con le planimetrie in atti.

I suddetti importi si dovranno ritenere puramente indicativi, non vincolanti per lo scrivente e con tutte le riserve del caso.

Resta inteso che sarà a totale ed esclusiva cura e spese dell'aggiudicatario, adempiere a qualsiasi onere che verrà eventualmente posto a carico degli immobili pignorati da parte dei competenti uffici pubblici.

**g) dica se gli immobili pignorati siano dotati dell'Attestazione di Prestazione Energetica**

**g.1) ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA**

Da una ricerca effettuata presso il SIPEE (Sistema Informativo Prestazione Energetica Edifici), sono risultati i seguenti Attestati di Certificazione o Prestazione Energetica:

- relativamente all'immobile in oggetto di cui al **Fg. 42 N. 506 Sub. 23 (Lotto A1)**: attestato n. 2017 202430 0012, redatto dal Geom. TTTT TTTT, dal quale risulta che l'unità immobiliare ricade in Classe Energetica F;
- relativamente all'immobile in oggetto di cui al **Fg. 42 N. 506 Sub. 36 (Lotto A2)**: attestato n. 2017 212533 0250, redatto dal Geom. UUUU UUUU, dal quale risulta che l'unità immobiliare ricade in Classe Energetica E;
- relativamente all'immobile in oggetto di cui al **Fg. 42 N. 506 Sub. 8 (Lotto A3)**: attestato n. 2013 202430 0015, redatto dal Geom. TTTT TTTT, dal quale risulta che l'unità immobiliare ricade in Classe Energetica C.

Si fa presente che per i box autorimessa e per i locali deposito non è prevista la redazione dell'Attestato di Certificazione o Prestazione Energetica.

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

**h.1) SPESE CONDOMINIALI E PROCEDIMENTI GIUDIZIARI**

Ai sensi del punto 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c. che indica *“l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato”*, lo scrivente ha proceduto a contattare lo studio di amministrazione condominiale LLLL, il quale forniva, oltre alla copia del regolamento di condominio, più volte citato nella presente relazione, i prospetti relativi all'esercizio consuntivo 2017 e preventivo 2018, dai quali si desume quanto segue:

Immobile	Esercizio Consuntivo 2017				Esercizio Preventivo 2018			
	Imp. annuo	Esercizi preced.	Vers.	Totale	Imp. annuo	Esercizi preced.	Vers.	Totale
Lotto A 1 - Sub. 23	-€ 2.715,87	-€ 3.870,89	€ 0,00	-€ 6.586,76	-€ 3.123,90	-€ 6.586,76	€ 0,00	-€ 9.710,66
Lotto A 2 - Sub. 36	-€ 2.119,69	-€ 3.274,90	€ 0,00	-€ 5.394,59	-€ 2.454,67	-€ 5.394,59	€ 0,00	-€ 7.849,26
Lotto A 3 - Sub. 8	€ 1.583,36	-€ 7.625,42	€ 0,00	-€ 6.042,06	-€ 856,42	-€ 6.042,05	€ 0,00	-€ 6.898,47
Lotto B 1 - Sub. 37	-€ 201,23	-€ 301,88	€ 0,00	-€ 503,11	-€ 233,60	-€ 503,14	€ 0,00	-€ 736,74



**“STUDIO TECNICO 5G” – Arch. Giovanni CINQUE**

Lotto B 2 - Sub. 38	-€ 183,77	-€ 279,82	€ 0,00	-€ 463,59	-€ 213,41	-€ 463,59	€ 0,00	-€ 677,00
Lotto B 3 - Sub. 45	-€ 215,78	-€ 325,06	€ 0,00	-€ 540,84	-€ 250,69	-€ 540,86	€ 0,00	-€ 791,55
Lotto B 4 - Sub. 46	-€ 130,10	-€ 196,05	€ 0,00	-€ 326,15	-€ 151,08	-€ 326,16	€ 0,00	-€ 477,24
Lotto B 5 - Sub. 47	-€ 52,80	-€ 79,54	€ 0,00	-€ 132,34	-€ 61,39	-€ 132,36	€ 0,00	-€ 193,75
Lotto B 6 - Sub. 49	-€ 158,70	-€ 239,09	€ 0,00	-€ 397,79	-€ 184,32	-€ 397,79	€ 0,00	-€ 582,11
Lotto B 7 - Sub. 57	-€ 131,60	-€ 198,27	€ 0,00	-€ 329,87	-€ 152,91	-€ 329,88	€ 0,00	-€ 482,79
Lotto B 8 - Sub. 58	-€ 133,27	-€ 200,71	€ 0,00	-€ 333,98	-€ 154,83	-€ 333,98	€ 0,00	-€ 488,81
Lotto B 9 - Sub. 59	-€ 136,84	-€ 206,71	€ 0,00	-€ 343,55	-€ 158,94	-€ 343,54	€ 0,00	-€ 502,48
Lotto B10 - Sub. 76	-€ 199,63	-€ 327,44	€ 0,00	-€ 527,07	-€ 231,76	-€ 527,05	€ 0,00	-€ 758,81
Lotto B11 - Sub. 78	-€ 196,15	-€ 290,47	€ 0,00	-€ 486,62	-€ 225,94	-€ 486,63	€ 0,00	-€ 712,57
Lotto B12 - Sub. 79	-€ 241,75	-€ 382,62	€ 0,00	-€ 624,37	-€ 280,68	-€ 624,38	€ 0,00	-€ 905,06
Lotto B13 - Sub. 80	-€ 238,66	-€ 920,80	€ 0,00	-€ 1.159,46	-€ 277,11	-€ 1.159,45	€ 0,00	-€ 1.436,56
Lotto B14 - Sub. 81	-€ 362,08	-€ 573,82	€ 0,00	-€ 935,90	-€ 420,18	-€ 935,91	€ 0,00	-€ 1.356,09
Lotto B15 - Sub. 82	-€ 336,94	-€ 534,13	€ 0,00	-€ 871,07	-€ 391,14	-€ 871,08	€ 0,00	-€ 1.262,22
Lotto B16 - Sub. 83	-€ 264,89	-€ 552,59	€ 0,00	-€ 817,48	-€ 307,60	-€ 817,48	€ 0,00	-€ 1.125,08
Lotto B17 - Sub. 84	-€ 286,47	-€ 453,39	€ 0,00	-€ 739,86	-€ 332,65	-€ 739,87	€ 0,00	-€ 1.072,52
Lotto B18 - Sub. 85	-€ 282,93	-€ 447,77	€ 0,00	-€ 730,70	-€ 328,55	-€ 730,71	€ 0,00	-€ 1.059,26
Lotto B19 - Sub. 89	-€ 159,14	-€ 251,48	€ 0,00	-€ 410,62	-€ 184,82	-€ 410,62	€ 0,00	-€ 595,44
Lotto B20 - Sub. 90	-€ 158,41	-€ 264,88	€ 0,00	-€ 423,29	-€ 183,92	-€ 423,29	€ 0,00	-€ 607,21
Lotto B21 - Sub. 96	-€ 190,71	-€ 301,97	€ 0,00	-€ 492,68	-€ 221,44	-€ 492,68	€ 0,00	-€ 714,12
Lotto B22 - Sub. 104	-€ 171,59	-€ 271,53	€ 0,00	-€ 443,12	-€ 199,23	-€ 443,12	€ 0,00	-€ 642,35

Pertanto, considerato quanto sopra riepilogato, desunto dai prospetto inoltrati dall'amministrazione condominiale, le spese insolute relative all'ultimo biennio, per ciascuna unità immobiliare, risulterebbero:

Immobile	spese insolute ultimo biennio	spese insolute antecedenti l'ultimo biennio
Lotto A 1 - Sub. 23	-€ 5.839,77	-€ 3.870,89
Lotto A 2 - Sub. 36	-€ 4.574,36	-€ 3.274,90
Lotto A 3 - Sub. 8	€ 0,00 (€ 726,94 a credito)	-€ 7.625,41
Lotto B 1 - Sub. 37	-€ 434,83	-€ 301,91
Lotto B 2 - Sub. 38	-€ 397,18	-€ 279,82
Lotto B 3 - Sub. 45	-€ 466,47	-€ 325,08
Lotto B 4 - Sub. 46	-€ 281,18	-€ 196,06
Lotto B 5 - Sub. 47	-€ 114,19	-€ 79,56
Lotto B 6 - Sub. 49	-€ 343,02	-€ 239,09
Lotto B 7 - Sub. 57	-€ 284,51	-€ 198,28
Lotto B 8 - Sub. 58	-€ 288,10	-€ 200,71
Lotto B 9 - Sub. 59	-€ 295,78	-€ 206,70
Lotto B10 - Sub. 76	-€ 431,39	-€ 327,42
Lotto B11 - Sub. 78	-€ 422,09	-€ 290,48
Lotto B12 - Sub. 79	-€ 522,43	-€ 382,63
Lotto B13 - Sub. 80	-€ 515,77	-€ 920,79



Lotto B14 - Sub. 81	-€ 782,26	-€ 573,83
Lotto B15 - Sub. 82	-€ 728,08	-€ 534,14
Lotto B16 - Sub. 83	-€ 572,49	-€ 552,59
Lotto B17 - Sub. 84	-€ 619,12	-€ 453,40
Lotto B18 - Sub. 85	-€ 611,48	-€ 447,78
Lotto B19 - Sub. 89	-€ 343,96	-€ 251,48
Lotto B20 - Sub. 90	-€ 342,33	-€ 264,88
Lotto B21 - Sub. 96	-€ 412,15	-€ 301,97
Lotto B22 - Sub. 104	-€ 370,82	-€ 271,53



Sul punto, non avendo informazioni su quando effettivamente verranno disposte le vendite, è consigliabile che il soggetto, interessato ad acquistare la proprietà di una delle unità immobiliari oggetto della presente relazione, verifichi preliminarmente lo stato del debito in prossimità dell'asta, al fine di essere edotto sulle reali spese a proprio carico in caso di aggiudicazione ed al momento del trasferimento.

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate presso la Conservatoria dei RR.II. di Torino 2, non sono risultate trascrizioni di domande giudiziali relative agli immobili in oggetto.

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

**i.1) SUPERFICIE COMMERCIALE**

Sulla base dei rilievi effettuati in loco e della documentazione catastale e progettuale acquisita, lo scrivente ha calcolato la superficie convenzionale dei beni oggetto di esecuzione tenendo in considerazione quelle che di regola sono le modalità di valutazione applicate nel settore immobiliare, qui di seguito descritte:  
 Superficie commerciale = Superficie coperta interna calpestabile + murature interne + murature perimetrali (cm 50 max. di spessore) + 50% delle pareti in comune + 1/3 della superficie dei balconi + 1/4 della superficie delle cantine + 1/10 delle aree cortilizie esterne.

Pertanto le superfici commerciali delle unità immobiliari oggetto della presente procedura esecutiva, data dalle somme delle superfici come sopra indicate, opportunamente ragguagliate, risultano come segue:

<u>Lotto A 1 - Fg. 42 N. 506 Sub. 23</u>	abitazione	mq 97
	sottotetto	mq 119
<u>Lotto A 2 - Fg. 42 N. 506 Sub. 36</u>	abitazione	mq 97
<u>Lotto A 3 - Fg. 42 N. 506 Sub. 8</u>	abitazione	mq 62

## “STUDIO TECNICO 5G” – Arch. Giovanni CINQUE

<u>Lotto B 1 - Fg. 42 N. 506 Sub. 37</u>	box auto	mq 22
<u>Lotto B 2 - Fg. 42 N. 506 Sub. 38</u>	box auto	mq 20
<u>Lotto B 3 - Fg. 42 N. 506 Sub. 45</u>	box auto	mq 25
<u>Lotto B 4 - Fg. 42 N. 506 Sub. 46</u>	deposito	mq 15
<u>Lotto B 5 - Fg. 42 N. 506 Sub. 47</u>	deposito	mq 6
<u>Lotto B 6 - Fg. 42 N. 506 Sub. 49</u>	box auto	mq 19
<u>Lotto B 7 - Fg. 42 N. 506 Sub. 57</u>	box auto	mq 15
<u>Lotto B 8 - Fg. 42 N. 506 Sub. 58</u>	box auto	mq 16
<u>Lotto B 9 - Fg. 42 N. 506 Sub. 59</u>	box auto	mq 16
<u>Lotto B10 - Fg. 42 N. 506 Sub. 76</u>	box auto	mq 22
<u>Lotto B11 - Fg. 42 N. 506 Sub. 78</u>	box auto	mq 21
<u>Lotto B12 - Fg. 42 N. 506 Sub. 79</u>	box auto	mq 28
<u>Lotto B13 - Fg. 42 N. 506 Sub. 80</u>	box auto	mq 27
<u>Lotto B14 - Fg. 42 N. 506 Sub. 81</u>	box auto	mq 54
<u>Lotto B15 - Fg. 42 N. 506 Sub. 82</u>	box auto	mq 38
<u>Lotto B16 - Fg. 42 N. 506 Sub. 83</u>	box auto	mq 30
<u>Lotto B17 - Fg. 42 N. 506 Sub. 84</u>	box auto	mq 31
<u>Lotto B18 - Fg. 42 N. 506 Sub. 85</u>	box auto	mq 32
<u>Lotto B19 - Fg. 42 N. 506 Sub. 89</u>	box auto	mq 19
<u>Lotto B20 - Fg. 42 N. 506 Sub. 90</u>	box auto	mq 19
<u>Lotto B21 - Fg. 42 N. 506 Sub. 96</u>	box auto	mq 21
<u>Lotto B22 - Fg. 42 N. 506 Sub. 104</u>	box auto	mq 20

### i.2) VALUTAZIONE/STIMA

Il sottoscritto al fine di determinare il più probabile valore di mercato per gli immobili in oggetto utilizzerà il metodo della stima comparativa per confronto di mercato. A seguito delle indagini e ricerche di mercato effettuate nella zona su immobili simili a quelli in oggetto; si riporta quanto desunto:

INDAGINI DI MERCATO	MINIMO	MASSIMO
abitazioni	1.885,00 €/mq	2.230,00 €/mq
box autorimessa	1.070,00 €/mq	1.150,00 €/mq
locali deposito	non si sono riscontrati annunci di vendita	

In considerazione di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche relative agli immobili in oggetto, tra cui: superficie, destinazione, ubicazione, piano, vetustà, esposizione, tipologia costruttiva, accessibilità, accessori pertinentenziali, dotazioni d'impianti (per quanto è stato possibile prenderne visione), nonché considerato quanto sopra detto e quanto in accessorio possa esistere, lo scrivente stima il valore dei beni oggetto della presente procedura esecutiva, quali unità abitative,

**“STUDIO TECNICO 5G” – Arch. Giovanni CINQUE**

locali deposito e box autorimessa ubicati nel Comune di Rivalta di Torino (TO), fraz.

Pasta, Via Aleramo n. 12, come segue:

<u>Lotto A1 - Fg. 42 N. 506 Sub. 23</u>	abitazione	mq	97	X €/mq	2200	=	213.400,00 €
	sottotetto	mq	119	X €/mq	700	=	83.300,00 €
<b>TOTALE Lotto A1 - Fg. 42 N. 506 Sub. 23</b>							<b>296.700,00 €</b>
<u>Lotto A2 - Fg. 42 N. 506 Sub. 36</u>	abitazione	mq	97	X €/mq	2200	=	213.400,00 €
<u>Lotto A3 - Fg. 42 N. 506 Sub. 8</u>	abitazione	mq	62	X €/mq	2000	=	124.000,00 €
<u>Lotto B1 - Fg. 42 N. 506 Sub. 37</u>	box auto	mq	22	X €/mq	1100	=	24.200,00 €
<u>Lotto B2 - Fg. 42 N. 506 Sub. 38</u>	box auto	mq	20	X €/mq	1100	=	22.000,00 €
<u>Lotto B3 - Fg. 42 N. 506 Sub. 45</u>	box auto	mq	25	X €/mq	1100	=	27.500,00 €
<u>Lotto B4 - Fg. 42 N. 506 Sub. 46</u>	deposito	mq	15	X €/mq	600	=	9.000,00 €
<u>Lotto B5 - Fg. 42 N. 506 Sub. 47</u>	deposito	mq	6	X €/mq	300	=	1.800,00 €
<u>Lotto B6 - Fg. 42 N. 506 Sub. 49</u>	box auto	mq	19	X €/mq	1100	=	20.900,00 €
<u>Lotto B7 - Fg. 42 N. 506 Sub. 57</u>	box auto	mq	15	X €/mq	1100	=	16.500,00 €
<u>Lotto B8 - Fg. 42 N. 506 Sub. 58</u>	box auto	mq	16	X €/mq	1100	=	17.600,00 €
<u>Lotto B9 - Fg. 42 N. 506 Sub. 59</u>	box auto	mq	16	X €/mq	1100	=	17.600,00 €
<u>Lotto B10 - Fg. 42 N. 506 Sub. 76</u>	box auto	mq	22	X €/mq	1050	=	23.100,00 €
<u>Lotto B11 - Fg. 42 N. 506 Sub. 78</u>	box auto	mq	21	X €/mq	1050	=	22.050,00 €
<u>Lotto B12 - Fg. 42 N. 506 Sub. 79</u>	box auto	mq	28	X €/mq	1050	=	29.400,00 €
<u>Lotto B13 - Fg. 42 N. 506 Sub. 80</u>	box auto	mq	27	X €/mq	1050	=	28.350,00 €
<u>Lotto B14 - Fg. 42 N. 506 Sub. 81</u>	box auto	mq	54	X €/mq	1050	=	56.700,00 €
<u>Lotto B15 - Fg. 42 N. 506 Sub. 82</u>	box auto	mq	38	X €/mq	1050	=	39.900,00 €
<u>Lotto B16 - Fg. 42 N. 506 Sub. 83</u>	box auto	mq	30	X €/mq	1050	=	31.500,00 €
<u>Lotto B17 - Fg. 42 N. 506 Sub. 84</u>	box auto	mq	31	X €/mq	1050	=	32.550,00 €
<u>Lotto B18 - Fg. 42 N. 506 Sub. 85</u>	box auto	mq	32	X €/mq	1050	=	33.600,00 €
<u>Lotto B19 - Fg. 42 N. 506 Sub. 89</u>	box auto	mq	19	X €/mq	1050	=	19.950,00 €
<u>Lotto B20 - Fg. 42 N. 506 Sub. 90</u>	box auto	mq	19	X €/mq	1050	=	19.950,00 €
<u>Lotto B21 - Fg. 42 N. 506 Sub. 96</u>	box auto	mq	21	X €/mq	1050	=	22.050,00 €
<u>Lotto B22 - Fg. 42 N. 506 Sub. 104</u>	box auto	mq	20	X €/mq	1050	=	21.000,00 €

di cui:

<b>Immobili abitativi - Lotti A1-A2-A3</b>	<b>634.100,00 €</b>
<b>Immobili rimessa/deposito - Lotti B1-B2-B3-B4-B5-B6-B7-B8-B9-B10-B11-B12-B13-B14-B15-B16-B17-B18-B19-B20-B21-B22</b>	<b>537.200,00 €</b>

**i.3) CORREZIONE DI STIMA**

Tenuto conto di quanto sopra esposto, lo scrivente procede quindi agli adeguamenti ed alle correzioni di stima del valore di mercato relative all'assenza della garanzia per vizi dei beni venduti, come segue:

- ✓ Oneri di regolarizzazione (urbanistica e catastale): lo scrivente richiama quanto sopra argomentato e riepilogato al quesito “F.3” per cui si riportano gli importi sopra stimati di € 3.000,00 per il Lotto B14 ed € 500,00 per il Lotto B21, oltre alla prudenziale decurtazione del 30% per il sottotetto del Lotto A.1;
- ✓ Stato di manutenzione e d’uso: le unità immobiliari in oggetto si presentano in buone condizioni manutentive, pertanto lo scrivente ritiene non applicare correzioni di stima, ad eccezione: del sottotetto dell'unità di cui al Lotto A1-Sub. 23, per la quale si ritiene applicare in decurtazione al valore sopra stimato la percentuale del 10% (8.330,00 €); del box auto lotto B16-sub. 83, per il quale si ritiene applicare in decurtazione al valore sopra stimato la percentuale del 5% (1.575,00 €).
- ✓ Stato di possesso: l'immobile di cui al sub. 8 (Lotto A3) risulta occupato in forza di contratto di locazione e pertanto lo scrivente ritiene applicare la correzione di stima del 10% sul valore sopra stimato (pari a € 12.400,00); mentre per gli altri immobili in oggetto non risultano contratti di locazione ad eccezione degli immobili in oggetto di cui ai subb. 23-6-59-76 (rispettivamente Lotti A1-A2-B9-B10) i cui contratti risultano scaduti e/o in scadenza al 14/01/2019, per cui lo scrivente ritiene non applicare correzioni di stima;
- ✓ Vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo: gli immobili non risultano gravati da vincoli e/o oneri, per cui lo scrivente ritiene non applicare correzioni di stima.

Il sottoscritto, definite le correzioni di stima sopra indicate, procede alla determinazione del valore corretto, come segue:



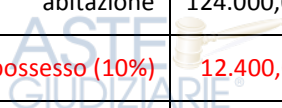
**“STUDIO TECNICO 5G” – Arch. Giovanni CINQUE**



<u>Lotto A1 - Fg. 42 N. 506 Sub. 23</u>	
sottotetto	83.300,00 €
<b>Oneri di regolarizzazione edilizia e catastale (30%)</b>	<b>24.990,00 €</b>
<b>Stato manutentivo e d'uso (10%)</b>	<b>8.330,00 €</b>
<b>VALORE CORRETTO</b>	<b>49.980,00 €</b>
arrotondabili in	<b>50.000,00 €</b>



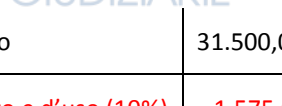
<u>Lotto A3 - Fg. 42 N. 506 Sub. 8</u>	
abitazione	124.000,00 €
<b>Stato di possesso (10%)</b>	<b>12.400,00 €</b>
<b>VALORE CORRETTO</b>	<b>111.600,00 €</b>



<u>Lotto B14 - Fg. 42 N. 506 Sub. 81 - box auto</u>	
	56.700,00 €
<b>Oneri di regolarizzazione edilizia e catastale</b>	<b>3.000,00 €</b>
<b>VALORE CORRETTO</b>	<b>53.700,00 €</b>



<u>Lotto B16 - Fg. 42 N. 506 Sub. 83 - box auto</u>	
	31.500,00 €
<b>Stato manutentivo e d'uso (10%)</b>	<b>1.575,00 €</b>
<b>VALORE CORRETTO</b>	<b>29.925,00 €</b>
arrotondabili in	<b>29.900,00 €</b>



<u>Lotto B21 - Fg. 42 N. 506 Sub. 96 - box auto</u>	
	22.050,00 €
<b>Oneri di regolarizzazione</b>	<b>500,00 €</b>
<b>VALORE CORRETTO</b>	<b>21.550,00 €</b>



Lo scrivente procede qui di seguito a riepilogare i valori di stima con le opportune correzioni sopra effettuate, come segue:

<u>Lotto A1 - Fg. 42 N. 506 Sub. 23</u>	abitazione	213.400,00 €
---	------------	--------------



**“STUDIO TECNICO 5G” – Arch. Giovanni CINQUE**

	sottotetto	50.000,00 €
<b>TOTALE Lotto A1 - Fg. 42 N. 506 Sub. 23</b>		<b>263.400,00 €</b>
<u>Lotto A2 - Fg. 42 N. 506 Sub. 36</u>	abitazione	<b>213.400,00 €</b>
<u>Lotto A3 - Fg. 42 N. 506 Sub. 8</u>	abitazione	<b>111.600,00 €</b>
<u>Lotto B1 - Fg. 42 N. 506 Sub. 37</u>	box auto	<b>24.200,00 €</b>
<u>Lotto B2 - Fg. 42 N. 506 Sub. 38</u>	box auto	<b>22.000,00 €</b>
<u>Lotto B3 - Fg. 42 N. 506 Sub. 45</u>	box auto	<b>27.500,00 €</b>
<u>Lotto B4 - Fg. 42 N. 506 Sub. 46</u>	deposito	<b>9.000,00 €</b>
<u>Lotto B5 - Fg. 42 N. 506 Sub. 47</u>	deposito	<b>1.800,00 €</b>
<u>Lotto B6 - Fg. 42 N. 506 Sub. 49</u>	box auto	<b>20.900,00 €</b>
<u>Lotto B7 - Fg. 42 N. 506 Sub. 57</u>	box auto	<b>16.500,00 €</b>
<u>Lotto B8 - Fg. 42 N. 506 Sub. 58</u>	box auto	<b>17.600,00 €</b>
<u>Lotto B9 - Fg. 42 N. 506 Sub. 59</u>	box auto	<b>17.600,00 €</b>
<u>Lotto B10 - Fg. 42 N. 506 Sub. 76</u>	box auto	<b>23.100,00 €</b>
<u>Lotto B11 - Fg. 42 N. 506 Sub. 78</u>	box auto	<b>22.050,00 €</b>
<u>Lotto B12 - Fg. 42 N. 506 Sub. 79</u>	box auto	<b>29.400,00 €</b>
<u>Lotto B13 - Fg. 42 N. 506 Sub. 80</u>	box auto	<b>28.350,00 €</b>
<u>Lotto B14 - Fg. 42 N. 506 Sub. 81</u>	box auto	<b>53.700,00 €</b>
<u>Lotto B15 - Fg. 42 N. 506 Sub. 82</u>	box auto	<b>39.900,00 €</b>
<u>Lotto B16 - Fg. 42 N. 506 Sub. 83</u>	box auto	<b>29.900,00 €</b>
<u>Lotto B17 - Fg. 42 N. 506 Sub. 84</u>	box auto	<b>32.550,00 €</b>
<u>Lotto B18 - Fg. 42 N. 506 Sub. 85</u>	box auto	<b>33.600,00 €</b>
<u>Lotto B19 - Fg. 42 N. 506 Sub. 89</u>	box auto	<b>19.950,00 €</b>
<u>Lotto B20 - Fg. 42 N. 506 Sub. 90</u>	box auto	<b>19.950,00 €</b>
<u>Lotto B21 - Fg. 42 N. 506 Sub. 96</u>	box auto	<b>21.550,00 €</b>
<u>Lotto B22 - Fg. 42 N. 506 Sub. 104</u>	box auto	<b>21.000,00 €</b>
per il valore complessivo di		<b>1.120.500,00 €</b>

(Euro Un milione centoventimila cinquecento/00).

**“STUDIO TECNICO 5G” – Arch. Giovanni CINQUE**

In merito alle spese insolte dell'ultimo biennio, lo scrivente procede qui di seguito a calcolare l'importo residuo dal valore sopra stimato e corretto, in funzione dell'ammontare delle medesime sopra indicate, lasciando ogni decisione in merito all'Ill.mo Sig. G.E. sul valore da porre in fase di vendita, e pertanto:

Immobile	Valore stimato	spese insolte ultimo biennio	Importo derivante dalla decurtazione delle spese condominiali insolte	arrotondabili a
Lotto A 1 - Sub. 23	263.400,00 €	-€ 5.839,77	257.560,33 €	257.600,00 €
Lotto A 2 - Sub. 36	213.400,00 €	-€ 4.574,36	208.825,64 €	208.800,00 €
Lotto A 3 - Sub. 8	111.600,00 €	€ 0,00	/	/
Lotto B 1 - Sub. 37	24.200,00 €	-€ 434,83	23.765,17 €	23.750,00 €
Lotto B 2 - Sub. 38	22.000,00 €	-€ 397,18	21.602,82 €	21.600,00 €
Lotto B 3 - Sub. 45	27.500,00 €	-€ 466,47	27.033,53 €	27.000,00 €
Lotto B 4 - Sub. 46	9.000,00 €	-€ 281,18	8.718,82 €	8.700,00 €
Lotto B 5 - Sub. 47	1.800,00 €	-€ 114,19	1.685,81 €	1.700,00 €
Lotto B 6 - Sub. 49	20.900,00 €	-€ 343,02	20.556,98 €	20.500,00 €
Lotto B 7 - Sub. 57	16.500,00 €	-€ 284,51	16.215,49 €	16.200,00 €
Lotto B 8 - Sub. 58	17.600,00 €	-€ 288,10	17.311,90 €	17.300,00 €
Lotto B 9 - Sub. 59	17.600,00 €	-€ 295,78	17.304,22 €	17.300,00 €
Lotto B10 - Sub. 76	23.100,00 €	-€ 431,39	22.668,61 €	22.700,00 €
Lotto B11 - Sub. 78	22.050,00 €	-€ 422,09	21.627,91 €	21.600,00 €
Lotto B12 - Sub. 79	29.400,00 €	-€ 522,43	28.877,57 €	28.900,00 €
Lotto B13 - Sub. 80	28.350,00 €	-€ 515,77	27.834,23 €	27.800,00 €
Lotto B14 - Sub. 81	53.700,00 €	-€ 782,26	52.917,74 €	52.900,00 €
Lotto B15 - Sub. 82	39.900,00 €	-€ 728,08	39.171,92 €	39.200,00 €
Lotto B16 - Sub. 83	29.900,00 €	-€ 572,49	29.327,51 €	29.350,00 €
Lotto B17 - Sub. 84	32.550,00 €	-€ 619,12	31.930,88 €	31.900,00 €
Lotto B18 - Sub. 85	33.600,00 €	-€ 611,48	32.988,52 €	33.000,00 €
Lotto B19 - Sub. 89	19.950,00 €	-€ 343,96	19.606,04 €	19.600,00 €
Lotto B20 - Sub. 90	19.950,00 €	-€ 342,33	19.607,67 €	19.600,00 €
Lotto B21 - Sub. 96	21.550,00 €	-€ 412,15	21.137,85 €	21.100,00 €
Lotto B22 - Sub. 104	21.000,00 €	-€ 370,82	20.629,18 €	20.600,00 €

.....

**a) identifichi i beni pignorati anche con l'indicazione delle coerenze, presentando, per quelli non accatastati, le necessarie denunce catastali**

Oggetto del presente punto della presente relazione sono gli immobili siti in Comune di Rivalta di Torino (TO), fraz. Pasta e meglio gli immobili siti nel complesso residenziale denominato “Villaggio Foglienghi” di Via Foglienghi n. 3 e più precisamente:

**a.1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI E DATI CATASTALI**

**Lotto C.1 – Foglio 41 Particella 317 Subalterno 76:**

- ✓ al piano terreno (primo fuori terra), unità allo stato rustico composta da quattro vani più servizi, oltre a circostante marciapiede esterno con giardino in uso esclusivo identificato con b.c.n.c. sub. 61, il tutto posto alle generali coerenze di androncino di ingresso, passaggio pedonale, Via Foglienghi, altro passaggio pedonale e area di cui al b.c.n.c. sub. 63;
- ✓ al piano sotterraneo, tre locali di sgombero allo stato rustico formanti un sol corpo posto alle coerenze di autorimessa sub. 41, autorimessa sub. 40, locale cantina di cui al sub. 85, intercapedine, locale cantina di cui al sub. 86, corridoio comune scala D e area di manovra autorimesse;

il tutto collegato da vano scala interno.

Detta unità risulta censita al Catasto Fabbricati al **Fg. 41 part. 317 sub. 76, VIA SIBILLA ALERAMO n. 3, piano S1-T, scala C, Cat. A/10, Classe U, Consistenza 5,5 vani, Superficie Catastale 138 mq, Rendita Euro 1.704,31**, intestata a "YYYY" con sede in YYYY - YYYYYYYYYYYY – Proprietà per 1/1".

**NOTA:** La planimetria catastale dell'unità abitativa non rappresenta correttamente lo stato di fatto del piano sotterraneo per cui si rimanda al paragrafo della regolarità edilizia (f.3).

Saranno comprese nel trasferimento del Lotto C.1, pro quota, le parti comuni del complesso edilizio, così come indicate nelle tabelle millesimali del Regolamento di Condominio allegato alla presente relazione.

Il trasferimento del lotto avverrà a corpo, con tutti i diritti, azioni, ragioni, accessioni, pertinenze, servitù attive e passive inerenti l'immobile in oggetto, nello stato di fatto e diritto in cui si trova, nonché secondo la convenzione edilizia stipulata con atto a rogito Notaio Ferdinando MERZARI del 24/06/2009 rep. n.

54696/18236, modificata in ultimo con atto a rogito Notaio Francesco TERRONE del 08/02/2017 rep. n. 2766/2253 e trascritta in data 06/03/2017 ai nn. 5931/8832.

**Lotto C.2 – Foglio 41 Particella 317 Subalterno 87 (ex sub. 84):**

- ✓ al piano terreno (primo fuori terra), alloggio composto da ingresso su soggiorno con angolo cottura, camera, disimpegno e bagno, oltre a marciapiedi esterni con giardini in uso esclusivo identificati con b.c.n.c. sub. 60, il tutto posto alle generalità di altra u.i.u. di cui al sub. 71 con b.c.n.c. sub. 59, Via Foglienghi, passaggio pedonale, vano tecnico, vano ascensore, androncino di ingresso, vano scala, altro passaggio pedonale e area di cui al b.c.n.c. sub. 63;
- ✓ al piano sotterraneo, locale cantina posto alle coerenze di locale cantina di cui al sub. 26, intercapedine, locale cantina di cui al sub. 85 e corridoio comune scala c.

Detta unità risulta censita al Catasto Fabbricati al **Fg. 41 part. 317 sub. 87 (ex sub. 84)**, VIA SIBILLA ALERAMO n. 3, piano S1-T, Cat. A/2, Classe 2, Consistenza 3 vani, Superficie Catastale 69 mq (Totale escluse aree scoperte: 63 mq), Rendita Euro 325,37, a seguito di "VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 01/06/2017 protocollo n. TO0155735 in atti dal 06/06/2017 UFFICIOALLOGGIO (n. 49054.1/2017)", intestata a "YYYY" con sede in YYYY - YYYYYYYYYY – Proprietà per 1/1".

Saranno comprese nel trasferimento del Lotto C.2, pro quota, le parti comuni del complesso edilizio, così come indicate nelle tabelle millesimali del Regolamento di Condominio allegato alla presente relazione.

Il trasferimento del lotto avverrà a corpo, con tutti i diritti, azioni, ragioni, accessioni, pertinenze, servitù attive e passive inerenti l'immobile in oggetto, nello stato di fatto e diritto in cui si trova, nonché secondo la convenzione edilizia stipulata con atto a rogito Notaio Ferdinando MERZARI del 24/06/2009 rep. n. 54696/18236, modificata in ultimo con atto a rogito Notaio Francesco TERRONE del 08/02/2017 rep. n. 2766/2253 e trascritta in data 06/03/2017 ai nn. 5931/8832.

Il fabbricato di cui fanno parte le suddette unità, insiste sulla particella di terreno censita al Catasto Terreni del Comune di Rivalta di Torino (TO) al **Fg. 41 part. 317**, quale ENTE URBANO della superficie catastale di 47 are e 83 ca (4.783 mq), derivante dal "Tipo mappale del 10/10/2012 protocollo n. TO0493765 in atti dal 10/10/2012", mediante il quale venivano soppresse le particelle n. 293 (are 28,29) n. 296 (are 5,59) n. 304 (are 1,16) n. 312 (are 11,05) ed unite alla particella n. 317 (di originarie are 1,74).



**Lotto C.3 – Foglio 41 Particella 317 Subalterno 86 (ex sub. 80):**

- ✓ abitazione censita al Catasto Fabbricati al **Fg. 41 part. 317 sub. 86 (ex sub. 80)**, VIA SIBILLA ALERAMO n. 1, piano S1-1-2, Cat. A/2, Classe 2, Consistenza 6 vani, Superficie Catastale 150 mq (Totale escluse aree scoperte: 139 mq), Rendita Euro 650,74, a seguito di "VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 01/06/2017 protocollo n. TO0155735 in atti dal 06/06/2017 UFFICIOALLOGGIO (n. 49054.1/2017)", intestata a VVVV VVVV nato a VVVV il VV/VV/VVVV - VVVVVVVVVVVVVVVV - Proprietà per 1/2 – ABAB nata a ABAB il AB/AB/ABAB - ABABABABABABABAB - Proprietà per 1/2".

Detta unità immobiliare risulta essere stata alienata in data antecedente al pignoramento (del 13/12/2017 e trascritto il 26/01/2018), come si dirà più avanti nel paragrafo b.1 "proprietà".

**Lotto C.4 – Foglio 41 Particella 317 Subalterno 85:**

- ✓ abitazione censita al Catasto Fabbricati al **Fg. 41 part. 317 sub. 85**, VIA SIBILLA ALERAMO n. 3, piano S1-2-3, Cat. A/2, Classe 2, Consistenza 4 vani, Superficie Catastale 102 mq (Totale escluse aree scoperte: 102 mq), Rendita Euro 433,82, intestata a BCBC nato a BCBC il BC/BC/BCBC - BCBCBCBCBCBCBCBC - Proprietà per 1/2 – CDCD CDCD nata a CDCD il CD/CD/CDCD - CDCDCDCDCDCDCDCD - Proprietà per 1/2".

Detta unità immobiliare risulta essere stata alienata in data antecedente al pignoramento (del 13/12/2017 e trascritto il 26/01/2018), come si dirà più avanti nel paragrafo b.1 "proprietà".

**Lotto C.5 – (Fg. 41 NN. 292-294-307 - area oggetto di PEC):**

- ✓ abitazione censita al Catasto Fabbricati al **Fg. 41 part. 293 sub. 1**, VIA DEI CAMPI n. 4, piano S1-T-1, Cat. A/3, Classe 1, Consistenza 5,5 vani, Superficie Catastale 98 mq (Totale escluse aree scoperte: 98 mq), Rendita Euro 355,06;
- ✓ ufficio censito al Catasto Fabbricati al **Fg. 41 part. 293 sub. 2**, VIA DEI CAMPI n. 4, piano 1, Cat. A/10, Classe U, Consistenza 4 vani, Superficie Catastale 74 mq, Rendita Euro 1.239,50;
- ✓ opificio censito al Catasto Fabbricati al **Fg. 41 part. 293 sub. 3**, VIA DEI CAMPI n. 4, piano T, Cat. D/1, Rendita Euro 2.068,00, tutte intestate a YYYY con sede in YYYY - YYYYYYYYYY – Proprietà per 1/1".

Le suddette unità immobiliari attualmente risultano essere state demolite in forza di DIA n. 224/2009 – 09/2010 – 96/2010, per l'attuazione del PEC e non è stata effettuata la soppressione al Catasto Fabbricati.



Infatti, al Catasto Terreni, la particella su cui risultavano insistere le suddette unità, ovvero il mappale n. 293, risultava originariamente Ente Urbano della superficie catastale di are 28,29, ed è stato soppresso con il "Tipo mappale del 10/10/2012 protocollo n. TO0493765 in atti dal 10/10/2012 presentato il 08/10/2012 (n. 493765.2/2012)", venendo unito all'attuale mappale n. 317 quale area oggetto di PEC e pertanto, attualmente non individuabili allo stato attuale dei luoghi.

- ✓ area urbana censita al Catasto Fabbricati al **Fg. 41 part. 307**, VIA DEI CAMPI n. 6, piano T, Cat. area urbana, Consistenza 174 mq, a seguito di "VARIAZIONE del 06/04/2009 protocollo n. TO0224281 in atti dal 06/04/2009 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI- VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 18812.1/2009)", intestata a "YYYY con sede in YYYY - YYYYYYYYYYYY – Proprietà per 1/1".

La suddetta unità immobiliare, attualmente, risulta essere parte integrante della particella 317, quale Ente Urbano ove insistono le unità immobiliari in oggetto e non è stata effettuata la soppressione al Catasto Fabbricati.

Infatti, al Catasto Terreni, il mappale n. 307, risultava originariamente Ente Urbano della superficie catastale di are 1,74, ed è stato soppresso con il "Tipo mappale del 10/10/2012 protocollo n. TO0493765 in atti dal 10/10/2012 presentato il 08/10/2012 (n. 493765.1/2012)", venendo unito all'attuale mappale n. 317, quale area oggetto di PEC e pertanto, attualmente non individuabile allo stato attuale dei luoghi.

- ✓ area urbana della consistenza di 293 mq, posta alle coerenze dei mappali nn. 305-306-317-295-182 del foglio 41.

Detta unità risulta censita al Catasto Fabbricati al **Fg. 41 part. 292**, VIA DEI CAMPI n. 4, piano T, Cat. area urbana, Consistenza 293 mq, a seguito di "COSTITUZIONE del 06/04/2009 protocollo n. TO0224430 in atti dal 06/04/2009 COSTITUZIONE (n. 3427.1/2009)";

- ✓ area urbana della consistenza di 140 mq, posta alle coerenze dei mappali nn. 317-313-234-258-297 del foglio 41.

Detta unità risulta censita al Catasto Fabbricati al **Fg. 41 part. 294**, VIA DEI CAMPI n. 4, piano T, Cat. area urbana, Consistenza 140 mq, a seguito di "COSTITUZIONE del 06/04/2009 protocollo n. TO0224430 in atti dal 06/04/2009 COSTITUZIONE (n. 3427.1/2009)";

tutte intestate a "YYYY con sede in YYYY - YYYYYYYYYYYY – Proprietà per 1/1".





Le suddette aree urbane, unitamente all'area di cui al **Fg. 41 n. 317**, quale **ENTE URBANO** della superficie catastale di 47 are e 83 ca (4.783 mq), sulla quale insiste il fabbricato "Villaggio Foglienghi" (cui risultano comprese le unità di cui ai Lotti C.1-C.2-C.3-C.4) formano oggetto di PEC scaturito da Convenzione Edilizia a rogito Notaio Ferdinando MERZARI del 24/06/2009 rep. n. 54696/18236, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Torino 2 in data 16/07/2009 ai nn. 32840/21280 e successive modifiche avvenute con atto a rogito Notaio Stefano DE GIOVANNI del 28/02/2012 rep. n. 15818/5878, trascritto in data 23/03/2012 ai nn. 10880/8011 e con atto a rogito Notaio Francesco TERRONE del 08/02/2017 rep. n. 2766/2253, trascritto in data 06/03/2017 ai nn. 8832/5931.



L'area di cui al mappale n. 317 è posta alle coerenze dei mappali nn. 306-303-311-313-294-297-298-295-305 del foglio 41.

Su detta area è previsto il completamento dell'unità di intervento UMI 1 e la realizzazione dell'unità di intervento UMI 2.

L'area di cui al mappale n. 292 è vincolata alla cessione gratuita, in attuazione della convenzione edilizia sopra citata, al Comune di Rivalta per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria. Detta area sarà ceduta con tutte le garanzie sulla libertà da pesi, vincoli, servitù, ipoteche, privilegi, liti pendenti, arretrati di imposte, trascrizioni in pregiudizio e con le più ampie garanzie di evizione, con formale rinuncia ad ogni diritto di ricorso, qualora per qualsiasi ragione, l'area destinata ad edificazione non venisse in tutto o in parte utilizzata nei termini e nelle quantità previste.



L'area di cui al mappale n. 294, di proprietà della “YYYY”, dagli elaborati grafici allegati alla convenzione edilizia (tav. 3.1) risulta ricadere tra le aree di pertinenza viabilità privata ad uso pubblico, in parte adibita a marciapiede ed in parte ad area verde e pista ciclabile.

In merito al Lotto C.5, lo scrivente, tenuto conto di quanto sopra esposto, instava al G.E., chiedendo, previo accertamento della proprietà dell'intero mappale n. 317, se estendere l'espletamento dell'incarico all'intera area pertinenziale (Fg. 41 N. 317) del complesso edilizio, quale attuale sedime facente parte del PEC comprendente oltre alle unità ex Fg. 41 M. 307 e 293 anche altre aree non specificatamente descritte nell'atto di pignoramento o limitare le operazioni di descrizione e stima degli immobili alle sole altre unità oggetto di pignoramento attualmente esistenti e identificabili.



Il G.E., con ordinanza del 10/09/2018, mandava al perito di procedere alla stima degli immobili diversi da quelli demoliti e di verificare se la proprietà del mappale 317 fosse, o meno, in capo alla società esecutata.

Per quanto riguarda la proprietà del mappale n. 317, si rimanda al successivo paragrafo.

**b) 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**

**b.1) PROPRIETA'**

Gli atti di pignoramento oggetto della presente procedura esecutiva sono stati trascritti presso la Conservatoria dei RR.II. di Torino 2 in data 04/05/2017 ai nn. 17609/11771 ed in data 26/01/2018 ai nn. 3561/2542, sulla quota pari ad 1/1 in piena proprietà all'esecutata società "YYYY", il primo sull'immobile di cui al Fg. 42 N. 506 Sub. 23 [immobile di cui alla precedente trattazione "A"] ed il secondo, in estensione del primo, sugli immobili di cui al Fg. 42 N. 506 Subb. 8-36-37-38-45-46-47-49-57-58-59-76-78-79-80-81-82-83-84-85-89-90-96-104 [immobili di cui alla precedente trattazione "A" – "B"], nonché sugli immobili di cui al Fg. 41 N. 293 Subb. 1-2-3, NN. 292-294-307 e N. 317 Subb. 76-80-84-85 [immobili di cui alla presente trattazione "C"].

In dette date:

- **Lotti C.1-C.2** - gli immobili di cui al **Fg. 41 N. 317 Subb. 76 - 87 (ex sub 84)** risultavano in piena proprietà all'esecutata società **YYYY** con sede in **YYYY**, C.F. **YYYYYYYYYYYY**;
- **Lotto C.3** - l'immobile di cui al **Fg. 41 N. 317 Subb. 80 (ora sub. 86)** risultava di proprietà dei sig.ri **VVVV VVVV**, nato a **VVVV** il **VV/VV/VVVV**, C.F. **VVV VVV VVVVV VVVV V** e **ABAB ABAB** nata a **ABAB** il **AB/AB/ABAB**, C.F. **ABA BAB ABABA BABA B**, in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Marcello REBUFFO del 21/07/2017 rep. n. 14663/11423, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Torino 2 in data 01/08/2017 ai nn. 32776/21830, pertanto, lo scrivente, tenuto conto che **detta unità è stata alienata in data antecedente al pignoramento** (del 13/12/2017 e trascritto il 26/01/2018), ritiene di non proseguire oltre nella trattazione e rimane a disposizione dell'Ill.mo G.E. per eventuali supplementi di indagine e/o chiarimenti;



• **Lotto C.4** - l'immobile di cui al **Fg. 41 N. 317 Sub. 85**, risultava di proprietà dei sig.ri **BCBC BCBC**, nato a BCBC il BC/BC/BCBC, C.F. BCB CBC BCBCB CBCB C e **CDCD CDCD** nata a CDCD il CD/CD/CDCD, C.F. CDC DCD CDCD CDCD C, in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Francesco TERRONE del 22/06/2017 rep. n. 3824/3109, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Torino 2 in data 13/07/2017 ai nn. 29123/19523, pertanto, lo scrivente, tenuto conto che **detta unità è stata alienata in data antecedente al pignoramento** (del 13/12/2017 e trascritto il 26/01/2018), ritiene di non proseguire oltre nella trattazione e rimane a disposizione dell'Ill.mo G.E. per eventuali supplementi di indagine e/o chiarimenti;



• **Lotto C.5** - gli immobili di cui al **Fg. 41 N. 293 Subb. 1-2-3** (demoliti per l'attuazione del PEC ed il fondo unito alla particella **N. 317**), l'immobile di cui al **Fg. 41 N. 307** (soppresso ed unito alla particella **N. 317**) e gli immobili di cui al **Fg. 41 NN. 292-294** (aree assoggettate ad uso pubblico per opere di urbanizzazione primaria in attuazione del PEC con il Comune di Rivalta), risultavano in piena proprietà all'esecutata società **YYYY** con sede in YYYY, C.F. YYYYYYYYYY.

In considerazione di quanto disposto dal G.E. con ordinanza del 10/09/2018 e delle verifiche ed indagini effettuate (immobili pignorati demoliti con sedime unito ad area pertinenziale del complesso edilizio Villaggio Foglienghi e pertanto, attualmente non individuabili allo stato attuale dei luoghi, oltre a terreni assoggettati ad uso pubblico per opere di urbanizzazione primaria in attuazione del PEC con il Comune di Rivalta), lo scrivente ritiene procedere alla stima degli immobili diversi da quelli demoliti e pertanto proseguendo la redazione della perizia trattando gli immobili di cui ai Lotti C.1 e C.2 e rimanendo a disposizione del G.E., per eventuali approfondimenti di indagini ed estensioni della perizia.

.....





PROSECUZIONE DELLA RELAZIONE DI STIMA  
CON TRATTAZIONE DEI LOTTI C.1 e C.2

Immobili in Rivalta di Torino (TO), fraz. Pasta – Via Foglienghi n. 3

Lotto C.1 – Foglio 41 Particella 317 Subalterno 76

Lotto C.2 – Foglio 41 Particella 317 Subalterno 87 (ex sub. 84)

**b.2) QUADRO SINOTTICO DELLA PROVENIENZA NEL VENTENNIO E PRIMI  
TITOLI DI ACQUISTO PER ATTI TRA VIVI ANTERIORI AL VENTENNIO**

Alla società “YYYY”, la piena proprietà degli immobili in oggetto pervenne in virtù di accessione per edificazione [“Tipo mappale del 10/10/2012 protocollo n. TO0493765 in atti dal 10/10/2012 presentato il 08/10/2012 (n. 493765.2/2012)”, mediante il quale venivano soppressi i mappali nn. **312** (di are 11,05) - **293** (di are 28,29) – **296** (di are 5,59) – **304** (di are 1,16) ed uniti al mappale n. **317** (di are 1,74), generando l’attuale mappale n. **317** (di are 47,83)] su fondo di proprietà acquistato in diversa consistenza, come segue:

1.A - con atto di permuta a rogito Notaio Giorgio MARIATTI del 26/07/2007 rep. n.

**48610/18820**, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Torino 2 in data 02/08/2007 ai nn. 44464/26291, alla società “YYYY”, sopra generalizzata, perveniva la piena proprietà degli immobili identificati al **Fg. 41 N. 66 Subb. 1-2-3 e Fg. 41 N. 99**, dal sig. **DEDE DEDE** nato a DEDE (DE) il DE/DE/DEDE, C.F. DED EDE DEDED EDED E;

rettificato con atto a rogito Notaio Giorgio MARIATTI del 19/02/2009 rep. n. **52541/21930**, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Torino 2 in data 23/02/2009 ai nn. 8122/5533, per omessa identificazione nell’atto di permuta e relativa trascrizione dell’immobile identificato al **Fg. 41 N. 99**.

Con “FRAZIONAMENTO del 26/02/2009 protocollo n. TO0121277 in atti dal 27/02/2009 (n. 121277.1/2009)”, venivano soppressi, tra gli altri, i mappali nn. 66 e 99, generando i mappali nn. 301-302 dal n. 99 e nn. 295-**296** (di are 5,59)-297-298-299-300 dal n. 66.

2.A -al sig. **DEDE DEDE**, sopra generalizzato, la piena proprietà degli immobili identificati al **Fg. 41 N. 66 Subb. 1-2-3 e Fg. 41 N. 99** pervenne in data anteriore al ventennio, come segue:

- per la quota di 3/4 con atto di divisione a rogito Notaio Alfredo RESTIVO del 01/03/1994 rep. n. 205613/19631, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Torino 2 in data 21/03/1994 ai nn.



7620/5501, dalle sig.re **EFEF EFEF** nata a EFEF il EF/EF/EFEF, C.F. EFE FEFE FEFE FEFE F, **FGFG FGFG** nata a FGFG (FG) il FG/FG/FGFG, C.F. FGFG FGFGF GFGF G, **GHGH GHGH** nata a GHGH (GH) il GH/GH/GHGH, C.F. GHG HGH GHGHG HGHG H, mediante assegnazione a titolo di divisione a stralcio; successivamente rettificato con **atto a rogito Notaio Giorgio Mariatti del 19/02/2009 rep. n. 52541/21930** trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Torino 2 in data 23/02/2009 ai nn. 8121/5532, per omessa identificazione nell'atto di divisione e relativa trascrizione dell'immobile identificato al **Fg. 41 N. 99**;



- per la quota di 1/8 a seguito del decesso del sig. **HIHI HIHI** nato a HIHI il HI/HI/HIHI, C.F. HIH IHI HIHIH IHIH I e deceduto il 18/05/1992 – **Denuncia di Successione registrata all’Agenzia delle Entrate – Ufficio di Rivoli in data 17/02/2009 al n. 86 vol. 1288** trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Torino 2 in data 05/04/2011 ai nn. 13796/8761, con la sola indicazione dell'immobile Fg. 41 N. 99; l'accettazione dell'eredità è stata effettuata dal sig. **DEDE DEDE**, sopra generalizzato, per mezzo di **atto a rogito Notaio Giorgio MARIATTI del 26/07/2007 rep. n. 48610/18820**, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Torino 2 in data 02/08/2007 ai nn. 44463/26290, con la sola indicazione degli immobili Fg. 41 N. 66 Subb. 1-2-3;
- per la quota di 1/8 a seguito del decesso della sig.ra **IJJ IJJ** nata a IJJ il IJ/IJ/IJJ, C.F. IJI JIJ IJJI JIJ J e deceduta il 20/07/1988 – **Denuncia di Successione registrata all’Agenzia delle Entrate – Ufficio di Rivoli in data 17/02/2009 al n. 85 vol. 1288** trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Torino 2 in data 05/04/2011 ai nn. 13795/8760, con la sola indicazione dell'immobile Fg. 41 N. 99; l'accettazione dell'eredità è stata effettuata dal sig. **DEDE DEDE**, sopra generalizzato, per mezzo di **atto a rogito Notaio Giorgio MARIATTI del 26/07/2007 rep. n. 48610/18820**, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Torino 2 in data 02/08/2007 ai nn. 44462/26289, con la sola indicazione degli immobili Fg. 41 N. 66 Subb. 1-2-3;



3.A -ai sig.ri **HIHI HIHI e IJJ IJJ**, sopra generalizzati, la piena proprietà delle unità insistenti sul terreno di cui al Fg. 41 N. 66 (originariamente fabbricato da accertare di are 32,46) e N. 99 (originariamente fabbricato da accertare di are 0,16), pervenne in forza di atto di compravendita



anteriore al ventennio a rogito Notaio Alberto ZAMPARELLI del 30/06/1977 rep. n. 73114/6432, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Torino 2 in data 14/07/1977 ai nn. 13955/11688, dalla sig.ra JKJK JKJK nata a JKJK il JK/JK/JKJK;

**1.B - con atto di compravendita a rogito Notaio Giorgio MARIATTI del 27/01/2009**

**rep. n. 52387/21814**, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Torino 2 in data 06/02/2009 ai nn. 5809/3957, la società “YYYY”, sopra generalizzata, **acquistava la piena proprietà degli immobili identificati al Fg. 41 N. 45 Subb. 1-2-3 e Fg. 41 N. 264 Subb. 1-2**, dalla società “KLKL” con sede in KLKL, C.F. KLKLKLKLKL.



Con “*FRAZIONAMENTO del 26/02/2009 protocollo n. TO0121277 in atti dal 27/02/2009 (n. 121277.1/2009)*”, venivano soppressi, tra gli altri, i mappali nn. 45 e 264, generando i mappali nn. 292-**293** (di are 28,29)-294 dal n. 45 e nn. 303-**304** (di are 1,16) dal n. 264.

**2.B - alla società “KLKL”, sopra generalizzata, la piena proprietà degli immobili**

**identificati al Fg. 41 N. 45 Subb. 1-2-3 e Fg. 41 N. 264 Subb. 1-2** pervenne in diversa consistenza in forza di **atto di compravendita a rogito Notaio Giuseppe PONZI del 13/02/2001 rep. n. 102543**, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Torino 2 in data 30/03/2001 ai nn. 12189/7735, dalla società “LMLM” con sede in LMLM, C.F. LMLMLMLMLML e meglio gli immobili identificati al Fg. 41 N. 45 Subb. 1-2 e relativo terreno pertinenziale N. **45** (di are 12,86), Fg. 41 N. 264 Subb. 1-2 e relativo terreno pertinenziale N. **264** (di are 8,12), Fg. 41 NN. **127** (di are 19,20) – **201** (di are 0,56) e fabbricato identificato al prot. 5538/1987 (divenuto Fg. 41 N. 45 Sub. 3);



rettificato **con atto a rogito Notaio Giuseppe PONZI del 06/11/2001 rep. n. 104555**, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Torino 2 in data 05/12/2001 ai nn. 43924/28118, per errata indicazione nell’atto di acquisto e relativa trascrizione dell’immobile identificato al **Fg. 41 N. 264 Subb. 3**, non oggetto di compravendita.



**3.B - alla società “LMLM”, sopra generalizzata, la piena proprietà degli immobili identificati al Fg. 41 N. 45 Subb. 1-2 e relativo terreno pertinenziale N. 45 (di are 12,86), Fg. 41 N. 264 Subb. 1-2 e relativo terreno pertinenziale N. 264 (di are 8,12), Fg. 41 NN. 127 (di are 19,20) – 201 (di are 0,56) e fabbricato identificato al prot. 5538/1987 (divenuto Fg.**





41 N. 45 Sub. 3) pervenne in diversa consistenza, in data anteriore al ventennio, come segue:

- **Fg. 41 N. 45 sub. a** (are 13,24) con **atto di compravendita a rogito Notaio Emanuele CHIANALE del 05/07/1966 rep. n. 28843**, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Torino 3 in data 15/07/1966 ai nn. 24456/18840, dalla sig.ra **MNMN MNMN** nata a MNMN (MN) il MN/MN/MNMN;
- **Fg. 41 N. 45 sub. b** (are 19,38) con **atto di compravendita a rogito Notaio Emanuele CHIANALE del 23/04/1970 rep. n. 36653**, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Torino 3 in data 27/05/1970 ai nn. 24336/18279, dalla sig.ra **MNMN MNMN** nata a MNMN (MN) il MN/MN/MNMN;

All'impianto meccanografico del 01/03/1977, il mappale di cui al Fg. 41 N. 45 risulta di are 13,42.

Con “*FRAZIONAMENTO in atti dal 23/03/1987 (n. 78584)*”, veniva variata la superficie del mappale n. **45** (di are 13,42) in are 12,86, generando altresì il mappale n. **201** (di are 0,56).

**1.C - con atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso a rogito Notaio Ferdinando MERZARI del 24/06/2009 rep. n. 54697/18237**, la società “**YYYY**”, sopra generalizzata, acquistava:

1.C.a con trascrizione presso la Conservatoria dei RR.II. di Torino 2 in data 16/07/2009 ai nn. 32835/21275, **la piena proprietà degli immobili identificati al Fg. 41 N. 312**, dalla società “**NONO**” con sede in NONO, C.F. NONONONONON;

2.C.a - alla società “**NONO**”, sopra generalizzata, **la piena proprietà degli immobili identificati al Fg. 41 N. 312**, pervenne in diversa consistenza in forza di **atto di compravendita a rogito Notaio Bruno BAGLIO del 23/06/1999 rep. n. 98953/22814**, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Torino 2 in data 13/07/1999 ai nn. 26050/16746, dalla società “**LMLM**” con sede in LMLM, C.F. LMLMLMLMLML e meglio gli immobili identificati al Fg. 41 N. **267**.

Con “*FRAZIONAMENTO del 03/02/2003 protocollo n. 2442 in atti dal 03/02/2003 (n. 1282.1/2003)*”, veniva soppresso, tra gli altri, il mappale n. **267** (di are 30,78), generando i mappali nn. **280** (di are 26,48)-281-282-283.





Con “FRAZIONAMENTO del 26/02/2009 protocollo n. TO0121277 in atti dal 26/02/2009 (n. 121277.1/2009)”, veniva soppresso, tra gli altri, il mappale n. **280** (di are 26,48), generando i mappali nn. 310-311-**312** (di are 11,05)-313.

3.C.a - alla società “LMLM”, sopra generalizzata, la piena proprietà degli immobili identificati al Fg. 41 N. **267** pervenne in diversa consistenza in data anteriore al ventennio, come segue:

- **Fig. 41 N. 41** (are 118,34) con **atto di compravendita a rogito Notaio Mario LEVATI del 24/12/1975 rep. n. 26744/14374**, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Torino 2 in data 22/01/1976 ai nn. 1817/1483, dal sig. **OPOP OPOP** nato a OPOP (OP) il OP/OP/OPOP, C.F. OPO POP OPOPO POPO P.

Con “FRAZIONAMENTO del 06/06/1990 in atti dal 06/12/1997 FG. OSS. 1714/97 (n. 860.1/1990)”, veniva soppresso il mappale n. **41** (di are 118,34), generando i mappali nn. **223** (di are 26,70)-224.

Con “FRAZIONAMENTO del 19/02/1991 in atti dal 06/12/1997 FG. OSS. 1714/97 (n. 297.1/1991)”, veniva soppresso il mappale n. **223** (di are 26,70), generando i mappali nn. **233** (di are 11,96)-234.

- **Fig. 41 N. 42** (are 35,53) con **atto di compravendita a rogito Notaio Mario LEVATI del 25/02/1976 rep. n. 27096/14531**, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Torino 2 in data 24/03/1976 ai nn. 6474/5243, dai sig.ri **PQPQ PQPQ** nato a PQPQ (PQ) il PQ/PQ/PQPQ, **QRQR QRQR** nato a QRQR (QR) il QR/QR/QRQR, **RSRS RSRS** nato a RSRS (RS) il RS/RS/RSRS, **STST STST** nato a STST (ST) il ST/ST/STST, **TUTU TUTU** nato a TUTU (TU) il TU/TU/TUTU, **UVUV UVUV** nato a UVUV (UV) il UV/UV/UVUV, **VVWV VVWV** nata a VVWV (VW) il VW/VW/VVWV, **WXWX WXWX** nata a WXWX (WX) il WX/WX/WXWX.

Con “FRAZIONAMENTO del 06/06/1990 in atti dal 06/12/1997 FG. OSS. 1714/97 (n. 860.2/1990)”, veniva soppresso il mappale n. **42** (di are 35,53), generando i mappali nn. **225** (di are 32,93)-226.

Con “FRAZIONAMENTO del 19/02/1991 in atti dal 06/12/1997 FG. OSS. 1714/97 (n. 297.2/1991)”, veniva soppresso il mappale n. **225** (di are 32,93), generando i mappali nn. **235** (di are 12,40)-236.

- **Fig. 41 N. 43** (are 36,57) con **atto di compravendita a rogito Notaio Mario LEVATI del 25/02/1976 rep. n. 27095/14530**, trascritto presso





la Conservatoria dei RR.II. di Torino 2 in data 24/03/1976 ai nn. 6475/5244, dal sig. **XYXY XYXY** nato a XYXY (XY) il XY/XY/XYXY.

Con “*FRAZIONAMENTO del 06/06/1990 in atti dal 06/12/1997 FG. OSS. 1714/97 (n. 860.3/1990)*”, veniva soppresso il mappale n. **43** (di are 36,57), generando i mappali nn. **227** (di are 25,07)-228.

Con “*FRAZIONAMENTO del 19/02/1991 in atti dal 06/12/1997 FG. OSS. 1714/97 (n. 297.3/1991)*”, veniva soppresso il mappale n. **227** (di are 25,07), generando i mappali nn. **237** (di are 12,60)-238.

Con “*FRAZIONAMENTO del 30/01/2003 protocollo n. 15024 in atti dal 30/01/2003 (n. 1169.1/2003)*”, veniva soppresso, tra gli altri, il mappale n. **237** (di are 12,60), generando i mappali nn. 258 – **259** (di are 3,95) – 260.

- **Fg. 41 N. 70** (are 26,31) con **atto di compravendita a rogito Notaio Alberto ZAMPARELLI del 23/12/1976 rep. n. 69676/5657**, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Torino 2 in data 04/01/1977 ai nn. 193/172, dal sig. **STST STST** nato a STST (ST) il ST/ST/STST.

Con “*FRAZIONAMENTO del 06/06/1990 in atti dal 06/12/1997 FG. OSS. 1714/97 (n. 860.5/1990)*”, veniva soppresso il mappale n. **70** (di are 26,31), generando i mappali nn. **231** (di are 13,56)-232.

Con “*FRAZIONAMENTO del 19/02/1991 in atti dal 06/12/1997 FG. OSS. 1714/97 (n. 297.5/1991)*”, veniva soppresso il mappale n. **231** (di are 13,56), generando i mappali nn. **241** (di are 9,27)-242.

Con “*FRAZIONAMENTO del 30/01/2003 protocollo n. 15024 in atti dal 30/01/2003 (n. 1169.1/2003)*”, veniva soppresso, tra gli altri, il mappale n. **241** (di are 9,27), generando i mappali nn. 265 – 266 – **267** (di are 0,84).

- **Fg. 41 N. 44** (are 39,33) con **atto di compravendita a rogito Notaio Alberto ZAMPARELLI del 23/12/1976 rep. n. 69676/5657**, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Torino 2 in data 04/01/1977 ai nn. 194/173, dalla sig.ra **YZYZ YZYZ** nata a YZYZ (YZ) il YZ/YZ/YZYZ.

Con “*FRAZIONAMENTO del 06/06/1990 in atti dal 06/12/1997 FG. OSS. 1714/97 (n. 860.4/1990)*”, veniva soppresso il mappale n. **44** (di are 39,33), generando i mappali nn. **229** (di are 22,97)-230.

Con “*FRAZIONAMENTO del 19/02/1991 in atti dal 06/12/1997 FG. OSS. 1714/97 (n. 297.4/1991)*”, veniva soppresso il mappale n. **229** (di are 22,97), generando i mappali nn. **239** (di are 13,81)-240.





Con “*FRAZIONAMENTO del 30/01/2003 protocollo n. 15024 in atti dal 30/01/2003 (n. 1169.1/2003)*”, veniva soppresso, tra gli altri, il mappale n. **239** (di are 13,81), generando i mappali nn. 261 – **262** (di are 2,55) – 263 - 264.

Con “*Tabella di variazione del 30/01/2003 protocollo n. 15024 in atti dal 30/01/2003 (n. 1169.1/2003)*” venivano soppressi, tra gli altri, i mappali nn. **233-235-259-262**, e venivano uniti al mappale n. **267**.

1.C.b con trascrizione presso la Conservatoria dei RR.II. di Torino 2 in data 16/07/2009 ai nn. 32836/21276, **la piena proprietà degli immobili identificati al Fg. 41 N. 307**, dal sig. **ACAC** nato a ACAC (AC) il AC/AC/ACAC, C.F. ACA CAC ACAC ACAC A.

Con “*Tipo mappale del 10/10/2012 protocollo n. TO0493765 in atti dal 10/10/2012 presentato il 08/10/2012 (n. 493765.1/2012)*”, veniva soppresso il mappale n. **307** (di are 1,74), generando il mappale n. 317 (di are n. 1,74).

2.C.b al sig. **ACAC ACAC**, sopra generalizzato, **la piena proprietà degli immobili identificati al Fg. 41 N. 307** pervenne in diversa consistenza in data anteriore al ventennio (così come indicato nell’atto di provenienza a rogito Notaio Ferdinando MERZARI del 24/06/2009 rep. n. 54697/18237) e meglio in forza di **atto di compravendita a rogito Notaio Maurizio PODIO del 07/11/1995 rep. n. 107579/30479**, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Torino 2 in data 17/11/1995 ai nn. 31868/22457, dalla società “**ADAD**” con sede in ADAD, C.F. ADADADADADA, con l’identificazione del Lotto 2 censito al Fg. 41 N. 42 (si segnala la presentazione del “*fog. oss. to/139933/2009 il f.41 n.265 sostituisce l'ex f.41 n42*”);

Con “*Tabella di variazione del 30/01/2003 protocollo n. 15024 in atti dal 30/01/2003 (n. 1169.1/2003)*” veniva soppresso, tra gli altri, il mappale n. **265** (di are 11,79), generando i mappali nn. 305 – 306 – **307** (di are 1,74).

Con verbale rogato dal Notaio Emanuele CHIANALE in data 20/04/1967 e trascritto in Conservatoria dei RR.II. di Torino 3 in data 27/05/1967 ai nn. 21425/15849, i soci della “**LMLM**” con sede in Torino, deliberavano la variazione della ragione sociale nella seguente “**LMLM**” in nome collettivo ed il trasferimento della sede sociale da LMLM a LMLM.

Con atto di fusione di società a rogito Notaio Mario LEVATI del 29/12/1973, rep. n. 22930/12699 e trascritto in Conservatoria dei RR.II. di Torino 2 in data 28/01/1974 ai nn. 5017/4361, la società in nome collettivo “LMLM” con sede in LMLM e la società “AEAE” con sede in AEAE, si fusero costituendo la società “LMLM”.

Con atto di conferimento in società a rogito Notaio Alberto ZAMPARELLI del 31/12/1980 rep. n. 110046/13759 e trascritto in Conservatoria dei RR.II. di Torino 2 in data 29/01/1981 ai nn. 3040/2422, veniva costituita la società “LMLM” con sede in LMLM e stabilimento e sede amministrativa in LMLM, mediante conferimento di complesso aziendale della società “LMLM” con sede in LMLM (LM) – già sede in LMLM.

Con atto di trasformazione di società a rogito Notaio Roberto DE LEO del 22/12/1988 rep. n. 75150/7652 e trascritto in Conservatoria dei RR.II. di Torino 2 in data 19/01/1989 ai nn. 2572/2003, veniva trasformata la società da “LMLM” con sede in LMLM (LM), in “LMLM” con sede in LMLM (LM).

**c) indichi l'esistenza delle formalità, dei vincoli, degli oneri e dei pesi di cui ai n. 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**

**c.1) FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI**

A seguito delle ispezioni ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Torino Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2, con aggiornamento al 11/05/2018, sulle unità immobiliari oggetto del presente procedimento esecutivo site in Rivalta di Torino (TO) - fraz. Pasta, Via Foglienghi n. 3, censite al Catasto Fabbricati al Fg. 41 N. 317 Subb. 76-87, risultano sussistere le seguenti formalità pregiudizievoli:

✓ **ipoteca volontaria iscritta in data 05/08/2009 al numero di R.G. 36963 ed al numero di R.P. 7450**, in forza di atto a rogito Notaio Giorgio MARIATTI del 03/08/2009 rep. n. 53702/22888, derivante da iscrizione di ipoteca a garanzia di mutuo, per la somma capitale di € 4.000.000,00 ed a garanzia della somma totale iscritta ad ipoteca di € 7.200.000,00,

**a favore di:**

JJJJ con sede in JJJJ, C.F. JJJJJJJJJJ,

**contro:**



YYYY con sede in YYYY, C.F. YYYYYYYYYY,

gravante sulla piena proprietà degli immobili identificati al Fg. 41 N. 293 Subb. 1-2-3-4, Fg. 41 N. 304-296-312-307 (area successivamente unita al mappale n. 317, ove insistono le unità in oggetto di cui ai Lotti C.1-C.2).

A detta formalità risultano essere correlate diverse annotazioni per restrizione di beni che riguardano altre unità immobiliari del complesso edilizio, pertanto detta formalità dovrà essere frazionata, limitando la cancellazione alle unità in oggetto di cui ai subalterni 76-87.

Si fa presente che detta ipoteca è stata oggetto di riduzione di somma per la somma ipotecata da € 7.200.000,00 ad € 2.295.000,00, in forza di atto a rogito Notaio Stefano DE GIOVANNI del 23/07/2014 rep. n. 18209/7599 – annotazione presentata presso la Conservatoria dei RR.II. di Torino 2 in data 18/08/2014 ai nn. 28441/2979.

- ✓ **pignoramento immobiliare trascritto in data 26/01/2018 al numero di R.G. 3561 ed al numero di R.P. 2542**, in forza di atto giudiziario emesso dal Tribunale di Torino in data 13/12/2017 repertorio n. 31490,

**a favore di:**

XXXX con sede in XXXX (XX), C.F. XXXXXXXXXXXX

**contro:**

YYYY con sede in YYYY, C.F. YYYYYYYYYY,

gravante sulla piena proprietà degli immobili identificati al Fg. 41 N. 293 Subb. 1-2-3, Fg. 41 N. 292-294-307 (aree assoggettate ad uso pubblico ed aree successivamente unite al mappale n. 317, ove insistono le unità in oggetto di cui ai Lotti C.1-C.2), oltre alle unità di cui al Fg. 41 N. 317 Subb. 76 (C.1) – 84 (ora Sub. 87 C.2) e alle unità alienate in data antecedente al pignoramento di cui ai Subb. – 80 (ora Sub. 86 C.3) – 85 (C.4) ed altresì sugli immobili oggetto della presente procedura esecutiva descritti nei precedenti punti A e B della presente relazione.

Detta formalità dovrà essere cancellata totalmente, salvo diverse disposizioni del G.E. per quanto riguarda gli immobili identificati al Fg. 41 N. 293 Subb. 1-2-3, Fg. 41 N. 292-294-307 (aree assoggettate ad uso pubblico ed aree successivamente unite al mappale n. 317).

### **c.2) DIRITTI REALI A FAVORE DI TERZI**

Alla data della trascrizione del pignoramento, dalle ispezioni ipotecarie effettuate presso la Conservatoria dei RR.II. di Torino 2, con aggiornamento alla

data del 11/05/2018, oltre alle formalità pregiudizievoli sopra indicate, sono risultate le seguenti trascrizioni:

- **costituzione di servitù trascritta in data 11/03/1974 al numero di R.G. 8141 ed al numero di R.P. 6975**, in forza di scrittura privata autenticata dal Notaio Emanuele CHIANALE in data 12/02/1974 ed ancora in data 03/03/1974, da cui risulta che i sig.ri AF AF nato a AF AF (AF AF) il AF/AF/AF AF, AG AG AGAG nata a AG AG (AG AG) il AG/AG/AG AG e JK JK JKJK nata a JK JK il JK/JK/JK JK, riconoscevano a favore della confinante Società in nome collettivo “LMLM” corrente in LMLM e per la stessa ora “LMLM”, il diritto di passaggio su un sito della larghezza totale di metri sei, quale passaggio dalla Strada Comunale che immette nella proprietà della società LMLM – servitù che sarebbe rimasta valida fino a quando non si sarebbe diversamente sistemata l’area a seguito dell’approvazione del Piano Regolatore di Rivalta di Torino e comunque fino a quando la proprietà della società LMLM non si sarebbe collegata alla via pubblica mediante altro passaggio;

- **convenzione edilizia trascritta in data 16/07/2009 al numero di R.G. 32840 ed al numero di R.P. 21280**, in forza di atto a rogito Notaio Ferdinando MERZARI del 24/06/2009 rep. n. 54696/18236, a favore del **Comune di Rivalta di Torino** e contro l’“YYYY”, con sede in YYYY, C.F. YYYYYYYYYY – relativamente all’area ove insistono gli immobili in oggetto (Lotto C.1 – C.2) ed altresì contro altri soggetti relativamente ad altre aree, tutte inerenti il medesimo Piano Esecutivo Convenzionato per l’attuazione del PECL in zona DE8.

A detta convenzione sono seguite le modifiche avvenute con atto a rogito Notaio Stefano DE GIOVANNI del 28/02/2012 rep. n. 15818/5878, trascritto in data 23/03/2012 ai nn. 10880/8011 e con atto a rogito Notaio Francesco TERRONE del 08/02/2017 rep. n. 2766/2253, trascritto in data 06/03/2017 ai nn. 8832/5931.

Si fa presente che il trasferimento dei beni oggetto del presente procedimento esecutivo, seguirà tutti i patti e le condizioni indicati nei precedenti atti di provenienza, nonché in quelli sopra indicati e che qui si intendono integralmente richiamati.

### **c.3) VINCOLI E/O ONERI**

In merito ai vincoli e/o oneri di carattere storico-artistico, paesaggistico, idrogeologico o derivanti da contratti incidenti sulla potenzialità edificatoria del fondo sul quale insistono gli immobili in oggetto, si riferisce quanto segue:



il fondo su cui insiste il complesso residenziale di Via Foglienghi n. 3, ove insistono gli immobili in oggetto risulta ricadere secondo le prescrizioni del Piano Regolatore Generale Comunale del Comune di Rivalta di Torino (TO), in Zona DE8, ovvero in parti del territorio occupate da insediamenti produttivi da trasformare con ristrutturazione urbanistica a destinazione prevalentemente residenziale, nonché parzialmente all'interno delle fasce di rispetto delle opere di presa di acqua potabile (d.lgs. 152/99).

Detta area è interessata da SUE attuato, localizzato in Frazione Pasta.

Inoltre, secondo le “CLASSI DI PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA”, detta area risulta ricadere in Classe II – Sottoclasse IIb: Ambiti di pianura generalmente privi di significativi elementi di pericolosità geomorfologica.

#### **c.4) VINCOLI DI NATURA CONDOMINIALE**

Il Regolamento di Condominio del complesso residenziale sito in Rivalta di Torino (TO), Via Foglienghi n. 3, ove insistono gli immobili in oggetto è stato depositato con atto a rogito Notaio Stefano DE GIOVANNI del 20/05/2014 rep. n. 18006/7462, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Torino 2 in data 12/06/2014 ai nn. 19212/14241.

Lo scrivente ha provveduto ad acquisire tramite ispezione ipotecaria presso la Conservatoria dei RR.II. di Torino 2, ed allegare alla presente relazione, copia del regolamento di condominio del suddetto complesso.

Si fa presente che in occasione del sopralluogo effettuato, non sono risultate indicazioni espresse presso lo stabile od in bacheca, circa il nominativo dell'amministratore condominiale del complesso.

Relativamente agli eventuali vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati, senza nulla togliere all'interessa del medesimo, in quanto allegato alla presente, per evidenziare i vincoli di destinazione ovvero le limitazioni all'utilizzo degli immobili che lo compongono, si riporta quanto segue:

*all' "Articolo 3 – USI ESCLUSIVI – Le porzioni di terreno e di cortile antistanti e retrostanti i fabbricati, nonché quelle ai lati dei fabbricati sono in uso esclusivo, perenne e gratuito quali accessori degli alloggi al piano terreno, così come genericamente evidenziato nella planimetria in scala 1:200 allegata al presente regolamento. ... tutte le spese di gestione delle predette aree saranno ad esclusivo carico degli alloggi a cui sono destinate in uso esclusivo. Su tali aree in uso esclusivo non sarà consentito mettere a dimora piante di alto fusto ma solo alberi ornamentali di basso fusto (anche da frutta), fiori, cespugli, arbusti e siepi “FOTINIA*

*RED ROBIN” ... Nelle aree ad uso privato potranno essere installati gazebo, barbecue ...*

*... Articolo 4 – USO DEI LOCALI DESTINATI AI SINGOLO CONDOMINI – E’ vietato usare e destinare i locali tutti del condominio per attività che possono arrecare pregiudizio alla stabilità ed alle caratteristiche dello stabile, alla tranquillità ed al pacifico godimento dello stabile nonché alla sicurezza dei Condomini alla morale comune. In ogni caso le destinazioni d’uso delle varie unità immobiliari sono limitate ad abitazione civile, relative pertinenze ed uffici tecnici, amministrativi, privati, studi medici, studi dentistici. ... I locali al piano interrato possono avere qualsiasi destinazione d’uso conformemente a quanto prescritto dagli strumenti urbanistici del Comune di Rivalta di Torino, purchè non arrechino disturbo agli altri condomini.*

*... Articolo 8 – OBBLIGHI PARTICOLARI DEL CONDOMINO PROPRIETARIO ... Il Condomino subentrante nella proprietà, oltre agli obblighi che gli derivano dall’art. 63, 2° comma, delle Disposizioni di Attuazione del c.c. (solidarietà con il predecessore nel pagamento dei contributi per l’anno in corso e per i precedenti) è tenuto a comunicare immediatamente per iscritto all’amministrazione le proprie generalità. ...”.*

Per quanto alle quote millesimali di comproprietà, si rimanda al regolamento di condominio allegato alla presente.

#### **c.5) CENSO, LIVELLO E USO CIVICO**

Ai sensi del punto 8 dell’art. 173 bis disp. att. c.p.c., lo scrivente riferisce che nelle trascrizioni del ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento e fino agli atti tra vivi anteriori al suddetto ventennio non sono risultati indicati gravami relativi a censi e livelli per quanto riguarda le unità immobiliari in oggetto od il fondo sul quale sorge il complesso residenziale ove insistono gli immobili in oggetto.

In merito agli usi civici, dai registri consultati lo scrivente non ha reperito informazioni per accertare quanto previsto dall’art. 173 bis disp. att. c.p.c., in quanto la documentazione consultabile presente negli archivi risulta obsoleta e non aggiornata all’attualità e si presume pertanto, data la mancanza di segnalazione nel merito negli atti notarili consultati, che gli immobili non siano gravati da usi civici.

Le unità immobiliari, oggetto della presente procedura esecutiva, di cui al Fg. 41 N. 317 Subb. 76-87, risulterebbero pertanto libere da tali pesi ed in piena proprietà della società YYYY, in virtù di accessione per edificazione su fondo di proprietà acquistato in diversa consistenza con atti di acquisto sopra riportati al paragrafo della provenienza.

**d) accerti lo stato di possesso dei beni ai sensi del n. 3 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.,  
indicando anche, se occupati da terzi, la scadenza del titolo e il corrispettivo pattuito**

**d.1) OCCUPAZIONE**

In data 4 giugno 2018 sono state trasmesse dallo scrivente le comunicazioni della data fissata per effettuare il sopralluogo presso gli immobili in oggetto, a mezzo PEC sia alla società esecutata, sia al proprio legale Avv. YYYY YYYY, nonché presso la Cancelleria dell'Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Torino, fissando il sopralluogo per il giorno 14 giugno 2018 alle ore 8,30.

In occasione del sopralluogo effettuato in tale data erano presenti il Sig. MMMM MMMM nato ad MMMM (MM) il MM/MM/MMMM e NNNN NNNN nato ad NNNN (NN) il NN/NN/NNNN che consentivano l'accesso alle unità immobiliari (ad eccezione della cantina del sub. 87 - Lotto C.2 - in quanto non possedevano le chiavi).

Per quanto riguardava la cantina non visionata in tale occasione poiché la proprietà non disponeva delle chiavi di accesso, il CTU rimandava il prosieguo delle operazioni peritali di sopralluogo alla data del 07/07/2018 alle ore 9,00, mediante comunicazione trasmessa a mezzo PEC, in data 16/06/2018, sia alla società esecutata, sia al proprio legale Avv. YYYY YYYY.

In tale occasione era presente il sig. PPPP PPPP che consentiva l'accesso al corridoio dei locali cantine, ma non disponeva della chiave di accesso al locale cantina pertinenziale del sub. 87 - Lotto C.2.

Dalle visure effettuate all'Agenzia delle Entrate non sono risultate registrazioni di compromessi o preliminari di compravendita, né sono risultate trascrizioni dei medesimi presso la Conservatoria dei RR.II. di Torino 2.

Dalle visure effettuate all'Agenzia delle Entrate non sono risultate registrazioni di contratti di locazione in capo alla società esecutata YYYY, pertanto, ai fini valutativi le unità verranno considerate libere da formali vincoli locativi.

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

**e.1) DESCRIZIONE DEL BENE PIGNORATO**

Le unità immobiliari in oggetto fanno parte del complesso residenziale “Villaggio Foglienghi” sito in Comune di Rivalta di Torino (TO) e più precisamente nella frazione Pasta, quale tratto di territorio comunale interposto tra il Comune di



Beinasco (TO) e di Orbassano (TO), a circa 4 km dallo svincolo dell'interporto SITO della Tangenziale Sud di Torino ed a circa 2 km dallo svincolo “Orbassano” dell'Autostrada Torino-Pinerolo. Detto complesso, edificato nei primi anni del secondo decennio degli anni duemila, risulta eretto in parte a due ed in parte a tre piani fuori terra, oltre a sottotetto e piano interrato. La struttura portante è in cemento armato, con pareti di tamponamento in muratura esternamente rifinite in paramano.

Il complesso immobiliare è dotato di diversi accessi pedonali per ciascun numero civico della Via Foglienghi nn. 1-3-5-7-9, ciascuno con una diversa scala.

L'accesso pedonale al civico numero tre, ove insistono gli immobili in oggetto, avviene dapprima mediante un portoncino in ferro esterno al fabbricato (dotato di copertura a falde), su un vialetto pedonale in tessere di grès ed in parte scoperto. Dal vialetto si accede al fabbricato mediante un portoncino in alluminio anodizzato e vetri doppi, dotato di maniglione antipánico.

L'atrio di ingresso presenta pavimentazione in piastrelle ceramiche e pareti rifinite in parte in paramano ed in parte intonacate e tinteggiate.

Il vano scala, dotato di impianto di impianto ascensore (con corsa fino al piano interrato), presenta pavimentazione nei pianerottoli in lastre di marmo, così come il rivestimento dei gradini e le pareti sono intonacate e tinteggiate.

Le unità immobiliari sono rappresentate nelle planimetrie (Allegato 1) e nella documentazione fotografica (Allegato 2).

**Lotto C1 – Sub. 76 (unità allo stato rustico -destinazione terziaria- posta al piano terreno – 1° f.t.)**

L'unità in oggetto risulta composta da quattro vani più servizi, oltre a circostante marciapiede esterno con giardino in uso esclusivo identificato con b.c.n.c. sub. 61, e tre locali di sgombero al piano interrato, collegati da un vano scala interno.

L'accesso all'unità posta al piano terreno (1° f.t.), avviene mediante un portoncino blindato.

L'unità in oggetto si presenta allo stato rustico con battuto di cemento e pareti intonacate e rasate.

Il servizio igienico è dotato di attacchi per lavabo, bidet, vaso wc, box doccia e lavatrice.

Un vano è dotato di attacchi per l'acqua e per il gas.

I serramenti esterni sono in legno con doppi vetri, dotati di avvolgibili.

Gli impianti sono per lo più sottotraccia ed incompleti e per quanto potuto visionare si è riscontrato che l'impianto elettrico è da terminare – l'impianto idrico

è dotato di collettori ed è privo di terminali, sanitari e/o accessori – l’impianto di riscaldamento è privo di elementi radianti con un vano tecnico esterno e vi è la predisposizione per l’impianto di condizionamento.

L’area cortilizia esterna risulta delimitata da una ringhiera metallica verniciata su cordoli rifinito in mattoni paramano ed è adibita in parte a verde ed in parte a marciapiede pavimentato in tessere di grès.

I locali sgombero / deposito al piano interrato sono accessibili da una scala interna con rivestimento dei gradini in lastre di marmo e priva di mancorrente.

I locali sgombero / deposito si presentano al rustico con soletta in cemento armato a vista e calottatura (protezione con malta/cls) delle tubazioni impiantistiche a vista, le pareti sono in parte con mattoni a vista ed in parte in blocchi di cls prefabbricato ed i soffitti grezzi, non intonacati.

L’unità è priva di pavimentazioni e rivestimenti interni, porte interne, sanitari, definizioni impiantistiche e finiture varie.

**Lotto C2 – Sub. 87 (unità abitativa posta al piano terreno – 1° f.t.)**

L’unità in oggetto risulta composta di ingresso su soggiorno con angolo cottura, camera, disimpegno e bagno, oltre a marciapiedi esterni con giardini in uso esclusivo identificati con b.c.n.c. sub. 60, e un locale cantina al piano interrato.

L’accesso all’unità posta al piano terreno (1° f.t.), avviene mediante un portoncino blindato.

Le pavimentazioni interne sono in piastrelle di grès ceramico effetto legno e le pareti sono intonacate e tinteggiate con diversi effetti decorativi, ad eccezione dell’angolo cottura e del bagno, in cui risultano parzialmente rivestite in piastrelle ceramiche.

Il bagno è dotato di attacchi per il lavabo, piatto doccia, vasca all’inglese, bidet e vaso wc.

Le porte interne sono in legno tamburato, scorrevole interno muro per il bagno e a battente per la camera (manca la porta tra il soggiorno ed il disimpegno).

I serramenti esterni sono in legno e doppi vetri, dotati di avvolgibili e grate di protezione in ferro.

L’impianto di riscaldamento si presume a pavimento e vi è un termoarredo nel bagno. L’impianto elettrico è sottotraccia e l’unità risulta dotata di videocitofono, antifurto e predisposizione per l’impianto di condizionamento.

L’area cortilizia esterna risulta delimitata da una ringhiera metallica verniciata su cordoli rifinito in mattoni paramano ed è adibita in parte a verde ed in parte a marciapiede pavimentato in tessere di grès.



Completa l'unità un locale ad uso cantina al piano interrato per il quale si fa presente che non è stato possibile visionarlo in quanto in occasione del sopralluogo eseguito, il sig. P P P P consentiva l'accesso al corridoio dei locali cantine, ma non disponeva della chiave di accesso alla cantina.

Lo stato manutentivo dell'unità è buono.

**f) 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**

**f.1) CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA**

Il terreno pertinenziale al complesso residenziale, ove insistono gli immobili in oggetto, risulta di estensione inferiore a mq. 5.000 e data la natura dei beni immobili oggetto della presente procedura esecutiva, non si è proceduto ad acquisire il C.D.U..

**f.2) TITOLI ABILITATIVI**

Dagli accertamenti espletati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Rivalta di Torino è possibile riferire che il complesso residenziale "Villaggio Foglienghi" in cui insistono gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva, sito in Rivalta di Torino (TO), Via Foglienghi nn. 1-3-5-7-9, è stato edificato a seguito di PEC ed in forza di Permesso di Costruire n. 269/2010 del 26/10/2010 e successive varianti rilasciate con Permesso di Costruire n. 82/11 del 29/04/2011 (riguardante modifiche ai piani primo, secondo e sottotetto), SCIA n. 91/13 del 10/04/2013 e SCIA n. 173/13 del 19/06/2013. Dagli accessi agli atti effettuati è risultata la presentazione in data 01/02/2017 con protocollo n. 3468/61 della domanda per il rilascio del certificato di agibilità, per la quale il comune in data 15/02/2017 emetteva documento di sospensione "... per mancanza e carenza della documentazione necessaria ...". Ad oggi non risulta rilasciato il certificato di agibilità, né per l'intero complesso, né per le unità immobiliari in oggetto di cui ai lotti C.1 e C.2 trattati.

Relativamente al complesso edilizio risultano presentate le DIA nn. 224/09 del 06/10/2009 – n. 09/10 del 25/01/2010 – n. 96/10 del 21/04/2010, relative alle sistemazioni propedeutiche finalizzate allo scavo e demolizione dei fabbricati preesistenti (tra cui le unità di cui al Fg. 41 N. 293 Subb. 1-2-3) sull'area ove è stato edificato il complesso edilizio oggetto di PEC.

Successivamente, relativamente alle singole unità immobiliari, sono risultate le



seguenti pratiche edilizie:

- Lotto C.1 - Sub. 76 (ex sub. 21):
  - ✓ SCIA in Sanatoria n. 306/11 del 10/11/2011, per modifiche alla realizzazione di scale interne con conseguenti modifiche dell’assetto planimetrico interno;
  - ✓ CILA n. 327/14 del 11/11/2014, per cambio di destinazione d'uso senza opere (da residenziale a terziario);
- Lotto C.2 - Sub. 87 (ex sub. 84):
  - ✓ SCIA in Sanatoria n. 127/17 del 16/05/2017, per mutamento destinazione d'uso con passaggio fra categorie art. 8 - variazione di destinazione d'uso senza opere da ufficio ad alloggio di civile abitazione.



### **f.3) REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA**



Dal raffronto tra gli elaborati progettuali e lo stato di fatto dei luoghi, risultano alcune difformità edilizie ed in particolare:

- Lotto C.1 - Sub. 76 (ex sub. 21):
  - ✓ al piano interrato sono state realizzate alcune pareti divisorie in muratura; si precisa che l’unità si presenta ancora allo stato rustico;
- Lotto C.2 - Sub. 87 (ex sub. 84):
  - ✓ non risulta la porta tra il soggiorno ed il disimpegno, venendo a mancare la funzione di antibagno. Per quanto riguarda la cantina non è possibile riferire in merito alla regolarità edilizia in quanto in sede di sopralluogo non è stato possibile visionarla.



Per quanto riguarda l’agibilità, si fa presente che al momento in cui verranno terminate le opere e i lavori relativi al complesso ed ai permessi edilizi oggetto delle pratiche sopra citate, il condominio e/o gli aventi titolo dovranno procedere a richiedere l’agibilità al Comune di Rivalta di Torino.



Si rimanda alle allegate planimetrie rappresentanti lo stato di fatto dei locali per esaminare le differenze con le planimetrie in atti.



Al fine di regolarizzare la situazione attuale si espone quanto segue:

- ✓ per l’unità di cui al Lotto C.1, occorrerà terminare i lavori e le opere incomplete e presentare una pratica di sanatoria, la cui sanzione potrà ammontare ad € 1.000,00, oltre agli onorari professionali per la redazione della pratica. Ciò comporterà la necessità di aggiornamento della planimetria catastale mediante presentazione di una pratica di variazione catastale. Complessivamente, gli oneri per la regolarizzazione edilizia e catastale, tenuto conto anche dei costi che



ASTE GIUDIZIARIE® potranno essere sostenuti per l’ottenimento del Certificato di Agibilità, vengono stimati in € 8.000,00.

- ✓ per l’unità di cui al Lotto C.2, occorrerà installare una porta tra il soggiorno ed il disimpegno al fine di formare l’antibagno. Complessivamente, gli oneri per la regolarizzazione edilizia, tenuto conto anche dei costi che potranno essere sostenuti per l’ottenimento del Certificato di Agibilità, vengono stimati in € 5.500,00.

I suddetti importi si dovranno ritenere puramente indicativi, non vincolanti per lo scrivente e con tutte le riserve del caso (tra cui l’ottenimento del Certificato di Agibilità dell’intero complesso edilizio).

ASTE GIUDIZIARIE® Resta inteso che sarà a totale ed esclusiva cura e spese dell’aggiudicatario, adempiere a qualsiasi onere che verrà eventualmente posto a carico degli immobili pignorati da parte dei competenti uffici pubblici.

**g) dica se gli immobili pignorati siano dotati dell’Attestazione di Prestazione Energetica**

**g.1) ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA**

Da una ricerca effettuata presso il SIPEE (Sistema Informativo Prestazione Energetica Edifici), non sono risultati Attestati di Certificazione o Prestazione Energetica per le unità immobiliari in oggetto Lotti C.1 – C.2.

ASTE GIUDIZIARIE® Si fa presente che il complesso edilizio è dotato dell’Attestato di Certificazione Energetica n. 2013 107015 0003, redatto da AHAH AHAH, dal quale risulta ricadere in Classe Energetica A.

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

**h.1) SPESE CONDOMINIALI E PROCEDIMENTI GIUDIZIARI**

ASTE GIUDIZIARIE® Ai sensi del punto 9 dell’art. 173 bis disp. att. c.p.c. che indica *“l’informazione sull’importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato”*, lo scrivente fa presente che in occasione del sopralluogo effettuato, non sono risultate indicazioni espresse presso lo stabile od in bacheca, circa il nominativo dell’amministratore condominiale del complesso. Lo scrivente ha contattato telefonicamente e tramite PEC sia la società esecutata, sia il proprio legale Avv. YYYY YYYY, richiedendo e sollecitando più volte le informazioni circa

l'amministrazione condominiale, ma non è mai pervenuta risposta e pertanto non è possibile riferire informazioni in merito al punto in oggetto.

Si fa altresì presente che comunque l'aggiudicatario sarà quantomeno responsabile in solido con l'esecutato delle spese condominiali insolute relative all'annualità (di gestione, non solare) in corso e a quella precedente rispetto alla data di trasferimento della proprietà dell'immobile in suo favore. A tal proposito si richiama quanto disposto nell'art. 8 del regolamento di condominio (allegato alla presente): "*... omissis ... Il condomino subentrante nella proprietà, oltre agli obblighi che gli derivano dall'art. 63, 2° comma, delle Disposizioni di Attuazione del c.c. (solidarietà con il predecessore nel pagamento dei contributi per l'anno in corso e per i precedenti) ... omissis ...*".

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate presso la Conservatoria dei RR.II. di Torino 2, non sono risultate trascrizioni di domande giudiziali relative agli immobili in oggetto.

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

**i.1) SUPERFICIE COMMERCIALE**

Sulla base dei rilievi effettuati in loco e della documentazione catastale e progettuale acquisita, lo scrivente ha calcolato la superficie convenzionale dei beni oggetto di esecuzione tenendo in considerazione quelle che di regola sono le modalità di valutazione applicate nel settore immobiliare, qui di seguito descritte: Superficie commerciale = Superficie coperta interna calpestabile + murature interne + murature perimetrali (cm 50 max. di spessore) + 50% delle pareti in comune + 1/4 della superficie della cantina del Sub. 87 (Lotto C.2) + 1/10 delle aree cortilizie esterne.

Pertanto le superfici commerciali delle unità immobiliari oggetto della presente procedura esecutiva, data dalle somme delle superfici come sopra indicate, opportunamente ragguagliate, risultano come segue:

<u>Lotto C1 - Fg. 41 N. 317 Sub. 76</u>	unità allo stato rustico (destinazione terziaria)	mq 117
	locali sgombero / deposito	mq 75
<u>Lotto C2 - Fg. 41 N. 317 Sub. 87</u>	abitazione	mq 70

**i.2) VALUTAZIONE/STIMA**

Il sottoscritto al fine di determinare il più probabile valore di mercato per gli immobili in oggetto utilizzerà il metodo della stima comparativa per confronto di

mercato. A seguito delle indagini e ricerche di mercato effettuate nella zona su immobili simili a quelli in oggetto; si riporta quanto desunto:

INDAGINI DI MERCATO	MINIMO	MASSIMO
abitazioni	1.885,00 €/mq	2.230,00 €/mq
uffici	non si sono riscontrati annunci di vendita	
locali deposito	non si sono riscontrati annunci di vendita	

In considerazione di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche relative agli immobili in oggetto, tra cui: superficie, destinazione, ubicazione, piano, vetustà, esposizione, tipologia costruttiva, accessibilità, accessori pertinenziali, dotazioni d'impianti (per quanto è stato possibile prenderne visione), nonché considerato quanto sopra detto e quanto in accessorio possa esistere, lo scrivente stima il valore dei beni oggetto della presente procedura esecutiva, quali unità abitative, locali deposito e box autorimessa ubicati nel Comune di Rivalta di Torino (TO), fraz. Pasta, Via Foglienghi n. 3, come segue:

<u>Lotto C1 - Fg. 41 N. 317 Sub. 76</u>	unità allo stato rustico (destinazione terziaria)	mq 117 X €/mq 1650 =	193.050,00 €
	locali sgombero / deposito p.int.	mq 75 X €/mq 500 =	37.500,00 €
<b>TOTALE Lotto C1 - Fg. 41 N. 317 Sub. 76</b>			<b>230.550,00 €</b>
<u>Lotto C2 - Fg. 41 N. 317 Sub. 87</u>	abitazione	mq 70 X €/mq 2000 =	<b>140.000,00 €</b>
per il valore complessivo di			<b>370.550,00 €</b>

**i.3) CORREZIONE DI STIMA**

Tenuto conto di quanto sopra esposto, lo scrivente procede quindi agli adeguamenti ed alle correzioni di stima del valore di mercato relative all'assenza della garanzia per vizi dei beni venduti, come segue:

- ✓ Oneri di regolizzazione (urbanistica e catastale): lo scrivente richiama quanto sopra argomentato e riepilogato al quesito “F.3” per cui si riportano gli importi sopra stimati di € 8.000,00 per il Lotto C.1 ed € 5.500,00 per il Lotto C.2;
- ✓ Stato di manutenzione e d'uso: le unità immobiliari in oggetto si presentano in buone condizioni manutentive, per cui lo scrivente ritiene non applicare correzioni di stima (per lo stato manutentivo del Lotto C.1 – unità allo stato rustico – se n'è già tenuto conto nell'attribuzione del valore unitario);
- ✓ Stato di possesso: le unità immobiliari in oggetto sono libere da formali vincoli locativi, per cui lo scrivente ritiene non applicare correzioni di stima;
- ✓ Vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo: gli



ASTE GIUDIZIARIE® immobili non risultano gravati da vincoli e/o oneri, per cui lo scrivente ritiene non applicare correzioni di stima.

Il sottoscritto, definite le correzioni di stima sopra indicate, procede alla determinazione del valore corretto, come segue:

<u>Lotto C1 - Fg. 41 N. 317 Sub. 76</u>	230.550,00 €	- € 8.000,00	=	<b>222.550,00 €</b>
<u>Lotto C2 - Fg. 41 N. 317 Sub. 87</u>	140.000,00 €	- € 5.500,00	=	<b>134.500,00 €</b>
per il valore complessivo di				<b>357.050,00 €</b>

(Euro Trecentocinquantasettemila cinquanta/00).

ASTE GIUDIZIARIE® In merito alle spese insolute dell'ultimo biennio, lo scrivente sulla base degli accertamenti effettuati e di quanto sopra riportato al paragrafo "h.1) spese condominiali e procedimenti giudiziari", deve constatare e riferire che non è stato possibile reperire informazioni contabili, lasciando ogni decisione in merito all'III.mo Sig. G.E. sul valore da porre in fase di vendita.

#### ELENCO ALLEGATI

- ALLEGATO 1 - lotto A1 - Planimetria stato attuale;
- ALLEGATO 1 - lotto A2 - Planimetria stato attuale;
- ALLEGATO 1 - lotto A3 - Planimetria stato attuale;
- ALLEGATO 1 - lotto B1 - Planimetria stato attuale;
- ALLEGATO 1 - lotto B2 - Planimetria stato attuale;
- ALLEGATO 1 - lotto B3 - Planimetria stato attuale;
- ALLEGATO 1 - lotto B4 - Planimetria stato attuale;
- ALLEGATO 1 - lotto B5 - Planimetria stato attuale;
- ALLEGATO 1 - lotto B6 - Planimetria stato attuale;
- ALLEGATO 1 - lotto B7 - Planimetria stato attuale;
- ALLEGATO 1 - lotto B8 - Planimetria stato attuale;
- ALLEGATO 1 - lotto B9 - Planimetria stato attuale;
- ALLEGATO 1 - lotto B10 - Planimetria stato attuale;
- ALLEGATO 1 - lotto B11 - Planimetria stato attuale;
- ALLEGATO 1 - lotto B12 - Planimetria stato attuale;
- ALLEGATO 1 - lotto B13 - Planimetria stato attuale;
- ALLEGATO 1 - lotto B14 - Planimetria stato attuale;
- ALLEGATO 1 - lotto B15 - Planimetria stato attuale;

ALLEGATO 1 - lotto B16 - Planimetria stato attuale;  
ALLEGATO 1 - lotto B17 - Planimetria stato attuale;  
ALLEGATO 1 - lotto B18 - Planimetria stato attuale;  
ALLEGATO 1 - lotto B19 - Planimetria stato attuale;  
ALLEGATO 1 - lotto B20 - Planimetria stato attuale;  
ALLEGATO 1 - lotto B21 - Planimetria stato attuale;  
ALLEGATO 1 - lotto B22 - Planimetria stato attuale;  
ALLEGATO 1 - lotto C1 - Planimetria stato attuale;  
ALLEGATO 1 - lotto C2 - Planimetria stato attuale;

-----  
ALLEGATO 2 - lotto A1 - documentazione fotografica;  
ALLEGATO 2 - lotto A2 - documentazione fotografica;  
ALLEGATO 2 - lotto A3 - documentazione fotografica;  
ALLEGATO 2 - lotto B1 - documentazione fotografica;  
ALLEGATO 2 - lotto B2 - documentazione fotografica;  
ALLEGATO 2 - lotto B3 - documentazione fotografica;  
ALLEGATO 2 - lotto B4 - documentazione fotografica;  
ALLEGATO 2 - lotto B5 - documentazione fotografica;  
ALLEGATO 2 - lotto B6 - documentazione fotografica;  
ALLEGATO 2 - lotto B7 - documentazione fotografica;  
ALLEGATO 2 - lotto B8 - documentazione fotografica;  
ALLEGATO 2 - lotto B9 - documentazione fotografica;  
ALLEGATO 2 - lotto B10 - documentazione fotografica;  
ALLEGATO 2 - lotto B11 - documentazione fotografica;  
ALLEGATO 2 - lotto B12 - documentazione fotografica;  
ALLEGATO 2 - lotto B13 - documentazione fotografica;  
ALLEGATO 2 - lotto B14 - documentazione fotografica;  
ALLEGATO 2 - lotto B15 - documentazione fotografica;  
ALLEGATO 2 - lotto B16 - documentazione fotografica;  
ALLEGATO 2 - lotto B17 - documentazione fotografica;  
ALLEGATO 2 - lotto B18 - documentazione fotografica;  
ALLEGATO 2 - lotto B19 - documentazione fotografica;  
ALLEGATO 2 - lotto B20 - documentazione fotografica;  
ALLEGATO 2 - lotto B21 - documentazione fotografica;  
ALLEGATO 2 - lotto B22 - documentazione fotografica;  
ALLEGATO 2 - lotto C1 - documentazione fotografica;  
ALLEGATO 2 - lotto C2 - documentazione fotografica;

ALLEGATO 3 - lotto A1 - visura storica e planimetria catastale del Fg. 42 N. 506 Sub. 23;  
ALLEGATO 3 - lotto A2 - visura storica e planimetria catastale del Fg. 42 N. 506 Sub. 36;  
ALLEGATO 3 - lotto A3 - visura storica e planimetria catastale del Fg. 42 N. 506 Sub. 8;  
ALLEGATO 3 - lotto B1 - visura storica e planimetria catastale del Fg. 42 N. 506 Sub. 37;  
ALLEGATO 3 - lotto B2 - visura storica e planimetria catastale del Fg. 42 N. 506 Sub. 38;  
ALLEGATO 3 - lotto B3 - visura storica e planimetria catastale del Fg. 42 N. 506 Sub. 45;  
ALLEGATO 3 - lotto B4 - visura storica e planimetria catastale del Fg. 42 N. 506 Sub. 46;  
ALLEGATO 3 - lotto B5 - visura storica e planimetria catastale del Fg. 42 N. 506 Sub. 47;  
ALLEGATO 3 - lotto B6 - visura storica e planimetria catastale del Fg. 42 N. 506 Sub. 49;  
ALLEGATO 3 - lotto B7 - visura storica e planimetria catastale del Fg. 42 N. 506 Sub. 57;  
ALLEGATO 3 - lotto B8 - visura storica e planimetria catastale del Fg. 42 N. 506 Sub. 58;  
ALLEGATO 3 - lotto B9 - visura storica e planimetria catastale del Fg. 42 N. 506 Sub. 59;  
ALLEGATO 3 - lotto B10 - visura storica e planimetria catastale del Fg. 42 N. 506 Sub. 76;  
ALLEGATO 3 - lotto B11 - visura storica e planimetria catastale del Fg. 42 N. 506 Sub. 78;  
ALLEGATO 3 - lotto B12 - visura storica e planimetria catastale del Fg. 42 N. 506 Sub. 79;  
ALLEGATO 3 - lotto B13 - visura storica e planimetria catastale del Fg. 42 N. 506 Sub. 80;  
ALLEGATO 3 - lotto B14 - visura storica e planimetria catastale del Fg. 42 N. 506 Sub. 81;  
ALLEGATO 3 - lotto B15 - visura storica e planimetria catastale del Fg. 42 N. 506 Sub. 82;  
ALLEGATO 3 - lotto B16 - visura storica e planimetria catastale del Fg. 42 N. 506 Sub. 83;  
ALLEGATO 3 - lotto B17 - visura storica e planimetria catastale del Fg. 42 N. 506 Sub. 84;  
ALLEGATO 3 - lotto B18 - visura storica e planimetria catastale del Fg. 42 N. 506 Sub. 85;  
ALLEGATO 3 - lotto B19 - visura storica e planimetria catastale del Fg. 42 N. 506 Sub. 89;  
ALLEGATO 3 - lotto B20 - visura storica e planimetria catastale del Fg. 42 N. 506 Sub. 90;  
ALLEGATO 3 - lotto B21 - visura storica e planimetria catastale del Fg. 42 N. 506 Sub. 96;  
ALLEGATO 3 - lotto B22 - visura storica e planimetria catastale del Fg. 42 N. 506 Sub. 104;  
ALLEGATO 3 - lotto C1 - visura storica e planimetria catastale del Fg. 41 N. 317 Sub. 76;  
ALLEGATO 3 - lotto C2 - visura storica e planimetria catastale del Fg. 41 N. 317 Sub. 87;

ALLEGATO 4 - IMMOBILI A - B - visura storica ed estratto di mappa al C.T. del Fg. 42 N. 506;  
ALLEGATO 4 - IMMOBILI C - visura storica ed estratto di mappa al C.T. del Fg. 41 N. 317;

ALLEGATO 5 - IMMOBILI A - B - copia dei titoli di provenienza;  
ALLEGATO 5 - IMMOBILI C - copia dei titoli di provenienza;

ALLEGATO 6 - IMMOBILI A-B - ispezioni ipotecarie;  
ALLEGATO 6 - IMMOBILI C - ispezioni ipotecarie;

ALLEGATO 6 - IMMOBILI C.3-C.4 - trascrizioni vendita;

ALLEGATO 7 - LOTTI A - B - copia reg. di condominio "LA FONTANELLA" di Via Aleramo n. 12;

ALLEGATO 7 - LOTTI C - copia reg. di condominio "VILLAGGIO FOGLIENGI" di Via Foglienghi n. 3;

ALLEGATO 8 - IMMOBILI A - B - prospetti delle spese condominiali;

ALLEGATO 8 - IMMOBILI C - comunicazioni pec per richiesta informazioni;

ALLEGATO 9 - LOTTO A1 e B9 - comunicazione agenzia delle entrate e copia contratto di locazione;

ALLEGATO 9 - LOTTO A2 e B10 - comunicazione agenzia delle entrate;

ALLEGATO 9 - LOTTO A3 - comunicazione agenzia delle entrate e copia contratto di locazione;

ALLEGATO 9 - LOTTO B3, B4 e B21 - comunicazione Avv. RRRR RRRR;

ALLEGATO 10 - IMMOBILI A - B - condominio "LA FONTANELLA" - progetti municipali;

ALLEGATO 10 - IMMOBILI C - "VILLAGGIO FOGLIENGI" - progetti municipali;

ALLEGATO 10 - IMMOBILI C.5 - "VILLAGGIO FOGLIENGI" - progetti municipali;

ALLEGATO 11 - IMMOBILI A - B - condominio "LA FONTANELLA" - servitù e convenzioni edilizie;

ALLEGATO 11 - IMMOBILI C - "VILLAGGIO FOGLIENGI" - servitù e convenzioni edilizie;

ALLEGATO 12 - lotto A1 - interrogazione APE - attestato di prestazione energetica;

ALLEGATO 12 - lotto A2 - interrogazione APE - attestato di prestazione energetica;

ALLEGATO 12 - lotto A3 - interrogazione APE - attestato di prestazione energetica;

ALLEGATO 13 - relazione senza nomi.

**NOTA DI TRASMISSIONE:** Vista la quantità di Files, le medesime foto che compongono gli allegati sopra elencati e depositati al P.C.T. come pdf, vengono depositate in formato JPEG insieme alla copia di cortesia, presso la cancelleria del Tribunale di Torino, in duplice copia su supporti "C.D.", per ovviare alla dimensione globale dei file, rimanendo a disposizione dell'illustrissimo G.E..

Tanto si è esposto in ordine al gradito incarico ricevuto.

Torino, lì 06 dicembre 2018

Il C.T.U.

Arch. Giovanni CINQUE