

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Procedura Esecutiva

R. G. E. n° 125/2018

G. E.: dr. ssa MORONI Francesco

Promossa da:



contro



ASTE
GIUDIZIARIE.it

*Studio Tecnico Incaricato:
per. ind. Pasquale Buonaguro
Ing. Leonardo Buonaguro*

Iscritto Albo Consulenti Tecnici
Tribunale di Torino



Via Michelangelo Buonarroti 12 Torino

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Prossima udienza il 30/01/2019 - ore 10:30

10125-Torino

Via Berthollet, 30

Tel.: 011658898-3381406080 fax.:

01119837032

e-mail:

studiobuonaguro@studiobuonaguro.it

PEC

pasquale.buonaguro@pec.epi.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PROSPETTO SINTETICO RIEPILOGATIVO

Procedura Esecutiva R.G.E. n. 125/2018

G.E.: dr. ssa Francesco MORONI

• **SOGGETTO PROCEDENTE:** [REDACTED]

• **SOGGETTO ESECUTATO:** [REDACTED]

• **QUOTA DI PROPRIETA':**

proprietà per la quota di $1/1$

• **UBICAZIONE IMMOBILE:**

Torino Via Michelangelo Buonarroti 12

• **IDENTIFICATIVO CATASTALE:**

1 *fg. 1351, particella 216, sub. 39, z.c. 1, catg. C/6, cl. 8, cons. 36 mq, piano T, R.C. € 446,22;*

2 *fg. 1351, particella 216, sub. 40, z.c. 1, catg. C/6, cl. 8, cons. 25 mq, piano T, R.C. € 309,87;*

3 *fg. 1351, particella 216, sub. 41, z.c. 1, catg. C/6, cl. 8, cons. 25 mq, piano T, R.C. € 309,87;*

4 *fg. 1351, particella 216, sub. 52, z.c. 1, catg. C/6, cl. 6, cons. 80 mq, piano T, R.C. € 731,30*

• **CONSISTENZA IMMOBILE:**

*piano terra (1° f.t.): n. quattro locali uso
autorimessa privata*

• **DIFFORMITA' EDILIZIE:**

non riscontrate difformità edilizie fatta

eccezione per il sub. 52

- **SUPERFICIE COMMERCIALE:**

- 1 locale identificato con il sub. 39; circa 36,00 mq;
- 2 locale identificato con il sub. 40; circa 25,00 mq;
- 3 locale identificato con il sub. 41; circa 25,00 mq;
- 4 locale identificato con il sub. 52; circa 80,00 mq;

- **CONDIZIONI INTERNE:**

discrete

- **STATO DI OCCUPAZIONE:**

- 1 locale identificato con il sub. 39; LIBERO in uso all'esecutata
- 2 locale identificato con il sub. 40; OCCUPATO, con prima scadenza l 31.12.2018.

Canone di locazione annuo €. 2.400,00

- 3 locale identificato con il sub. 41; LIBERO in uso all'esecutata
- 4 locale identificato con il sub. 52; LIBERO in uso all'esecutata

- **ASCENSORE:**

n.n.

- **PORTINERIA:**

n.n.

- **PREZZO BASE PER LA VENDITA:**

Lotto n. 1 locale identificato con il sub. 39;

€. 85.000,00

Lotto n. 2 locale identificato con il sub. 40;

€. 60.000,00

Lotto n. 3 locale identificato con il sub. 41;

€. 60.000,00

Lotto n. 4 locale identificato con il sub. 52;

€. 185.500,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



contro

& C. n° 125/18 R.G.E.

TRASCRIZIONI CONTRO ED ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

1. *Iscrizione nn. 57320/11479 del 14.12.2002 a favore di* [REDACTED];
2. *Trascrizione nn. 47593/29102 del 26.10.2005 a favore di* [REDACTED];
3. *Iscrizione nn. 12776/2436 del 19.03.2008 a favore di* [REDACTED];
4. *Iscrizione nn. 31880/6581 del 28.08.2009 a favore di* [REDACTED];
5. *Trascrizione nn. 4343/3001 del 07.02.2011 a favore di* [REDACTED];
6. *Trascrizione nn. 35400/25167 del 28.10.2013 a favore di* [REDACTED];
7. *Trascrizione nn. 22/10 del 04.01.2016 a favore di* [REDACTED];
8. *Trascrizione nn. 13819/9596 del 27.04.2016 a favore di* [REDACTED];
9. *Iscrizione nn. 40978/6560 del 17.10.2017 a favore di* [REDACTED];
10. *Trascrizione nn. 5640/4083 del 14.02.2018 a favore di* [REDACTED];

DI CUI QUELLE CHE SARANNO CANCELLATE A CURA DELLA PROCEDURA

1. *Iscrizione nn. 57320/11479 del 14.12.2002 a favore di* [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

contro

& C. n° 125/18 R.G.E.

2. *Iscrizione nn. 31880/6581 del 28.08.2009 a favore di* [REDACTED]

3. *Iscrizione nn. 4343/3001 del 07.02.2011 a favore di* [REDACTED]
[REDACTED]

4. *Trascrizione nn. 35400/25167 del 28.10.2013 a favore di* [REDACTED]
[REDACTED]

5. *Trascrizione nn. 13819/9596 del 27.04.2016 a favore di* [REDACTED]
[REDACTED]

6. *Trascrizione nn. 5640/4083 del 14.02.2018 a favore di* [REDACTED]

*Il sopralluogo all'immobile è stato effettuato **senza l'ausilio** dell'accesso forzoso.*

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura Esecutiva R.G.E. n. 125/2018

Beni in Torino, Via Michelangelo Buonarroti 12

TRATTAZIONE E RISPOSTA AI QUESITI

L'esperto, in applicazione dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., acquisito il titolo di acquisto del debitore, tenuto conto dei documenti di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c. e svolte ulteriori ricerche solo nel caso in cui gli elementi da essi forniti siano incompleti, con espressa autorizzazione ad acquisire, anche presso pubblici uffici, tutti i documenti necessari al riguardo:

QUESITO A: *identifichi i beni pignorati, indicando ubicazione, tipologia, consistenza, dati catastali e confini e provvedendo altresì a presentare le necessarie denunce catastali eventualmente mancanti;*

A.1 IDENTIFICAZIONE IMMOBILI OGGETTO DI PROCEDURA

La procedura esecutiva in titolo ha per oggetto il seguente immobile:

Immobile in Torino – Via M. Buonarroti 12

la proprietà per la quota di $\frac{1}{1}$ di n. quattro locali ad uso **AUTORIMESSA PRIVATA** facente parte dello stabile per civile abitazione elevato a cinque piani fuori terra, oltre piano interrato e piano attico posto nel Comune di Torino in Via Michelangelo Buonarroti con accesso dal civico 12/b e, più precisamente:

LOTTO n. 1

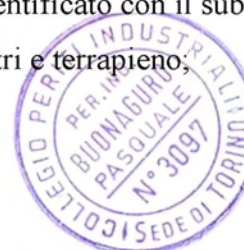
- piano terra (1° f.t.): locale ad uso autorimessa privata identificato con il sub. 39;
Coerenze: corsia di manovra, box sub. 38 e 40, salvo altri e terrapieno;

LOTTO n. 2

- piano terra (1° f.t.): locale ad uso autorimessa privata identificato con il sub. 40;
Coerenze: corsia di manovra, box sub. 39 e 41, salvo altri e terrapieno;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Pagina 5 di 30

contro

& C. n° 125/18 R.G.E.

LOTTO n. 3

- piano terra (1° f.t.): locale ad uso autorimessa privata identificato con il sub. 41;
Coerenze: corsia di manovra, box sub. 40 e 42, salvo altri e terrapieno;

LOTTO n. 4

- piano terra (1° f.t.): locale ad uso autorimessa¹ privata identificato con il sub. 52;
Coerenze: terrapieno ai due lati, rampa, cavedio e corsia di manovra

Sono compresi nella vendita tutti i diritti condominiali sulle parti comuni dell'edificio, quali sono da ritenersi comuni per legge, uso e consuetudine, nonché per ulteriori clausole riportate nel Regolamento di Condominio a rogito Notaio Gamba Benvenuto del 26.07.2005 rep. 165103/40521, che disciplina i rapporti dello stabile ove sono posti gli immobili oggetto di procedura (**vedasi allegato**).

A.2 DATI CATASTALI

Gli immobili oggetto della presente relazione risultano censiti all'Agenzia del Territorio di Torino – Sezione Nuovo Catasto Edilizio Urbano come segue:

Immobile in TORINO – Via M. Buonarroti 12

Identificativi Catastali²: Foglio 1351 (ex 185), particella 216 (ex 818), sub. 39 (**vedasi allegato visura catastale**)

Dati censuari:

Categoria: C/6

classe: 8

z.c.: 1

consistenza: 36 mq

piano: T

Rendita Catastale: € 446,22

¹ Attualmente il locale viene utilizzato come showroom di abbigliamento e accessori (scarpe, borse, ecc.).

² Variazione nel classamento del 07.07.2006 prot. TO0294348 in atti dal 07.07.2006 Variazione per modifica

contro

& C. n° 125/18 R.G.E.

Identificativi Catastali³: Foglio 1351 (ex 185), particella 216 (ex 821), sub. 40 (vedasi allegato visura catastale)

Dati censuari:

Categoria: C/6

classe: 8

z.c.: 1

consistenza: 25 mq

piano: T

Rendita Catastale: € 309,87

Identificativi Catastali⁴: Foglio 1351 (ex 64), particella 216 (ex 557), sub. 41 (vedasi allegato visura catastale)

Dati censuari:

Categoria: C/6

classe: 8

z.c.: 1

consistenza: 25 mq

piano: T

Rendita Catastale: € 309,87

Identificativi Catastali⁵: Foglio 1351 (ex 64), particella 216 (ex 557), sub. 52 (vedasi allegato visura catastale)

Dati censuari:

Categoria: C/6

classe: 8

z.c.: 1

identificativo – allineamento mappe (n. 148736.38/2006).

³ Variazione nel classamento del 07.04.2006 prot. TO0294348 in atti dal 07.04.2006 Variazione per modifica identificativo – allineamento mappe (n. 148737.39/2006).

⁴ Variazione nel classamento del 07.04.2006 prot. TO0294348 in atti dal 07.04.2006 Variazione per modifica identificativo - allineamento mappe (n. 148738.40/2006).

⁵ Variazione nel classamento del 07.07.2006 prot. TO0294348 in atti dal 07.04.2006 Variazione per modifica

contro

& C. n° 125/18 R.G.E.

consistenza: 80 mq

piano: T

Rendita Catastale: € 731,30

ASTE
GIUDIZIARIE.it

QUESITO 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' ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO

Alla data di trascrizione dell'atto di pignoramento, avvenuta presso la Conservatoria dei RR. II. di TO 1 in data 14.02.2018 ai nn. 5640/4083, gli immobili risultavano in effetti in piena proprietà al debitore esecutato.

B.2. CRONISTORIA DEL VENTENNIO

Lo scrivente provvede di seguito a relazionare le vicende degli immobili oggetto di procedura nel ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento.

Quadro sinottico della provenienza nel ventennio:

1. Trascrizione nn. 14163/8611 del 23.03.2006

Atto Notarile pubblico a Rogito Notaio Benvenuto Gamba del 16.03.2006, rep. 167571

Descrizione: Trasformazione di società

a favore: [REDACTED] per diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{1}$;

contro: [REDACTED] per diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno;

Immobile posto nel Comune di Torino in Via M. Buonarroti 12 e così censito al N.C.E.U.:

Foglio 185, particella 821, sub. 39, catg. C/6, consistenza 36 mq, piano T;

identificativo - allineamento mappe (n. 148738.40/2006).

contro

& C. n° 125/18 R.G.E.

Foglio 185, particella 821, sub. 40, catg. C/6, consistenza 25 mq, piano T;

Foglio 185, particella 821, sub. 41, catg. C/6, consistenza 25 mq, piano T;

Foglio 185, particella 821, sub. 52, catg. C/6, consistenza 36 mq, piano T

B.3 PRIMO TITOLO DI ACQUISTO ANTERIORE AL VENTENNIO

Trascrizione nn. 2284/1618 del 27.01.1995

Atto Notarile pubblico a Rogito Notaio Roberto Barone del 28.12.1994, rep. 22812

Descrizione: Compravendita

a favore: [REDACTED] con sede in Torino per diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno;

contro: [REDACTED] con sede in Torino per diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{1}$;

Immobile posto nel Comune di Torino in Via Michelangelo Buonarroti 12 e così censito al N.C.E.U.:

Foglio 185, particella 821, sub. 1, catg. D/8

***QUESITO C:** indichi l'esistenza delle formalità, 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 colpiscono solo i beni pignorati o anche su altri beni e, quindi, se siano da cancellare totalmente o parzialmente;*

C.1 FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI – IPOTECHE E PIGNORAMENTI

Dall'analisi dei documenti reperiti presso la Conservatoria dei RR. II. di TO1, si provvede di seguito a relazionare i limiti e i vincoli esistenti sugli immobili oggetto di procedura (**vedasi allegato**).

Immobile in Torino – Via Sant'Antonino 4

TRASCRIZIONI CONTRO ED ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

1. Iscrizione nn. 57320/11479 del 14.12.2002

Atto pubblico Notaio Barone Roberto del 25.11.2002 rep. 29146

Descrizione: Ipoteca volontaria

Capitale: €. 215.694,04

Totale: €. 310.000,00

a favore: [REDACTED] con sede in Novara per diritto di proprietà per la quota $\frac{1}{1}$;

contro: [REDACTED] per diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno;

Immobile posto nel Comune di Torino in Via M. Buonarroti 12 e così censito al N.C.E.U.:

Foglio 185, particella 821, sub. 1, catg. D/8

La formalità grava anche su altri immobili non oggetto di procedura

2. Trascrizione nn. 47593/29102 del 26.10.2005

Atto giudiziario Tribunale di Torino del 10.10.2005 rep. 28539/2005

Descrizione: Esecuzione in forma specifica

a favore: [REDACTED] per diritto di proprietà per la quota $\frac{1}{1}$;

contro: [REDACTED] per diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno;

Immobile posto nel Comune di Torino in Via M. Buonarroti 12 e così censito al N.C.E.U.:

Foglio 185, particella 821, sub. 40, catg. C/6, piano T;

Foglio 185, particella 821, sub. 41, catg. C/6, piano T

La formalità grava anche su altri immobili non oggetto di procedura

3. Iscrizione nn. 12776/2436 del 19.03.2008

Atto giudiziario Tribunale di Torino del 19.12.2007 rep. 8005/2017

Descrizione: Sentenza di condanna

Capitale: €. 86.000,00

Totale: €. 128.614,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Pagina 10 di 30

[REDACTED]
contro

& C. n° 125/18 R.G.E.

a favore: [REDACTED] per diritto di proprietà per la quota $\frac{1}{1}$;

contro: [REDACTED] per diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{1}$;

Immobile posto nel Comune di Torino in Via M. Buonarroti 12 e così censito al N.C.E.U.:

Foglio 1351, particella 216, sub. 39, catg. C/6, piano T;

Foglio 1351, particella 216, sub. 40, catg. C/6, piano T;

Foglio 1351, particella 821, sub. 41, catg. C/6, piano T;

Foglio 1351, particella 821, sub. 52, catg. C/6, piano T;

La formalità grava anche su altri immobili non oggetto di procedura

4. *Iscrizione nn. 31880/6581 del 28.08.2009*

Altro atto Equitalia Nomos S.p.a. del 24.08.2009 rep. 111545/110

Descrizione: Cartella esattoriale

Capitale: €. 69.389,57

Totale: €. 138.779,14

a favore: [REDACTED] per diritto di proprietà per la quota $\frac{1}{1}$;

contro: [REDACTED] per diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{1}$;

Immobile posto nel Comune di Torino in Via M. Buonarroti 12 e così censito al N.C.E.U.:

Foglio 1351, particella 216, sub. 39, catg. C/6, piano T;

Foglio 1351, particella 216, sub. 40, catg. C/6, piano T

5. *Trascrizione nn. 4343/3001 del 07.02.2011*

Atto Giudiziario Tribunale di Torino del 29.12.2010 rep. 32285

Descrizione: Verbale di Pignoramento Immobili

a favore: [REDACTED] Torino per diritto di proprietà per la quota $\frac{1}{1}$;

contro: [REDACTED] per diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{1}$;

Immobile posto nel Comune di Torino in Via M. Buonarroti 12 e così censito

al N.C.E.U.:

Foglio 185, particella 821, sub. 39, catg. C/6, piano T;

Foglio 185, particella 821, sub. 52, catg. C/6, piano T;

6. *Trascrizione nn. 35400/25167 del 28.10.2013*

Atto Giudiziario Tribunale di Torino del 07.10.2013 rep. 24490

Descrizione: Verbale di Pignoramento Immobili

a favore: [REDACTED] per diritto di proprietà per la quota $\frac{1}{1}$;

contro: [REDACTED] per diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{1}$;

Immobile posto nel Comune di Torino in Via M. Buonarroti 12 e così censito al N.C.E.U.:

Foglio 1351, particella 216, sub. 40, catg. C/6, piano T;

La formalità grava anche su altri immobili non oggetto di procedura

7. *Trascrizione nn. 22/10 del 04.01.2016*

Domanda giudiziale Tribunale di Torino del 10.10.2005 rep. 28539/2005

Descrizione: Esecuzione in forma specifica

a favore: [REDACTED] per diritto di proprietà per la quota $\frac{1}{1}$;

contro: [REDACTED] per diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno;

Immobile posto nel Comune di Torino in Via M. Buonarroti 12 e così censito al N.C.E.U.:

Foglio 1351, particella 216, sub. 40, catg. C/6, piano T;

Foglio 1351, particella 821, sub. 41, catg. C/6, piano T

8. *Trascrizione nn. 13819/9596 del 27.04.2016*

Atto giudiziario Tribunale di Torino del 29.02.2016 rep. 6398

Descrizione: Verbale pignoramento immobili

a favore: [REDACTED]

Torino per diritto di proprietà per la quota $\frac{1}{1}$;

contro

& C. n° 125/18 R.G.E.

contro: [REDACTED] per diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{1}$;

Immobile posto nel Comune di Torino in Via M. Buonarroti 12 e così censito al N.C.E.U.:

Foglio 1351, particella 821, sub. 39, catg. C/6, piano T

Foglio 1351, particella 216, sub. 40, catg. C/6, piano T;

Foglio 1351, particella 216, sub. 52, catg. C/6, piano T

La formalità grava anche su altri immobili non oggetto di procedura

9. Iscrizione nn. 40978/6560 del 17.10.2017

Domanda giudiziale Corte D'Appello di Torino del 30.09.2017 rep. 2124/2017

Descrizione: Sentenza di condanna

Capitale: €. 84.000,00

Totale: €. 99.000,00

a favore: [REDACTED] per diritto di proprietà per la quota $\frac{1}{1}$;

contro: [REDACTED] per diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno;

Immobile posto nel Comune di Torino in Via M. Buonarroti 12 e così censito al N.C.E.U.:

Foglio 1351, particella 216, sub. 39, catg. C/6, piano T;

Foglio 1351, particella 216, sub. 40, catg. C/6, piano T;

Foglio 1351, particella 821, sub. 41, catg. C/6, piano T;

Foglio 1351, particella 216, sub. 52, catg. C/6, piano T

10. Trascrizione nn. 5640/4083 del 14.02.2018

Atto giudiziario Tribunale di Torino del 27.01.2018 rep. 1677

Descrizione: Verbale pignoramento immobili

a favore: [REDACTED] per diritto di proprietà per la quota $\frac{1}{1}$;

contro: [REDACTED] per diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{1}$;

Immobile posto nel Comune di Torino in Via M. Buonarroti 12 e così censito

al N.C.E.U.:

Foglio 1351, particella 216, sub. 39, catg. C/6, piano T;

Foglio 1351, particella 216, sub. 40, catg. C/6, piano T;

Foglio 1351, particella 821, sub. 41, catg. C/6, piano T;

Foglio 1351, particella 216, sub. 52, catg. C/6, piano T

DI CUI QUELLE CHE SARANNO CANCELLATE A CURA DELLA PROCEDURA

1. *Iscrizione nn. 57320/11479 del 14.12.2002*

a favore: [REDACTED]

2. *Trascrizione nn. 31880/6581 del 28.08.2009*

a favore: [REDACTED]

3. *Trascrizione nn. 4343/3001 del 07.02.2011*

a favore: [REDACTED]

4. *Trascrizione nn. 35400/25167 del 28.10.2013*

a favore: [REDACTED]

5. *Trascrizione nn. 13819/9596 del 27.04.2016*

a favore: [REDACTED]

6. *Trascrizione nn. 5640/4083 del 14.02.2018*

a favore: [REDACTED]

C.2 LIMITAZIONI DERIVANTI DA VINCOLI EDILIZI E URBANISTICI

Secondo il P.R.G.C. del Comune di Torino, l'immobile ove è ubicata la perizianda unità, ricade in "Area Normativa R2" costituita da "isolati residenziali a cortina edilizia verso spazio pubblico". Per la zona La normativa di Piano prevede le seguenti destinazioni:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

[REDACTED]
contro

& C. n° 125/18 R.G.E.

“La destinazione è residenziale (vedi art. 3 punto 1A).

C.3. LIMITAZIONI DERIVANTI DAL REGOLAMENTO CONDOMINIALE

Dagli accertamenti eseguiti lo scrivente relaziona quanto segue: dall'analisi del regolamento di condominio non sono emersi vincoli di particolare rilievo che possano limitare l'utilizzo o la trasferibilità del periziando immobile, ad eccezione dei divieti generali consueti richiamati nel Regolamento di Condominio. Il tutto è altresì meglio esplicitato nel regolamento condominiale allegato alla presente perizia (**vedasi allegato**).

C.4 VERIFICA BENI PIGNORATI

Dagli accertamenti eseguiti lo scrivente relaziona che i beni pignorati non compaiono nell'elenco cartaceo della relazione sulle ricerche per la destinazione dei beni della città di Torino “Applicazione leggi sugli usi civici” del 15.08.1948.

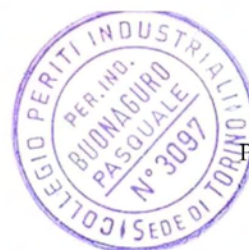
QUESITO D: accerti lo stato di possesso dei beni ai sensi del n. 3 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., indicando anche, se occupati da terzi, la scadenza del titolo e il corrispettivo pattuito e, in ogni caso, le generalità dell'occupante;

D.1 STATO DI POSSESSO

Gli immobili al momento del sopralluogo così risultano:

1. il box identificato con il “**sub. 39**” risulta in uso all'esecutata e pertanto è da ritenersi nello stato di “**LIBEROO**”;
2. il box identificato con il “**sub. 40**” risulta regolato da un contratto di locazione per uso autorimessa privata registrato a TO1 il 09.01.2018 al n. 2664 serie 3T, con prima scadenza al 31.12.2018. Il canone annuo di locazione è stabilito in €. 2.400,00 e, pertanto è da ritenersi nello stato di “**OCCUPATO**”;

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Pagina 15 di 30

contro

& C. n° 125/18 R.G.E.

3. Il box identificato con il “**sub. 41**” risulta in uso all’esecutata e pertanto è da ritenersi nello stato di “**LIBERO**”;
4. Il box identificato con il “**sub. 52**” risulta in uso all’esecutata e pertanto è da ritenersi nello stato di “**LIBERO**”.



QUESITO E: *descriva i beni pignorati, anche mediante planimetrie e fotografie, quest’ultime in formato .jpg;*

E.1 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI PROCEDURA

Le unità oggetto di procedura sono ubicate in un quartiere comunemente denominato “*San Salvario*”, appartenente alla VIII^a circoscrizione (*San Salvario-Cavoretto-Borgo Po-Nizza Millefonti-Lingotto-Filadelfia*). La zona è provvista di una rete di infrastrutture commerciali, di servizi primari e secondari, nelle vicinanze ed è ben collegata alla viabilità ordinaria ed autostradale.



*Ubicazione immobile rispetto al centro città ed alle più importanti vie di comunicazione.
(fonte: googlemaps)*



Pagina 16 di 30

contro

& C. n° 125/18 R.G.E.

La zona è caratterizzata da un'edilizia residenziale di vecchia edificazione con recenti trasformazioni edilizie. Il fabbricato non possiede le caratteristiche, determinate dal D.M. dei lavori pubblici del 02.08.1969 pubblicato sulla Gazzetta ufficiale n. 218 del 27.09.1969, per essere considerato di lusso. La zona è da considerarsi salubre, compatibilmente con l'inquinamento urbano, in quanto non sono presenti nelle vicinanze industrie moleste. La datazione degli immobili presenti varia da periodi compresi nei primi decenni del secolo scorso, con l'inserimento di fabbricati di più recente edificazione. La sosta su strada pubblica può essere effettuata senza il pagamento del parcheggio.

E.2 CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

L'edificio si eleva a quattro cinque fuori terra, oltre piano attico. Le caratteristiche costruttive sono, tipiche delle costruzioni tipiche degli anni 60/'70 realizzato in c.a., con muratura in mattoni pieni e camera d'aria al centro.



Immobile di Via M. Buonarroti 12 a Torino (fonte: vista aerea google earth)

Il tetto è a due falde con copertura in tegole. Il rivestimento esterno è realizzato parte con lastre di marmo e parte con mattoni a vista. L'ingresso carraio avviene tramite un portone in

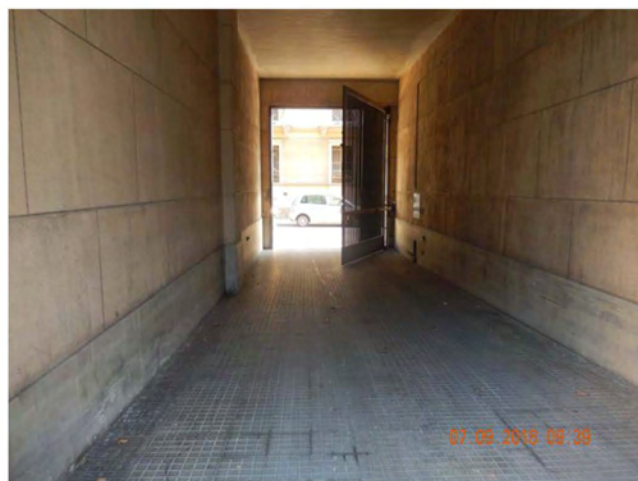
ferro ad una sola direttamente dal civico 12/b di Via Michelangelo Buonarroti con apertura a comando elettrico, presumibilmente funzionante.

Le unità oggetto di procedura sono ubicate al piano terra, interno cortile.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



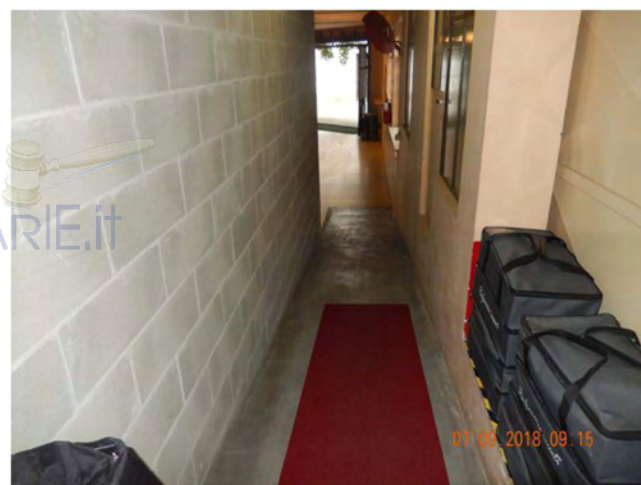
ingresso stabile



androne carraio.



ingresso locali box p.t.



corridoio di accesso sub. 52

Le principali finiture dell'unità abitativa possono così descriversi:

- il cancello carraio di accesso, che serve di accesso anche altri u.i., è in ferro a comando elettrico, apparentemente funzionante;
- la porta di accesso al locale identificato con il sub. 52 è in ferro a scorrimento orizzontale;
- il pavimento è realizzato con piastrelle di marmo di discreta fattura; discreto stato conservazione;

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Studio Tecnico Buonaguro

perito Pasquale Buonaguro

ing. Leonardo Buonaguro

Consulente Tecnico del Giudice

Certificatore Energetico

- le pareti sono intonacate e tinteggiate con idro pittura e si presentano in discreto stato di conservazione;
- l'altezza media dei locali è di circa 3,70 mt

ASTE
GIUDIZIARIE.it



interno sub. 52



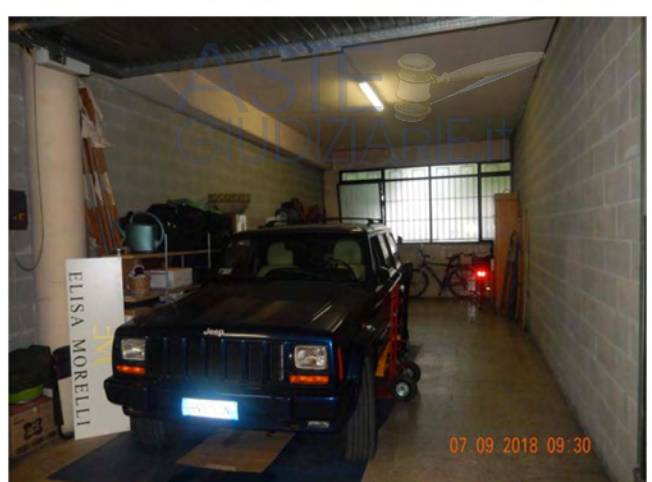
interno sub. 52



interno sub. 52



corsia di manovra





interno sub. 40



porte di accesso locali box

- Le porte di accesso ai locali box sono in ferro zincato con apertura mod. basculante e si presentano in discreto stato di conservazione;
- le pareti dei locali sono con mattoni a vista privi di intonaco, di discreta fattura; discreto stato di conservazione
- la pavimentazione dei locali, così come anche la corsia manovra, è realizzata con piastrelle di graniglia di marmo di discreta fattura; discreto stato di conservazione;
- i locali sono muniti di impianto elettrico realizzato con tubazioni esterne apparentemente funzionante.

Lo stabile, nel suo complesso si presenta in buono stato manutentivo compatibile con l'epoca di costruzione e la tipologia edilizia **(vedasi allegata documentazione fotografica)**.

E.3 PLANIMETRIA CATASTALE sub. 39

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Torino

Dichiarazione protocollo n. 1001/2903 del 21/04/2003

Planimetria di u.i.u. in Comune di Torino

Via Michelangelo Buonarroti

civ. 12

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 185

Particella: 821

Subalterno: 39

Compilata da:
Italia Vincenzo

Iscritto all'albo:
Architetti

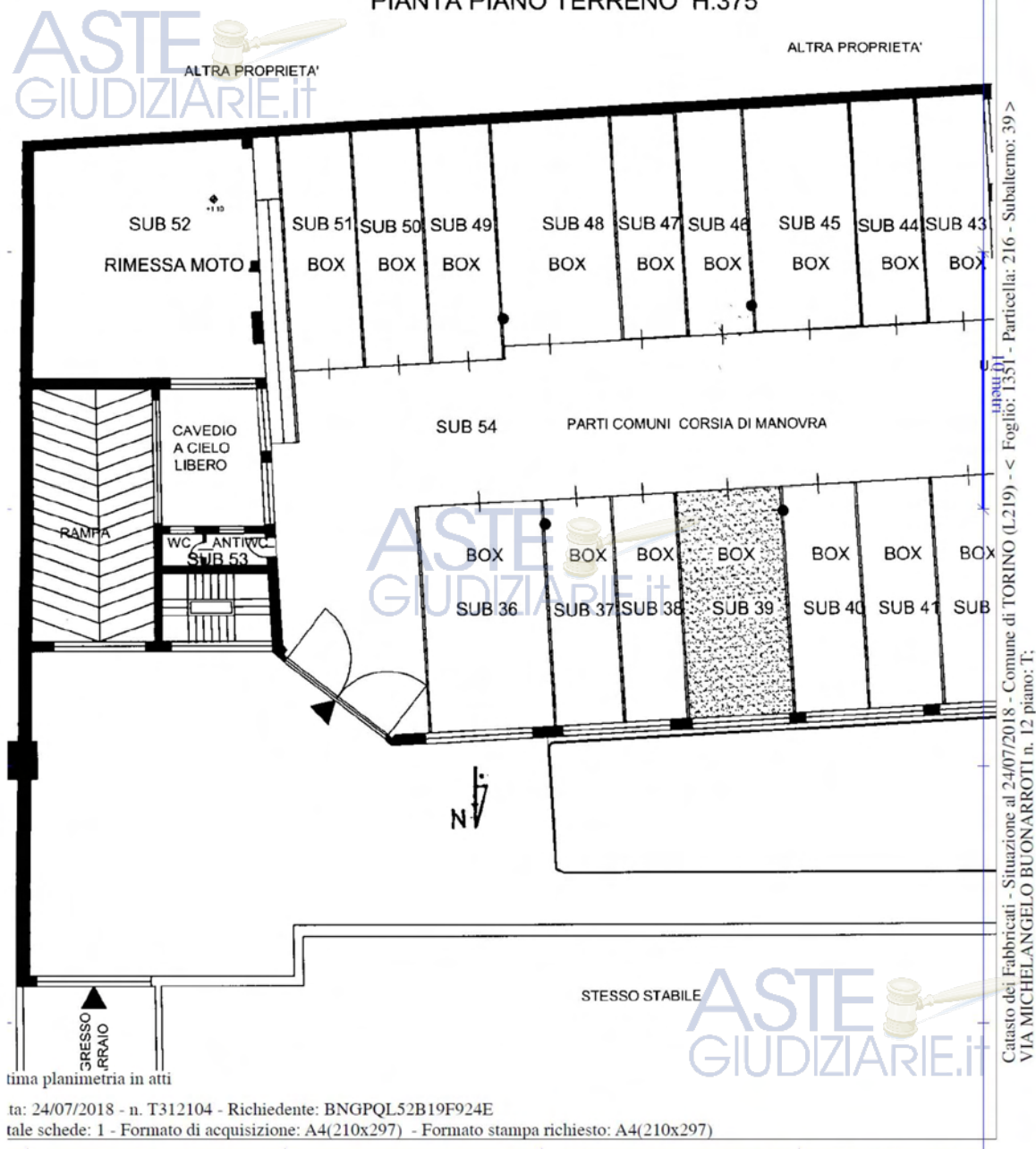
Prov. Torino

N. 2230

cheda n. 1

Scala 1:200

PIANTA PIANO TERRENO H.375



ta: 24/07/2018 - n. T312104 - Richiedente: BNGPQL52B19F924E

tale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

ASTE
GIUDIZIARIE.it



contro

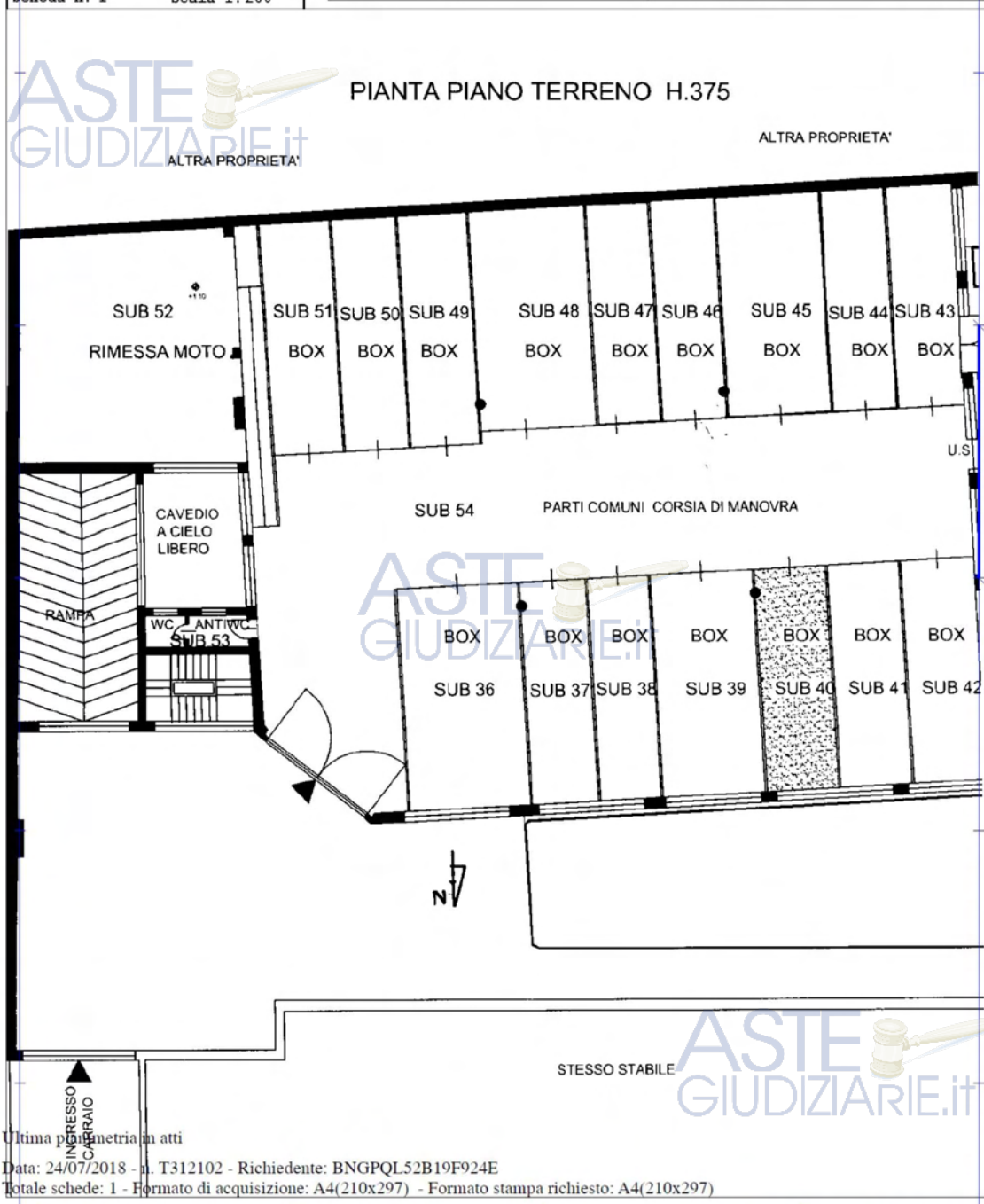
& C. n° 125/18 R.G.E.

PLANIMETRIA CATASTALE sub. 40

Data: 24/07/2018 - n. T312102 - Richiedente: BNGPQL52B19F924E

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Torino	Dichiarazione protocollo n. TO0172905 del 21/04/2005	
	Planimetria di u.i.u. in Comune di Torino	
	Via Michelangelo Buonarroti	
	civ. 12	
Identificativi Catastali:	Compilata da:	
Sezione:	Italia Vincenzo	
Foglio: 185	Iscritto all'albo:	
Particella: 821	Architetti	
Subalterno: 40	Prov. Torino	N. 2230

Scheda n. 1 Scala 1: 200

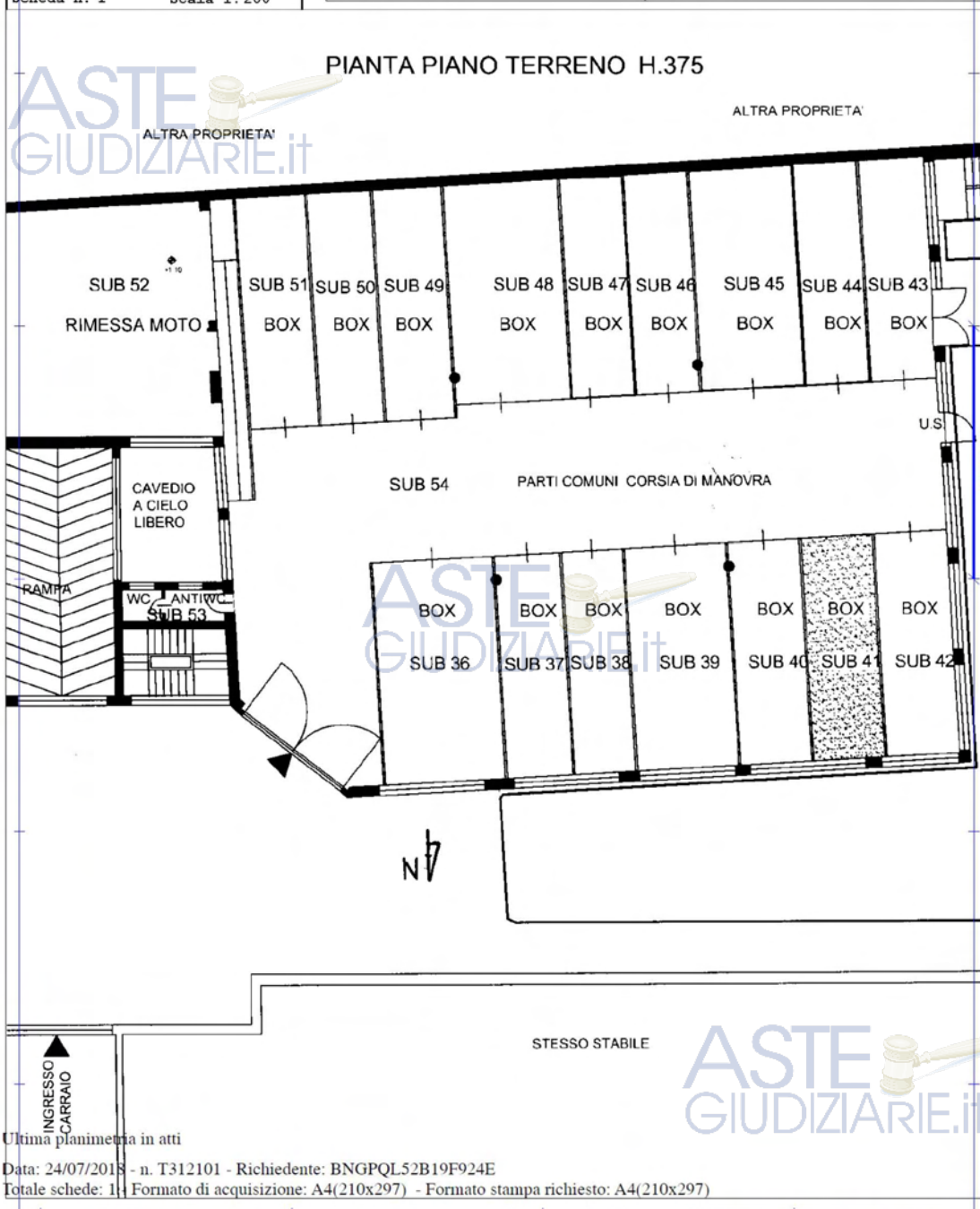


PLANIMETRIA CATASTALE sub. 41

Data: 24/07/2018 - n. T312101 - Richiedente: BNGPQL52B19F924E

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Torino	Dichiarazione protocollo n. TO0172905 del 21/04/2005	
	Planimetria di u.i.u. in Comune di Torino Via Michelangelo Buonarroti civ. 12	
	Identificativi Catastali:	Compilata da:
	Sezione:	Italia Vincenzo
	Foglio: 185	Iscritto all'albo:
	Particella: 821	Architetti
	Subalterno: 41	Prov. Torino N. 2230

Scheda n. 1 Scala 1:200



QUESITO F: verifichi la regolarità edilizia e urbanistica dei beni nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità 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 punto 7;

F.1 ASPETTI EDILIZI E REGOLARITÀ

Da ricerche effettuate presso l'archivio edilizio del Comune di Torino si è potuto accertare che la costruzione dell'immobile è stata realizzata in data antecedente al 1° settembre 1967. Successivamente per la realizzazione dei box sono state istruite le seguenti pratiche:

DIA del 07.05.2004 n. 6683 per modifiche interne ed esterni demolizione pareti interne, muro esterno, portone esterno; realizzazione di box privati con pareti in mattoni forati, nuove scale interne e nuova uscita di sicurezza;

DIA del 05.04.2005 n. 6603 in varianti;

DIA del 03.04.2006 n. 4344 per modifiche interne in varianti chiusura di una porta condominiale comunicante con il cortile interno

Dai rilievi effettuati, in sede di sopralluogo a confronto con quanto riportato sulla planimetria catastale, sono emerse le seguenti difformità edilizie che riguardano solo il box identificato con il sub. 52:

- attualmente il locale viene utilizzato come showroom di abbigliamento e accessori (scarpe, borse, ecc.). All'interno risulta realizzato, con parete in cartongesso, un locale con una superficie di circa 16 mq utilizzato come ufficio.

Non sono emerse ulteriori difformità.

F. 2 MODALITÀ PER SANARE GLI ABUSI

Le irregolarità edilizie rilevate all'interno dei locali, sopra descritte, potranno esser sanate, fermo restando il parere favorevole del competente Ufficio Tecnico del Comune di Torino, presentando entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento ai sensi dell'art. 46 comma 5 del D.P.R. n. 380/2001, domanda di sanatoria come previsto dall'art. 37 del

ASTE
GIUDIZIARIE.it

contro

& C. n° 125/18 R.G.E.

precitato decreto. In tal caso si ritiene di poter indicare, in via approssimativa, un importo di spesa per la regolarizzazione edilizia dell'immobile (oblazioni, oneri professionali connessi ed aggiornamento planimetria catastale, ecc.), pari a circa € **2.500,00**, oltre eventuali oneri e/o penali che potrebbero essere richiesti dal Comune a seguito di variazioni tariffarie. In alternativa si può riportare tutto alle condizioni iniziali così come previsto dalla planimetria e dalla destinazione catastale.

ABITABILITA' DELL'IMMOBILE

Per l'immobile non risulta rilasciato il certificato di agibilità/abitabilità.

QUESITO G: dica se gli immobili pignorati siano dotati dell'Attestato di Prestazione Energetica;

G.1 ATTESTATO ENERGETICO IMMOBILIARE

Gli immobili sono sprovvisti dell'Attestato Prestazione Energetico, in quanto **non necessitano** di tale attestato, secondo quanto previsto dalle disposizioni attuative (l.r. del 28 maggio 2017 n. 13 art. 2 comma 5 e dalla D.G.R. n. 43-11965 paragrafo 5) in materia di certificazione energetica degli edifici, sono esonerati dagli obblighi inerenti l'attestato di certificazione le unità immobiliari prive di impianto termico aventi le seguenti destinazioni d'uso: box; cantine; autorimesse; parcheggi multipiano; locali adibiti a depositi; strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi; strutture temporanee previste per un massimo di sei mesi e altre strutture o edifici assimilabili a quelli elencati. Bisognerà solo considerare la destinazione definitiva del locale identificato con il sub. 52, nel caso in cui venga variata la destinazione d'uso.

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

H.1 IMPORTO ANNUO SPESE DI GESTIONE IMMOBILE⁶

L'importo delle spese fisse di gestione o di manutenzione condominiali è così distinto:

Spese di gestione annue immobile circa: €. 150,00 per i locali identificati con il sub. 38, 39 e 40; €. 350,00 per il locale identificato con il sub. 52

Spese di riscaldamento annue immobile⁷: non presente

H.2 IMPORTO SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE

L'importo delle spese condominiali ordinarie e/o straordinarie già deliberate, non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia.

Spese di gestione ordinarie ultimi due anni circa: €. 1.800,00

Spese di gestione straordinarie già deliberate⁸: €. 7.600,00

H.3 IMPORTO SPESE PROCEDIMENTI GIUDIZIARI

Sono stati rilevati diversi procedimenti giudiziari e, per i quali non è stato possibile quantificare al momento l'esatto l'importo, in quanto sono tuttora in corso.

QUESITO I: determini il valore di mercato dei beni, specificando le voci di cui all'art. 568, comma 2, c.p.c.;

L'unico strumento metodologico dell'economia applicata alle stime è l'osservazione delle esperienze concrete di mercato. La comparazione tra circostanze storiche già verificatesi e quelle attuali rappresenta la base della metodologia estimativa allo scopo di individuare in che misura gli operatori economici ordinari prevederebbero il dato ipotetico valore e di motivare logicamente il giudizio di stima come probabile conseguenza di cause conosciute offerte dall'esperienza attraverso la comparazione usata come metodo induttivo. Gli elementi che

⁶ Consuntivo spese riferito all'anno **2015**. Alla data odierna non risultano ulteriori delibere in merito per gli anni successivi. Per maggiori dettagli ed aggiornamenti in merito si consiglia di contattare l'amministratore dello stabile: Studio Oddone Via Saluzzo 101 Torino tel. 011.6695881.

⁷ Gli immobili non sono dotati di impianto di riscaldamento, pur tuttavia risulta un debito nei confronti del condominio.

⁸ È in atto un contenzioso legale tra l'esecutata e l'amministratore dello stabile in merito alle spese esposte. Si invitano pertanto gli interessati a contattare lo studio dell'amministratore per eventuali dettagli o/o precisazioni

contro

& C. n° 125/18 R.G.E.

intervengono (e che in quanto tali verranno presi in considerazione) nella determinazione del più probabile valore di mercato dei beni immobili che dovranno essere valutati sono: ubicazione, zona, stato di conservazione dei beni, eventuale divisibilità in più lotti, sussistenza di eventuali vincoli e servitù, loro consistenza, regolarità edilizia, normativa urbanistica, situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Prescindendo dalle superate definizioni di metodi empirici, si può considerare come ottimale il metodo estimativo basato sulla comparazione.

Il procedimento che si userà è quello diretto o sintetico; questo procedimento si risolve nella formazione di una scala dei prezzi e nel successivo inserimento del bene da stimare nel gradino di detta scala che presenta con il bene maggiori analogie allo scopo di determinare il valore. Di queste due successive operazioni la prima è essenzialmente obiettiva essendo basata sulla rilevazione di concrete esperienze di mercato mentre la seconda è l'atto di sintesi dell'estimatore. Lo scrivente ha acquisito attraverso indagini emero grafiche ed attraverso indagini direttamente esperite nella zona interessata e negli immediati circondari i parametri medi da porre a base del calcolo della stima, fermo restando l'obiettivo di pervenire ad una valutazione a corpo e non a misura dell'intero insediamento. Sulla base delle informazioni assunte in zona e attraverso l'analisi di tutti gli elementi acquisiti e dei fattori incidenti, adottando le stime sintetiche in base alla superficie. Fermo restando quanto sopra indicato, agli immobili oggetto di pignoramento viene attribuito, in via prudenziale, a corpo e per stima sintetica comparativa, il seguente valore di mercato.

Immobile in Torino Via Michelangelo Buonarroti 12

Gli immobili, oggetto della presente relazione di stima, in considerazione di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche ad essi relativi, sulla base delle Superfici Commerciali⁹, si attribuiscono i seguenti valori:

in merito. Alla data della perizia la causa è ancora in corso.

⁹ La superficie lorda commerciale, calcolata appunto secondo le consuete procedure ed oggetto di inevitabili approfondimenti, è tuttavia solamente un mero strumento di calcolo per giungere ad una quantificazione di valore che è sempre da intendersi riferita "a corpo", nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova.

contro

& C. n° 125/18 R.G.E.

Valutazione¹⁰ complessiva

valutazione di mercato autorimessa **sub. 39**: mq. 36,00 a corpo = € 85.000,00

valutazione di mercato autorimessa **sub. 40**: mq. 25,00 a corpo = € 60.000,00

valutazione di mercato autorimessa **sub. 41**: mq. 25,00 a corpo = € 60.000,00

valutazione di mercato autorimessa **sub. 52**: mq. 80,00 a corpo = € 190.000,00

Valore di Vendita Giudiziaria

LOTTO N. 1 SUB. 39

- | | | |
|---|----|------------------|
| • riduzione per la conformità urbanistica: | €. | 85.000,00 |
| • riduzione per lo stato d'uso e di manutenzione: | €. | 00,00 |
| • riduzione di vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo: | €. | 00,00 |
| • Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | € | <u>85.000,00</u> |

Valore di Vendita Giudiziaria

LOTTO N. 1 SUB. 40

- | | | |
|---|----|------------------|
| • riduzione per la conformità urbanistica: | €. | 60.000,00 |
| • riduzione per lo stato d'uso e di manutenzione: | €. | 00,00 |
| • riduzione di vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo: | €. | 00,00 |
| • Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | € | <u>60.000,00</u> |

Valore di Vendita Giudiziaria

LOTTO N. 1 SUB. 41

- | | | |
|--|----|-----------|
| • riduzione per la conformità urbanistica: | €. | 60.000,00 |
| • riduzione per lo stato d'uso e di manutenzione: | €. | 00,00 |
| • riduzione di vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo: | €. | 00,00 |

¹⁰ Fonte: indicatori del mercato immobiliare (FIMAI, FIAIP, BORSINO IMMOBILIARE, AGENZIA DELLE ENTRATE, [redacted])

- **Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€ 60.000,00

Valore di Vendita Giudiziaria

LOTTO N. 1 SUB. 52

- riduzione per la conformità urbanistica: € 190.000,00
- riduzione per lo stato d'uso e di manutenzione: € 2.500,00
- riduzione di vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo: € 000,00

- **Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 185.500,00

La vendita deve intendersi nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili si trovano, comprensivi di accessori e pertinenze, a corpo e non a misura, (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo), come visti e piaciuti, rimossa ogni eccezione, con annessi diritti, azioni, ragioni e servitù attive e passive, fissi ed infissi, annessi e connessi salvo più esatti confini e dati catastali, delle norme e disposizioni contenute nel Regolamento di Condominio, facendosi espresso riferimento agli atti di provenienza, per ogni altre condizioni, clausole, pesi ed oneri, che si intendono qui integralmente trascritti.

E pertanto con opportuno arrotondamento il più probabile valore di mercato degli immobili sopra descritti, per la quota di piena proprietà, viene così determinato:

LOTTO n. 1 sub. 38

€ 85.000,00

LOTTO n. 2 sub. 39

€ 60.000,00

LOTTO n. 3 sub. 40

€ 60.000,00

LOTTO n. 4 sub. 52

€ 185.500,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il sottoscritto C.T.U. ritiene con la presente Relazione, che si compone di n. 30 pagine dattiloscritte oltre agli allegati, di aver assolto all'incarico ricevuto e rimane a disposizione dell'Ill. Sig. Giudice per qualsiasi chiarimento. Si è provveduto alla composizione della presente relazione di stima con relativi allegati in formato PDF e relazione di stima senza nominativi, per l'Ill. Sig. G.E., il tutto inviato con busta al PCT e inviato copia all'esecutato ed al creditore procedente.

Ciò è quanto in mia fede e con serena coscienza posso rassegnare in espletamento dell'incarico ricevuto.

Torino, 26 settembre 2018

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

perito

Pasquale Buonaguro

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Allegati:

- 1) Fotografie illustrative;
- 2) Visura catastale;
- 3) Planimetria catastale;
- 4) Regolamento di Condominio;
- 5) Planimetrie allegate al progetto edilizio;
- 6) Spese condominiali;
- 7) Documentazione edilizia.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Pagina 30 di 30

contro

& C. n° 125/18 R.G.E.