

DOTT. ING. GAETANO MAISANO
Consulente Tecnico del Giudice
Via Pigafetta, 3 10129 Torino Tel. 011/5683835 Fax 011/5683920
e-mail: gaemaisa@tin.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

G.E.: Dott.ssa Nicoletta Aloj



Esecuzione Immobiliare R.G.E. n. 822/2020

promossa da



XXXX

contro

XXXX

XXXX

* * * * *



Quesito

L'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione, ha conferito il seguente mandato:

“a) identifichi gli immobili pignorati, indicandone ubicazione, tipologia, consistenza, dati catastali e confini, provvedendo altresì a presentare le denunce catastali eventualmente mancanti;

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;

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;

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 e, in ogni caso, le generalità dell'occupante;

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

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;

g) dica se gli immobili pignorati siano dotati dell'Attestato di Prestazione Energetica;

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

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

* * * * *

Immobili oggetto di pignoramento

Dalla disamina della documentazione in atti risultano essere oggetto di procedura esecutiva due unità immobiliari di civile abitazione posti al piano terreno del complesso residenziale sito in Torino, C.so Giulio Cesare n. 59, censite al Catasto Fabbricati al Foglio 1149, particella 799, subalterni n. 58 e n. 59.

In considerazione della tipologia e della consistenza degli immobili, al fine di una maggiore valorizzazione e commerciabilità degli stessi, si suggerisce di formazione di due lotti, individuati con i loro subalterni (58 e 59).

* * * * *

Svolgimento delle operazioni peritali

Le operazioni peritali sono consistite:

- nella verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c.;
- nell'acquisizione del certificato di residenza degli esecutati (all. 1);
- nel sopralluogo esperito in data 27.04.2021, previa comunicazione trasmessa a mezzo raccomandata A/R presso la residenza dei debitori, nonché notificata telematicamente presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari;
- negli accertamenti esperiti presso i Pubblici Uffici (Anagrafe, Ufficio Tecnico Comunale, Agenzia delle Entrate – Servizi di Catasto e di Pubblicità Immobiliare, Regione Piemonte, ecc.).

* * * * *

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Lotto "A":

in Comune di Torino, C.so Giulio Cesare n. 59:

immobile censito con sub. "58"



* * * * *

Prospetto sinottico

<p><i>Identificazione immobili</i> (cfr. Punto 1)</p>	<p>L'unità immobiliare pignorata fa parte dello stabile di civile abitazione, sito in Comune di Torino, C.so Giulio Cesare n. 59, costituito da fabbricato elevato a cinque piani fuori terra oltre a piano interrato, prospiciente la pubblica strada, da due maniche ortogonali insistenti nel cortile (entrambe elevate a quattro piani fuori terra, oltre a piano interrato) e da un basso fabbricato ad uso accessorio elevato ad un piano fuori terra, il tutto entrostante a terreno distinto in mappa del Catasto Terreni al Foglio 1149, mappale 799.</p> <p>L'alloggio in argomento è ricompreso nella manica sud del fabbricato interno cortile, con accesso dal medesimo cortile e precisamente;</p> <ul style="list-style-type: none">• <u>al piano terreno (1° f.t.): unità immobiliare di civile abitazione</u> distinta con la lettera "E" nella planimetria di piano allegata al Regolamento di Condominio di cui infra, composta di cucina, camera, bagno e antibagno, alle coerenze: cortile comune a due lati, muratura perimetrale di confine e unità distinta con la lettera "F". <p>Al Catasto Fabbricati del Comune censuario di Torino l'unità immobiliare è censita, con corretta intestazione (ma con quote di proprietà inesatte¹), come segue:</p> <ul style="list-style-type: none">• Foglio 1149, particella 799, subalterno 58, C.so Giulio Cesare n. 59, piano T, zona censuaria 1, categoria A/3, classe 1, consistenza 2,5 vani, superficie catastale totale 48 m², rendita € 271,14 (già sub. 1, giusta Variazione della destinazione da Magazzino ad Abitazione n. 72750 del 20.05.2016, in atti dal 24.05.2016, a sua volta già Fg. 171, n. 80, sub. 1, giusta Variazione per bonifica identificativo catastale n. 86364 del 27.05.2013). <p>Il tutto come meglio si riscontra dalla planimetria indicativa (cfr. all. A.1) e dalla documentazione catastale (all. 2, A.2 e A.3).</p> <p style="text-align: center;">* * * * *</p> <p>All'unità immobiliare competono le proporzionali quote di comproprietà su tutte le porzioni del fabbricato che sono da ritenersi comuni ed indivisibili a norma di legge, uso e consuetudine, nonché ai sensi del Regolamento di Condominio depositato con atto a rogito Notaio Ugo Gancia di Torino in data 03.09.1949, rep. n. 8456/2814 (all. 3), trascritto in data 10.01.1950 ai nn. 459/409.</p>
<p><i>Proprietà</i> (cfr. Punto 2)</p>	<p>Alla data di trascrizione dei pignoramenti (05.01.2021 e 03.02.2021²) la piena proprietà dell'unità immobiliare era in capo a xxxx e xxxx, ai quali il bene pervenne in maggior corpo come segue:</p> <ul style="list-style-type: none">• la quota indivisa pari a 6/7 in capo a xxxx e xxxx in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Mario Travostino di Torino del 06.04.2000, rep. n. 166154/12257 (all. 4), trascritto in data 21.04.2000 ai nn. 14364/8535;• a xxxx la restante quota pari ad 1/7 pervenne come segue:<ul style="list-style-type: none">- quota parte in forza di successione <i>ab intestato</i> in morte di xxxx

¹ Nella visura Catasto Fabbricati le quote di proprietà pari ad 1/2 ciascuno indicate in capo a xxxx e xxxx sono errate, in quanto gli stessi posseggono rispettivamente le quote pari a 4/7 e 3/7.

² Pignoramento ritrascritto per rettificare le quote di proprietà indicate in quello precedente.



	<p>[Dichiarazione di successione registrata a Cirié (TO) in data 06.04.1998 al n. 1/988 e trascritta in data 05.08.1998 ai nn. 22491/14697 (cfr. Nota di trascrizione - all. 5) - Accettazione tacita di eredità (riferita ad altri immobili ma ricadenti nella medesima Conservatoria) a rogito Notaio Giorgio Perotti di Torino del 05.03.2001, rep. n. 241681, trascritta in data 01.07.2011 ai nn. 25794/17203];</p> <p>- restante quota parte in forza di successione <i>ab intestato</i> in morte di xxxx [Dichiarazione di successione registrata a Cirié (TO) in data 30.12.1998 al n. 37/1007 e trascritta in data 28.05.1999 ai nn. 18548/10913 (cfr. Nota di trascrizione - all. 6) - Accettazione tacita di eredità (riferita ad altri immobili ma ricadenti nella medesima Conservatoria) a rogito Notaio Giorgio Perotti di Torino del 05.03.2001, rep. n. 241681, trascritta in data 01.07.2011 ai nn. 25795/17204].</p>
<p><i>Diritti reali, vincoli e oneri</i> (cfr. Punto 3.a)</p>	<p>Dalla disamina della documentazione ipotecaria e catastale si evince che l'immobile è sottoposto all'osservanza di tutte le condizioni, clausole e servitù indicate nel titolo seguente:</p> <ul style="list-style-type: none"> Regolamento di Condominio depositato con atto a rogito Notaio Ugo Gancia di Torino in data 03.09.1949, rep. n. 8456/2814 (all. 3), trascritto in data 10.01.1950 ai nn. 459/409.
<p><i>Formalità pregiudizievoli da cancellare</i> (cfr. Punto 3.b)</p>	<p>Dalla disamina della documentazione in atti e dalle ispezioni ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Servizi di Pubblicità Immobiliare di Torino 1, si è accertata la sussistenza delle seguenti formalità pregiudizievoli (cfr. Note ipotecarie - all. n. 7):</p> <ul style="list-style-type: none"> <u>Ipoteca legale iscritta in data 16.12.2005 ai nn. 55901/13487 per € 21.858,66</u> a favore di xxxx e contro la quota pari a 3/7 in capo a xxxx (derivante da Cartella esattoriale); la formalità grava sul bene in esame (come in allora censito al Fg. 171, n. 80, sub. 1, ora Fg. 1149, n. 799, sub. 58), nonché su altri immobili, motivo per cui dovrà essere cancellata limitatamente. <u>Ipoteca legale iscritta in data 20.10.2006 ai nn. 53858/14370 per € 30.288,74</u> a favore di xxxx e contro la quota pari a 3/7 in capo a xxxx (derivante da Cartella esattoriale); la formalità grava sul bene in esame (come in allora censito al Fg. 171, n. 80, sub. 1, ora Fg. 1149, n. 799, sub. 58), nonché su altri immobili, motivo per cui dovrà essere cancellata limitatamente. <u>Pignoramento immobiliare trascritto in data 02.08.2007 ai nn. 43020/24861</u> a favore di xxxx e contro la quota pari a 4/7 in capo a xxxx; la formalità grava sul bene in esame (come in allora censito al Fg. 171, n. 80, sub. 1, ora Fg. 1149, n. 799, sub. 58), nonché su altri immobili, motivo per cui dovrà essere cancellata limitatamente. <u>Ipoteca legale iscritta in data 22.03.2010 ai nn. 11416/1770 per € 16.845,56</u> a favore di xxxx e contro la quota pari a 4/7 in capo a xxxx (derivante da Ipoteca legale ex artt. 47 e 77 D.P.R. 602/1973); la formalità grava sul bene in esame (come in allora censito al Fg. 171, n. 80, sub. 1, ora Fg. 1149, n. 799, sub. 58), nonché su altri immobili, motivo per cui dovrà essere cancellata limitatamente. <u>Pignoramento immobiliare trascritto in data 05.01.2021 ai nn. 155/132</u> a favore di xxxx per l'intero e contro gli esecutati per la quota pari ad 1/2 ciascuno³; la formalità grava sul bene in esame (come ora censito al Fg. 1149, n. 799, sub. 58), nonché su un altro immobile, motivo per cui dovrà essere cancellata limitatamente. <u>Pignoramento immobiliare trascritto in data 03.02.2021 ai nn. 4064/3027 in rettifica delle quote di proprietà riportate nel precedente pignoramento</u> a favore di xxxx per l'intero e contro gli esecutati per le rispettive quote pari a 4/7 e 3/7; la formalità grava sul bene in esame (come ora censito al Fg. 1149, n. 799, sub. 58), nonché su un altro immobile, motivo per cui dovrà essere cancellata limitatamente.

³ Si evidenzia che le quote indicate pari ad 1/2 in capo agli esecutati sono inesatte in quanto xxxx dispone di una quota di piena proprietà pari a 4/7 e la restante quota pari a 3/7 è in capo a xxxx.

<p><i>Ulteriori diritti (usi civici, livello e censo)</i> (cfr. Punto 3.c)</p>	<p>Dagli accertamenti effettuati presso la Regione Piemonte e l'Agenzia delle Entrate – Servizi di Catasto e di Pubblicità Immobiliare, non risulta reperibile documentazione attestante la sussistenza di ulteriori diritti (Usi Civici, Livello o Censo).</p>
<p><i>Occupazione</i> (cfr. Punto 4)</p>	<p>Alla data del sopralluogo (27.04.2021) l'unità immobiliare era occupata xxxx, ivi residente (cfr. documento d'identità - all. A.4), giusta contratto di locazione ad uso abitativo registrato a Ciriè (TO) in data 25.08.2020 al n. 2326, serie 3T (all. A.5).</p> <p>La durata del contratto risulta di anni 2 (due) rinnovabili con decorrenza dal 24.08.2020 e prima scadenza al 23.08.2022; il canone annuale ammonta ad € 3.600,00 (Euro tremilaseicento/00), da corrispondersi in rate mensili anticipate.</p> <p>In merito a tale titolo, che sarebbe da ritenersi opponibile alla procedura in quanto registrato in data antecedente a quella di trascrizione del primo pignoramento (05.01.2021), occorre segnalare che:</p> <ul style="list-style-type: none"> • riguarda un immobile indicato come sito in C.so Giulio Cesare n. 59, ma censito con identificativi catastali (Fg. 171, n. 210, sub. 89) non corrispondenti a quelli relativi al bene effettivamente occupato e ricaduto nella procedura (Fg. 171, n. 80, sub. 1, ora Fg. 1149, n. 799, sub. 58); • con comunicazione ricevuta a mezzo PEC in data 26.05.2021 (all. 8) l'Agenzia delle Entrate ha comunicato che non risulta in essere alcun contratto di locazione avente ad oggetto il bene pignorato così come censito al Catasto Fabbricati con Fg. 1149, n. 799, sub. 58 (già sub. 1, a sua volta già Fg. 171, n. 80, sub. 1); • con ulteriore missiva dell'Agenzia delle Entrate ricevuta a mezzo PEC in data 16.06.2021 (all. 9), l'Ufficio ha comunicato che il contratto sopra indicato risulta regolarmente registrato e che lo stesso ha ad oggetto un ulteriore immobile di proprietà degli esecutati sito in Comune di Torino, Via Alimonda n. 3, e già censito con Fg. 171, n. 210, sub. 89, ora Fg. 1184, n. 7, sub. 5012. <p>Sulla base di quanto sopra esposto ci si rimette alle valutazioni dell'Ill.mo Sig. Giudice in merito all'opponibilità di tale contratto.</p>
<p><i>Titoli abilitativi e Cert. Agibilità</i> (cfr. Punto 6.a)</p>	<p>Dalle ispezioni effettuate presso l'Archivio Edilizio del Comune di Torino si è accertato che per la costruzione del complesso edilizio compendiante il bene in esame furono rilasciati i seguenti titoli:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Permesso Edilizio n. 489 in data 31.10.1906 per il fabbricato fronte strada; • Permesso Edilizio n. 23 in data 17.01.1910 (all. 10) per il corpo di fabbrica di civile abitazione interno cortile; • Permesso Edilizio n. 590 in data 27.05.1910 per il fabbricato accessorio interno cortile. <p>Il Certificato di Agibilità non è reperibile.</p> <p>Per l'unità immobiliare in esame, assentita originariamente ad uso magazzino, si è accertato che fu presentata in data:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 22.03.2001, prot. n. 2001-9-4436 (all. 11), Relazione ex art. 26 Legge 47/85 per modifiche interne riguardanti la realizzazione del bagno e dell'antibagno; • 25.05.2016, prot. n. 2016-20-10016 (all. 12), Comunicazione di Inizio Lavori non Asseverata per cambio di destinazione d'uso senza opere da magazzino ad abitazione.
<p><i>Regolarità edilizia e catastale</i> (cfr. Punto 6.b)</p>	<p>Sussistono irregolarità edilizia e catastali.</p>
<p><i>Attestato di Prestazione Energetica</i> (cfr. Punto 7)</p>	<p>L'immobile non è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica.</p>
<p><i>Spese gestione condominiali e sussistenza di</i></p>	<p>Sulla base delle informazioni assunte si riferisce quanto segue:</p> <ul style="list-style-type: none"> • importo annuo spese condominiali: indicativamente pari ad € 1.000,00 (Euro

<i>procedimenti giudiziari</i> (cfr. Punto 8)	mille/00); <ul style="list-style-type: none"> • importo spese straordinarie deliberate negli ultimi due anni a carico del bene in esame: informazione non resa disponibile dall'Amministratore; • situazione contabile ultimi due anni: non è possibile quantificarne l'esatto ammontare sussistendo una situazione debitoria pregressa; • ulteriori procedimenti giudiziari iscritti/trascritti: allo stato nessuno.
<i>Valore di mercato</i> (cfr. Punto 9)	€ 27.000,00 (Euro ventisette mila/00).

* * * * *



Lotto "A":

in Comune di Torino, C.so Giulio Cesare n. 59:

alloggio censito con sub. 58

* * * * *

Punto 1) Identificazione dell'immobile pignorato

L'unità immobiliare pignorata fa parte dello stabile di civile abitazione, sito in Comune di Torino, C.so Giulio Cesare n. 59, costituito da fabbricato elevato a cinque piani fuori terra oltre a piano interrato, prospiciente la pubblica strada, da due maniche ortogonali insistenti nel cortile (entrambe elevate a quattro piani fuori terra, oltre a piano interrato) e da un basso fabbricato ad uso accessorio elevato ad un piano fuori terra, il tutto entrostante a terreno distinto in mappa del Catasto Terreni al Foglio 1149, mappale 799. L'alloggio in argomento è ricompreso nella manica sud del fabbricato interno cortile, con accesso dal medesimo cortile e precisamente;

- al piano terreno (1° f.t.): unità immobiliare di civile abitazione distinta con la lettera "E" nella planimetria di piano allegata al Regolamento di Condominio di cui infra, composta di cucina, camera, bagno e antibagno, alle coerenze: cortile comune a due lati, muratura perimetrale di confine e unità distinta con la lettera "F".

Al Catasto Fabbricati del Comune censuario di Torino l'unità immobiliare è censita, con corretta intestazione (ma con quote di proprietà inesatte⁴), come segue:

- Foglio 1149, particella 799, subalterno 58, C.so Giulio Cesare n. 59, piano T, zona censuaria 1, categoria A/3, classe 1, consistenza 2,5 vani, superficie catastale totale 48 m², rendita € 271,14 (già sub. 1, giusta Variazione della destinazione da Magazzino ad Abitazione n. 72750 del 20.05.2016, in atti dal 24.05.2016, a sua volta già Fg. 171, n. 80, sub. 1, giusta Variazione per bonifica identificativo catastale

⁴ Nella visura Catasto Fabbricati le quote di proprietà pari ad 1/2 ciascuno indicate in capo a xxxx e xxxx sono errate, in quanto gli stessi posseggono rispettivamente le quote pari a 4/7 e 3/7.

n. 86364 del 27.05.2013).

Il tutto come meglio si riscontra dalla planimetria indicativa (cfr. all. A.1) e dalla documentazione catastale (all. 2, A.2 e A.3).

* * * * *

All'unità immobiliare competono le proporzionali quote di comproprietà su tutte le porzioni del fabbricato che sono da ritenersi comuni ed indivisibili a norma di legge, uso e consuetudine, nonché ai sensi del Regolamento di Condominio depositato con atto a rogito Notaio Ugo Gancia di Torino in data 03.09.1949, rep. n. 8456/2814 (all. 3), trascritto in data 10.01.1950 ai nn. 459/409.

* * * * *

Punto 2) Proprietà e provenienze

Alla data di trascrizione dei pignoramenti (05.01.2021 e 03.02.2021⁵) la piena proprietà dell'unità immobiliare era in capo a xxxx e xxxx, ai quali il bene pervenne in maggior corpo come segue:

- la quota indivisa pari a 6/7 in capo a xxxx e xxxx in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Mario Travostino di Torino del 06.04.2000, rep. n. 166154/12257 (all. 4), trascritto in data 21.04.2000 ai nn. 14364/8535, da xxxx, xxxx, xxxx, xxxx, xxxx e xxxx (ciascuno per la quota pari ad 1/7);
- a xxxx ed ai citati xxxx, xxxx, xxxx, xxxx, xxxx e xxxx, le rispettive quote pari ad 1/7 pervennero come segue:
 - quota parte in forza di successione *ab intestato* in morte di xxxx [Dichiarazione di successione registrata a Cirié (TO) in data 06.04.1998 al n. 1/988 e trascritta in data 05.08.1998 ai nn. 22491/14697 (cfr. Nota di trascrizione - all. 5) - Accettazione tacita di eredità (riferita ad altri immobili ma ricadenti nella medesima

⁵ Pignoramento ritrascritto per rettificare le quote di proprietà indicate in quello precedente.

Conservatoria) a rogito Notaio Giorgio Perotti di Torino del 05.03.2001, rep. n. 241681, trascritta in data 01.07.2011 ai nn. 25794/17203];

- restante quota parte in forza di successione *ab intestato* in morte di xxxx [Dichiarazione di successione registrata a Cirié (TO) in data 30.12.1998 al n. 37/1007 e trascritta in data 28.05.1999 ai nn. 18548/10913 (cfr. Nota di trascrizione - all. 6) - Accettazione tacita di eredità (riferita ad altri immobili ma ricadenti nella medesima Conservatoria) a rogito Notaio Giorgio Perotti di Torino del 05.03.2001, rep. n. 241681, trascritta in data 01.07.2011 ai nn. 25795/17204].

A xxxx e xxxx il bene pervenne in maggior corpo in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Ugo Gancia di Torino del 20.03.1963, rep. n. 37100/10851, trascritto in data 18.04.1963 ai nn. 15901/12506 (primo titolo per atto tra vivi ante ventennio).

* * * * *

Punto 3.a) Diritti reali a favore di terzi, vincoli e oneri

Dalla disamina della documentazione ipotecaria e catastale si evince che l'immobile è sottoposto all'osservanza di tutte le condizioni, clausole e servitù indicate nel titolo seguente:

- Regolamento di Condominio depositato con atto a rogito Notaio Ugo Gancia di Torino in data 03.09.1949, rep. n. 8456/2814 (all. 3), trascritto in data 10.01.1950 ai nn. 459/409.

* * * * *

Punto 3.b) Formalità pregiudizievoli da cancellare

Dalla disamina della documentazione in atti e dalle ispezioni ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Servizi di Pubblicità Immobiliare di Torino 1, si è accertata la sussistenza delle seguenti formalità pregiudizievoli (cfr. Note ipotecarie - all. n. 7):

- Ipoteca legale iscritta in data 16.12.2005 ai nn. 55901/13487 per € 21.858,66
a favore di xxxx e contro la quota pari a 3/7 in capo a xxxx (derivante da Cartella esattoriale); la formalità grava sul bene in esame (come in allora censito al Fg. 171, n. 80, sub. 1, ora Fg. 1149, n. 799, sub. 58), nonché su altri immobili, motivo per cui dovrà essere cancellata limitatamente.
- Ipoteca legale iscritta in data 20.10.2006 ai nn. 53858/14370 per € 30.288,74
a favore di xxxx e contro la quota pari a 3/7 in capo a xxxx (derivante da Cartella esattoriale); la formalità grava sul bene in esame (come in allora censito al Fg. 171, n. 80, sub. 1, ora Fg. 1149, n. 799, sub. 58), nonché su altri immobili, motivo per cui dovrà essere cancellata limitatamente.
- Pignoramento immobiliare trascritto in data 02.08.2007 ai nn. 43020/24861
a favore di xxxx e contro la quota pari a 4/7 in capo a xxxx; la formalità grava sul bene in esame (come in allora censito al Fg. 171, n. 80, sub. 1, ora Fg. 1149, n. 799, sub. 58), nonché su altri immobili, motivo per cui dovrà essere cancellata limitatamente.
- Ipoteca legale iscritta in data 22.03.2010 ai nn. 11416/1770 per € 16.845,56
a favore di xxxx e contro la quota pari a 4/7 in capo a xxxx (derivante da Ipoteca legale ex artt. 47 e 77 D.P.R. 602/1973); la formalità grava sul bene in esame (come in allora censito al Fg. 171, n. 80, sub. 1, ora Fg. 1149, n. 799, sub. 58), nonché su altri immobili, motivo per cui dovrà essere cancellata limitatamente.
- Pignoramento immobiliare trascritto in data 05.01.2021 ai nn. 155/132
a favore di xxxx per l'intero e contro gli esecutati per la quota pari ad 1/2 ciascuno⁶; la formalità grava sul bene in esame (come ora censito al Fg. 1149, n. 799, sub. 58), nonché su un altro immobile, motivo per cui dovrà essere cancellata limitatamente.

⁶ Si evidenzia che le quote indicate pari ad 1/2 in capo agli esecutati sono inesatte in quanto xxxx dispone di una quota di piena proprietà pari a 4/7 e la restante quota pari a 3/7 è in capo a xxxx.

- Pignoramento immobiliare trascritto in data 03.02.2021 ai nn. 4064/3027 in rettifica delle quote di proprietà riportate nel precedente pignoramento a favore di xxxx per l'intero e contro gli esecutati per le rispettive quote pari a 4/7 e 3/7; la formalità grava sul bene in esame (come ora censito al Fg. 1149, n. 799, sub. 58), nonché su un altro immobile, motivo per cui dovrà essere cancellata limitatamente.

* * * * *

Punto 3.c) Ulteriori diritti gravanti (uso civico, censo, livello)

Dagli accertamenti effettuati presso la Regione Piemonte e l'Agenzia delle Entrate - Servizi di Catasto e di Pubblicità Immobiliare, non risulta reperibile documentazione attestante la sussistenza di ulteriori diritti (Uso Civico, Livello o Censo).

* * * * *

Punto 4) Stato di possesso

Alla data del sopralluogo (27.04.2021) l'unità immobiliare era occupata da xxxx, ivi residente (cfr. documento d'identità - all. A.4), giusta contratto di locazione ad uso abitativo registrato a Ciriè (TO) in data 25.08.2020 al n. 2326, serie 3T (all. A.5).

La durata del contratto risulta di anni 2 (due) rinnovabili con decorrenza dal 24.08.2020 e prima scadenza al 23.08.2022; il canone annuale ammonta ad € 3.600,00 (Euro tremilaseicento/00), da corrispondersi in rate mensili anticipate.

In merito a tale titolo, che sarebbe da ritenersi opponibile alla procedura in quanto registrato in data antecedente a quella di trascrizione del primo pignoramento (05.01.2021), occorre segnalare che:

- riguarda un immobile indicato come sito in C.so Giulio Cesare n. 59, ma censito con identificativi catastali (Fg. 171, n. 210, sub. 89) non corrispondenti a quelli relativi al bene effettivamente occupato e ricaduto nella procedura (Fg. 171, n. 80, sub. 1, ora

Fg. 1149, n. 799, sub. 58);

- con comunicazione ricevuta a mezzo PEC in data 26.05.2021 (all. 8) l'Agenzia delle Entrate ha comunicato che non risulta in essere alcun contratto di locazione avente ad oggetto il bene pignorato così come censito al Catasto Fabbricati con Fg. 1149, n. 799, sub. 58 (già sub. 1, a sua volta già Fg. 171, n. 80, sub. 1);
- con ulteriore missiva dell'Agenzia delle Entrate ricevuta a mezzo PEC in data 16.06.2021 (all. 9), l'Ufficio ha comunicato che il contratto sopra indicato risulta regolarmente registrato e che lo stesso ha ad oggetto un ulteriore immobile di proprietà degli esecutati sito in Comune di Torino, Via Alimonda n. 3, e già censito con Fg. 171, n. 210, sub. 89, ora Fg. 1184, n. 7, sub. 5012.

Sulla base di quanto sopra esposto ci si rimette alle valutazioni dell'Ill.mo Sig. Giudice in merito all'opponibilità di tale contratto.

* * * * *

Punto 5) Descrizione dei beni

Il complesso edilizio comprendente l'unità immobiliare in esame è ubicato nel quartiere "Barriera di Milano", in ambito urbano, semicentrale, a prevalente destinazione residenziale di carattere popolare, adeguatamente dotato di servizi, ma caratterizzato da uno spiccato degrado sociale e da un tessuto edilizio prevalentemente vetusto.

Il compendio, di tipologia economica-popolare, edificato agli inizi del secolo scorso, con unico accesso pedonale e carroia contraddistinto dal numero civico 59 di Corso Giulio Cesare, è costituito da uno stabile di civile abitazione prospiciente la pubblica strada (elevato a cinque piani fuori terra, oltre a piano interrato), da un corpo di fabbrica di civile abitazione insistente nel cortile (articolato in due maniche ortogonali entrambe elevate a quattro piani fuori terra, oltre a piano interrato) e da un basso fabbricato ad uso accessorio elevato ad un piano fuori terra.

Il corpo di fabbrica interno cortile, compendiante il bene in esame, presenta strutture portanti di tipo misto (laterizio e c.a.), tetto a falde, facciate ad intonaco tinteggiato, impiantistica di base (illuminazione aree comuni, citofono, ricezione segnale TV, approvvigionamento ed allontanamento delle acque, adduzione gas, ecc...).

Lo stabile, con finiture di tipo economico risalenti in gran parte all'epoca di edificazione, si presenta in mediocre stato di conservazione e di manutenzione.

* * * * *

L'appartamento, che insiste nella manica sud del fabbricato interno cortile, è posto al piano terreno (1° f.t.) con accesso diretto dal cortile comune. L'unità immobiliare, che dispone di un duplice affaccio, composta di cucina, camera, bagno e antibagno, è caratterizzata da:

- pavimentazioni: in piastrelle di ceramica in tutti i vani;
- finiture interne: pareti e soffitti prevalentemente ad intonaco tinteggiato, eccezione fatta per le pareti del bagno e di quella attrezzata della cucina con parziale rivestimento in ceramica;
- infissi: serramenti esterni in alluminio e vetrocamera, dotati di scuri interni parziali, e porte interne in legno tamburato di tipo misto (con specchiature vetrate o cieche);
- bagno: dotato di lavabo, vasca, vaso e bidet;
- impianti: riscaldamento autonomo con produzione di acqua calda sanitaria servito da caldaia a gas, idrico, elettrico, citofono, adduzione gas e ricezione segnale TV.

L'alloggio, di taglio medio piccolo, ristrutturato una ventina di anni fa, dotato di finiture ed accessori di tipo economico, è in discrete condizioni di conservazione e di manutenzione.

Il tutto come meglio si evince dalla documentazione fotografica (all. A.6).

* * * * *

Punto 6.a) Titoli abilitativi e dichiarazione di agibilità

Dalle ispezioni effettuate presso l'Archivio Edilizio del Comune di Torino si è accertato che per la costruzione del complesso edilizio compendiate il bene in esame furono rilasciati i seguenti titoli:

- Permesso Edilizio n. 489 in data 31.10.1906 per il fabbricato fronte strada;
- Permesso Edilizio n. 23 in data 17.01.1910 (all. 10) per il corpo di fabbrica di civile abitazione interno cortile;
- Permesso Edilizio n. 590 in data 27.05.1910 per il fabbricato accessorio interno cortile.

Il Certificato di Agibilità non è reperibile.

Per l'unità immobiliare in esame, assentita originariamente ad uso magazzino, si è accertato che fu presentata in data:

- 22.03.2001, prot. n. 2001-9-4436 (all. 11), Relazione ex art. 26 Legge 47/85 per modifiche interne riguardanti la realizzazione del bagno e dell'antibagno;
- 25.05.2016, prot. n. 2016-20-10016 (all. 12), Comunicazione di Inizio Lavori non Asseverata per cambio di destinazione d'uso opere da magazzino ad abitazione.

* * * * *

Punto 6.b) Regolarità urbanistica, edilizia e catastale

Dalla disamina degli elaborati del P.R.G.C. vigente si evince che il fabbricato ricade nell'area normativa "Zona Urbana Storico Ambientale 23 (ZUSA23) - Misto M1 - Isolati misti prevalentemente residenziali". Dal punto di vista urbanistico non si riscontrano irregolarità.

Dalla disamina della documentazione edilizia e catastale pertinente all'alloggio non si evincono difformità sostanziali, eccezione fatta per quanto attiene al locale dell'ex latrina

esterna [in comune con l'altro alloggio del piano terreno della manica sud postovi in aderenza, giusta l'art. 3, comma 2, lettera a) del Regolamento di Condominio]. Il locale dell'ex latrina è stato frazionato in due e accorpato agli immobili cui era pertinenza. Tale accorpamento ha modificato il prospetto del piano terreno.

Si ritiene che tale irregolarità sia sanabile, fermo restando la preventiva autorizzazione del Condominio e dell'altra proprietà, mediante SCIA in sanatoria ex art. 37 del D.P.R. 380/2001 e smi.

Sulla base di quanto sopra esposto gli oneri inerenti la regolarizzazione edilizia ed amministrativa dell'immobile (pratiche burocratiche, sanzioni, diritti, ecc...) si stimano, in via puramente indicativa e non pregiudizievole, in misura non inferiore ad € 3.000,00 (euro tremila/00). La regolarizzazione edilizia ed amministrativa del bene è a cura e a carico dell'aggiudicatario senza alcun diritto di rivalsa.

* * * * *

Punto 7) Attestato di Prestazione Energetica

Dalle ispezioni effettuate presso il Sistema Informativo per la Prestazione Energetica degli Edifici della Regione Piemonte si è accertato che l'immobile è privo dell'Attestato di Prestazione Energetica.

* * * * *

Punto 8) Spese di gestione condominiali e sussistenza di procedimenti giudiziari

Sulla base delle informazioni assunte si riferisce quanto segue:

- importo annuo spese condominiali: indicativamente pari ad € 1.000,00 (Euro mille/00);
- importo spese straordinarie deliberate negli ultimi due anni a carico del bene in esame: informazione non resa disponibile dall'Amministratore;
- situazione contabile ultimi due anni: non è possibile quantificarne l'esatto ammontare sussistendo una situazione debitoria pregressa;

- ulteriori procedimenti giudiziari iscritti/trascritti: allo stato nessuno.

* * * * *



Punto 9) Valore di mercato

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare, si adotta il metodo di stima sintetico comparativo.

La superficie commerciale del bene, desunta attraverso il rilievo strumentale effettuato *in loco* e calcolata secondo criteri standard adottati convenzionalmente in sede di trattativa commerciale, è stata indicativamente quantificata pari a circa 48 m².

Il più probabile valore unitario di mercato del bene, desunto attraverso la disamina dei prezzi correntemente praticati per immobili simili ed ubicati in aree limitrofe, la consultazione delle quotazioni riportate da fonti istituzionali e non, nonché la successiva correzione dei valori acquisiti in ragione dei fattori intrinseci ed estrinseci caratterizzanti [si evidenziano a titolo esemplificativo e non esaustivo: ubicazione in ambito urbano, semicentrale, ma degradato, fabbricato di tipologia economica-popolare edificato agli inizi del secolo scorso, con dotazioni e finiture risalenti all'epoca di edificazione, in linea generale in mediocri condizioni, alloggio posto nel fabbricato interno cortile al piano terreno (1° f.t.), di taglio medio-piccolo, dotato di duplice affaccio, ristrutturato una ventina di anni fa e caratterizzato da finiture ed accessori di tipo economico, in discrete condizioni d'uso, ecc... (caratteristiche che nella loro totalità conferiscono al bene un mediocre indice di commerciabilità)], è stato prudenzialmente quantificato, giusta anche la congiuntura negativa del mercato immobiliare, pari ad € 700,00 / m².

In considerazione dell'assenza di garanzia per gli eventuali vizi e/o difetti del bene e degli oneri da sostenere per la regolarizzazione, si quantifica il valore dell'unità immobiliare come segue:



<u>Valore di mercato teorico alloggio</u>		
- m ² 48,00 x € / m ² 700,00	=	€ 33.600,00
<u>Coefficienti di adeguamento e correzioni</u>		
- assenza di garanzia per eventuali vizi e/o difetti (- 10%)	=	-€ 3.360,00
- oneri di regolarizzazione edilizia ed amministrativa	≥	-€ 3.000,00
Valore Totale		€ 27.240,00

Analizzati i suddetti valori e procedendo in via prudentiale ad una valutazione del bene a corpo e non a misura, nonché nello stato di fatto e di diritto in cui si trova con annessi diritti, azioni, ragioni e servitù attive e passive, fissi ed infissi, annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, giusta i titoli di provenienza e le risultanze catastali, si stima il più probabile valore di mercato dell'immobile in esame in complessivi € 27.000,00 (Euro ventisettemila/00).

* * * * *

Allegati generali:

- 1) Certificati di residenza;
- 2) Estratto di mappa NCT
- 3) Regolamento di Condominio
- 4) Atto provenienza
- 5) Nota trascrizione successione Sig.ra Albertacci
- 6) Nota trascrizione successione Sig. Mundo
- 7) Note Ipotecarie
- 8) Comunicazione AdE 26.05.2021
- 9) Comunicazione AdE 16.06.2021
- 10) Permesso Edilizio 23/1910
- 11) Relazione ex art. 26 Legge 47/85

12) Comunicazione di Inizio Lavori non Asseverata

* * * * *

Allegati Lotto "A":

A.1) Planimetria Indicativa sub. "58"

A.2) Visura N.C.E.U. sub. "58"

A.3) Planimetria N.C.E.U. sub. "58"

A.4) Documento identità conduttrice sub. "58"

A.5) Contratto di locazione sub. "58"

A.6) Documentazione fotografica sub. "58"

* * * * *



Lotto "B":

in Comune di Torino, C.so Giulio Cesare n. 59:

immobile censito con sub. "59"

* * * * *

Prospetto sinottico

<p><i>Identificazione immobili</i> (cfr. Punto 1)</p>	<p>L'unità immobiliare pignorata fa parte dello stabile di civile abitazione, sito in Comune di Torino, C.so Giulio Cesare n. 59, costituito da fabbricato elevato a cinque piani fuori terra oltre a piano interrato, prospiciente la pubblica strada, da due maniche ortogonali insistenti nel cortile (entrambe elevate a quattro piani fuori terra, oltre a piano interrato) e da un basso fabbricato ad uso accessorio elevato ad un piano fuori terra, il tutto entrostante a terreno distinto in mappa del Catasto Terreni al Foglio 1149, mappale 799.</p> <p>L'alloggio in argomento è ricompreso nella manica sud del fabbricato interno cortile, con accesso dal medesimo cortile e precisamente;</p> <ul style="list-style-type: none">• <u>al piano terreno (1° f.t.): unità immobiliare di civile abitazione</u> distinta con la lettera "F" nella planimetria di piano allegata al Regolamento di Condominio di cui infra, composta di cucina, camera, bagno e antibagno, alle coerenze: cortile comune a due lati, unità distinta con la lettera "E" e muratura perimetrale di confine. <p>Al Catasto Fabbricati del Comune censuario di Torino l'unità immobiliare è censita, con corretta intestazione (ma con quote di proprietà inesatte⁷), come segue:</p> <ul style="list-style-type: none">• Foglio 1149, particella 799, subalterno 59, C.so Giulio Cesare n. 59, piano T, zona censuaria 1, categoria A/3, classe 1, consistenza 2,5 vani, superficie catastale totale 48 m², rendita € 271,14 (già sub. 2, giusta Variazione della destinazione da Magazzino ad Abitazione n. 72752 del 20.05.2016, in atti dal 24.05.2016, a sua volta già Fg. 171, n. 80, sub. 2, giusta Variazione per bonifica identificativo catastale n. 86365 del 27.05.2013). <p>Il tutto come meglio si riscontra dalla planimetria indicativa (cfr. all. B.1) e dalla documentazione catastale (all. 2, B.2 e B.3).</p> <p style="text-align: center;">* * * * *</p> <p>All'unità immobiliare competono le proporzionali quote di comproprietà su tutte le porzioni del fabbricato che sono da ritenersi comuni ed indivisibili a norma di legge, uso e consuetudine, nonché ai sensi del Regolamento di Condominio depositato con atto a rogito Notaio Ugo Gancia di Torino in data 03.09.1949, rep. n. 8456/2814 (all. n. 3), trascritto in data 10.01.1950 ai nn. 459/409.</p>
<p><i>Proprietà</i> (cfr. Punto 2)</p>	<p>Alla data di trascrizione dei pignoramenti (05.01.2021 e 03.02.2021⁸) la piena proprietà dell'unità immobiliare era in capo a xxxx e xxxx, ai quali il bene pervenne in maggior corpo come segue:</p> <ul style="list-style-type: none">• la quota indivisa pari a 6/7 in capo a xxxx e xxxx in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Mario Travostino di Torino del 06.04.2000, rep. n. 166154/12257 (all. 4), trascritto in data 21.04.2000 ai nn. 14364/8535;• a xxxx la restante quota pari ad 1/7 pervenne come segue:<ul style="list-style-type: none">- quota parte in forza di successione <i>ab intestato</i> in morte di xxxx

⁷ Nella visura Catasto Fabbricati le quote di proprietà pari ad 1/2 ciascuno indicate in capo a xxxx e xxxx sono errate, in quanto gli stessi posseggono rispettivamente le quote pari a 4/7 e 3/7.

⁸ Pignoramento ritrascritto per rettificare le quote di proprietà indicate in quello precedente.

	<p>[Dichiarazione di successione registrata a Cirié (TO) in data 06.04.1998 al n. 1/988 e trascritta in data 05.08.1998 ai nn. 22491/14697 (cfr. Nota di trascrizione - all. 5) - Accettazione tacita di eredità (riferita ad altri immobili ma ricadenti nella medesima Conservatoria) a rogito Notaio Giorgio Perotti di Torino del 05.03.2001, rep. n. 241681, trascritta in data 01.07.2011 ai nn. 25794/17203];</p> <p>- restante quota parte in forza di successione <i>ab intestato</i> in morte di xxxx [Dichiarazione di successione registrata a Cirié (TO) in data 30.12.1998 al n. 37/1007 e trascritta in data 28.05.1999 ai nn. 18548/10913 (cfr. Nota di trascrizione - all. 6) - Accettazione tacita di eredità (riferita ad altri immobili ma ricadenti nella medesima Conservatoria) a rogito Notaio Giorgio Perotti di Torino del 05.03.2001, rep. n. 241681, trascritta in data 01.07.2011 ai nn. 25795/17204].</p>
<p><i>Diritti reali, vincoli e oneri</i> (cfr. Punto 3.a)</p>	<p>Dalla disamina della documentazione ipotecaria e catastale si evince che l'immobile è sottoposto all'osservanza di tutte le condizioni, clausole e servitù indicate nel titolo seguente:</p> <ul style="list-style-type: none"> Regolamento di Condominio depositato con atto a rogito Notaio Ugo Gancia di Torino in data 03.09.1949, rep. n. 8456/2814 (all. 3), trascritto in data 10.01.1950 ai nn. 459/409.
<p><i>Formalità pregiudizievoli da cancellare</i> (cfr. Punto 3.b)</p>	<p>Dalla disamina della documentazione in atti e dalle ispezioni ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Servizi di Pubblicità Immobiliare di Torino 1, si è accertata la sussistenza delle seguenti formalità pregiudizievoli (cfr. Note ipotecarie - all. n. 7):</p> <ul style="list-style-type: none"> <u>Ipoteca legale iscritta in data 16.12.2005 ai nn. 55901/13487 per € 21.858,66</u> a favore di xxxx e contro la quota pari a 3/7 in capo a xxxx (derivante da Cartella esattoriale); la formalità grava sul bene in esame (come in allora censito al Fg. 171, n. 80, sub. 2, ora Fg. 1149, n. 799, sub. 59), nonché su altri immobili, motivo per cui dovrà essere cancellata limitatamente. <u>Ipoteca legale iscritta in data 20.10.2006 ai nn. 53858/14370 per € 30.288,74</u> a favore di xxxx e contro la quota pari a 3/7 in capo a xxxx (derivante da Cartella esattoriale); la formalità grava sul bene in esame (come in allora censito al Fg. 171, n. 80, sub. 2, ora Fg. 1149, n. 799, sub. 59), nonché su altri immobili, motivo per cui dovrà essere cancellata limitatamente. <u>Pignoramento immobiliare trascritto in data 02.08.2007 ai nn. 43020/24861</u> a favore di xxxx e contro la quota pari a 4/7 in capo a xxxx; la formalità grava sul bene in esame (come in allora censito al Fg. 171, n. 80, sub. 2, ora Fg. 1149, n. 799, sub. 59), nonché su altri immobili, motivo per cui dovrà essere cancellata limitatamente. <u>Ipoteca legale iscritta in data 22.03.2010 ai nn. 11416/1770 per € 16.845,56</u> a favore di xxxx e contro la quota pari a 4/7 in capo a xxxx (derivante da Ipoteca legale ex artt. 47 e 77 D.P.R. 602/1973); la formalità grava sul bene in esame (come in allora censito al Fg. 171, n. 80, sub. 2, ora Fg. 1149, n. 799, sub. 59), nonché su altri immobili, motivo per cui dovrà essere cancellata limitatamente. <u>Pignoramento immobiliare trascritto in data 05.01.2021 ai nn. 155/132</u> a favore di xxxx per l'intero e contro gli esecutati per la quota pari ad 1/2 ciascuno⁹; la formalità grava sul bene in esame (come ora censito al Fg. 1149, n. 799, sub. 59), nonché su un altro immobile, motivo per cui dovrà essere cancellata limitatamente. <u>Pignoramento immobiliare trascritto in data 03.02.2021 ai nn. 4064/3027 in rettifica delle quote di proprietà riportate nel precedente pignoramento</u> a favore di xxxx per l'intero e contro gli esecutati per le rispettive quote pari a 4/7 e 3/7; la formalità grava sul bene in esame (come ora censito con Fg. 1149, n. 799, sub. 59), nonché su un altro immobile, motivo per cui dovrà essere cancellata limitatamente.

⁹ Si evidenzia che le quote indicate pari ad 1/2 in capo agli esecutati sono inesatte in quanto xxxx dispone di una quota di piena proprietà pari a 4/7 e la restante quota pari a 3/7 è in capo a xxxx.

<p><i>Ulteriori diritti (usi civili, livello e censo)</i> (cfr. Punto 3.c)</p>	<p>Dagli accertamenti effettuati presso la Regione Piemonte e l'Agenzia delle Entrate – Servizi di Catasto e di Pubblicità Immobiliare, non risulta reperibile documentazione attestante la sussistenza di ulteriori diritti (Usi Civico, Livello o Censo).</p>
<p><i>Occupazione</i> (cfr. Punto 4)</p>	<p>Alla data del sopralluogo (27.04.2021) l'unità immobiliare era concessa in locazione a xxxx, giusta contratto di locazione ad uso abitativo registrato a Ciriè (TO) in data 27.12.2019 al n. 4057, serie 3T (all. B.4). Si precisa che alla data del sopralluogo l'accesso è stato consentito non dal conduttore sopra identificato, in quanto assente, ma da xxxx, ivi residente (cfr. doc. identità - all. B.5).</p> <p>La durata del contratto risulta di anni 2 (due) rinnovabili con decorrenza dal 20.12.2019 e prima scadenza già avvenuta il 19.12.2021; il canone annuale ammonta ad € 3.600,00 (Euro tremilaseicento/00), da corrispondersi in rate mensili anticipate.</p> <p>In merito a tale titolo, che sarebbe da ritenersi opponibile alla procedura in quanto registrato in data antecedente a quella di trascrizione del primo pignoramento (05.01.2021), si segnala che:</p> <ul style="list-style-type: none"> • riguarda un immobile indicato come sito in C.so Giulio Cesare n. 59, ma censito con identificativi catastali (Fg. 171, n. <u>210</u>, sub. <u>89</u>), non corrispondenti a quelli relativi al bene effettivamente occupato e ricaduto nella procedura (Fg. 171, n. <u>80</u>, sub. 2, ora Fg. 1149, n. 799, sub. 59); • con comunicazione ricevuta a mezzo PEC in data 26.05.2021 (all. 8) l'Agenzia delle Entrate ha comunicato che non risulta in essere alcun contratto di locazione avente ad oggetto il bene pignorato così come censito al Catasto Fabbricati con Fg. 1149, n. 799, sub. 58 (già sub. 1, a sua volta già Fg. <u>171</u>, n. <u>80</u>, sub. <u>2</u>); • con ulteriore missiva dell'Agenzia delle Entrate ricevuta a mezzo PEC in data 16.06.2021 (all. 9), l'Ufficio ha comunicato che il contratto sopra indicato risulta regolarmente registrato e che lo stesso ha ad oggetto un ulteriore immobile di proprietà degli esecutati sito in Comune di Torino, Via Alimonda n. 3, e già censito con Fg. <u>171</u>, n. <u>210</u>, sub. <u>89</u>, ora Fg. 1184, n. 7, sub. 5012. <p>Sulla base di quanto sopra esposto ci si rimette alle valutazioni dell'III.mo Sig. Giudice in merito all'opponibilità di tale contratto.</p>
<p><i>Titoli abilitativi e Cert. Agibilità</i> (cfr. Punto 6.a)</p>	<p>Dalle ispezioni effettuate presso l'Archivio Edilizio del Comune di Torino si è accertato che per la costruzione del complesso edilizio compendiante il bene in esame furono rilasciati i seguenti titoli:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Permesso Edilizio n. 489 in data 31.10.1906 per il fabbricato fronte strada; • Permesso Edilizio n. 23 in data 17.01.1910 (all. 10) per il corpo di fabbrica di civile abitazione interno cortile; • Permesso Edilizio n. 590 in data 27.05.1910 per il fabbricato accessorio interno cortile. <p>Il Certificato di Agibilità non è reperibile.</p> <p>Per l'unità immobiliare in esame, assentita originariamente ad uso magazzino, si è accertato che fu presentata in data:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 22.03.2001, prot. n. 2001-9-4436 (all. 11), Relazione ex art. 26 Legge 47/85 per modifiche interne riguardanti la realizzazione del bagno e dell'antibagno; • 25.05.2016, prot. n. 2016-20-10016 (all. 12), Comunicazione di Inizio Lavori non Asseverata per cambio di destinazione d'uso senza opere da magazzino ad abitazione.
<p><i>Regolarità edilizia e catastale</i> (cfr. Punto 6.b)</p>	<p>Sussistono irregolarità edilizie e catastali.</p>
<p><i>Attestato di Prestazione Energetica</i> (cfr. Punto 7)</p>	<p>L'immobile non è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica.</p>

<i>Spese gestione condominiali e sussistenza di procedimenti giudiziari</i> <small>(cfr. Punto 8)</small>	Sulla base delle informazioni assunte si riferisce quanto segue: <ul style="list-style-type: none"> • importo annuo spese condominiali: indicativamente pari ad € 1.000,00 (Euro mille/00); • importo spese straordinarie deliberate negli ultimi due anni a carico del bene in esame: informazione non resa disponibile dall'Amministratore; • situazione contabile ultimi due anni: non è possibile quantificarne l'esatto ammontare sussistendo una situazione debitoria pregressa; ulteriori procedimenti giudiziari iscritti/trascritti: allo stato nessuno.
<i>Valore di mercato</i> <small>(cfr. Punto 9)</small>	€ 26.000,00 (Euro ventiseimila/00).

* * * * *



Lotto "B":

in Comune di Torino, C.so Giulio Cesare n. 59:

alloggio censito con sub. "59"

* * * * *

Punto 1) Identificazione immobili pignorati

L'unità immobiliare pignorata fa parte dello stabile di civile abitazione, sito in Comune di Torino, C.so Giulio Cesare n. 59, costituito da fabbricato elevato a cinque piani fuori terra oltre a piano interrato, prospiciente la pubblica strada, da due maniche ortogonali insistenti nel cortile (entrambe elevate a quattro piani fuori terra, oltre a piano interrato) e da un basso fabbricato ad uso accessorio elevato ad un piano fuori terra, il tutto entrostante a terreno distinto in mappa del Catasto Terreni al Foglio 1149, mappale 799. L'alloggio in argomento è ricompreso nella manica sud del fabbricato interno cortile, con accesso dal medesimo cortile e precisamente;

- al piano terreno (1° f.t.): unità immobiliare di civile abitazione distinta con la lettera "F" nella planimetria di piano allegata al Regolamento di Condominio di cui infra, composta di cucina, camera, bagno e antibagno, alle coerenze: cortile comune a due lati, unità distinta con la lettera "E" e muratura perimetrale di confine.

Al Catasto Fabbricati del Comune censuario di Torino l'unità immobiliare è censita, con corretta intestazione (con quote inesatte¹⁰), come segue:

- Foglio 1149, particella 799, subalterno 59, C.so Giulio Cesare n. 59, piano T, zona censuaria 1, categoria A/3, classe 1, consistenza 2,5 vani, superficie catastale totale 48 m², rendita € 271,14 (già sub. 2, giusta Variazione della destinazione da Magazzino ad Abitazione n. 72752 del 20.05.2016, in atti dal 24.05.2016, a sua volta già Fg. 171, n. 80, sub. 2, giusta Variazione per bonifica identificativo catastale

¹⁰ In Visura Catasto Fabbricati le quote di proprietà pari ad 1/2 ciascuno indicate in capo a xxxx e xxxx sono inesatte, in quanto gli stessi posseggono rispettivamente le quote pari a 4/7 e 3/7.

n. 86365 del 27.05.2013).

Il tutto come meglio si riscontra dalla planimetria indicativa (cfr. all. B.1) e dalla documentazione catastale (all. 2, B.2 e B.3).

* * * * *

All'unità immobiliare competono le proporzionali quote di comproprietà su tutte le porzioni del fabbricato che sono da ritenersi comuni ed indivisibili a norma di legge, uso e consuetudine, nonché ai sensi del Regolamento di Condominio depositato con atto a rogito Notaio Ugo Gancia di Torino in data 03.09.1949, rep. n. 8456/2814 (all. n. 3), trascritto in data 10.01.1950 ai nn. 459/409.

* * * * *

Punto 2) Proprietà e provenienze

Alla data di trascrizione dei pignoramenti (05.01.2021 e 03.02.2021¹¹) la piena proprietà dell'unità immobiliare era in capo a xxxx e xxxx, ai quali il bene pervenne in maggior corpo come segue:

- la quota indivisa pari a 6/7 in capo a xxxx e xxxx in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Mario Travostino di Torino del 06.04.2000, rep. n. 166154/12257 (all. 4), trascritto in data 21.04.2000 ai nn. 14364/8535, da xxxx, xxxx, xxxx, xxxx, xxxx e xxxx (ciascuno per la quota pari ad 1/7);
- a xxxx ed ai citati xxxx, xxxx, xxxx, xxxx, xxxx e xxxx, le rispettive quote pari ad 1/7 pervennero come segue:
 - quota parte in forza di successione *ab intestato* in morte di xxxx [Dichiarazione di successione registrata a Cirié (TO) in data 06.04.1998 al n. 1/988 e trascritta in data 05.08.1998 ai nn. 22491/14697 (cfr. Nota di trascrizione - all. 5) - Accettazione tacita di eredità (riferita ad altri immobili ma ricadenti nella medesima

¹¹ Pignoramento ritrascritto per rettificare le quote di proprietà indicate in quello precedente.

Conservatoria) a rogito Notaio Giorgio Perotti di Torino del 05.03.2001, rep. n. 241681, trascritta in data 01.07.2011 ai nn. 25794/17203];

- restante quota parte in forza di successione *ab intestato* in morte di xxxx [Dichiarazione di successione registrata a Cirié (TO) in data 30.12.1998 al n. 37/1007 e trascritta in data 28.05.1999 ai nn. 18548/10913 (cfr. Nota di trascrizione - all. 6) - Accettazione tacita di eredità (riferita ad altri immobili ma ricadenti nella medesima Conservatoria) a rogito Notaio Giorgio Perotti di Torino del 05.03.2001, rep. n. 241681, trascritta in data 01.07.2011 ai nn. 25795/17204].

A xxxx e xxxx il bene pervenne in maggior corpo in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Ugo Gancia di Torino del 20.03.1963, rep. n. 37100/10851, trascritto in data 18.04.1963 ai nn. 15901/12506 (primo titolo per atto tra vivi ante ventennio).

* * * * *

Punto 3.a) Diritti reali a favore di terzi, vincoli e oneri

Dalla disamina della documentazione ipotecaria e catastale si evince che l'immobile è sottoposto all'osservanza di tutte le condizioni, clausole e servitù indicate nel titolo seguente:

- Regolamento di Condominio depositato con atto a rogito Notaio Ugo Gancia di Torino in data 03.09.1949, rep. n. 8456/2814 (all. 3), trascritto in data 10.01.1950 ai nn. 459/409.

* * * * *

Punto 3.b) Formalità pregiudizievoli da cancellare

Dalla disamina della documentazione in atti e dalle ispezioni ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Servizi di Pubblicità Immobiliare di Torino 1, si è accertata la sussistenza delle seguenti formalità pregiudizievoli (cfr. Note ipotecarie - all. n. 7):

- Ipoteca legale iscritta in data 16.12.2005 ai nn. 55901/13487 per € 21.858,66
a favore di xxxx e contro la quota pari a 3/7 in capo a xxxx (derivante da Cartella esattoriale); la formalità grava sul bene in esame (come in allora censito al Fg. 171, n. 80, sub. 2, ora Fg. 1149, n. 799, sub. 59), nonché su altri immobili, motivo per cui dovrà essere cancellata limitatamente.
- Ipoteca legale iscritta in data 20.10.2006 ai nn. 53858/14370 per € 30.288,74
a favore di xxxx e contro la quota pari a 3/7 in capo a xxxx (derivante da Cartella esattoriale); la formalità grava sul bene in esame (come in allora censito al Fg. 171, n. 80, sub. 2, ora Fg. 1149, n. 799, sub. 59), nonché su altri immobili, motivo per cui dovrà essere cancellata limitatamente.
- Pignoramento immobiliare trascritto in data 02.08.2007 ai nn. 43020/24861
a favore di xxxx e contro la quota pari a 4/7 in capo a xxxx; la formalità grava sul bene in esame (come in allora censito al Fg. 171, n. 80, sub. 2, ora Fg. 1149, n. 799, sub. 59), nonché su altri immobili, motivo per cui dovrà essere cancellata limitatamente.
- Ipoteca legale iscritta in data 22.03.2010 ai nn. 11416/1770 per € 16.845,56
a favore di xxxx e contro la quota pari a 4/7 in capo a xxxx (derivante da Ipoteca legale ex artt. 47 e 77 D.P.R. 602/1973); la formalità grava sul bene in esame (come in allora censito al Fg. 171, n. 80, sub. 2, ora Fg. 1149, n. 799, sub. 59), nonché su altri immobili, motivo per cui dovrà essere cancellata limitatamente.
- Pignoramento immobiliare trascritto in data 05.01.2021 ai nn. 155/132
a favore di xxxx per l'intero e contro gli esecutati per la quota pari ad 1/2 ciascuno¹²; la formalità grava sul bene in esame (come ora censito al Fg. 1149, n. 799, sub. 59), nonché su un altro immobile, motivo per cui dovrà essere cancellata limitatamente.

¹² Si evidenzia che le quote indicate pari ad 1/2 in capo agli esecutati sono inesatte in quanto xxxx dispone di una quota di piena proprietà pari a 4/7 e la restante quota pari a 3/7 è in capo a xxxx.

- Pignoramento immobiliare trascritto in data 03.02.2021 ai nn. 4064/3027 in rettifica delle quote di proprietà riportate nel precedente pignoramento a favore di xxxx per l'intero e contro gli esecutati per le rispettive quote pari a 4/7 e 3/7; la formalità grava sul bene in esame (come ora censito al Fg. 1149, n. 799, sub. 59), nonché su un altro immobile, motivo per cui dovrà essere cancellata limitatamente.

* * * * *

Punto 3.c) Ulteriori diritti gravanti (uso civico, censo, livello)

Dagli accertamenti effettuati presso la Regione Piemonte e l'Agenzia delle Entrate - Servizi di Catasto e di Pubblicità Immobiliare, non risulta reperibile documentazione attestante la sussistenza di ulteriori diritti (Uso Civico, Livello o Censo).

* * * * *

Punto 4) Stato di possesso

Alla data del sopralluogo (27.04.2021) l'unità immobiliare era concessa in locazione a xxxx, giusta contratto di locazione ad uso abitativo registrato a Ciriè (TO) in data 27.12.2019 al n. 4057, serie 3T (all. B.4). Si precisa che alla data del sopralluogo l'accesso è stato consentito non dal conduttore sopra identificato, in quanto assente, ma da xxxx, ivi residente (cfr. doc. identità - all. B.5).

La durata del contratto risulta di anni 2 (due) rinnovabili con decorrenza dal 20.12.2019 e prima scadenza già avvenuta il 19.12.2021; il canone annuale ammonta ad € 3.600,00 (Euro tremilaseicento/00), da corrispondersi in rate mensili anticipate.

In merito a tale titolo, che sarebbe da ritenersi opponibile alla procedura in quanto registrato in data antecedente a quella di trascrizione del primo pignoramento (05.01.2021), si segnala che:

- riguarda un immobile indicato come sito in C.so Giulio Cesare n. 59, ma censito con

identificativi catastali (Fg. 171, n. 210, sub. 89) non corrispondenti a quelli relativi al bene effettivamente occupato e ricaduto nella procedura (Fg. 171, n. 80, sub. 2, ora Fg. 1149, n. 799, sub. 59);

- con comunicazione ricevuta a mezzo PEC in data 26.05.2021 (all. 8) l'Agenzia delle Entrate ha comunicato che non risulta in essere alcun contratto di locazione avente ad oggetto il bene pignorato così come censito al Catasto Fabbricati con Fg. 1149, n. 799, sub. 59 (già sub. 1, a sua volta già Fg. 171, n. 80, sub. 2);
- con ulteriore missiva dell'Agenzia delle Entrate ricevuta a mezzo PEC in data 16.06.2021 (all. 9), l'Ufficio ha comunicato che il contratto sopra indicato risulta regolarmente registrato e che lo stesso ha ad oggetto un ulteriore immobile di proprietà degli esecutati sito in Comune di Torino, Via Alimonda n. 3, e già censito con Fg. 171, n. 210, sub. 89, ora Fg. 1184, n. 7, sub. 5012.

Sulla base di quanto sopra esposto ci si rimette alle valutazioni dell'III.mo Sig. Giudice in merito all'opponibilità di tale contratto.

Punto 5) Descrizione dei beni

Il complesso edilizio compendiante l'unità immobiliare in esame è ubicato nel quartiere "Barriera di Milano", in ambito urbano, semicentrale, a prevalente destinazione residenziale di carattere popolare, adeguatamente dotato di servizi, ma caratterizzato da uno spiccato degrado sociale e da un tessuto edilizio prevalentemente vetusto.

Il compendio, di tipologia economica-popolare, edificato agli inizi del secolo scorso, con unico accesso pedonale e carroia contraddistinto dal numero civico 59 di Corso Giulio Cesare, è costituito da uno stabile di civile abitazione prospiciente la pubblica strada (elevato a cinque piani fuori terra, oltre a piano interrato), da un corpo di fabbrica di civile abitazione insistente nel cortile (articolato in due maniche ortogonali entrambe elevate a

quattro piani fuori terra, oltre a piano interrato) e da un basso fabbricato ad uso accessorio elevato ad un piano fuori terra.

Il corpo di fabbrica interno cortile, compendiante il bene in esame, presenta strutture portanti di tipo misto (laterizio e c.a.), tetto a falde, facciate ad intonaco tinteggiato, impiantistica di base (illuminazione aree comuni, citofono, ricezione segnale TV, approvvigionamento ed allontanamento delle acque, adduzione gas, ecc...).

Lo stabile, con finiture di tipo economico risalenti in gran parte all'epoca di edificazione, si presenta in mediocre stato di conservazione e di manutenzione.

* * * * *

L'appartamento, che insiste nella manica sud del fabbricato interno cortile, è posto al piano terreno (1° f.t.) con accesso diretto dal cortile comune. L'unità immobiliare, che dispone di un duplice affaccio, composta di cucina, camera, bagno e antibagno, è caratterizzata da:

- pavimentazioni: in piastrelle di ceramica in tutti i vani;
- finiture interne: pareti e soffitti prevalentemente ad intonaco tinteggiato, eccezione fatta per le pareti del bagno e di quella attrezzata della cucina con parziale rivestimento in ceramica;
- infissi: serramenti esterni in alluminio e vetrocamera, dotati di scuri interni parziali, e porte interne in legno tamburato di tipo misto (con specchiature vetrate o cieche);
- bagno: dotato di lavabo, vasca, vaso e bidet;
- impianti: riscaldamento autonomo con produzione acqua calda sanitaria servito da caldaia a gas, idrico, elettrico, citofono, adduzione gas e ricezione segnale TV.

L'alloggio, di taglio medio-piccolo, ristrutturato una ventina di anni fa, dotato finiture ed accessori di tipo economico, si presenta in mediocri condizioni di conservazione e di manutenzione, data la rilevante presenza di muffa su buona parte delle pareti.

Il tutto come meglio si evince dalla documentazione fotografica (all. B.6).

* * * * *



Punto 6.a) Titoli abilitativi e dichiarazione di agibilità

Dalle ispezioni effettuate presso l'Archivio Edilizio del Comune di Torino, per la costruzione del complesso edilizio compendiante il bene in esame sono stati rilasciati i seguenti titoli:



- Permesso Edilizio n. 489 in data 31.10.1906 per il fabbricato fronte strada;
- Permesso Edilizio n. 23 in data 17.01.1910 (all. 10) per il corpo di fabbrica di civile abitazione interno cortile;
- Permesso Edilizio n. 590 in data 27.05.1910 per il fabbricato accessorio interno cortile.

Il Certificato di Agibilità non è reperibile.

Per quanto attiene l'unità immobiliare in esame, assentita originariamente ad uso magazzino, si è accertato che fu presentata in data:

- 22.03.2001, prot. n. 2001-9-4436 (all. 11), Relazione ex art. 26 Legge 47/85 per modifiche interne riguardanti la realizzazione del bagno e dell'antibagno;
- 25.05.2016, prot. n. 2016-20-10016 (all. 12), Comunicazione di Inizio Lavori non Asseverata per cambio di destinazione d'uso senza opere da magazzino ad abitazione.

* * * * *

Punto 6.b) Regolarità urbanistica, edilizia e catastale

Dalla disamina degli elaborati del P.R.G.C. vigente si evince che il fabbricato ricade nell'area normativa "Zona Urbana Storico Ambientale 23 (ZUSA23) - Misto M1 - Isolati misti prevalentemente residenziali". Dal punto di vista urbanistico non si riscontrano irregolarità.



Dalla disamina della documentazione edilizia e catastale pertinente all'alloggio non si evincono difformità sostanziali, eccezione fatta per quanto attiene alla ex latrina esterna [in comune con l'altro alloggio del piano terreno della manica sud postovi in aderenza, giusta l'art. 3, comma 2, lettera a) del Regolamento di Condominio]. Il locale dell'ex latrina è stato frazionato in due e accorpato agli immobili cui era pertinenza. Tale accorpamento ha modificato il prospetto del piano terreno.

Si ritiene che tale irregolarità sia sanabile, fermo restando la preventiva autorizzazione del Condominio e dell'altra proprietà, mediante SCIA in sanatoria ex art. 37 del D.P.R. 380/2001 e smi.

Sulla base di quanto sopra esposto gli oneri inerenti la regolarizzazione edilizia ed amministrativa dell'immobile (pratiche burocratiche, sanzioni, diritti, ecc...) si stimano, in via puramente indicativa e non pregiudizievole, in misura non inferiore ad € 3.000,00 (euro tremila/00). La regolarizzazione edilizia ed amministrativa del bene è a cura e a carico dell'aggiudicatario senza alcun diritto di rivalsa.

Punto 7) Attestato di Prestazione Energetica

Dalle ispezioni effettuate presso il Sistema Informativo per la Prestazione Energetica degli Edifici della Regione Piemonte si è accertato che l'immobile è privo dell'Attestato di Prestazione Energetica.

* * * * *

Punto 8) Spese di gestione condominiali e sussistenza di procedimenti giudiziari

Sulla base delle informazioni assunte si riferisce quanto segue:

- importo annuo spese condominiali: indicativamente pari ad € 1.000,00 (Euro mille/00);
- importo spese straordinarie deliberate negli ultimi due anni a carico del bene in esame: informazione non resa disponibile dall'Amministratore;

- situazione contabile ultimi due anni: non è possibile quantificarne l'esatto ammontare sussistendo una situazione debitoria pregressa;
- ulteriori procedimenti giudiziari iscritti/trascritti: allo stato nessuno.

* * * * *

Punto 9) Valore di mercato

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare, si adotta il metodo di stima sintetico comparativo.

La superficie commerciale del bene, desunta attraverso il rilievo strumentale effettuato *in loco* e calcolata secondo criteri standard adottati convenzionalmente in sede di trattativa commerciale, è stata indicativamente quantificata pari a circa 48 m².

Il più probabile valore unitario di mercato del bene, desunto attraverso la disamina dei prezzi correntemente praticati per immobili simili ed ubicati in aree limitrofe, la consultazione delle quotazioni riportate da fonti istituzionali e non, nonché la successiva correzione dei valori acquisiti in ragione dei fattori intrinseci ed estrinseci caratterizzanti [si evidenziano a titolo esemplificativo e non esaustivo: ubicazione in ambito urbano, semicentrale, ma degradato, fabbricato di tipologia economica-popolare edificato agli inizi del secolo scorso, con dotazioni e finiture risalenti all'epoca di edificazione, in linea generale in mediocri condizioni, alloggio posto nel fabbricato interno cortile al piano terreno (1° f.t.), di taglio medio-piccolo, dotato di duplice affaccio, ristrutturato una ventina di anni fa e caratterizzato da finiture ed accessori di tipo economico, in mediocri condizioni d'uso, ecc... (caratteristiche che nella loro totalità conferiscono al bene un mediocre indice di commerciabilità)], è stato prudenzialmente quantificato, giusta anche la congiuntura negativa del mercato immobiliare, pari ad € 670,00 / m².

In considerazione dell'assenza di garanzia per gli eventuali vizi e/o difetti del bene e degli oneri da sostenere per la regolarizzazione, si quantifica il valore dell'unità

immobiliare come segue:

<u>Valore di mercato teorico alloggio</u>		
- m ² 48,00 x €/m ² 670,00	=	€ 32.160,00
<u>Coefficienti di adeguamento e correzioni</u>		
- assenza di garanzia per eventuali vizi e/o difetti (- 10%)	=	-€ 3.216,00
- oneri di regolarizzazione edilizia ed amministrativa	≥	-€ 3.000,00
Valore Totale		€ 25.944,00

Analizzati i suddetti valori e procedendo in via prudentiale ad una valutazione del bene a corpo e non a misura, nonché nello stato di fatto e di diritto in cui si trova con annessi diritti, azioni, ragioni e servitù attive e passive, fissi ed infissi, annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, giusta i titoli di provenienza e le risultanze catastali, si stima il più probabile valore di mercato dell'immobile in esame in complessivi € 26.000,00 (Euro ventiseimila/00).

* * * * *

In esecuzione del gradito incarico ricevuto.

Con osservanza.

Torino, li 29 luglio 2021.

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

(Ing. Gaetano Maisano)

* * * * *

Allegati generali:

- 1) Certificati di residenza;
- 2) Estratto di mappa NCT
- 3) Regolamento di Condominio
- 4) Atto provenienza

- 5) Nota trascrizione successione xxxx
- 6) Nota trascrizione successione xxxx
- 7) Note Ipotecarie
- 8) Comunicazione AdE 26.05.2021
- 9) Comunicazione AdE 16.06.2021
- 10) Permesso Edilizio 23/1910
- 11) Relazione ex art. 26 Legge 47/85
- 12) Comunicazione di Inizio Lavori non Asseverata

* * * * *

Allegati Lotto "B":

- B.1) Planimetria Indicativa sub. "59"
- B.2) Visura N.C.E.U. sub. "59"
- B.3) Planimetria N.C.E.U. sub. "59"
- B.4) Contratto locazione sub. "59"
- B.5) Documento identità occupante sub. "59"
- B.6) Documentazione fotografica sub. "59"

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it