



TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDIMENTO ESECUTIVO

n. **155/2024 R.G.E.**

GIUDICE DELL'ESECUZIONE
Dott.ssa Elisabetta Duretto

CREDITORE PROCEDENTE
YODA SPV S.r.l.

DEBITORI ESECUTATI

..... e

CUSTODE GIUDIZIARIO
Avvocato Claudio Castelli

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

del 31.10.2024

creata con Tribù Office 6

ASTALEGALE.NET



L'ESPERTO

Geometra Gian Carlo La Vigna

creditore procedente: YODA SPV S.r.l.

debitori eseguiti:

Pagina 1 di 58





GIURAMENTO

Con provvedimento del 23.04.2024 l'Ill.mo G.E. dott.ssa Elisabetta Duretto nominava lo scrivente Gian Carlo La Vigna, geometra libero professionista con studio a Torino in via C. Beggiamo n. 5, iscritto all'Albo Professionale del Collegio Geometri di Torino al n. 7267 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice del Tribunale Ordinario di Torino al n. 174, quale Esperto per le operazioni di descrizione e stima dei beni pignorati invitandolo a prestare giuramento in cancelleria secondo le rituali modalità telematico (verbale depositato il 24.04.2024).

Nel succitato provvedimento il G.E. assegnava il seguente quesito richiamato per singoli punti nel prosieguo della relazione, disponendo altresì termine per il deposito telematico della C.T.U. almeno trenta giorni prima della data fissata per l'udienza di comparizione delle parti e dei creditori iscritti non intervenuti (01.10.2024 ore 11:30), rinviata al 02.12.2024 ore 11:45 per consentire allo scrivente ulteriori accertamenti presso l'ufficio tecnico comunale.

OPERAZIONI PERITALI

Nei giorni successivi lo scrivente acquisiva i documenti utili e i dati necessari per rispondere compiutamente ai quesiti posti, eseguendo sessioni ed accertamenti al catasto fabbricati, l'ufficio tecnico di Moncalieri, l'archivio notarile, l'agenzia delle entrate di Torino 1 e 4, la conservatoria dei registri immobiliari di Torino 2 e Torino 3, lo studio degli amministratori pro-tempore e sulla località.

Il giorno 03.07.2024 eseguiva unitamente al custode giudiziario, avvocato Claudio Castelli, il sopralluogo interno ai cespiti pignorati svoltosi senza accesso forzoso alla presenza degli inquilini e degli esecutati, compiendo contestualmente i rilievi grafici e fotografici dei locali costituenti la massa pignorata.

Successivamente eseguiva indagini di mercato circa i valori medi di compravendita applicati nella zona di ubicazione per beni che si possono ritenere similari fatte le dovute considerazioni e proporzioni del caso.

LOTTI DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

In considerazione dell'entità, natura e autonomia dei beni che costituiscono la massa pignorata, si procederà di seguito all'identificazione della stessa in cinque distinti lotti:

LOTTO PRIMO - corso Roma n. 9, Moncalieri:

- al piano quinto (6° f.t.): alloggio di civile abitazione;
 - al piano interrato: cantina di pertinenza;
- catasto fabbricati di Moncalieri: foglio 3, particella 127, subalterno 18;

LOTTO SECONDO - via Marengo n. 6, Moncalieri:

- al piano rialzato (1° f.t.): alloggio di civile abitazione;
 - al piano seminterrato: cantina di pertinenza;
- catasto fabbricati di Moncalieri: foglio 3, particella 49, subalterno 13;

LOTTO TERZO - via Marengo n. 6, Moncalieri:

- al piano primo (2° f.t.): alloggio di civile abitazione;
 - al piano seminterrato: cantina di pertinenza;
- catasto fabbricati di Moncalieri: foglio 3, particella 49, subalterno 14;

LOTTO QUARTO - via Marengo n. 6, Moncalieri:

- al piano secondo (3° f.t.): doppio alloggio di civile abitazione;
 - al piano seminterrato: due cantine di pertinenza;
- catasto fabbricati di Moncalieri: foglio 3, particella 49, subalterno 126;

LOTTO QUINTO - via Marengo n. 6, Moncalieri:

- al piano terzo (4° f.t.): alloggio di civile abitazione;

creditore procedente: **YODA SPV S.r.l.**

debitori esecutati:

Pagina 2 di 58



- al piano seminterrato: cantina di pertinenza;
catasto fabbricati di Moncalieri: foglio 3, particella 49, subalterno 19.

DOCUMENTAZIONE ALLEGATA

Sulla scorta delle sopraccitate attività peritali, lo scrivente integra per completezza la presente relazione con i seguenti allegati:

LOTTO PRIMO

allegato 1: documentazione fotografica esterni e interni;
allegato 2: scheda e visura catastale;
allegato 3: planimetria indicativa dello stato di fatto interno;
allegato 4: regolamento condominiale contrattuale;
allegato 5: atto di provenienza della proprietà;
allegato 6: nulla osta edilizio per "sopraelevazione casa";

LOTTO SECONDO

allegato 7: documentazione fotografica esterni e interni;
allegato 8: scheda e visura catastale;
allegato 9: planimetria indicativa dello stato di fatto interno;
allegato 10: attestato di prestazione energetica;

LOTTO TERZO

allegato 11: documentazione fotografica esterni e interni;
allegato 12: scheda e visura catastale;
allegato 13: planimetria indicativa dello stato di fatto interno;
allegato 14: contratto di locazione abitativa;

LOTTO QUARTO

allegato 15: documentazione fotografica esterni e interni;
allegato 16: scheda e visura catastale;
allegato 17: planimetria indicativa dello stato di fatto interno;

LOTTO QUINTO

allegato 18: documentazione fotografica esterni e interni;
allegato 19: scheda e visura catastale;
allegato 20: planimetria indicativa dello stato di fatto interno;
allegato 21: contratto di locazione abitativa;
allegato 22: pignoramento esattoriale del canone locativo da parte della So.Ris. S.p.a.;

DOCUMENTI COMUNI AI LOTTI SECONDO, TERZO, QUARTO, QUINTO

allegato 23: documentazione fotografica parti condominiali comuni;
allegato 24: regolamento condominiale assembleare;
allegato 25: atto di provenienza della proprietà;
allegato 26: nulla osta edilizio per "progetto in variante costruzione stabile";
allegato 27: licenza di abitazione.

TRATTAZIONE DEL MANDATO 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., svolte ulteriori ricerche nel caso in cui gli elementi da essi forniti appaiano incompleti, con espressa autorizzazione ad acquisire, anche presso pubblici uffici, tutti i documenti necessari al riguardo:

creditore procedente: YODA SPV S.r.l.

debitori eseguiti:

Pagina 3 di 58



TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 155/2023 R.G.E.

LOTTO PRIMO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA

A)

quota 1/1 piena proprietà

Comune di Moncalieri (To), corso Roma n. 9:

1) Al piano quinto (6° f.t.) **alloggio** di due arie con accesso dal pianerottolo comune, composto da ingresso su ampio soggiorno, camera, tinello, cucinino, bagno, antibagno, balcone lato strada e balcone lato cortile abusivamente verandato, distinto con il numero "18" e tinteggiato in "giallo" nella pianta del relativo piano della planimetria generale del fabbricato unita al regolamento di condominio allegato con la lettera "A" all'atto di divisione rogito notaio Adriana Lazzarini Quaranta del 18.03.1967, rep. 5728 - racc. 2646, trascritto a Torino 3 il 06.04.1967 ai nn. Rg. 14590 - Rp. 10740 (l'atto di divisione) e ai nn. Rg. 14591 - Rp. 10741 (il regolamento condominiale e la planimetria generale);
coerenze da nord in senso orario: corso Roma, alloggio "17", pianerottolo comune, vano scala, cortile comune, vuoto su basso fabbricato uso ufficio, salvo altre.

2) Al piano interrato **cantina** di pertinenza con accesso dal corridoio comune, distinta con il numero "10" e tinteggiata in "azzurro" nella pianta del relativo piano rappresentata nella succitata planimetria generale;
coerenze da nord in senso orario: sottosuolo corso Roma, cantina "11", corridoio comune, cantina "9", salvo altre.

A seguito delle variazioni d'ufficio del 01.01.1994 per "rettifica zona censuaria" e del 09.11.2015 per "inserimento in visura dei dati di superficie", l'unità immobiliare pignorata risulta attualmente censita al catasto fabbricati di Moncalieri con il Foglio 3 Particella 127 Subalterno 18 (corso Roma n. 9, piano 5, zona censuaria 3, categoria A/2, classe 1, vani 4,5, superficie catastale mq. 98, rendita catastale €. 492,70) e volturata a "----- nato a ----- il -----, cod. fis.: -----, proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni" (allegato 2).

Consistenza, distribuzione interna dei vani e coerenze sono riportate anche nella planimetria indicativa dello stato attuale (allegato 3).

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE

| | |
|--|----------------------|
| consistenza commerciale complessiva unità principali: | 98,00 m ² |
| consistenza commerciale complessiva accessori: | 0,00 m ² |
| valore di mercato del bene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | € 120.000,00 |
| valore di vendita giudiziaria del bene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | € 108.000,00 |

creditore procedente: YODA SPV S.r.l.

debitori eseguiti: -----

Pagina 4 di 58



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

In occasione del sopralluogo interno del 03.07.2024 eseguito congiuntamente al custode giudiziario e all'esecutato, si è accertato che l'alloggio, parzialmente arredato e ammobiliato, era utilizzato dall'esecutato non per fini abitativi; non è stato possibile accedere al piano interrato e accertare lo stato di possesso e di occupazione della pertinenziale cantina, causa l'indisponibilità delle relative chiavi d'accesso.

Gli accertamenti compiuti all'agenzia delle entrate di Torino 1, evidenziano che alla data del 08.07.2024 il bene pignorato non era oggetto di scritture private stipulate dall'esecutato a favore di soggetti terzi.

Nella determinazione del richiesto valore attuale di mercato della massa pignorata, lo scrivente terrà in debito conto l'incidenza generata dal sopracitato stato occupazionale riservandosi comunque sull'esistenza di eventuali titoli o pattuizioni posti in essere senza la prevista formalizzazione nei pubblici uffici di competenza.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Le visure eseguite alla conservatoria dei registri immobiliari di Torino 2 aggiornate al 31.10.2024, evidenziano la seguente formalità pregiudizievole gravante sull'immobile esecutato indicata al punto 4.2, la cui cancellazione avverrà a cura della procedura ma con i seguenti oneri ad esclusivo carico dell'aggiudicatario:

- trascrizioni (tutte le tipologie): € 294,00 per ogni formalità;
- ipoteche volontarie (solo per mutui): € 35,00 per ogni eventuali formalità;
- ipoteche volontarie (non mutui), giudiziali, legali: imposta ipotecaria pari allo 0,5% sul minor importo tra "iscrizione totale dell'ipoteca e prezzo di aggiudicazione" con un minimo di € 200,00 oltre € 94,00 di imposta di bollo e tassa ipotecaria, per ogni eventuale formalità.

L'importo complessivo sarà determinato dai competenti uffici della conservatoria dei registri immobiliari di Torino 2 in funzione del prezzo di aggiudicazione e dell'effettivo numero di formalità da cancellare o di nuove tariffe in vigore al momento del trasferimento.

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

- 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna.
- 4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: nessuna.
- 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico:

l'area sulla quale insiste il bene in questione non è gravata da diritti di censo, livello o usi civici a favore di terzi.

- 4.1.4. Altre limitazioni d'uso (regolamento condominiale):

dagli atti di provenienza e dal regolamento condominiale, non risultano gravare sul bene pignorato particolari diritti reali, vincoli o oneri, formalizzati a favore di terzi e rimanenti a carico dell'acquirente (ivi compresi quelli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o connessi con il suo carattere storico - artistico), fatta eccezione per le ragioni, i diritti e le accessioni che al suddetto competono sull'area e sulle parti del fabbricato che per legge, uso e destinazione sono da ritenersi comuni ai sensi del vigente regolamento condominiale.

Il condominio di corso Roma n. 9 è disciplinato dal regolamento contrattuale allegato con la lettera "A" all'atto di divisione rogito notaio Adriana Lazzerini Quaranta del 18.03.1967, rep. 5728 - racc. 2646, trascritto a Torino 3 il 06.04.1967 ai nn. Rg. 14590 - Rp. 10740 (l'atto di divisione) e ai nn. Rg.

creditore procedente: YODA SPV S.r.l.

debitori esecutati:

Pagina 5 di 58



14591 - Rp. 10741 (il regolamento condominiale). Detto regolamento prevede i seguenti vincoli di destinazione d'uso ovvero limitazioni all'utilizzo del bene pignorato (allegato 4):

"Art. 5°) - DIVIETI

I proprietari delle singole unità immobiliari sono investiti di tutti i privilegi della proprietà, ma devono osservare le seguenti norme:

- a. - non possono destinare o affittare i locali ad uso casa di cura, circoli, sale da ballo, sedi di partito, o comunque non potranno farne uso contrario alla tranquillità, all'igiene ed al buon costume.
Inoltre i locali non potranno mai essere utilizzati ad uso di lavorazioni rumorose ed emananti esalazioni sgradevoli o nocive, né adibirli a depositi di materiali infiammabili o comunque arrecanti molestie o pericolo o pregiudizio della salubrità ed alla incolumità dello stabile.
- b. - non possono alienare le cantine, senza alienare l'intero appartamento essendo vietato possedere da altri locali partecipanti alla ripartizione delle spese generali di Condominio.
- c. - *...omissis...".*



4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA

4.2.1. Iscrizioni: nessuna.

4.2.2. Trascrizioni:

pignoramento immobiliare trascritto il 11.03.2024 ai nn. Rg. 10157 - Rp. 7673:

favore: Yoda Spv Srl;

contro: -----;

cancellazione: limitata all'immobile foglio 3 particella 127 subalterno 18.

4.2.3. Altre trascrizioni: nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €. 3.270,50

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: €. 176,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €. 2.528,78

Ulteriori avvertenze:

SPESE CONDOMINIALI

Dalle informazioni avute dall'amministratore pro-tempore risulta quanto segue:

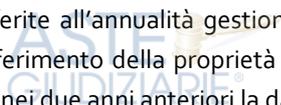
- importo annuo spese fisse di gestione ordinaria condominio 2024: €. 1.120,00;
- importo annuo spese fisse di gestione ordinaria riscaldamento 2023/2024: €. 2.150,50;
- spese insolute ordinarie condominiali nei due anni anteriori (2022 e 2023): €. 2.528,78;
- spese straordinarie già scadute alla data della perizia: €. 176,00.

Ai sensi dell'articolo 63 comma 4° delle disposizioni d'attuazione del codice civile, l'aggiudicatario sarà comunque responsabile in solido con l'esecutato unicamente delle spese insolute condominiali e del riscaldamento, sia ordinarie che straordinarie, riferite all'annualità gestionale in corso (non solare) e a quella precedente, rispetto alla data di trasferimento della proprietà in suo favore. Ad eccezione degli importi a preventivo, le spese pregresse nei due anni anteriori la data della presente perizia, sono quindi da intendersi puramente indicative. È consigliabile che gli interessati verifichino preliminarmente lo stato del debito in prossimità della data dell'asta così da quantificare le reali

creditore procedente: **YODA SPV S.r.l.**

debitori eseguiti: -----

Pagina 6 di 58



spese a carico del bene esecutato nel periodo di competenza legale (amministrazione protempore "studio Ca.Lia.Si., tel. 011 / 606.58.42").

PROCEDIMENTI GIUDIZIARI

Dalle informazioni reperite dal legale difensore degli esecutati, risulta che il bene esecutato è oggetto dei seguenti procedimenti giudiziari iscritti al tribunale ordinario di Torino, sezione 1^a civile, promossi dagli esecutati contro la creditrice procedente:

- 1) G.I. dott. Stefano De Montis: causa n. 551/2024 R.G. per "opposizione a atto di precetto";
- 2) G.I. dott. Bruno Conca: causa n. 2187/2024 R.G. per "opposizione a decreto ingiuntivo".

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

PROPRIETA' ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO

Alla data di trascrizione del pignoramento immobiliare a favore del creditore procedente (11.03.2024), l'intera piena proprietà del bene in questione era intestata all'esecutato ----- coniegato in regime di separazione legale dei beni.

CRONISTORIE DEL VENTENNIO

In merito alle vicende nel ventennio anteriore la data di trascrizione del pignoramento (12.03.2004 ÷ 11.03.2024), si elencano di seguito i nominativi di tutti i proprietari e i dati dei rispettivi titoli di acquisto della proprietà:

- 1) atto di c/v notaio Pierre Blanc del 02.03.1952 registrato a Moncalieri il 21.03.1952 al n. 712 vol. 67 trascritto a Torino 3 il 01.04.1952 ai nn. Rg. 7188 - Rp. 6309:
- 2) atto di c/v notaio Ezio Mamini del 09.10.1955 registrato a Moncalieri il 14.10.1955 al n. 258 trascritto a Torino 3 il 18.10.1955 ai nn. Rg. 27702 - Rp. 23962:

i fratelli ----- e ----- fu Giuseppe acquistavano da ----- fu Giovanni (con il 1° atto) e da ----- fu Giovanni (con il 2° atto) l'intera piena proprietà degli appezzamenti di terreno in regione Vallere, rispettivamente censiti al catasto terreni di Moncalieri con il Foglio 3 Particelle 130/b e 131/c, sul quale hanno edificato il condominio compendiante anche il bene in questione;

- 3) atto di divisione notaio Adriana Lazzerini Quaranta del 18.03.1967, rep. 5728 - racc. 2646 trascritto a Torino 3 il 06.04.1967 ai nn. Rg. 14590 - Rp. 10740:

suddivisi gli immobili del compendio in due lotti di egual valore, ----- nato a ----- il ---.---.--- si assegnava la piena proprietà del "lotto secondo" comprendente tra gli altri, anche il bene pignorato;

- 4) donazione della nuda proprietà notaio Gianfranco Re del 16.05.1989, rep. 29811 - racc. 10936 trascritto a Torino 2 il 14.06.1989 ai nn. Rg. 18604 - Rp. 12456:

----- nato a ----- il ---.---.--- (cod. fis. --- --- ---) donava al figlio ----- nato a ----- il ---.---.--- (cod. fis. --- --- ---) l'intera nuda proprietà del bene pignorato e di altri non oggetto d'esecuzione, riservandosi l'usufrutto generale vitalizio su tutti i beni;

- 5) riunione d'usufrutto:

con il decesso di -----, l'usufrutto generale vitalizio del decuius si riuniva alla nuda proprietà in capo a ----- divenendo così titolare dell'intera piena proprietà del bene esecutato e di altri non oggetto della presente relazione;

creditore procedente: YODA SPV S.r.l.

debitori esecutati: -----

Pagina 7 di 58



- 6) successione legittima di ----- deceduto il 29.01.2015
registrata a Torino il 29.09.2020 al n. 324601 vol. 88888
trascritta a Torino 2 il 12.10.2020 ai nn. Rg. 33886 - Rp. 23847
accettazione tacita trascritta a Torino 2 il 24.05.2021 ai nn. Rg. 23007 - Rp. 16833:
in assenza di disposizioni testamentarie, l'intera piena proprietà del bene in questione e di altri non oggetto della presente, si trasmetteva per legge, previa rinuncia del coniuge superstite -----
----- nata a ----- il ----- (cod. fis.: -----), ai figli:
- ----- nato a ----- il -----, cod. fis.: ----- ;
- ----- nato a ----- il -----, cod. fis.: ----- ;
per la quota indivisa di 1/2 ciascuno, quale bene personale;
- 7) atto di divisione notaio Gaetano La Placa del 28.10.2021, rep. 5573 - racc. 4248
trascritto a Torino 2 il 02.11.2021 ai nn. Rg. 48957 - Rp. 35482 (allegato 25):
costituiti gli immobili in due lotti di equal valore, ----- si assegnava la piena proprietà dei beni del "lotto secondo" comprendente tra gli altri, l'immobile pignorato.

PRIMO TITOLO DI ACQUISTO ANTERIORE AL VENTENNIO

Il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriori al ventennio è l'atto di donazione della nuda proprietà notaio Gianfranco Re del 16.05.1989, rep. 29811 - racc. 10936, trascritto a Torino 2 il 14.06.1989 ai nn. Rg. 18604 - Rp. 12456.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

7.1. PRATICHE EDILIZIE

Dagli accertamenti compiuti negli archivi comunali di Moncalieri, risulta che l'edificazione del fabbricato compendiate l'immobile pignorato è stata autorizzata con il rilascio dei seguenti provvedimenti:

- 1) nulla osta 41 del 29.02.1952 per "progetto di casa ad uso abitazione e negozi";
- 2) nulla osta 56 del 20.03.1952 per "progetto in variante di casa a uso abitazione e negozi";
- 3) nulla osta 37 del 15.10.1952 per "ampliamento e sopraelevazione di due piani";
- 4) nulla osta 290 del 07.02.1955 per "ampliamento di casa di civile abitazione";
- 5) nulla osta 445 del 12.12.1962 per "sopraelevazione di 3 piani" (allegato 6);

In data 20.12.1963 è stata richiesta l'agibilità dei locali ricavati dalla sopraelevazione ma nonostante il parere favorevole dell'ufficio sanitario, il permesso non risulta rilasciato.

L'immobile pignorato non è oggetto di successive istanze di variante o condono edilizio e non è oggetto di lavori in corso d'opera.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA

Ai sensi dell'art. 30 comma 2 del D.P.R. 380/2001 non viene richiesto il certificato di destinazione urbanistica essendo oggetto di stima un cespite facente parte di condominio entrostante a terreno già edificato. Dall'esame della cartografia e delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) del vigente P.R.G.C. di Moncalieri, risulta che gli stessi ricadono in (art. 27):

- area di intervento: "Categoria B: aree a preminente destinazione residenziale in gran parte o totalmente edificate", area normativa: "Br1: aree edificate di insediamento consolidato con minime possibilità di completamento";

creditore procedente: **YODA SPV S.r.l.**

debitori eseguiti: -----

Pagina 8 di 58



nelle quali gli interventi edilizi principalmente consentiti sono (art. 28):

- manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ... omissis...

Dalla lettura della tavola "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità alla utilizzazione urbanistica", approvata con delibera del C.C. n. 83 del 22.07.2006 (Variante Geologica) risulta invece che l'area sulla quale sorge il compendio ricade in "Parte Piana: Classe di stabilità IIIb1 - porzioni di territorio edificate sia di collina che di pianura, nelle quali gli elementi di pericolosità e rischio geomorfologico ed idraulico, derivanti questi ultimi dalla urbanizzazione dell'area, sono tali da imporre interventi di riassetto territoriale a tutela del patrimonio edilizio esistente. Aree attualmente inedificabili, suscettibili di trasformazione in altra classe IIIb".

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA

Per quanto potuto accertare, dal raffronto tra stato di fatto (allegati 1 e 3) e stato assentito (allegato 6) si segnalano sostanzialmente le seguenti difformità esterne e interne:

- 1) diverso assetto planimetrico del quinto piano in base al quale sono stati realizzati due alloggi anziché i tre, con conseguente diversa distribuzione interna dei vani;
- 2) diversa posizione in prospetto della finestra centrale del bagno;
- 3) mancata realizzazione della finestra nella camera lato strada;
- 4) demolizione del tramezzo tra ingresso e soggiorno;
- 5) realizzazione di antibagno non aerato;
- 6) chiusura con veranda del balcone lato cortile.

La veranda, realizzata in assenza di nulla osta assembleare e di piano verande tipo assentito (art. 36 N.T.A.), dovrà essere rimossa.

Nell'antibagno dovrà essere necessariamente realizzato l'impianto di aerazione forzata.

Fermo restando l'obbligo a carico dell'aggiudicatario di un più accurato rilievo metrico del bene e delle verifiche dimensionali dello stato di fatto con le tolleranze di legge, le difformità possono essere regolarizzate a sua esclusiva cura e spese con S.C.I.A. in sanatoria ex art. 37 del D.P.R. 380/2001 previo nulla osta assembleare per le modifiche esterne, con la precisazione che in caso di verifica insufficiente dei rapporti aeroilluminanti nel soggiorno per l'incremento della superficie calpestabile, l'aggiudicatario dovrà realizzare sempre a sua cura e spese le necessarie opere di ripristino o adeguamento previa richiesta dei necessari permessi comunali.

Rimangono ad esclusiva cura e spese dell'aggiudicatario anche gli oneri comunali per la protocollazione dell'istanza e la sanzione amministrativa, stimabili indicativamente e con tutte le riserve del caso in circa €. 1.400,00 e i costi (qui non determinabili) del professionista abilitato per l'espletamento dei permessi comunali e delle eventuali opere di ripristino edili e impiantistiche.

In caso di eventuale diniego l'aggiudicatario dovrà attenersi a quanto successivamente ordinato dal Comune di Moncalieri, rimanendo a sua cura e spese ogni eventuale onere a carico dell'immobile pignorato anche nel caso di opere posteriori al sopralluogo o in difformità ad eventuali permessi edilizi reperiti o resi disponibili dall'ufficio tecnico, successivamente al deposito della presente relazione.

La presente verifica di conformità riguarda unicamente l'unità immobiliare pignorata così come identificata al punto 1) della perizia e così come meglio rappresentata nella scheda catastale, con esclusione delle parti comuni dello stabile (volumi edificati, ingombri, strutture, cortile, androne,

creditore procedente: YODA SPV S.r.l.

debitori esecutati:

Pagina 9 di 58

vano scale, sporti, ecc. ecc.) trasferibili in quota parte di proprietà.

Quanto sopra è stato tenuto in debito conto per la determinazione del più probabile valore attuale di mercato della quota pignorata.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE

La rappresentazione grafica dell'unità immobiliare nella scheda catastale in atti coincide sostanzialmente con lo stato di fatto accertato ma non con lo stato edilizio assentito; la cantina invece coincide con quella di proprietà.

Conclusa la sanatoria delle difformità accertate, l'aggiudicatario dovrà provvedere a sua cura e spese all'aggiornamento planimetrico dell'unità immobiliare mediante variazione per "divisione, esatta rappresentazione grafica e diversa distribuzione spazi interni" e al pagamento di €. 100,00 di tributi catastali, oltre eventuali sanzioni determinate dall'Ufficio Provinciale di Torino in funzione della tardiva presentazione.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA

Non si rilevano difformità urbanistiche.

8.4. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (A.P.E.)

Sulla scorta di quanto è dato sapere allo scrivente, l'alloggio non è al momento dotato dell'attestato di prestazione energetica previsto dalle vigenti normative nazionali ed europee; l'aggiudicatario assumerà a proprio carico ogni onere relativo.

beni in Moncalieri, corso Roma n. 9, di cui al punto A)

ALLOGGIO E CANTINA

LOTTO PRIMO

quota 1/1 piena proprietà

Comune di Moncalieri (To), corso Roma n. 9:

- 1) Al piano quinto (6° f.t.) **alloggio** di due arie con accesso dal pianerottolo comune, composto da ingresso su ampio soggiorno, camera, tinello, cucinino, bagno, antibagno, balcone lato strada e balcone lato cortile abusivamente verandato, distinto con il numero "18" e tinteggiato in "giallo" nella pianta del relativo piano della planimetria generale del fabbricato unita al regolamento di condominio allegato con la lettera "A" all'atto di divisione rogito notaio Adriana Lazzarini Quaranta del 18.03.1967, rep. 5728 - racc. 2646, trascritto a Torino 3 il 06.04.1967 ai nn. Rg. 14590 - Rp. 10740 (l'atto di divisione) e ai nn. Rg. 14591 - Rp. 10741 (il regolamento condominiale e la planimetria generale);
coerenze da nord in senso orario: corso Roma, alloggio "17", pianerottolo comune, vano scala, cortile comune, vuoto su basso fabbricato uso ufficio, salvo altre.
- 2) Al piano interrato **cantina** di pertinenza con accesso dal corridoio comune, distinta con il numero "10" e tinteggiata in "azzurro" nella pianta del relativo piano rappresentata nella succitata planimetria generale;
coerenze da nord in senso orario: sottosuolo corso Roma, cantina "11", corridoio comune,

creditore procedente: **YODA SPV S.r.l.**

debitori eseguiti:

Pagina 10 di 58



cantina "g", salvo altre.

A seguito delle variazioni d'ufficio del 01.01.1994 per "rettifica zona censuaria" e del 09.11.2015 per "inserimento in visura dei dati di superficie", l'unità immobiliare pignorata risulta attualmente censita al catasto fabbricati di Moncalieri con il Foglio 3 Particella 127 Subalterno 18 (corso Roma n. 9, piano 5, zona censuaria 3, categoria A/2, classe 1, vani 4,5, superficie catastale mq. 98, rendita catastale €. 492,70) e volturata a "----- nato a ----- il -----, cod. fis.: -----, proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni" (allegato 2).

Consistenza, distribuzione interna dei vani e coerenze sono riportate anche nella planimetria indicativa dello stato attuale (allegato 3).

DESCRIZIONE DELLA ZONA E DEL COMPENDIO

Trattasi di compendio immobiliare costituito da condominiale medio/economico con accesso pedonale da corso Roma, elevato a sei piani f.t. con fermo corsa dell'ascensore comune ai pianerottoli intermedi del vano scala, oltre sottotetto non agibile, interrato per cantine di pertinenza, centrale termica e vani tecnici comuni, bassi fabbricati ad uso commerciali e autorimesse private. L'originaria epoca costruttiva del compendio risale alla prima metà degli anni '50 del secolo scorso mentre la sopraelevazione degli ultimi tre piani abitativi risale alla prima metà dei successivi anni '60. Il fabbricato non è dotato di alloggio per custode e non dispone di servizio portineria.

Il **condominio** presenta in sintesi le seguenti caratteristiche costruttive (allegato 1 foto 1 ÷ 12):

- struttura portante in c.a.; orizzontamenti e solette balconi in latero-cemento; tetto in legno con manto di copertura in tegole marsigliesi; tamponamenti lato strada rivestiti in pietra (piano terreno destinato a negozi e attività commerciali) e mattonelle di clinker (piani superiori abitativi); tamponamenti lato cortile tinteggiati; pluviali esterni in metallo; balconi con ringhiere in ferro smaltato a disegno semplice; serramenti lignei con vetri semplici e avvolgibili; portone pedonale a doppi battenti in ferro smaltato e vetri; atrio e pianerottoli pavimentati in graniglia di marmo con pareti tinteggiate; impianto citofonico; vano scala con pareti tinteggiate, gradini in marmo, ringhiera in ferro smaltato a disegno semplice con mancorrente plastico.

Lo stato di conservazione risulta in correnti condizioni manutentive.

La zona di ubicazione periferica, fronteggiante la sopraelevata dell'autostrada "Torino-Savona", è ad alta densità residenziale abitativa con prevalenza di edifici della stessa epoca e tipologia costruttiva ed è ben servita da servizi e mezzi di trasporto pubblico nonché strutture collettive e commerciali private con alimentari e negozi di prima necessità.

DESCRIZIONE DELL'ALLOGGIO

In merito alle caratteristiche interne dell'**alloggio** si riferisce sinteticamente quanto segue (allegato 1 foto 13 ÷ 46):

accesso: porta in legno tamburato con serratura ordinaria;

pavimenti: graniglia (ingresso, soggiorno, tinello, cucinino), ceramica (bagno e antibagno), parquet (camera) e gres (balconi);

rivestimenti: ceramica (bagno e cucinino) e tinteggiatura (le altre camere);

serramenti esterni: finestre e porte finestre in legno con vetri semplici e persiane avvolgibili;

serramenti interni: porte in legno tamburato con vetro centrale traslucido;

impianto elettrico: sottotraccia con frutti a incasso (non a norma o da verificare);

creditore procedente: YODA SPV S.r.l.

debitori eseguiti: -----

Pagina 11 di 58



impianto sanitario: bagno aerato naturalmente dotato di lavabo, tazza igienica, bidet, vasca e attacco lavatrice; antibagno dotato di secondo lavabo; rubinetterie cromate; acqua calda prodotta da boiler a gas posizionato nel balcone verandato lato cortile (allegato 1 foto 39 e 40);

impianto riscaldamento: acqua calda centralizzata condominiale prodotta da teleriscaldamento; il riscaldamento interno avviene mediante aria calda prodotta da termoconvettore elettrico modello "AerFerrisi" installato nell'antibagno (allegato 1 foto 26) che si diffonde tramite soffitto plafonato nel soggiorno (allegato 1 foto 17) e si immette nei restanti locali dell'alloggio attraverso bocchette di immissione a soffitto (allegato 1 foto 35, 36 e 41).

Lo stato di conservazione interno è in correnti condizioni manutentive.

Nulla invece si può riferire in merito alle caratteristiche interne della pertinenziale **cantina** poiché, come già riferito, non è stato possibile accedere internamente.

CONSISTENZA

Criterio di misurazione consistenza reale:

Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23.03.1998 n. 138*

| descrizione | consistenza mq. | | indice | | commerciale mq. |
|----------------------|-----------------|---|--------|---|-----------------|
| alloggio "18" | 93,30 | x | 100 % | = | 93,30 |
| balcone lato strada | 2,90 | x | 30 % | = | 0,87 |
| balcone lato cortile | 7,00 | x | 30 % | = | 2,10 |
| cantina "10" | 7,65 | x | 25 % | = | 1,91 |
| arrotondamento | -0,18 | x | 100 % | = | -0,18 |
| Totale: | 110,67 | | | | 98,00 |

VALUTAZIONE

Procedimento di stima:

comparativo monoparametrico in base al prezzo medio.

SUPERFICIE COMMERCIALE INDICATIVA

La superficie commerciale del bene pignorato rilevata graficamente dalla planimetria catastale, rapportata con le percentuali indicate nell'allegato "C" del D.P.R. 23.03.1998 n. 138, risulta di circa mq. 98 così determinata:

- alloggio "18": mq. 94,30 x 100% = mq. 94,30 circa;
- balcone lato strada: mq. 2,90 x 30% = mq. 0,87 circa;
- balcone lato cortile: mq. 7,00 x 30% = mq. 2,10 circa;
- cantina "10": mq. 7,65 x 20% = mq. 1,53 circa.

VALORE DI LIBERO MERCATO

La stima del più probabile valore attuale di mercato tiene conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche del compendio e del bene pignorato (zona di ubicazione, vetustà, caratteristiche tipologiche e costruttive, stato di conservazione, altezza di piano con presenza di ascensore,

creditore procedente: **YODA SPV S.r.l.**

debitori eseguiti:

Pagina 12 di 58

consistenza e distribuzione interna dei vani, qualità dei materiali di finitura e degli impianti tecnologici) del corrente stato occupazionale, dei vincoli condominiali, dell'entità degli abusi edilizi, dell'esito degli accertamenti compiuti nei pubblici uffici e dell'attuale andamento del mercato di beni similari riscontrabili in zona.

Le quotazioni territoriali di O.M.I. e F.I.M.A.A. prevedono per la tipologia in questione i seguenti valori unitari per immobili in "stato conservativo normale":

O.M.I. Agenzia delle Entrate (abitazioni civili - A/2): tra € 1.000,00 ÷ 1.450,00;

F.I.M.A.A. (abitazioni civili - A/2): tra € 1.300,00 ÷ 1.600,00.

Pertanto, sulla base delle suddette considerazioni e valutazioni, individuato in €/mq 1.225,00 il valore unitario al quale rapportare la superficie commerciale in linea con le quotazioni ufficiali, si ritiene di procedere in via prudenziale alla determinazione del più probabile valore attuale di mercato dell'intera quota di proprietà del cespite pignorato, adottando il metodo di stima analitico, in netti ed arrotondati:

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO

Valore superficie principale mq. 98,00 x €/mq. 1.225,00 € 120.050,00

DECURTAZIONI AL VALORE DI MERCATO

Arrotondamento per difetto - € 50,00

RIEPILOGO VALORI CORPO

Valore di mercato (1/1 di piena proprietà): € 120.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 120.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

La presente valutazione deve intendersi nello stato di fatto e di diritto in cui il cespite attualmente si trova, comprensivo di accessori e pertinenze, a corpo e non a misura, come visto e piaciuto con annessi diritti, azioni, ragioni e servitù attive e passive, fissi ed infissi, annessi e connessi, salvo migliori e più esatti confini e dati catastali, nel pieno rispetto delle norme e disposizioni contenute nel regolamento condominiale, facendosi espresso riferimento agli atti di provenienza, per ogni altre condizioni, clausole, pesi ed oneri, che si intendono qui integralmente trascritti e riportati.

VALORE DI MERCATO (OMV)

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI

| ID | descrizione | consistenza | cons. accessori | valore intero | valore diritto |
|----|--------------------|-------------|-----------------|---------------|----------------|
| A | alloggio e cantina | mq. 98,00 | 0,00 | € 120.000,00 | € 120.000,00 |
| | | | | € 120.000,00 | € 120.000,00 |

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO

| descrizione | importo |
|--------------------------|---------------------|
| stato d'uso/manutenzione | -3% - € 3.600,00 |

creditore procedente: YODA SPV S.r.l.

debitori eseguiti:

Pagina 13 di 58



vincoli e oneri giuridici



-3%

- €. 3.600,00

spese di regolarizzazione delle difformità (cap.8):

- €. 1.500,00

- €. 8.700,00

Valore di mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. 111.300,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV)

Riduzione del valore del 3% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

- €. 3.339,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€. 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

€. 0,00

Arrotondamento:

€. 39,00

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

€. 108.000,00

**10. EVENTUALI PRESUPPOSTI DI APPLICABILITÀ DELL'ARTICOLO 1
COMMI 376 ÷ 378 DELLA LEGGE n. 178/2020**

Il bene pignorato non è compreso in un fabbricato realizzato secondo i criteri di cui all'art. 1 commi 376 ÷ 378 della legge n. 178/2020 ossia un fabbricato in "regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata o agevolata, finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche".



creditore procedente: **YODA SPV S.r.l.**

debitori eseguiti:

Pagina 14 di 58



TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 155/2023 R.G.E.

LOTTO SECONDO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA

A)

quota 1/1 piena proprietà

Comune di Moncalieri (To), via Marengo n. 6:

- 1) Al piano rialzato (1° f.t.) **alloggio** di due arie con accesso dal pianerottolo comune, composto da ingresso, camera, tinello, cucinino, bagno e balcone lato cortile, distinto con la sigla "A1" nella pianta del relativo piano rappresentata nella planimetria generale del fabbricato allegata con la lettera "B" all'atto di donazione della nuda proprietà notaio Gianfranco Re del 16.05.1989, rep. 29811 - racc. 10936, trascritto a Torino il 14.06.1989 ai nn. Rg. 18604 - Rp. 12456; coerenze da nord in senso orario: vano scala, pianerottolo, atrio, via Marengo, condominio via Marengo n. 8, cortile comune, salvo altre.
- 2) Al piano seminterrato **cantina** di pertinenza con accesso dal corridoio comune, distinta con la sigla "C1" nella pianta del relativo piano rappresentata nella succitata planimetria generale; coerenze da nord in senso orario: cantina "C2", locale comune contatori enel, corridoio comune, sottosuolo cortile comune, salvo altre.

A seguito delle variazioni d'ufficio del 01.01.1994 per "variazione del quadro tariffario" e del 09.11.2015 per "inserimento in visura dei dati di superficie", l'unità immobiliare pignorata risulta attualmente censita al catasto fabbricati di Moncalieri con il Foglio 3 Particella 49 Subalterno 13 (via Marengo n. 6, piano T, zona censuaria 3, categoria A/3, classe 3, vani 3,5, superficie catastale mq. 59, rendita catastale €. 332,60) e volturata a "----- nato a Torino il -----, cod. fis.: ----- - ---- -, proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni" (allegato 8).

Consistenza, distribuzione interna dei vani e coerenze sono riportate anche nella planimetria indicativa dello stato attuale (allegato 9).

2. DESCRIZIONE SOMMARA E RIEPILOGO VALUTAZIONE

| | |
|--|----------------------|
| consistenza commerciale complessiva unità principali: | 59,00 m ² |
| consistenza commerciale complessiva accessori: | 0,00 m ² |
| valore di mercato del bene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 56.000,00 |
| valore di vendita giudiziaria del bene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 50.000,00 |

creditore procedente: YODA SPV S.r.l.

debitori esecutati:

Pagina 15 di 58



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

In occasione del sopralluogo interno del 03.07.2024 eseguito congiuntamente al custode giudiziario e all'esecutato, si è accertato che l'alloggio (privo di mobilio e arredi) e la cantina di pertinenza risultavano non occupati e non utilizzati.

Gli accertamenti compiuti all'agenzia delle entrate di Torino 1, evidenziano che alla data del 08.07.2024 il bene pignorato non era oggetto di scritture private stipulate dall'esecutato a favore di soggetti terzi.

Nella determinazione del richiesto valore attuale di mercato della massa pignorata, lo scrivente terrà in debito conto l'incidenza generata dal sopracitato stato occupazionale riservandosi comunque sull'esistenza di eventuali titoli o pattuizioni posti in essere senza la prevista formalizzazione nei pubblici uffici di competenza.



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Le visure eseguite alla conservatoria dei registri immobiliari di Torino 2 aggiornate al 31.10.2024, evidenziano la seguente formalità pregiudizievole gravante sull'immobile esecutato indicata al punto 4.2, la cui cancellazione avverrà a cura della procedura ma con i seguenti oneri ad esclusivo carico dell'aggiudicatario:

- trascrizioni (tutte le tipologie): € 294,00 per ogni formalità;
- ipoteche volontarie (solo per mutui): € 35,00 per ogni eventuali formalità;
- ipoteche volontarie (non mutui), giudiziali, legali: imposta ipotecaria pari allo 0,5% sul minor importo tra "iscrizione totale dell'ipoteca e prezzo di aggiudicazione" con un minimo di € 200,00 oltre € 94,00 di imposta di bollo e tassa ipotecaria, per ogni eventuale formalità.

L'importo complessivo sarà determinato dai competenti uffici della conservatoria dei registri immobiliari di Torino 2 in funzione del prezzo di aggiudicazione e dell'effettivo numero di formalità da cancellare o di nuove tariffe in vigore al momento del trasferimento.



4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna.

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: nessuna.

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico:

l'area sulla quale insiste il bene in questione non è gravata da diritti di censo, livello o usi civici a favore di terzi.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso (regolamento condominiale):

dagli atti di provenienza e dal regolamento condominiale, non risultano gravare sul bene pignorato particolari diritti reali, vincoli o oneri, formalizzati a favore di terzi e rimanenti a carico dell'acquirente (ivi compresi quelli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o connessi con il suo carattere storico - artistico), fatta eccezione per le ragioni, i diritti e le accessioni che al suddetto competono sull'area e sulle parti del fabbricato che per legge, uso e destinazione sono da ritenersi comuni ai sensi del vigente regolamento condominiale.

Il condominio di via Marengo n. 6 è disciplinato dal regolamento assembleare statuito il 20.03.2020. Detto regolamento, ricevuto in copia dall'amministratore protempore, prevede i seguenti vincoli di destinazione d'uso ovvero limitazioni all'utilizzo del bene pignorato (allegato 24):

creditore procedente: YODA SPV S.r.l.

debitori esecutati:

Pagina 16 di 58





"Art. 11 Divieti



Ogni condomino è, inoltre, tenuto ad osservare i seguenti particolari divieti:

- è proibito l'uso delle unità immobiliari contrario al decoro ed al buon costume del Condominio;
- è vietato adibire gli appartamenti o negozi ad uso industria rumorosa, agenzie di pegno, uffici pubblici, ambulanze, sanatori, gabinetti per cura di malattie infettive, o contagiose, case di tolleranza, sale da ballo, istituti d'istruzione, case d'alloggio.

...omissis...

- è vietata la destinazione degli appartamenti e locali di proprietà esclusiva ad uso diverso dall'abitativo o da ufficio professionale privato, senza la preventiva autorizzazione dell'Assemblea;

...omissis...

- è vietato chiudere, sia pure parzialmente, i balconi e le terrazze dell'edificio; l'eventuale applicazione di tende, verande o grate è subordinata ad un progetto unitario da sottoporre all'approvazione dell'Assemblea;

...omissis..."

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA

4.2.1. Iscrizioni: nessuna.

4.2.2. Trascrizioni:

pignoramento immobiliare trascritto il 11.03.2024 ai nn. Rg. 10157 - Rp. 7673:

favore: Yoda Spv Srl;

contro: -----;

cancellazione: limitatamente all'immobile foglio 3 particella 49 subalterno 13.

4.2.3. Altre trascrizioni: nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €. 1.383,40

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: €. 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €. 0,00

Ulteriori avvertenze:

SPESE CONDOMINIALI

Dalle informazioni avute dall'amministratore pro-tempore risulta quanto segue:

- importo annuo spese fisse di gestione ordinaria condominio 2024: €. 1.022,82;
- importo annuo spese fisse di gestione ordinaria riscaldamento 2024/2025: €. 360,58;
- non sussistono spese arretrate.

Ai sensi dell'articolo 63 comma 4° delle disposizioni d'attuazione del codice civile, l'aggiudicatario sarà comunque responsabile in solido con gli esegutati unicamente delle spese insolute condominiali e del riscaldamento, sia ordinarie che straordinarie, riferite all'annualità gestionale in corso (non solare) e a quella precedente, rispetto alla data di trasferimento della proprietà in suo favore.

Ad eccezione degli importi a preventivo, le spese pregresse nei due anni anteriori la data della presente perizia, sono quindi da intendersi puramente indicative. È consigliabile che gli interessati verifichino preliminarmente lo stato del debito in prossimità della data dell'asta così da quantificare le reali spese a carico del bene esegutato nel periodo di competenza legale (amministrazione protempore "studio F.G. Amministrazioni, tel. 011 / 0204570").

creditore procedente: YODA SPV S.r.l.

debitori esegutati: -----

Pagina 17 di 58





PROCEDIMENTI GIUDIZIARI

Dalle informazioni reperite dal legale difensore degli esecutati, risulta che il bene esecutato è oggetto dei seguenti procedimenti giudiziari iscritti al tribunale ordinario di Torino, sezione 1^a civile, promossi dagli esecutati contro la creditrice procedente:

- 1) G.I. dott. Stefano De Montis: causa n. 551/2024 R.G. per "opposizione a atto di precetto";
- 2) G.I. dott. Bruno Conca: causa n. 2187/2024 R.G. per "opposizione a decreto ingiuntivo".

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

PROPRIETA' ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO

Alla data di trascrizione del pignoramento immobiliare a favore del creditore procedente (11.03.2024), l'intera piena proprietà del bene in questione era intestata all'esecutato -----
-- coniugato in regime di separazione legale dei beni.

CRONISTORIE DEL VENTENNIO

In merito alle vicende nel ventennio anteriore la data di trascrizione del pignoramento (12.03.2004 ÷ 11.03.2024), si elencano di seguito i nominativi di tutti i proprietari e i dati dei rispettivi titoli di acquisto della proprietà:

- 1) atto di c/v notaio Adriana Lazzerini Quaranta del 28.02.1966, rep. 4260 - racc. 2159
trascritto a Torino 3 il 24.03.1966 ai nn. Rg. 10633 - Rp. 8059:
----- nato a ----- il ----- acquistava da ----- nata a ----- il -----
l'intera piena proprietà dell'appezzamento di terreno in regione Vallere censito al catasto terreni di Moncalieri con il Foglio 3 Particella 49/a, sul quale ha edificato il condominio compendiate anche l'unità immobiliare pignorata;
- 2) donazione della nuda proprietà notaio Gianfranco Re del 16.05.1989, rep. 29811 - racc. 10936
trascritto a Torino 2 il 14.06.1989 ai nn. Rg. 18604 - Rp. 12456:
----- nato a ----- il ----- (cod. fis. -----) donava al figlio -----
nato a ----- il ----- (cod. fis. -----) l'intera nuda proprietà del bene pignorato e di altri non oggetto d'esecuzione, riservandosi l'usufrutto generale vitalizio su tutti i beni;
- 3) riunione d'usufrutto:
con il decesso di -----, l'usufrutto generale vitalizio del decuius si riuniva alla nuda proprietà in capo a ----- divenendo così titolare dell'intera piena proprietà del bene esecutato e di altri non oggetto della presente relazione;
- 4) successione legittima di ----- deceduto il 29.01.2015
registrata a Torino il 29.09.2020 al n. 324601 vol. 88888
trascritta a Torino 2 il 12.10.2020 ai nn. Rg. 33886 - Rp. 23847
accettazione tacita trascritta a Torino 2 il 24.05.2021 ai nn. Rg. 23007 - Rp. 16833:
in assenza di disposizioni testamentarie, l'intera piena proprietà del bene in questione e di altri non oggetto della presente, si trasmetteva per legge, previa rinuncia del coniuge superstite -----
----- nata a ----- il ----- (cod. fis.: -----), ai figli:
----- nato a ----- il -----, cod. fis.: -----;
----- nato a ----- il -----, cod. fis.: -----;
per la quota indivisa di 1/2 ciascuno, quale bene personale;

creditore procedente: **YODA SPV S.r.l.**

debitori esecutati: -----

Pagina 18 di 58

- 5) atto di divisione notaio Gaetano La Placa del 28.10.2021, rep. 5573 - racc. 4248
trascritto a Torino 2 il 02.11.2021 ai nn. Rg. 48957 - Rp. 35482 (allegato 25):
costituiti gli immobili in due lotti di egual valore, ----- si assegnava la piena proprietà
dei beni del "lotto primo" comprendente tra gli altri, anche l'immobile pignorato.

PRIMO TITOLO DI ACQUISTO ANTERIORE AL VENTENNIO

Il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriori al ventennio è l'atto di donazione della nuda proprietà notaio Gianfranco Re del 16.05.1989, rep. 29811 - racc. 10936, trascritto a Torino 2 il 14.06.1989 ai nn. Rg. 18604 - Rp. 12456.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

7.1. PRATICHE EDILIZIE

Dagli accertamenti compiuti negli archivi comunali di Moncalieri, risulta che l'edificazione e l'occupazione del fabbricato compendiante l'immobile pignorato è stata autorizzata con il rilascio dei seguenti provvedimenti:

- 1) nulla osta 334 del 10.12.1963 per "nuova costruzione edificio urbano uso civile abitazione";
- 2) nulla osta 96 del 16.08.1967 per "progetto di variante casa civile abitazione" (allegato 26);
- 3) licenza di abitazione 103 del 12.02.1970 (allegato 27);

L'immobile pignorato non è oggetto di successive istanze di variante o condono edilizio e non è oggetto di lavori in corso d'opera.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA

Ai sensi dell'art. 30 comma 2 del D.P.R. 380/2001 non viene richiesto il certificato di destinazione urbanistica essendo oggetto di stima un cespite facente parte di condominio entrostante a terreno già edificato. Dall'esame della cartografia e delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) del vigente P.R.G.C. di Moncalieri, risulta che gli stessi ricadono in (art. 27):

- area di intervento: "Categoria B: aree a preminente destinazione residenziale in gran parte o totalmente edificate", area normativa: "Br1: aree edificate di insediamento consolidato con minime possibilità di completamento";

nelle quali gli interventi edilizi principalmente consentiti sono (art. 28):

- manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ... omissis...

Dalla lettura della tavola "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica", approvata con delibera del C.C. n. 83 del 22.07.2006 (Variante Geologica) risulta invece che l'area sulla quale sorge il compendio ricade in "Parte Piana: Classe di stabilità IIIb1 - porzioni di territorio edificate sia di collina che di pianura, nelle quali gli elementi di pericolosità e rischio geomorfologico ed idraulico, derivanti questi ultimi dalla urbanizzazione dell'area, sono tali da imporre interventi di riassetto territoriale a tutela del patrimonio edilizio esistente. Aree attualmente inedificabili, suscettibili di trasformazione in altra classe IIIB".

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA

Per quanto potuto accertare, dal raffronto tra stato di fatto (allegati 7 e 9) e stato assentito (allegato 26) si segnalano sostanzialmente le seguenti difformità esterne e interne:

creditore procedente: YODA SPV S.r.l.

debitori eseguiti: -----

Pagina 19 di 58



- 1) totale diverso assetto planimetrico dell'alloggio;
- 2) diverso posizionamento in pianta del tamponamento con porta d'ingresso dal vano scala;
- 3) modifiche esterne per apertura di nuova porta balcone nel tinello e trasformazione della porta balcone esistente in finestra di aerazione in bagno;
- 4) demolizione del tramezzo con porta nell'ingresso con conseguente contatto diretto tra bagno privo di antibagno e tinello (in netto contrasto con le vigenti norme sanitarie).

Fermo restando l'obbligo a carico dell'aggiudicatario di un più accurato rilievo metrico del bene e delle verifiche dimensionali dello stato di fatto con le tolleranze di legge, le difformità possono essere regolarizzate a sua esclusiva cura e spese con C.I.L.A. in sanatoria ex art. 6 bis del D.P.R. 380/2001 previo nulla osta assembleare per le modifiche esterne, con la precisazione che in caso di verifica insufficiente dei rapporti aeroilluminanti nel tinello per l'incremento della superficie calpestabile, l'aggiudicatario dovrà realizzare le necessarie opere di ripristino o di adeguamento così come previamente dovrà realizzare un idoneo antilocale aerato per ovviare al contatto diretto tra bagno e tinello (il tutto a sua cura e spese).

Rimangono ad esclusiva cura e spese dell'aggiudicatario anche gli oneri comunali per la protocollazione dell'istanza e la sanzione amministrativa, stimabili indicativamente e con tutte le riserve del caso in circa €. 1.400,00 e i costi (qui non determinabili) del professionista abilitato per l'espletamento dei permessi comunali e delle eventuali opere di ripristino edili e impiantistiche.

In caso di eventuale diniego l'aggiudicatario dovrà attenersi a quanto successivamente ordinato dal Comune di Moncalieri, rimanendo a sua cura e spese ogni eventuale onere a carico dell'immobile pignorato anche nel caso di opere posteriori al sopralluogo o in difformità ad eventuali permessi edilizi reperiti o resi disponibili dall'ufficio tecnico, successivamente al deposito della presente relazione.

La presente verifica di conformità riguarda unicamente l'unità immobiliare pignorata così come identificata al punto 1) della perizia e così come meglio rappresentata nella scheda catastale, con esclusione delle parti comuni dello stabile (volumi edificati, ingombri, strutture, cortile, androne, vano scale, sporti, ecc. ecc.) trasferibili in quota parte di proprietà.

Quanto sopra è stato tenuto in debito conto per la determinazione del più probabile valore attuale di mercato della quota pignorata.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE

La rappresentazione grafica dell'unità immobiliare nella scheda catastale in atti coincide sostanzialmente con lo stato di fatto accertato ma non con lo stato edilizio assentito; la cantina invece coincide con quella di proprietà. Conclusa la sanatoria delle difformità accertate, l'aggiudicatario dovrà provvedere a sua cura e spese all'aggiornamento planimetrico dell'unità immobiliare mediante variazione per "*divisione, esatta rappresentazione grafica e diversa distribuzione spazi interni*" e al pagamento di €. 100,00 di tributi catastali, oltre eventuali sanzioni determinate dall'Ufficio Provinciale di Torino in funzione della tardiva presentazione.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA

Non si rilevano difformità urbanistiche.

creditore procedente: YODA SPV S.r.l.

debitori eseguiti:

Pagina 20 di 58



8.4. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (A.P.E.)

Classe Energetica: certificato n.: 2023 215112 0082 del 07.11.2023
valido fino al: 07.11.2033
indice di prestazione energetica: 226.82 KWh/m²/anno (allegato 10).



beni in Moncalieri, corso Roma n. 9, di cui al punto A)

ALLOGGIO E CANTINA

LOTTO SECONDO

quota 1/1 piena proprietà

Comune di Moncalieri (To), via Marengo n. 6:

- 1) Al piano rialzato (1° f.t.) **alloggio** di due arie con accesso dal pianerottolo comune, composto da ingresso, camera, tinello, cucinino, bagno e balcone lato cortile, distinto con la sigla "A1" nella pianta del relativo piano rappresentata nella planimetria generale del fabbricato allegata con la lettera "B" all'atto di donazione della nuda proprietà notaio Gianfranco Re del 16.05.1989, rep. 29811 - racc. 10936, trascritto a Torino 2 il 14.06.1989 ai nn. Rg. 18604 - Rp. 12456; coerenze da nord in senso orario: vano scala, pianerottolo, atrio, via Marengo, condominio via Marengo n. 8, cortile comune, salvo altre.
- 2) Al piano seminterrato **cantina** di pertinenza con accesso dal corridoio comune, distinta con la sigla "C1" nella pianta del relativo piano rappresentata nella succitata planimetria generale; coerenze da nord in senso orario: cantina "C2", locale comune contatori enel, corridoio comune, sottosuolo cortile comune, salvo altre.

A seguito delle variazioni d'ufficio del 01.01.1994 per "variazione del quadro tariffario" e del 09.11.2015 per "inserimento in visura dei dati di superficie", l'unità immobiliare pignorata risulta attualmente censita al catasto fabbricati di Moncalieri con il Foglio 3 Particella 49 Subalterno 13 (via Marengo n. 6, piano T, zona censuaria 3, categoria A/3, classe 3, vani 3,5, superficie catastale mq. 59, rendita catastale €. 332,60) e volturata a "----- nato a ----- il -----, cod. fis.: ----- --- -, proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni" (allegato 8).

Consistenza, distribuzione interna dei vani e coerenze sono riportate anche nella planimetria indicativa dello stato attuale (allegato 9).

DESCRIZIONE DELLA ZONA E DEL COMPENDIO

Trattasi di compendio immobiliare costituito da due condomini adiacenti medio/economici con distinti accessi pedonali da via Marengo, elevati a sei piani f.t. con fermo corsa degli ascensori comuni ai rispettivi piani degli alloggi, oltre sottotetto non agibile, seminterrato per cantine di pertinenza, centrale termica e vani tecnici comuni. L'originaria epoca costruttiva del compendio risale alla seconda metà degli anni '60 del secolo scorso. Il fabbricato non è dotato di alloggio per custode e non dispone di servizio portineria.

creditore procedente: YODA SPV S.r.l.

debitori eseguiti:

Pagina 21 di 58





Il **condominio** presenta in sintesi le seguenti caratteristiche costruttive (allegato 23 foto 47 ÷ 60):

- struttura portante in c.a.; orizzontamenti e solette balconi in latero-cemento; tetto in legno con manto di copertura in tegole marsigliesi; tamponamenti lato strada rivestiti in pietra (piano terreno) e mattonelle paramano (piani superiori); tamponamenti lato cortile tinteggiati; pluviali esterni in metallo; balconi con ringhiere in ferro smaltato a disegno semplice; serramenti lignei con vetri semplici e persiane avvolgibili; portone pedonale a doppi battenti in alluminio anodizzato e vetri; atrio con pavimentazione e zoccolatura in marmo, pareti tinteggiate; impianto citofonico; vano scala e pianerottoli pavimentati in graniglia con pareti tinteggiate; accesso al cortile da portoncino a doppi battenti in ferro smaltato e vetri traslucidi; scala con gradini in marmo, ringhiera in ferro smaltato a disegno semplice con mancorrente ligneo; accesso al piano seminterrato da porta in ferro smaltato a battente unico e vetri traslucidi; vano scala con gradini prefabbricati; corridoio comune in battuto di cemento; pareti con intonaco grezzo.

Lo stato di conservazione risulta in correnti condizioni manutentive.

La zona di ubicazione periferica, nei pressi di corso Roma e della sopraelevata dell'autostrada "Torino-Savona", è ad alta densità residenziale abitativa con prevalenza di edifici della stessa epoca e tipologia costruttiva ed è ben servita da servizi e mezzi di trasporto pubblico nonché strutture collettive e commerciali private con alimentari e negozi di prima necessità.

DESCRIZIONE DELL'ALLOGGIO E DELLA CANTINA

In merito alle caratteristiche interne dell'**alloggio** si riferisce sinteticamente quanto segue (allegato 7 foto 61 ÷ 86):

accesso: porta in legno tamburato con serratura ordinaria;

pavimenti: marmo (ingresso, ripostiglio, camera, tinello, cucinino), ceramica (bagno) e gres (balcone);

rivestimenti: ceramica (bagno e cucinino) e tinteggiatura (le altre camere);

serramenti esterni: finestre e porte finestre in legno con vetri semplici e persiane avvolgibili;

serramenti interni: porte in legno tamburato con vetro centrale traslucido;

impianto elettrico: sottotraccia con frutti a incasso (non a norma o da verificare);

impianto sanitario: bagno aerato naturalmente dotato di lavabo, tazza igienica, bidet, piatto doccia con cabina e attacco lavatrice; rubinetterie cromate; acqua calda prodotta da boiler a gas posizionato nel balcone lato cortile (allegato 7 foto 75 e 76);

impianto riscaldamento: centralizzato condominiale con termosifoni in ghisa dotati di valvole termostatiche e contabilizzatori del calore.

Lo stato di conservazione interno è in correnti condizioni manutentive.

In merito a materiali di finitura, impianti e dotazioni interne della **cantina** di pertinenza si riferisce sinteticamente quanto segue (allegato 7 foto 87 - 88):

- accesso da porta in lamiera sagomata a battente unico, pareti grezze non intonacate, pavimento in battuto di cemento, assenza di impianti tecnologici.

Lo stato di conservazione interno risulta in correnti condizioni manutentive.



creditore procedente: **YODA SPV S.r.l.**

debitori eseguiti:

Pagina 22 di 58





CONSISTENZA

Criterio di misurazione consistenza reale:

Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23.03.1998 n. 138*

| descrizione | consistenza mq. | | indice | | commerciale mq. |
|----------------------|-----------------|---|--------|---|-----------------|
| alloggio "A1" | 57,00 | x | 100 % | = | 57,00 |
| balcone lato cortile | 4,50 | x | 30 % | = | 1,50 |
| cantina "C1" | 3,30 | x | 25 % | = | 0,83 |
| arrotondamento | -0,18 | x | 100 % | = | -0,18 |
| Totale: | 64,62 | | | | 59,00 |



VALUTAZIONE

Procedimento di stima:

comparativo monoparametrico in base al prezzo medio.



SUPERFICIE COMMERCIALE INDICATIVA

La superficie commerciale del bene pignorato rilevata graficamente dalla planimetria catastale, rapportata con le percentuali indicate nell'allegato "C" del D.P.R. 23.03.1998 n. 138, risulta di circa mq. 59 così determinata:

- alloggio "A1": mq. 57,00 x 100% = mq. 57,00 circa;
- balcone lato cortile: mq. 6,50 x 30% = mq. 1,95 circa;
- cantina "C1": mq. 3,30 x 20% = mq. 0,66 circa.



VALORE DI LIBERO MERCATO

La stima del più probabile valore attuale di mercato tiene conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche del compendio e del bene pignorato (zona di ubicazione, vetustà, caratteristiche tipologiche e costruttive, stato di conservazione, altezza di piano con presenza di ascensore, consistenza e distribuzione interna dei vani, qualità dei materiali di finitura e degli impianti tecnologici) del corrente stato occupazionale, dei vincoli condominiali, dell'entità degli abusi edilizi, dell'esito degli accertamenti compiuti nei pubblici uffici e dell'attuale andamento del mercato di beni similari riscontrabili in zona.

Le quotazioni territoriali di O.M.I. e F.I.M.A.A. prevedono per la tipologia in questione i seguenti valori unitari per immobili in "stato conservativo normale":

O.M.I. Agenzia delle Entrate (abitazioni economiche - A/3): tra € 850,00 ÷ 1.250,00;

F.I.M.A.A. (appartamenti modesti economico/popolari - A/3): tra € 800,00 ÷ 1.250,00.

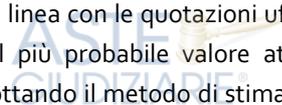
Pertanto, sulla base delle suddette considerazioni e valutazioni, individuato in €/mq. 950,00 il valore unitario al quale rapportare la superficie commerciale in linea con le quotazioni ufficiali, si ritiene di procedere in via prudenziale alla determinazione del più probabile valore attuale di mercato dell'intera quota di proprietà del cespite pignorato, adottando il metodo di stima analitico, in netti ed arrotondati:



creditore procedente: **YODA SPV S.r.l.**

debitori eseguiti:

Pagina 23 di 58





CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO

Valore superficie principale mq. 59,00 x €/mq. 950,00 = €. 56.050,00

DECURTAZIONI AL VALORE DI MERCATO

Arrotondamento per difetto - €. 50,00

RIEPILOGO VALORI CORPO

Valore di mercato (1/1 di piena proprietà): €. 56.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 56.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

La presente valutazione deve intendersi nello stato di fatto e di diritto in cui il cespite attualmente si trova, comprensivo di accessori e pertinenze, a corpo e non a misura, come visto e piaciuto con annessi diritti, azioni, ragioni e servitù attive e passive, fissi ed infissi, annessi e connessi, salvo migliori e più esatti confini e dati catastali, nel pieno rispetto delle norme e disposizioni contenute nel regolamento condominiale, facendosi espresso riferimento agli atti di provenienza, per ogni altre condizioni, clausole, pesi ed oneri, che si intendono qui integralmente trascritti e riportati.

VALORE DI MERCATO (OMV)

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI

| ID | descrizione | consistenza | cons. accessori | valore intero | valore diritto |
|----|--------------------|-------------|-----------------|---------------------|---------------------|
| A | alloggio e cantina | mq. 59,00 | 0,00 | 56.000,00 | 56.000,00 |
| | | | | €. 56.000,00 | €. 56.000,00 |

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO

| descrizione | importo |
|--|----------------------|
| stato d'uso/manutenzione | -3% - €. 1.680,00 |
| vincoli e oneri giuridici | -3% - €. 1.680,00 |
| spese di regolarizzazione delle difformità (cap.8) | - €. 1.500,00 |
| | - €. 4.860,00 |

Valore di mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 51.140,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV)

Riduzione del valore del 3% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: €. 1.534,20

creditore procedente: YODA SPV S.r.l.

debitori eseguiti:





| | | |
|--|----|------------------|
| Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: | €. | 0,00 |
| Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: | €. | 0,00 |
| Arrotondamento per eccesso: | €. | 394,20 |
| Valore di vendita giudiziaria del bene al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. | 50.000,00 |

**10. EVENTUALI PRESUPPOSTI DI APPLICABILITÀ DELL'ARTICOLO 1
COMMI 376 ÷ 378 DELLA LEGGE n. 178/2020**

Il bene pignorato non è compreso in un fabbricato realizzato secondo i criteri di cui all'art. 1 commi 376 ÷ 378 della legge n. 178/2020 ossia un fabbricato in "regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata o agevolata, finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche".



creditore precedente: YODA SPV S.r.l.

debitori eseguiti:



TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 155/2023 R.G.E.

LOTTO TERZO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA

A)

quota 1/1 piena proprietà

Comune di Moncalieri (To), via Marengo n. 6:

- 1) Al piano primo (2° f.t.) **alloggio** di due arie con accesso dal pianerottolo comune, composto da ingresso, camera, tinello, cucinino, bagno, balcone lato strada e balcone lato cortile, distinto con la sigla "A3" nella pianta del relativo piano rappresentata nella planimetria generale del fabbricato allegata con la lettera "B" all'atto di donazione della nuda proprietà notaio Gianfranco Re del 16.05.1989, rep. 29811 - racc. 10936, trascritto a Torino 2 il 14.06.1989 ai nn. Rg. 18604 - Rp.12456; coerenze da nord in senso orario: vano scala, pianerottolo, vano ascensore, alloggio "A4", via Marengo, condominio via Marengo n. 8, cortile comune, salvo altre.
- 2) Al piano seminterrato cantina di pertinenza con accesso dal corridoio comune, distinta con la sigla "C3" nella pianta del relativo piano rappresentata nella succitata planimetria generale; coerenze da nord in senso orario: vano ascensore, cantina "C4", corridoio comune a tre lati, salvo altre.

A seguito delle variazioni d'ufficio del 01.01.1994 per "variazione del quadro tariffario" e del 09.11.2015 per "inserimento in visura dei dati di superficie", l'unità immobiliare pignorata risulta attualmente censita al catasto fabbricati di Moncalieri con il Foglio 3 Particella 49 Subalterno 14 (via Marengo n. 6, piano 1, zona censuaria 3, categoria A/3, classe 3, vani 3,5, superficie catastale mq. 65, rendita catastale €. 332,60) e volturata a "----- nato a ----- il -----, cod. fis.: ----- - - - -, proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni" (allegato 12).

Consistenza, distribuzione interna dei vani e coerenze sono riportate anche nella planimetria indicativa dello stato attuale (allegato 13).

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE

| | |
|--|----------------------|
| consistenza commerciale complessiva unità principali: | 65,00 m ² |
| consistenza commerciale complessiva accessori: | 0,00 m ² |
| valore di mercato del bene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | € 68.000,00 |
| valore di vendita giudiziaria del bene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | € 47.000,00 |

creditore procedente: YODA SPV S.r.l.

debitori eseguiti:

Pagina 26 di 58



ritenersi comuni ai sensi del vigente regolamento condominiale.

Il condominio di via Marengo n. 6 è disciplinato dal regolamento assembleare statuito in data 20.03.2020. Detto regolamento, ricevuto in copia dall'amministratore protempore, prevede i seguenti vincoli di destinazione d'uso ovvero limitazioni all'utilizzo del bene pignorato (allegato 24):

"Art. 11 Divieti

Ogni condomino è, inoltre, tenuto ad osservare i seguenti particolari divieti:

- *è proibito l'uso delle unità immobiliari contrario al decoro ed al buon costume del Condominio;*
- *è vietato adibire gli appartamenti o negozi ad uso industria rumorosa, agenzie di pegno, uffici pubblici, ambulanze, sanatori, gabinetti per cura di malattie infettive, o contagiose, case di tolleranza, sale da ballo, istituti d'istruzione, case d'alloggio.*

...omissis...

- *è vietata la destinazione degli appartamenti e locali di proprietà esclusiva ad uso diverso dall'abitativo o da ufficio professionale privato, senza la preventiva autorizzazione dell'Assemblea;*

...omissis...

- *è vietato chiudere, sia pure parzialmente, i balconi e le terrazze dell'edificio; l'eventuale applicazione di tende, verande o grate è subordinata ad un progetto unitario da sottoporre all'approvazione dell'Assemblea;*

...omissis..."

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA

4.2.1. Iscrizioni: nessuna.

4.2.2. Trascrizioni:

pignoramento immobiliare trascritto il 11.03.2024 ai nn. Rg. 10157 - Rp. 7673:

favore: Yoda Spv Srl;

contro: -----;

cancellazione: limitatamente all'immobile foglio 3 particella 49 subalterno 14.

4.2.3. Altre trascrizioni: nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €. 2.250,97

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: €. 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €. 0,00

Ulteriori avvertenze:

SPESE CONDOMINIALI

Dalle informazioni avute dall'amministratore pro-tempore risulta quanto segue:

- importo annuo spese fisse di gestione ordinaria condominio 2024: €. 1.360,61;
- importo annuo spese fisse di gestione ordinaria riscaldamento 2024/2025: €. 890,36;
- non sussistono spese arretrate.

Ai sensi dell'articolo 63 comma 4° delle disposizioni d'attuazione del codice civile, l'aggiudicatario

creditore procedente: **YODA SPV S.r.l.**

debitori eseguiti: -----

Pagina 28 di 58



sarà comunque responsabile in solido con gli esecutati unicamente delle spese insolite condominiali e del riscaldamento, sia ordinarie che straordinarie, riferite all'annualità gestionale in corso (non solare) e a quella precedente, rispetto alla data di trasferimento della proprietà in suo favore. Ad eccezione degli importi a preventivo, le spese pregresse nei due anni anteriori la data della presente perizia, sono quindi da intendersi puramente indicative. È consigliabile che gli interessati verifichino preliminarmente lo stato del debito in prossimità della data dell'asta così da quantificare le reali spese a carico del bene esecutato nel periodo di competenza legale (amministrazione protempore "studio F.G. Amministrazioni, tel. 011 / 0204570").

PROCEDIMENTI GIUDIZIARI

Dalle informazioni reperite dal legale difensore degli esecutati, risulta che il bene esecutato è oggetto dei seguenti procedimenti giudiziari iscritti al tribunale ordinario di Torino, sezione 1ª civile, promossi dagli esecutati contro la creditrice procedente:

- 1) G.I. dott. Stefano De Montis: causa n. 551/2024 R.G. per "opposizione a atto di precetto";
- 2) G.I. dott. Bruno Conca: causa n. 2187/2024 R.G. per "opposizione a decreto ingiuntivo".

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

PROPRIETA' ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO

Alla data di trascrizione del pignoramento immobiliare a favore del creditore procedente (11.03.2024), l'intera piena proprietà del bene in questione era intestata all'esecutato -----
--- coniugato in regime di separazione legale dei beni.

CRONISTORIE DEL VENTENNIO

In merito alle vicende nel ventennio anteriore la data di trascrizione del pignoramento (12.03.2004 ÷ 11.03.2024), si elencano di seguito i nominativi di tutti i proprietari e i dati dei rispettivi titoli di acquisto della proprietà:

- 1) atto di c/v notaio Adriana Lazzerini Quaranta del 28.02.1966, rep. 4260 - racc. 2159
trascritto a Torino 3 il 24.03.1966 ai nn. Rg. 10633 - Rp. 8059:
----- nato a ----- il ---.---.---- acquistava da ----- nata a ----- il ---.---.----
l'intera piena proprietà dell'appezzamento di terreno in regione Vallere censito al catasto terreni di Moncalieri con il Foglio 3 Particella 49/a, sul quale ha edificato il condominio compendiate anche l'unità immobiliare pignorata;
- 2) donazione della nuda proprietà notaio Gianfranco Re del 16.05.1989, rep. 29811 - racc. 10936,
trascritto a Torino 2 il 14.06.1989 ai nn. Rg. 18604 - Rp. 12456:
----- nato a ----- il ---.---.---- (cod. fis. --- - - - - - - - - - -) donava al figlio -----
nato a ----- il ---.---.---- (cod. fis. --- - - - - - - - - - -) l'intera nuda proprietà del bene pignorato e di altri non oggetto d'esecuzione, riservandosi l'usufrutto generale vitalizio su tutti i beni;
- 3) riunione d'usufrutto:
con il decesso di -----, l'usufrutto generale vitalizio del decuius si riuniva alla nuda proprietà in capo a ----- divenendo così titolare dell'intera piena proprietà del bene esecutato e di altri non oggetto della presente relazione;

creditore procedente: **YODA SPV S.r.l.**

debitori esecutati: -----

Pagina 29 di 58

- 4) successione legittima di ----- deceduto il 29.01.2015
registrata a Torino il 29.09.2020 al n. 324601 vol. 88888
trascritta a Torino 2 il 12.10.2020 ai nn. Rg. 33886 - Rp. 23847
accettazione tacita trascritta a Torino 2 il 24.05.2021 ai nn. Rg. 23007 - Rp. 16833:

in assenza di disposizioni testamentarie, l'intera piena proprietà del bene in questione e di altri non oggetto della presente, si trasmetteva per legge, previa rinuncia del coniuge superstite

----- nata a ----- il ----- (cod. fis.: -----), ai figli:

----- nato a ----- il -----, cod. fis.: -----;

----- nato a ----- il -----, cod. fis.: -----;

per la quota indivisa di 1/2 ciascuno, quale bene personale;

- 5) atto di divisione notaio Gaetano La Placa del 28.10.2021, rep. 5573 - racc. 4248
trascritto a Torino 2 il 02.11.2021 ai nn. Rg. 48957 - Rp. 35482 (allegato 25):

costituiti gli immobili in due lotti di egual valore, ----- si assegnava la piena proprietà dei beni del "lotto primo" comprendente tra gli altri, anche l'immobile pignorato.

PRIMO TITOLO DI ACQUISTO ANTERIORE AL VENTENNIO

Il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriori al ventennio è l'atto di donazione della nuda proprietà notaio Gianfranco Re del 16.05.1989, rep. 29811 - racc. 10936, trascritto a Torino 2 il 14.06.1989 ai nn. Rg. 18604 - Rp. 12456.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

7.1. PRATICHE EDILIZIE

Dagli accertamenti compiuti negli archivi comunali di Moncalieri, risulta che l'edificazione e l'occupazione del fabbricato compendiate l'immobile pignorato è stata autorizzata con il rilascio dei seguenti provvedimenti:

- 1) nulla osta 334 del 10.12.1963 per "nuova costruzione edificio urbano uso civile abitazione";
- 2) nulla osta 96 del 16.08.1967 per "progetto di variante casa civile abitazione" (allegato 26);
- 3) licenza di abitazione 103 del 12.02.1970 (allegato 27);

L'immobile pignorato non è oggetto di successive istanze di variante o condono edilizio e non è oggetto di lavori in corso d'opera.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA

Ai sensi dell'art. 30 comma 2 del D.P.R. 380/2001 non viene richiesto il certificato di destinazione urbanistica essendo oggetto di stima un cespite facente parte di condominio entrostante a terreno già edificato. Dall'esame della cartografia e delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) del vigente P.R.G.C. di Moncalieri, risulta che gli stessi ricadono in (art. 27):

- area di intervento: "Categoria B - aree a preminente destinazione residenziale in gran parte o totalmente edificate", area normativa: "Br1: Aree edificate di insediamento consolidato con minime possibilità di completamento";

nelle quali gli interventi edilizi principalmente consentiti sono (art. 28):

- manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ... omissis... .

creditore procedente: YODA SPV S.r.l.

debitori eseguiti: -----

Pagina 30 di 58

Dalla lettura della tavola "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell' idoneità all'utilizzazione urbanistica", approvata con delibera del C.C. n. 83 del 22.07.2006 (Variante Geologica) risulta invece che l'area sulla quale sorge il compendio ricade in "Parte Piana: Classe di stabilità IIIb1 - porzioni di territorio edificate sia di collina che di pianura, nelle quali gli elementi di pericolosità e rischio geomorfologico ed idraulico, derivanti questi ultimi dalla urbanizzazione dell'area, sono tali da imporre interventi di riassetto territoriale a tutela del patrimonio edilizio esistente. Aree attualmente inedificabili, suscettibili di trasformazione in altra classe III B".

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA

Per quanto potuto accertare, dal raffronto tra stato di fatto (allegati 11 e 13) e stato assentito (allegato 26) si segnala sostanzialmente la seguente difformità interna:

- diversa distribuzione interna dei vani per scorporo di una camera a favore dell'adiacente alloggio del piano (non pignorato).

Fermo restando l'obbligo a carico dell'aggiudicatario di un più accurato rilievo metrico del bene e delle verifiche dimensionali dello stato di fatto con le tolleranze di legge, le difformità possono essere regolarizzate a sua esclusiva cura e spese con C.I.L.A. in sanatoria ex art. 6 bis del D.P.R. 380/2001.

Rimangono ad esclusiva cura e spese dell'aggiudicatario anche gli oneri comunali per la protocollazione dell'istanza e la sanzione amministrativa, stimabili indicativamente e con tutte le riserve del caso in circa €. 1.400,00 e i costi (qui non determinabili) del professionista abilitato per l'espletamento dei permessi comunali e delle eventuali opere di ripristino edili e impiantistiche.

In caso di eventuale diniego l'aggiudicatario dovrà attenersi a quanto successivamente ordinato dal Comune di Moncalieri, rimanendo a sua cura e spese ogni eventuale onere a carico dell'immobile pignorato anche nel caso di opere posteriori al sopralluogo o in difformità ad eventuali permessi edilizi reperiti o resi disponibili dall'ufficio tecnico, successivamente al deposito della presente relazione.

La presente verifica di conformità riguarda unicamente l'unità immobiliare pignorata così come identificata al punto 1) della perizia e così come meglio rappresentata nella scheda catastale, con esclusione delle parti comuni dello stabile (volumi edificati, ingombri, strutture, cortile, androne, vano scale, sporti, ecc. ecc.) trasferibili in quota parte di proprietà.

Quanto sopra è stato tenuto in debito conto per la determinazione del più probabile valore attuale di mercato della quota pignorata.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE

La rappresentazione grafica dell'unità immobiliare nella scheda catastale in atti coincide sostanzialmente con lo stato di fatto accertato ma non con lo stato edilizio assentito; la cantina invece coincide con quella di proprietà.

Conclusa la sanatoria delle difformità accertate, l'aggiudicatario dovrà provvedere a sua cura e spese all'aggiornamento planimetrico dell'unità immobiliare mediante variazione per "divisione, esatta rappresentazione grafica e diversa distribuzione spazi interni" e al pagamento di €. 100,00 di tributi catastali, oltre eventuali sanzioni determinate dall'Ufficio Provinciale di Torino in funzione della tardiva presentazione.

creditore procedente: YODA SPV S.r.l.

debitori eseguiti:

Pagina 31 di 58



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA

Non si rilevano difformità urbanistiche.

8.4. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (A.P.E.)

Sulla scorta di quanto è dato sapere allo scrivente, l'alloggio non è al momento dotato dell'attestato di prestazione energetica previsto dalle vigenti normative nazionali ed europee; l'aggiudicatario assumerà a proprio carico ogni onere relativo.

beni in Moncalieri, corso Roma n. 9, di cui al punto A)

ALLOGGIO E CANTINA

LOTTO TERZO

quota 1/1 piena proprietà

Comune di Moncalieri (To), via Marengo n. 6:

- 1) Al piano primo (2° f.t.) **alloggio** di due arie con accesso dal pianerottolo comune, composto da ingresso, camera, tinello, cucinino, bagno, balcone lato strada e balcone lato cortile, distinto con la sigla "A3" nella pianta del relativo piano rappresentata nella planimetria generale del fabbricato allegata con la lettera "B" all'atto di donazione della nuda proprietà rogito notaio Gianfranco Re del 16.05.1989, rep. 29811 - racc. 10936, trascritto a Torino 2 il 14.06.1989 ai nn. Rg. 18604 - Rp. 12456;
coerenze da nord in senso orario: vano scala, pianerottolo, vano ascensore, alloggio "A4", via Marengo, condominio via Marengo n. 8, cortile comune, salvo altre.
- 2) Al piano seminterrato **cantina** di pertinenza con accesso dal corridoio comune, distinta con la sigla "C3" nella pianta del relativo piano rappresentata nella succitata planimetria generale;
coerenze da nord in senso orario: vano ascensore, cantina "C4", corridoio comune a tre lati, salvo altre.

A seguito delle variazioni d'ufficio del 01.01.1994 per "variazione del quadro tariffario" e del 09.11.2015 per "inserimento in visura dei dati di superficie", l'unità immobiliare pignorata risulta attualmente censita al catasto fabbricati di Moncalieri con il Foglio 3 Particella 49 Subalterno 14 (via Marengo n. 6, piano 1, zona censuaria 3, categoria A/3, classe 3, vani 3,5, superficie catastale mq. 65, rendita catastale €. 332,60) e volturata a "----- nato a ----- il -----, cod. fis.: -----
--- -, proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni" (allegato 12).

Consistenza, distribuzione interna dei vani e coerenze sono riportate anche nella planimetria indicativa dello stato attuale (allegato 13).

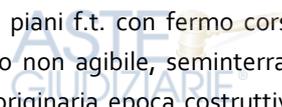
DESCRIZIONE DELLA ZONA E DEL COMPENDIO

Trattasi di compendio immobiliare costituito da due condomini adiacenti medio/economici con distinti accessi pedonali da via Marengo, elevati a sei piani f.t. con fermo corsa degli ascensori comuni ai rispettivi piani degli alloggi, oltre sottotetto non agibile, seminterrato per cantine di pertinenza, centrale termica e vani tecnici comuni. L'originaria epoca costruttiva del compendio risale alla seconda metà degli anni '60 del secolo scorso. Il fabbricato non è dotato di alloggio per custode e non dispone di servizio portineria.

creditore procedente: YODA SPV S.r.l.

debitori eseguiti: -----

Pagina 32 di 58



Il **condominio** presenta in sintesi le seguenti caratteristiche costruttive (allegato 23 foto 47 ÷ 60):

- struttura portante in c.a.; orizzontamenti e solette balconi in latero-cemento; tetto in legno con manto di copertura in tegole marsigliesi; tamponamenti lato strada rivestiti in pietra (piano terreno) e mattonelle paramano (piani superiori); tamponamenti lato cortile tinteggiati; pluviali esterni in metallo; balconi con ringhiere in ferro smaltato a disegno semplice; serramenti lignei con vetri semplici e persiane avvolgibili; portone pedonale a doppi battenti in alluminio anodizzato e vetri; atrio con pavimentazione e zoccolatura in marmo, pareti tinteggiate; impianto citofonico; vano scala e pianerottoli pavimentati in graniglia con pareti tinteggiate; accesso al cortile da portoncino a doppi a battenti in ferro smaltato e vetri traslucidi; scala con gradini in marmo, ringhiera in ferro smaltato a disegno semplice con mancorrente ligneo; accesso al piano seminterrato da porta in ferro smaltato a battente unico e vetri traslucidi; vano scala con gradini prefabbricati; corridoio comune in battuto di cemento; pareti con intonaco grezzo.

Lo stato di conservazione risulta in correnti condizioni manutentive.

La zona di ubicazione periferica, nei pressi di corso Roma e della sopraelevata dell'autostrada "Torino-Savona", è ad alta densità residenziale abitativa con prevalenza di edifici della stessa epoca e tipologia costruttiva ed è ben servita da servizi e mezzi di trasporto pubblico nonché strutture collettive e commerciali private con alimentari e negozi di prima necessità.

DESCRIZIONE DELL'ALLOGGIO E DELLA CANTINA

In merito alle caratteristiche interne dell'**alloggio** si riferisce sinteticamente quanto segue (allegato 11 foto 89 ÷ 114):

accesso: porta in legno tamburato con serratura ordinaria;

pavimenti: marmo (ingresso, ripostiglio, camera, tinello, cucinino), ceramica (bagno) e gres (balcone);

rivestimenti: ceramica (bagno e cucinino) e tinteggiatura (le altre camere);

serramenti esterni: finestre e porte finestre in legno con vetri semplici e persiane avvolgibili;

serramenti interni: porte in legno tamburato con vetro centrale traslucido;

impianto elettrico: sottotraccia con frutti a incasso (non a norma o da verificare);

impianto sanitario: bagno aerato naturalmente dotato di lavabo, tazza igienica, bidet, vasca e attacco lavatrice; rubinetterie cromate; acqua calda prodotta da boiler a gas posizionato nel balcone lato cortile (allegato 11 foto 113 e 114);

impianto riscaldamento: centralizzato condominiale con termosifoni in ghisa dotati di valvole termostatiche e contabilizzatori del calore.

Lo stato di conservazione interno è in correnti condizioni manutentive.

In merito a materiali di finitura, impianti e dotazioni interne della **cantina** di pertinenza si riferisce sinteticamente quanto segue (allegato 11 foto 115 - 116):

- accesso da porta in lamiera sagomata a battente unico, pareti grezze non intonacate, pavimento in battuto di cemento, assenza di impianti tecnologici.

Lo stato di conservazione interno risulta in correnti condizioni manutentive.

creditore procedente: **YODA SPV S.r.l.**

debitori eseguiti:

Pagina 33 di 58





CONSISTENZA

Criterio di misurazione consistenza reale:

Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23.03.1998 n. 138*

| descrizione | consistenza mq. | | indice | | commerciale mq. |
|----------------------|-----------------|---|--------|---|-----------------|
| alloggio "A3" | 61,80 | x | 100 % | = | 61,80 |
| balcone lato strada | 2,80 | x | 30 % | = | 0,84 |
| balcone lato cortile | 6,50 | x | 30 % | = | 1,95 |
| cantina "C3" | 3,60 | x | 25 % | = | 0,90 |
| arrotondamento | -0,49 | x | 100 % | = | -0,49 |
| Totale: | 74,21 | | | | 65,00 |



VALUTAZIONE

Procedimento di stima:

comparativo monoparametrico in base al prezzo medio.

SUPERFICIE COMMERCIALE INDICATIVA

La superficie commerciale del bene pignorato rilevata graficamente dalla planimetria catastale, rapportata con le percentuali indicate nell'allegato "C" del D.P.R. 23.03.1998 n. 138, risulta di circa mq. 65 così determinata:

alloggio "A3": mq. 61,80 x 100% = mq. 61,80 circa;

balcone lato strada: mq. 2,80 x 30% = mq. 0,84 circa;

balcone lato cortile: mq. 6,50 x 30% = mq. 1,95 circa;

cantina "C3": mq. 3,60 x 25% = mq. 0,90 circa.



VALORE DI LIBERO MERCATO

La stima del più probabile valore attuale di mercato tiene conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche del compendio e del bene pignorato (zona di ubicazione, vetustà, caratteristiche tipologiche e costruttive, stato di conservazione, altezza di piano con presenza di ascensore, consistenza e distribuzione interna dei vani, qualità dei materiali di finitura e degli impianti tecnologici) del corrente stato occupazionale, dei vincoli condominiali, dell'entità degli abusi edilizi, dell'esito degli accertamenti compiuti nei pubblici uffici e dell'attuale andamento del mercato di beni similari riscontrabili in zona.

Le quotazioni territoriali di O.M.I. e F.I.M.A.A. prevedono per la tipologia in questione i seguenti valori unitari per immobili in "stato conservativo normale":

O.M.I. Agenzia delle Entrate (abitazioni economiche - A/3): tra €. 850,00 ÷ 1.250,00;

F.I.M.A.A. (appartamenti modesti economico/popolari - A/3): tra €. 800,00 ÷ 1.250,00.

Pertanto, sulla base delle suddette considerazioni e valutazioni, individuato in €/mq. 1.050,00 il valore unitario al quale rapportare la superficie commerciale in linea con le quotazioni ufficiali, si ritiene di procedere in via prudenziale alla determinazione del più probabile valore attuale di mercato dell'intera quota di proprietà del cespite pignorato, adottando il metodo di stima analitico, in netti ed arrotondati:



creditore procedente: **YODA SPV S.r.l.**

debitori eseguiti:

Pagina 34 di 58





CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO

Valore superficie principale mq. 65,00 x €/mq. 1.050,00 = €. 68.250,00

DECURTAZIONI AL VALORE DI MERCATO

Arrotondamento per difetto - €. 250,00

RIEPILOGO VALORI CORPO

Valore di mercato (1/1 di piena proprietà): €. 68.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 68.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

La presente valutazione deve intendersi nello stato di fatto e di diritto in cui il cespite attualmente si trova, comprensivo di accessori e pertinenze, a corpo e non a misura, come visto e piaciuto con annessi diritti, azioni, ragioni e servitù attive e passive, fissi ed infissi, annessi e connessi, salvo migliori e più esatti confini e dati catastali, nel pieno rispetto delle norme e disposizioni contenute nel regolamento condominiale, facendosi espresso riferimento agli atti di provenienza, per ogni altre condizioni, clausole, pesi ed oneri, che si intendono qui integralmente trascritti e riportati.

VALORE DI MERCATO (OMV)

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI

| ID | descrizione | consistenza | cons. accessori | valore intero | valore diritto |
|----|--------------------|-------------|-----------------|---------------------|---------------------|
| A | alloggio e cantina | mq. 65,00 | 0,00 | 68.000,00 | 68.000,00 |
| | | | | €. 68.000,00 | €. 68.000,00 |

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO

| descrizione | importo |
|--|-----------------------|
| stato d'uso/manutenzione | -3% - €. 2.040,00 |
| vincoli e oneri giuridici | -3% - €. 2.040,00 |
| riduzione per stato locativo | -20% - €. 13.600,00 |
| spese di regolarizzazione delle difformità (cap.8) | - €. 1.500,00 |
| | - €. 19.180,00 |

Valore di mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 48.820,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV)

Riduzione del valore del 3% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

| | |
|---|-------------|
| Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: | €. 1.464,60 |
| Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: | €. 0,00 |
| Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: | €. 0,00 |
| Arrotondamento per difetto: | €. 355,40 |

creditore procedente: **YODA SPV S.r.l.**

debitori eseguiti:





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

€. 47.000,00

**10. EVENTUALI PRESUPPOSTI DI APPLICABILITÀ DELL'ARTICOLO 1
COMMI 376 ÷ 378 DELLA LEGGE n. 178/2020**

Il bene pignorato non è compreso in un fabbricato realizzato secondo i criteri di cui all'art. 1 commi 376 ÷ 378 della legge n. 178/2020 ossia un fabbricato in "regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata o agevolata, finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche".



creditore precedente: YODA SPV S.r.l.

debitori eseguiti:

Pagina 36 di 58



TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 155/2023 R.G.E.

LOTTO QUARTO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA

A)

quota 1/1 piena proprietà

Comune di Moncalieri (To), via Marengo n. 6:

- 1) Al piano secondo (3° f.t.) **doppio alloggio** di due arie con accesso dal pianerottolo comune costituente l'intero piano, composto da ingresso, soggiorno, tinello, cucinino, disimpegno, due camere, due bagni, ripostiglio/lavanderia, due balconi lato strada e ampio balcone lato cortile, distinto con le sigle "A5" e "A6" nella pianta del relativo piano rappresentata nella planimetria generale del fabbricato allegata con la lettera "B" all'atto di donazione della nuda proprietà rogito notaio Gianfranco Re del 16.05.1989, rep. 29811 - racc. 10936, trascritto a Torino 2 il 14.06.1989 ai nn. Rg. 18604 - Rp. 12456; coerenze in corpo unico da nord in senso orario: condominio via Marengo n. 4, via Marengo, condominio via Marengo n. 8, cortile, vano scala, pianerottolo, vano ascensore, salvo altre.
- 2) Al piano seminterrato due cantine di pertinenza contigue con accesso dal corridoio comune, distinte con la sigla "C5" e "C6" nella pianta del relativo piano rappresentata nella succitata planimetria generale; coerenze in corpo unico da nord in senso orario: magazzino "M1", sottosuolo via Marengo, cantina "C7", corridoio comune, salvo altre.

A seguito delle variazioni d'ufficio del 01.01.1994 per "variazione del quadro tariffario", del 09.11.2015 per "inserimento in visura dei dati di superficie" e della variazione docfa del 12.03.2020 (prot. 00054522) registrata il 16.03.2020 per "fusione, diversa distribuzione degli spazi interni, ristrutturazione" degli originari Subalterni 16 e 17, l'unità immobiliare pignorata risulta attualmente censita al catasto fabbricati di Moncalieri con il Foglio 3 Particella 49 Subalterno 126 (via Marengo n. 6, piano 2/S1, zona censuaria 3, categoria A/3, classe 3, vani 6, superficie catastale mq. 147, rendita catastale €. 570,17) e volturata a "----- nato a ----- il -----, cod. fis.: -----, proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni" (allegato 16).

Consistenza, distribuzione interna dei vani e coerenze sono riportate anche nella planimetria indicativa dello stato attuale (allegato 17).

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE

| | |
|--|-----------------------|
| consistenza commerciale complessiva unità principali: | 154,00 m ² |
| consistenza commerciale complessiva accessori: | 0,00 m ² |
| valore di mercato del bene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | € 192.000,00 |
| valore di vendita giudiziaria del bene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | € 173.000,00 |

creditore procedente: YODA SPV S.r.l.

debitori esecutati: -----

Pagina 37 di 58



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

In occasione del sopralluogo interno del 03.07.2024 eseguito congiuntamente al custode giudiziario e all'esecutato, si è accertato che l'alloggio e le cantine erano occupati e utilizzati dall'esecutato e dal suo nucleo familiare.

Gli accertamenti compiuti all'agenzia delle entrate di Torino 1, evidenziano che alla data del 08.07.2024 il bene pignorato non era oggetto di scritture private stipulate dall'esecutato a favore di soggetti terzi.

Nella determinazione del richiesto valore attuale di mercato della massa pignorata, lo scrivente terrà in debito conto l'incidenza generata dal sopracitato stato occupazionale riservandosi comunque sull'esistenza di eventuali titoli o pattuizioni posti in essere senza la prevista formalizzazione nei pubblici uffici di competenza.



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Le visure eseguite alla conservatoria dei registri immobiliari di Torino 2 aggiornate al 31.10.2024, evidenziano la seguente formalità pregiudizievole gravante sull'immobile esecutato indicata al punto 4.2, la cui cancellazione avverrà a cura della procedura ma con i seguenti oneri ad esclusivo carico dell'aggiudicatario:

- trascrizioni (tutte le tipologie): € 294,00 per ogni formalità;
- ipoteche volontarie (solo per mutui): € 35,00 per ogni eventuali formalità;
- ipoteche volontarie (non mutui), giudiziali, legali: imposta ipotecaria pari allo 0,5% sul minor importo tra "iscrizione totale dell'ipoteca e prezzo di aggiudicazione" con un minimo di € 200,00 oltre € 94,00 di imposta di bollo e tassa ipotecaria, per ogni eventuale formalità.

L'importo complessivo sarà determinato dai competenti uffici della conservatoria dei registri immobiliari di Torino 2 in funzione del prezzo di aggiudicazione e dell'effettivo numero di formalità da cancellare o di nuove tariffe in vigore al momento del trasferimento.



4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna.

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: nessuna.

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico:

l'area sulla quale insiste il bene in questione non è gravata da diritti di censo, livello o usi civici a favore di terzi.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso (regolamento condominiale):

dagli atti di provenienza e dal regolamento condominiale, non risultano gravare sul bene pignorato particolari diritti reali, vincoli o oneri, formalizzati a favore di terzi e rimanenti a carico dell'acquirente (ivi compresi quelli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o connessi con il suo carattere storico - artistico), fatta eccezione per le ragioni, i diritti e le accessioni che al suddetto competono sull'area e sulle parti del fabbricato che per legge, uso e destinazione sono da ritenersi comuni ai sensi del vigente regolamento condominiale.

Il condominio di via Marengo n. 6 è disciplinato dal regolamento assembleare statuito in data 20.03.2020. Detto regolamento, ricevuto in copia dall'amministratore protempore, prevede i seguenti vincoli di destinazione d'uso ovvero limitazioni all'utilizzo del bene pignorato (allegato 24):

creditore procedente: YODA SPV S.r.l.

debitori esecutati:

Pagina 38 di 58





"Art. 11 Divieti



Ogni condomino è, inoltre, tenuto ad osservare i seguenti particolari divieti:

- è proibito l'uso delle unità immobiliari contrario al decoro ed al buon costume del Condominio;
- è vietato adibire gli appartamenti o negozi ad uso industria rumorosa, agenzie di pegno, uffici pubblici, ambulanze, sanatori, gabinetti per cura di malattie infettive, o contagiose, case di tolleranza, sale da ballo, istituti d'istruzione, case d'alloggio.



...omissis...



- è vietata la destinazione degli appartamenti e locali di proprietà esclusiva ad uso diverso dall'abitativo o da ufficio professionale privato, senza la preventiva autorizzazione dell'Assemblea;

...omissis...

- è vietato chiudere, sia pure parzialmente, i balconi e le terrazze dell'edificio; l'eventuale applicazione di tende, verande o grate è subordinata ad un progetto unitario da sottoporre all'approvazione dell'Assemblea;

....omissis...."



4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA

4.2.1. Iscrizioni: nessuna.

4.2.2. Trascrizioni:

pignoramento immobiliare trascritto il 11.03.2024 ai nn. Rg. 10157 - Rp. 7673:

favore: Yoda Spv Srl;

contro: -----;

cancellazione: limitatamente all'immobile foglio 3 particella 49 subalterno 126.

4.2.3. Altre trascrizioni: nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €. 4.028,53

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: €. 0,00

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia: €. 0,00

Ulteriori avvertenze:

SPESE CONDOMINIALI

Dalle informazioni avute dall'amministratore pro-tempore risulta quanto segue:

- Importo annuo spese fisse di gestione ordinaria condominio 2024: €. 2.951,41;
- Importo annuo spese fisse di gestione ordinaria riscaldamento 2024/2025: €. 1.077,12;
- non sussistono spese arretrate.

Ai sensi dell'articolo 63 comma 4° delle disposizioni d'attuazione del codice civile, l'aggiudicatario sarà comunque responsabile in solido con gli esecutati unicamente delle spese insolte condominiali e del riscaldamento, sia ordinarie che straordinarie, riferite all'annualità gestionale in corso (non solare) e a quella precedente, rispetto alla data di trasferimento della proprietà in suo favore. Ad eccezione degli importi a preventivo, le spese pregresse nei due anni anteriori la data della presente perizia, sono quindi da intendersi puramente indicative. È consigliabile che gli interessati verifichino preliminarmente lo stato del debito in prossimità della data dell'asta così da quantificare le reali spese a carico del bene esecutato nel periodo di competenza legale (amministrazione protempore "studio F.G. Amministrazioni, tel. 011 / 0204570").

creditore procedente: YODA SPV S.r.l.

debitori esecutati: -----

Pagina 39 di 58



PROCEDIMENTI GIUDIZIARI

Dalle informazioni reperite dal legale difensore degli esecutati, risulta che il bene esecutato è oggetto dei seguenti procedimenti giudiziari iscritti al tribunale ordinario di Torino, sezione 1^a civile, promossi dagli esecutati contro la creditrice procedente:

- 1) G.I. dott. Stefano De Montis: causa n. 551/2024 R.G. per "opposizione a atto di precetto";
- 2) G.I. dott. Bruno Conca: causa n. 2187/2024 R.G. per "opposizione a decreto ingiuntivo".

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

PROPRIETA' ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO

Alla data di trascrizione del pignoramento immobiliare a favore del creditore procedente (11.03.2024), l'intera piena proprietà del bene in questione era intestata all'esecutato -----
-- coniugato in regime di separazione legale dei beni.

CRONISTORIE DEL VENTENNIO

In merito alle vicende nel ventennio anteriore la data di trascrizione del pignoramento (12.03.2004 ÷ 11.03.2024), si elencano di seguito i nominativi di tutti i proprietari e i dati dei rispettivi titoli di acquisto della proprietà:

- 1) atto di c/v notaio Adriana Lazzerini Quaranta del 28.02.1966, rep. 4260 - racc. 2159
trascritto a Torino 3 il 24.03.1966 ai nn. Rg. 10633 - Rp. 8059:
----- nato a ----- il ----- acquistava da ----- nata a ----- il -----
l'intera piena proprietà dell'appezzamento di terreno in regione Vallere censito al catasto terreni di Moncalieri con il Foglio 3 Particella 49/a, sul quale ha il condominio compendiante anche l'unità immobiliare pignorata;
- 2) donazione della nuda proprietà notaio Gianfranco Re del 16.05.1989, rep. 29811 - racc. 10936
trascritto a Torino 2 il 14.06.1989 ai nn. Rg. 18604 - Rp. 12456:
----- nato a ----- il ----- (cod. fis. -----) donava al figlio -----
----- nato a ----- il ----- (cod. fis. -----) l'intera nuda proprietà del bene pignorato e di altri non oggetto d'esecuzione, riservandosi l'usufrutto generale vitalizio su tutti i beni;
- 3) riunione d'usufrutto:
con il decesso di -----, l'usufrutto generale vitalizio del decuius si riuniva alla nuda proprietà in capo a ----- divenendo così titolare dell'intera piena proprietà del bene esecutato e di altri non oggetto della presente relazione;
- 4) successione legittima di ----- deceduto il 29.01.2015
registrata a Torino il 29.09.2020 al n. 324601 vol. 88888
trascritta a Torino 2 il 12.10.2020 ai nn. Rg. 33886 - Rp. 23847
accettazione tacita trascritta a Torino 2 il 24.05.2021 ai nn. Rg. 23007 - Rp. 16833:
in assenza di disposizioni testamentarie, l'intera piena proprietà del bene in questione e di altri non oggetto della presente, si trasmetteva per legge, previa rinuncia del coniuge superstite -----
----- nata a ----- il ----- (cod. fis.: -----), ai figli:
----- nato a ----- il -----, cod. fis.: -----;
----- nato a ----- il -----, cod. fis.: -----;
per la quota indivisa di 1/2 ciascuno, quale bene personale;

creditore procedente: **YODA SPV S.r.l.**

debitori esecutati: -----

5) atto di divisione notaio Gaetano La Placa del 28.10.2021, rep. 5573 - racc. 4248
trascritto a Torino 2 il 02.11.2021 ai nn. Rg. 48957 - Rp. 35482 (allegato 25):
costituiti gli immobili in due lotti di egual valore, ----- si assegnava la piena proprietà
dei beni del "lotto primo" comprendente tra gli altri, anche l'immobile pignorato.

PRIMO TITOLO DI ACQUISTO ANTERIORE AL VENTENNIO

Il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriori al ventennio è l'atto di donazione della nuda proprietà notaio Gianfranco Re del 16.05.1989, rep. 29811 - racc. 10936, trascritto a Torino 2 il 14.06.1989 ai nn. Rg. 18604 - Rp. 12456.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

7.1. PRATICHE EDILIZIE

Dagli accertamenti compiuti negli archivi comunali di Moncalieri, risulta che l'edificazione e l'occupazione del fabbricato compendiate l'immobile pignorato è stata autorizzata con il rilascio dei seguenti provvedimenti:

- 1) nulla osta 334 del 10.12.1963 per "nuova costruzione edificio urbano uso civile abitazione";
- 2) nulla osta 96 del 16.08.1967 per "progetto di variante casa civile abitazione" (allegato 26);
- 3) licenza di abitazione 103 del 12.02.1970 (allegato 27).

L'immobile pignorato non è oggetto di successive istanze di variante o condono edilizio e non è oggetto di lavori in corso d'opera.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA

Ai sensi dell'art. 30 comma 2 del D.P.R. 380/2001 non viene richiesto il certificato di destinazione urbanistica essendo oggetto di stima un cespite facente parte di condominio entrostante a terreno già edificato. Dall'esame della cartografia e delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) del vigente P.R.G.C. di Moncalieri, risulta che gli stessi ricadono in (art. 27):

- area di intervento: "Categoria B - aree a preminente destinazione residenziale in gran parte o totalmente edificate", area normativa: "Br1: Aree edificate di insediamento consolidato con minime possibilità di completamento";

nelle quali gli interventi edilizi principalmente consentiti sono (art. 28):

- manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ... omissis...

Dalla lettura della tavola "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica", approvata con delibera del C.C. n. 83 del 22.07.2006 (Variante Geologica) risulta invece che l'area sulla quale sorge il compendio ricade in "Parte Piana: Classe di stabilità IIIb1 - porzioni di territorio edificate sia di collina che di pianura, nelle quali gli elementi di pericolosità e rischio geomorfologico ed idraulico, derivanti questi ultimi dalla urbanizzazione dell'area, sono tali da imporre interventi di riassetto territoriale a tutela del patrimonio edilizio esistente. Aree attualmente inedificabili, suscettibili di trasformazione in altra classe IIIB".

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA

Per quanto potuto accertare, dal raffronto tra stato di fatto (allegati 15 e 17) e stato assentito (allegato 26) si segnalano sostanzialmente le seguenti difformità interne:

creditore procedente: YODA SPV S.r.l.

debitori eseguiti: -----

Pagina 41 di 58

ASTE
GIUDIZIARIE

- 1) fusione dei due alloggi del piano con relativa diversa distribuzione degli spazi interni;
- 2) assenza di idoneo disimpegno aerato tra bagni e soggiorno (in netto contrasto con le vigenti norme sanitarie);
- 3) allargamento della porta tra ingresso e tinello.

Fermo restando l'obbligo a carico dell'aggiudicatario di un più accurato rilievo metrico del bene e delle verifiche dimensionali dello stato di fatto con le tolleranze di legge, le difformità possono essere regolarizzate a sua esclusiva cura e spese con C.I.L.A. in sanatoria ex art. 6 bis del D.P.R. 380/2001 previa realizzazione con spese a suo carico, delle necessarie opere edili e impiantistiche di adeguamento alle norme igienico-edilizie.

Rimangono ad esclusiva cura e spese dell'aggiudicatario anche gli oneri comunali per la protocollazione dell'istanza e la sanzione amministrativa, stimabili indicativamente e con tutte le riserve del caso in circa €. 1.400,00 e i costi (qui non determinabili) del professionista abilitato per l'espletamento dei permessi comunali e delle eventuali opere di ripristino edili e impiantistiche.

In caso di eventuale diniego l'aggiudicatario dovrà attenersi a quanto successivamente ordinato dal Comune di Moncalieri, rimanendo a sua cura e spese ogni eventuale onere a carico dell'immobile pignorato anche nel caso di opere posteriori al sopralluogo o in difformità ad eventuali permessi edilizi reperiti o resi disponibili dall'ufficio tecnico, successivamente al deposito della presente relazione.

La presente verifica di conformità riguarda unicamente l'unità immobiliare pignorata così come identificata al punto 1) della perizia e così come meglio rappresentata nella scheda catastale, con esclusione delle parti comuni dello stabile (volumi edificati, ingombri, strutture, cortile, androne, vano scale, sporti, ecc. ecc.) trasferibili in quota parte di proprietà.

Quanto sopra è stato tenuto in debito conto per la determinazione del più probabile valore attuale di mercato della quota pignorata.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE

La rappresentazione grafica dell'unità immobiliare nella scheda catastale in atti coincide sostanzialmente con lo stato di fatto accertato ma non con lo stato edilizio assentito; le cantine invece coincidono con quelle di proprietà.

Conclusa la sanatoria delle difformità accertate, l'aggiudicatario dovrà provvedere a sua cura e spese all'aggiornamento planimetrico dell'unità immobiliare mediante variazione per "*divisione, esatta rappresentazione grafica e diversa distribuzione spazi interni*" e al pagamento di €. 150,00 di tributi catastali, oltre eventuali sanzioni determinate dall'Ufficio Provinciale di Torino in funzione della tardiva presentazione.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA

Non si rilevano difformità urbanistiche.

8.4. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (A.P.E.)

Sulla scorta di quanto è dato sapere allo scrivente, l'alloggio non è al momento dotato dell'attestato di prestazione energetica previsto dalle vigenti normative nazionali ed europee; l'aggiudicatario assumerà a proprio carico ogni onere relativo.

creditore procedente: YODA SPV S.r.l.

debitori eseguiti:

Pagina 42 di 58

beni in Moncalieri, corso Roma n. 9, di cui al punto A)

DOBPIO ALLOGGIO E DUE CANTINE

LOTTO QUARTO

quota 1/1 piena proprietà

Comune di Moncalieri (To), via Marengo n. 6:

1) Al piano secondo (3° f.t.) **dobpio alloggio** di due arie con accesso dal pianerottolo comune costituente l'intero piano, composto da ingresso, soggiorno, tinello, cucinino, disimpegno, due camere, due bagni, ripostiglio/lavanderia, due balconi lato strada e ampio balcone lato cortile, distinto con le sigle "A5" e "A6" nella pianta del relativo piano rappresentata nella planimetria generale del fabbricato allegata con la lettera "B" all'atto di donazione della nuda proprietà rogito notaio Gianfranco Re del 16.05.1989, rep. 29811 - racc. 10936, trascritto a Torino il 14.06.1989 ai nn. Rg. 18604 - Rp. 12456;

coerenze in corpo unico da nord in senso orario: condominio via Marengo n. 4, via Marengo, condominio via Marengo n. 8, cortile comune, vano scala, pianerottolo, vano ascensore, salvo altre.

2) Al piano seminterrato **due cantine** di pertinenza contigue con accesso dal corridoio comune, distinte con la sigla "C5" e "C6" nella pianta del relativo piano rappresentata nella succitata planimetria generale;

coerenze in corpo unico da nord in senso orario: magazzino "M1", sottosuolo via Marengo, cantina "C7", corridoio comune, salvo altre.

A seguito delle variazioni d'ufficio del 01.01.1994 per "*variazione del quadro tariffario*", del 09.11.2015 per "*inserimento in visura dei dati di superficie*" e della variazione docfa del 12.03.2020 (prot. 00054522) registrata il 16.03.2020 per "*fusione, diversa distribuzione degli spazi interni, ristrutturazione*" degli originari Subalterni 16 e 17, l'unità immobiliare pignorata risulta attualmente censita al catasto fabbricati di Moncalieri con il Foglio 3 Particella 49 Subalterno 126 (via Marengo n. 6, piano 2/S1, zona censuaria 3, categoria A/3, classe 3, vani 6, superficie catastale mq. 147, rendita catastale €. 570,17) e volturata a "----- nato a ----- il -----, cod. fis.: -----, proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni" (allegato 16).

Consistenza, distribuzione interna dei vani e coerenze sono riportate anche nella planimetria indicativa dello stato attuale (allegato 17).

DESCRIZIONE DELLA ZONA E DEL COMPENDIO

Trattasi di compendio immobiliare costituito da due condomini adiacenti medio/economici con distinti accessi pedonali da via Marengo, elevati a sei piani f.t. con fermo corsa degli ascensori comuni ai rispettivi piani degli alloggi, oltre sottotetto non agibile, seminterrato per cantine di pertinenza, centrale termica e vani tecnici comuni. L'originaria epoca costruttiva del compendio risale alla seconda metà degli anni '60 del secolo scorso. Il fabbricato non è dotato di alloggio per custode e non dispone di servizio portineria.

creditore procedente: YODA SPV S.r.l.

debitori eseguiti:

Pagina 43 di 58



Il **condominio** presenta in sintesi le seguenti caratteristiche costruttive (allegato 23 foto 47 ÷ 60):

- struttura portante in c.a.; orizzontamenti e solette balconi in latero-cemento; tetto in legno con manto di copertura in tegole marsigliesi; tamponamenti lato strada rivestiti in pietra (piano terreno) e mattonelle paramano (piani superiori); tamponamenti lato cortile tinteggiati; pluviali esterni in metallo; balconi con ringhiere in ferro smaltato a disegno semplice; serramenti lignei con vetri semplici e persiane avvolgibili; portone pedonale a doppi battenti in alluminio anodizzato e vetri; atrio con pavimentazione e zoccolatura in marmo, pareti tinteggiate; impianto citofonico; vano scala e pianerottoli pavimentati in graniglia con pareti tinteggiate; accesso al cortile da portoncino a doppi a battenti in ferro smaltato e vetri traslucidi; scala con gradini in marmo, ringhiera in ferro smaltato a disegno semplice con mancorrente ligneo; accesso al piano seminterrato da porta in ferro smaltato a battente unico e vetri traslucidi; vano scala con gradini prefabbricati; corridoio comune in battuto di cemento; pareti con intonaco grezzo.

Lo stato di conservazione risulta in correnti condizioni manutentive.

La zona di ubicazione periferica, nei pressi di corso Roma e della sopraelevata dell'autostrada "Torino-Savona", è ad alta densità residenziale abitativa con prevalenza di edifici della stessa epoca e tipologia costruttiva ed è ben servita da servizi e mezzi di trasporto pubblico nonché strutture collettive e commerciali private con alimentari e negozi di prima necessità.

DESCRIZIONE DEL DOPPIO ALLOGGIO E DELLE CANTINE

In merito alle caratteristiche interne dell'**alloggio** si riferisce sinteticamente quanto segue (allegato 15 foto 117 ÷ 158):

accesso: porta blindata;

pavimenti: ceramica (camere) e gres (balcone);

rivestimenti: ceramica (bagni e cucinino) e tinteggiatura (le altre camere);

serramenti esterni: finestre e porte finestre in pvc con vetrocamera e persiane avvolgibili;

serramenti interni: porte in legno tamburato con vetro centrale traslucido;

impianto elettrico: sottotraccia con frutti a incasso (non a norma o da verificare);

impianto sanitario: bagno adiacente il tinello aerato naturalmente dotato di lavabo a semi incasso, tazza igienica, bidet, piatto doccia con cabina e attacco lavatrice; bagno adiacente il ripostiglio aerato naturalmente dotato di doppio lavabo a incasso su base in marmo, tazza igienica, bidet, vasca idromassaggio e attacco lavatrice; impianto lavatrice realizzato nel ripostiglio; rubinetterie cromate; acqua calda prodotta da boiler a gas posizionato nel balcone lato cortile (allegato 15 foto 135 e 136);

impianto riscaldamento: centralizzato condominiale con termosifoni in ghisa, termoarredo nel bagno, tutti dotati di valvole termostatiche e contabilizzatori del calore.

Lo stato di conservazione interno è in correnti condizioni manutentive.

In merito a materiali di finitura, impianti e dotazioni interne delle **cantine** di pertinenza si riferisce sinteticamente quanto segue (allegato 15 foto 159 ÷ 162):

- accessi da distinte porte in lamiera sagomata a battente unico, pareti grezze non intonacate, pavimenti in battuto di cemento, assenza di impianti tecnologici.

Lo stato di conservazione interno risulta in buone condizioni manutentive.

creditore procedente: **YODA SPV S.r.l.**

debitori eseguiti:

Pagina 44 di 58





CONSISTENZA

Criterio di misurazione consistenza reale:

Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23.03.1998 n. 138*

| descrizione | consistenza mq. | | indice | | commerciale mq. |
|----------------------|-----------------|---|--------|---|-----------------|
| alloggio "A5-A6" | 147,20 | x | 100 % | = | 147,20 |
| balconi lato strada | 5,60 | x | 30 % | = | 1,68 |
| balcone lato cortile | 13,00 | x | 25 % | = | 3,25 |
| cantine "C5-C6" | 12,15 | x | 20 % | = | 2,43 |
| arrotondamento | -0,56 | x | 100 % | = | -0,56 |
| Totale: | 177,39 | | | | 154,00 |



VALUTAZIONE

Procedimento di stima:

comparativo monoparametrico in base al prezzo medio

SUPERFICIE COMMERCIALE INDICATIVA

La superficie commerciale del bene pignorato rilevata graficamente dalla planimetria catastale, rapportata con le percentuali indicate nell'allegato "C" del D.P.R. 23.03.1998 n. 138, risulta di circa mq. 154 così determinata:

alloggio "A5-A6": mq. $147,20 \times 100\% =$ mq. 147,20;

balconi lato strada: mq. $(2,80 + 2,80) \times 30\% =$ mq. 1,68

balcone lato cortile: mq. $13,00 \times 25\% =$ mq. 3,25

cantine "C5-C6": mq. $12,15 \times 20\% =$ mq. 2,43.



VALORE DI LIBERO MERCATO

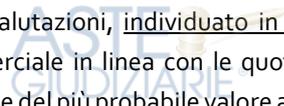
La stima del più probabile valore attuale di mercato tiene conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche del compendio e del bene pignorato (zona di ubicazione, vetustà, caratteristiche tipologiche e costruttive, stato di conservazione, altezza di piano con presenza di ascensore, consistenza e distribuzione interna dei vani, qualità dei materiali di finitura e degli impianti tecnologici) del corrente stato occupazionale, dei vincoli condominiali, dell'entità degli abusi edilizi, dell'esito degli accertamenti compiuti nei pubblici uffici e dell'attuale andamento del mercato di beni similari riscontrabili in zona.

Le quotazioni territoriali di O.M.I. e F.I.M.A.A. prevedono per la tipologia in questione i seguenti valori unitari per immobili in "stato conservativo normale":

O.M.I. Agenzia delle Entrate (abitazioni civili - A/2): tra € 1.000,00 ÷ 1.450,00;

F.I.M.A.A. (abitazioni civili - A/2): tra € 1.300,00 ÷ 1.600,00.

Pertanto, sulla base delle suddette considerazioni e valutazioni, individuato in €/mq. 1.250,00 il valore unitario al quale rapportare la superficie commerciale in linea con le quotazioni ufficiali, si ritiene di procedere in via prudenziale alla determinazione del più probabile valore attuale di mercato dell'intera quota di proprietà del cespite pignorato, adottando il metodo di stima analitico, in netti ed arrotondati:



creditore procedente: **YODA SPV S.r.l.**

debitori eseguiti:

Pagina 45 di 58





CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO

Valore superficie principale mq. 154,00 x €/mq. 1.250,00 €. 192.500,00

DECURTAZIONI AL VALORE DI MERCATO

Arrotondamento per difetto - € 500,00

RIEPILOGO VALORI CORPO

Valore di mercato (1/1 di piena proprietà): €. 192.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 192.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

La presente valutazione deve intendersi nello stato di fatto e di diritto in cui il cespite attualmente si trova, comprensivo di accessori e pertinenze, a corpo e non a misura, come visto e piaciuto con annessi diritti, azioni, ragioni e servitù attive e passive, fissi ed infissi, annessi e connessi, salvo migliori e più esatti confini e dati catastali, nel pieno rispetto delle norme e disposizioni contenute nel regolamento condominiale, facendosi espresso riferimento agli atti di provenienza, per ogni altre condizioni, clausole, pesi ed oneri, che si intendono qui integralmente trascritti e riportati.

VALORE DI MERCATO (OMV)

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI

| ID | descrizione | consistenza | cons. accessori | valore intero | valore diritto |
|----|-------------------------------|-------------|-----------------|----------------------|----------------------|
| A | doppio alloggio e due cantine | mq. 154,00 | 0,00 | 192.000,00 | 192.000,00 |
| | | | | €. 192.000,00 | €. 192.000,00 |

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO

| descrizione | importo |
|--|----------------------|
| stato d'uso/manutenzione: | -3% - € 5.760,00 |
| vincoli e oneri giuridici | -3% - € 5.760,00 |
| spese di regolarizzazione delle difformità (cap.8) | - € 1.550,00 |
| | - € 13.070,00 |
| Valore di mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 178.930,00 |

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV)

| | |
|---|-------------|
| Riduzione del valore del 3% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: | €. 5.367,90 |
| Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: | €. 0,00 |
| Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: | €. 0,00 |

creditore procedente: YODA SPV S.r.l.

debitori eseguiti:





Riduzione per arrotondamento:



€. 562,10

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

€. 173.000,00

**10. EVENTUALI PRESUPPOSTI DI APPLICABILITÀ DELL'ARTICOLO 1
COMMI 376 ÷ 378 DELLA LEGGE n. 178/2020**

Il bene pignorato non è compreso in un fabbricato realizzato secondo i criteri di cui all'art. 1 commi 376 ÷ 378 della legge n. 178/2020 ossia un fabbricato in "regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata o agevolata, finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche".



creditore procedente: **YODA SPV S.r.l.**

debitori eseguiti:





TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 155/2023 R.G.E.

LOTTO QUINTO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA

A)

quota 1/1 piena proprietà

Comune di Moncalieri (To), via Marengo n. 6:

- 1) Al piano terzo (4° f.t.) **alloggio** di due arie con accesso dal pianerottolo comune, composto da ingresso, due camere, tinello, cucinino, bagno, balcone lato strada e balcone lato cortile abusivamente verandato, distinto con la sigla "A8" nella pianta del relativo piano rappresentata nella planimetria generale del fabbricato allegata con la lettera "B" all'atto di donazione della nuda proprietà rogito notaio Gianfranco Re del 16.05.1989, rep. 29811 - racc. 10936, trascritto a Torino 2 il 14.06.1989 ai nn. Rg. 18603 - Rp. 12456;
coerenze da nord in senso orario: condominio via Marengo n. 4, via Marengo, alloggio "A7", vano ascensore, pianerottolo, vano scala, cortile comune, salvo altre.
- 2) Al piano seminterrato **cantina** di pertinenza con accesso dal corridoio comune, distinta con la sigla "C8" nella pianta del relativo piano rappresentata nella succitata planimetria generale;
coerenze da nord in senso orario: corridoio comune, locale comune, condominio via Marengo n. 8, cantina "C9", salvo altre.

A seguito delle variazioni d'ufficio del 01.01.1994 per "variazione del quadro tariffario" e del 09.11.2015 per "inserimento in visura dei dati di superficie", l'unità immobiliare pignorata risulta attualmente censita al catasto fabbricati di Moncalieri con il Foglio 3 Particella 49 Subalterno 19 (via Marengo n. 6, piano 3, zona censuaria 3, categoria A/3, classe 3, vani 4,5, superficie catastale mq. 89, rendita catastale €. 427,63) e volturata a "----- nato a ----- il -----, cod. fis.: -----
--- -, proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni" (allegato 19).

Consistenza, distribuzione interna dei vani e coerenze sono riportate anche nella planimetria indicativa dello stato attuale (allegato 20).

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE

| | |
|--|----------------------|
| consistenza commerciale complessiva unità principali: | 89,00 m ² |
| consistenza commerciale complessiva accessori: | 0,00 m ² |
| valore di mercato del bene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 102.000,00 |
| valore di vendita giudiziaria del bene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 72.000,00 |

creditore procedente: YODA SPV S.r.l.

debitori eseguiti:

Pagina 48 di 58



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

Dagli accertamenti compiuti all'agenzia delle entrate di Torino 1, risulta che l'alloggio e la cantina sono occupati da ----- nato a ----- di ----- (--) il --.---.--- (cod. fis.: -----) e dal suo nucleo familiare, in forza di contratto di locazione stipulato dall'esecutato il 26.01.2022 a "canone libero" ex art. 2 comma 1 legge 431/1998, registrato telematicamente a Torino 4 il 26.01.2022 al n. 308 - serie 3T - codice identificativo TTQ22T000308000DD (allegato 21).

La registrazione del contratto è antecedente alla trascrizione del pignoramento immobiliare.

Il contratto, prodotto in copia dall'esecutato, riporta le seguenti caratteristiche:

- durata di anni "4+4" (quattro + quattro) decorrenti dal 01.01.2022 al 31.12.2025;
- canone annuo di "€. 4.836,00" corrisposto in dodici rate mensili anticipate di "€. 403,00".

In occasione del sopralluogo interno del 03.07.2024 eseguito congiuntamente al custode giudiziario e all'esecutato, si è accertato che il bene pignorato è effettivamente occupato dal conduttore e dalla coniuge.

Nella determinazione del richiesto valore attuale di mercato della massa pignorata, lo scrivente terrà in debito conto l'incidenza generata dal sopracitato stato occupazionale riservandosi comunque sull'esistenza di eventuali titoli o pattuizioni posti in essere senza la prevista formalizzazione nei pubblici uffici di competenza.

Successivamente lo scrivente veniva informato dall'esecutato che il canone di locazione mensile è stato pignorato dalla SO.RIS. S.p.a. (identificativo atto: 50320202400023246100) per l'estinzione di un debito pari a €. 5.852,76 oltre interessi alla data del 03.09.2024 (allegato 22) e che con la concessionaria è stata concordata una rateazione di 15 mesi decorrenti da "ottobre 2024" a "dicembre 2025" per il pagamento di complessivi €. 6.045,00 (€. 403,00/mese).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Le visure eseguite alla conservatoria dei registri immobiliari di Torino 2 aggiornate al 31.10.2024, evidenziano la seguente formalità pregiudizievole gravante sull'immobile esecutato indicata al punto 4.2, la cui cancellazione avverrà a cura della procedura ma con i seguenti oneri ad esclusivo carico dell'aggiudicatario:

- trascrizioni (tutte le tipologie): €. 294,00 per ogni formalità;
- ipoteche volontarie (solo per mutui): €. 35,00 per ogni eventuali formalità;
- ipoteche volontarie (non mutui), giudiziali, legali: imposta ipotecaria pari allo 0,5% sul minor importo tra "iscrizione totale dell'ipoteca e prezzo di aggiudicazione" con un minimo di €. 200,00 oltre €. 94,00 di imposta di bollo e tassa ipotecaria, per ogni eventuale formalità.

L'importo complessivo sarà determinato dai competenti uffici della conservatoria dei registri immobiliari di Torino 2 in funzione del prezzo di aggiudicazione e dell'effettivo numero di formalità da cancellare o di nuove tariffe in vigore al momento del trasferimento.

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna.

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: nessuna.

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico:

l'area sulla quale insiste il bene in questione non è gravata da diritti di censo, livello o usi civici a favore di terzi.

creditore procedente: YODA SPV S.r.l.

debitori eseguiti: -----

Pagina 49 di 58

4.1.4. Altre limitazioni d'uso (regolamento condominiale):

dagli atti di provenienza e dal regolamento condominiale, non risultano gravare sul bene pignorato particolari diritti reali, vincoli o oneri, formalizzati a favore di terzi e rimanenti a carico dell'acquirente (ivi compresi quelli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o connessi con il suo carattere storico - artistico), fatta eccezione per le ragioni, i diritti e le accessioni che al suddetto competono sull'area e sulle parti del fabbricato che per legge, uso e destinazione sono da ritenersi comuni ai sensi del vigente regolamento condominiale.

Il condominio di via Marengo n. 6 è disciplinato dal regolamento assembleare statuito in data 20.03.2020. Detto regolamento, ricevuto in copia dall'amministratore protempore, prevede i seguenti vincoli di destinazione d'uso ovvero limitazioni all'utilizzo del bene pignorato (allegato 24):

"Art. 11 Divieti

Ogni condomino è, inoltre, tenuto ad osservare i seguenti particolari divieti:

- è proibito l'uso delle unità immobiliari contrario al decoro ed al buon costume del Condominio;
- è vietato adibire gli appartamenti o negozi ad uso industria rumorosa, agenzie di pegno, uffici pubblici, ambulanze, sanatori, gabinetti per cura di malattie infettive, o contagiose, case di tolleranza, sale da ballo, istituti d'istruzione, case d'alloggio.

...omissis...

- è vietata la destinazione degli appartamenti e locali di proprietà esclusiva ad uso diverso dall'abitativo o da ufficio professionale privato, senza la preventiva autorizzazione dell'Assemblea;

...omissis...

- è vietato chiudere, sia pure parzialmente, i balconi e le terrazze dell'edificio; l'eventuale applicazione di tende, verande o grate è subordinata ad un progetto unitario da sottoporre all'approvazione dell'Assemblea;

...omissis..."

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA

4.2.1. Iscrizioni: nessuna.

4.2.2. Trascrizioni:

pignoramento immobiliare trascritto il 11.03.2024 ai nn. Rg. 10157 - Rp. 7673:

favore: Yoda Spv Srl;

contro: -----;

cancellazione: limitatamente all'immobile foglio 3 particella 49 subalterno 19.

4.2.3. Altre trascrizioni: nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 3.058,46

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

Ulteriori avvertenze:

creditore procedente: **YODA SPV S.r.l.**

debitori eseguiti: -----

Pagina 50 di 58

Dalle informazioni avute dall'amministratore pro-tempore risulta quanto segue:

- importo annuo spese fisse di gestione ordinaria condominio 2024: €. 1.865,31;
- importo annuo spese fisse di gestione ordinaria riscaldamento 2024/2025: €. 1.193,15;
- non sussistono spese arretrate.

Ai sensi dell'articolo 63 comma 4° delle disposizioni d'attuazione del codice civile, l'aggiudicatario sarà comunque responsabile in solido con gli esecutati unicamente delle spese insolute condominiali e del riscaldamento, sia ordinarie che straordinarie, riferite all'annualità gestionale in corso (non solare) e a quella precedente, rispetto alla data di trasferimento della proprietà in suo favore. Ad eccezione degli importi a preventivo, le spese pregresse nei due anni anteriori la data della presente perizia, sono quindi da intendersi puramente indicative. È consigliabile che gli interessati verifichino preliminarmente lo stato del debito in prossimità della data dell'asta così da quantificare le reali spese a carico del bene esecutato nel periodo di competenza legale (amministrazione protempore "studio F.G. Amministrazioni, tel. 011/0204570").

PROCEDIMENTI GIUDIZIARI

Dalle informazioni reperite dal legale difensore degli esecutati, risulta che il bene esecutato è oggetto dei seguenti procedimenti giudiziari iscritti al tribunale ordinario di Torino, sezione 1ª civile, promossi dagli esecutati contro la creditrice procedente:

- 1) G.I. dott. Stefano De Montis: causa n. 551/2024 R.G. per "opposizione a atto di precetto";
- 2) G.I. dott. Bruno Anca: causa n. 2187/2024 R.G. per "opposizione a decreto ingiuntivo".

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

PROPRIETA' ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO

Alla data di trascrizione del pignoramento immobiliare a favore del creditore procedente (11.03.2024), l'intera piena proprietà del bene in questione era intestata all'esecutato -----
--- coniugato in regime di separazione legale dei beni.

CRONISTORIE DEL VENTENNIO

In merito alle vicende nel ventennio anteriore la data di trascrizione del pignoramento (12.03.2004 ÷ 11.03.2024), si elencano di seguito i nominativi di tutti i proprietari e i dati dei rispettivi titoli di acquisto della proprietà:

- 1) atto di c/v notaio Adriana Lazzerini Quaranta del 28.02.1966, rep. 4260 - racc. 2159
trascritto a Torino 3 il 24.03.1966 ai nn. Rg. 10633 - Rp. 8059:

----- nato a ----- il ----- acquistava da ----- nata a ----- il -----
l'intera piena proprietà dell'appezzamento di terreno in regione Vallere censito al catasto terreni di Moncalieri con il Foglio 3 Particella 49/a, sul quale ha edificato il condominio compendiante anche l'unità immobiliare pignorata;

- 2) donazione della nuda proprietà notaio Gianfranco Re del 16.05.1989, rep. 29811 - racc. 10936
trascritto a Torino 2 il 14.06.1989 ai nn. Rg. 18604 - Rp. 12456:

----- nato a ----- il ----- (cod. fis. -----) donava al figlio -----
nato a ----- il ----- (cod. fis. -----) l'intera nuda proprietà del bene pignorato e di altri non oggetto d'esecuzione, riservandosi l'usufrutto generale vitalizio su tutti i beni;

creditore procedente: **YODA SPV S.r.l.**

debitori esecutati: -----



3) riunione d'usufrutto:

con il decesso di -----, l'usufrutto generale vitalizio del decuius si riuniva alla nuda proprietà in capo a ----- divenendo così titolare dell'intera piena proprietà del bene esecutato e di altri non oggetto della presente relazione;

4) successione legittima di ----- deceduto il 29.01.2015

registrata a Torino il 29.09.2020 al n. 324601 vol. 88888

trascritta a Torino il 12.10.2020 ai nn. Rg. 33886 - Rp. 23847

accettazione tacita trascritta a Torino il 24.05.2021 ai nn. Rg. 23007 - Rp. 16833:

in assenza di disposizioni testamentarie, l'intera piena proprietà del bene in questione e di altri non oggetto della presente, si trasmetteva per legge, previa rinuncia del coniuge superstite ----- nata a ----- il --.--.-- (cod. fis.: -----), ai figli:

- ----- nato a ----- il --.--.--, cod. fis.: -----;

- ----- nato a ----- il --.--.--, cod. fis.: -----;

per la quota indivisa di 1/2 ciascuno, quale bene personale;

5) atto di divisione notaio Gaetano La Placa del 28.10.2021, rep. 5573 - racc. 4248

trascritto a Torino il 02.11.2021 ai nn. Rg. 48957 - Rp. 35482 (allegato 25):

costituiti gli immobili in due lotti di egual valore, ----- si assegnava la piena proprietà dei beni del "lotto primo" comprendente tra gli altri, anche l'immobile pignorato.

PRIMO TITOLO DI ACQUISTO ANTERIORE AL VENTENNIO

Il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriori al ventennio è l'atto di donazione della nuda proprietà notaio Gianfranco Re del 16.05.1989, rep. 29811 - racc. 10936, trascritto a Torino il 14.06.1989 ai nn. Rg. 18604 - Rp. 12456.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

7.1. PRATICHE EDILIZIE

Dagli accertamenti compiuti negli archivi comunali di Moncalieri, risulta che l'edificazione e l'occupazione del fabbricato compendiate l'immobile pignorato è stata autorizzata con il rilascio dei seguenti provvedimenti:

1) nulla osta 334 del 10.12.1963 per "nuova costruzione edificio urbano uso civile abitazione";

2) nulla osta 96 del 16.08.1967 per "progetto di variante casa civile abitazione" (allegato 26);

3) licenza di abitazione 103 del 12.02.1970 (allegato 27);

L'immobile pignorato non è oggetto di successive istanze di variante o condono edilizio e non è oggetto di lavori in corso d'opera.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA

Ai sensi dell'art. 30 comma 2 del D.P.R. 380/2001 non viene richiesto il certificato di destinazione urbanistica essendo oggetto di stima un cespite facente parte di condominio entrostante a terreno già edificato. Dall'esame della cartografia e delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) del vigente P.R.G.C. di Moncalieri, risulta che gli stessi ricadono in (art. 27):

- area di intervento: "Categoria B: aree a preminente destinazione residenziale in gran parte o totalmente edificate"; area normativa: "Br1: a ree edificate di insediamento consolidato con minime possibilità di completamento";

nelle quali gli interventi edilizi principalmente consentiti sono (art. 28):

- manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ... omissis... .

creditore procedente: YODA SPV S.r.l.

debitori eseguiti: -----

Pagina 52 di 58



Dalla lettura della tavola "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica", approvata con delibera del C.C. n. 83 del 22.07.2006 (Variante Geologica) risulta invece che l'area sulla quale sorge il compendio ricade in "Parte Piana: Classe di stabilità IIIb1 - porzioni di territorio edificate sia di collina che di pianura, nelle quali gli elementi di pericolosità e rischio geomorfologico ed idraulico, derivanti questi ultimi dalla urbanizzazione dell'area, sono tali da imporre interventi di riassetto territoriale a tutela del patrimonio edilizio esistente. Aree attualmente inedificabili, suscettibili di trasformazione in altra classe IIIB".

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA

Per quanto potuto accertare, dal raffronto tra stato di fatto (allegati 18 e 20) e stato assentito (allegato 26) si segnala sostanzialmente la seguente difformità interna:

- 1) accorpo di una camera dall'adiacente alloggio del piano per la mancata realizzazione del vano ripostiglio e l'apertura di una porta di comunicazione tra ingresso e camera;
- 2) chiusura del balcone lato cortile con veranda.

La veranda, realizzata in assenza di nulla osta assembleare e di piano verande tipo assentito (art. 36 N.T.A.), dovrà essere necessariamente rimossa.

Fermo restando l'obbligo a carico dell'aggiudicatario di un più accurato rilievo metrico del bene e delle verifiche dimensionali dello stato di fatto con le tolleranze di legge, le difformità possono essere regolarizzate a sua esclusiva cura e spese con C.I.L.A. in sanatoria ex art. 6 bis del D.P.R. 380/2001.

Rimangono ad esclusiva cura e spese dell'aggiudicatario anche gli oneri comunali per la protocollazione dell'istanza e la sanzione amministrativa, stimabili indicativamente e con tutte le riserve del caso in circa €. 1.400,00 e i costi (qui non determinabili) del professionista abilitato per l'espletamento dei permessi comunali e delle eventuali opere di ripristino edili e impiantistiche.

In caso di eventuale diniego l'aggiudicatario dovrà attenersi a quanto successivamente ordinato dal Comune di Moncalieri, rimanendo a sua cura e spese ogni eventuale onere a carico dell'immobile pignorato anche nel caso di opere posteriori al sopralluogo o in difformità ad eventuali permessi edilizi reperiti o resi disponibili dall'ufficio tecnico, successivamente al deposito della presente relazione.

La presente verifica di conformità riguarda unicamente l'unità immobiliare pignorata così come identificata al punto 1) della perizia e così come meglio rappresentata nella scheda catastale, con esclusione delle parti comuni dello stabile (volumi edificati, ingombri, strutture, cortile, androne, vano scale, sporti, ecc.) trasferibili in quota parte di comproprietà.

Quanto sopra è stato tenuto in debito conto per la determinazione del più probabile valore attuale di mercato della quota pignorata.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE

La rappresentazione grafica dell'unità immobiliare nella scheda catastale in atti coincide sostanzialmente con lo stato di fatto accertato ma non con lo stato edilizio assentito; la cantina invece coincide con quella di proprietà.

Conclusa la sanatoria delle difformità accertate, l'aggiudicatario dovrà provvedere a sua cura e spese

creditore procedente: YODA SPV S.r.l.

debitori eseguiti:

Pagina 53 di 58



all'aggiornamento planimetrico dell'unità immobiliare mediante variazione per "divisione, esatta rappresentazione grafica e diversa distribuzione spazi interni" e al pagamento di €. 100,00 di tributi catastali, oltre eventuali sanzioni determinate dall'Ufficio Provinciale di Torino in funzione della tardiva presentazione.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA

Non si rilevano difformità urbanistiche.

8.4. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (A.P.E.)

Sulla scorta di quanto è dato sapere allo scrivente, l'alloggio non è al momento dotato dell'attestato di prestazione energetica previsto dalle vigenti normative nazionali ed europee; l'aggiudicatario assumerà a proprio carico ogni onere relativo.

beni in Moncalieri, corso Roma n. 9, di cui al punto A)

ALLOGGIO E CANTINA

LOTTO QUINTO

quota 1/1 piena proprietà

Comune di Moncalieri (To), via Marengo n. 6:

- 1) Al piano terzo (4° f.t.) **alloggio** di due arie con accesso dal pianerottolo comune, composto da ingresso, due camere, tinello, cucinino, bagno, balcone lato strada e balcone lato cortile abusivamente verandato, distinto con la sigla "A8" nella pianta del relativo piano rappresentata nella planimetria generale del fabbricato allegata con la lettera "B" all'atto di donazione della nuda proprietà rogito notaio Gianfranco Re del 16.05.1989, rep. 29811 - racc. 10936, trascritto a Torino 2 il 14.06.1989 ai nn. Rg. 18603 - Rp. 12456; coerenze da nord in senso orario: condominio via Marengo n. 4, via Marengo, alloggio "A7", vano ascensore, pianerottolo, vano scala, cortile comune, salvo altre.
- 2) Al piano seminterrato **cantina** di pertinenza con accesso dal corridoio comune, distinta con la sigla "C8" nella pianta del relativo piano rappresentata nella succitata planimetria generale; coerenze da nord in senso orario: corridoio comune, locale comune, condominio via Marengo n. 8, cantina "C9", salvo altre.

A seguito delle variazioni d'ufficio del 01.01.1994 per "variazione del quadro tariffario" e del 09.11.2015 per "inserimento in visura dei dati di superficie", l'unità immobiliare pignorata risulta attualmente censita al catasto fabbricati di Moncalieri con il Foglio 3 Particella 49 Subalterno 19 (via Marengo n. 6, piano 3, zona censuaria 3, categoria A/3, classe 3, vani 4,5, superficie catastale mq. 65, rendita catastale €. 427,63) e volturata a "----- nato a ----- il -----, cod. fis.: -----, proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni" (allegato 19).

Consistenza, distribuzione interna dei vani e coerenze sono riportate anche nella planimetria indicativa dello stato attuale (allegato 20).

creditore procedente: YODA SPV S.r.l.

debitori eseguiti: -----

Pagina 54 di 58





DESCRIZIONE DELLA ZONA E DEL COMPENDIO

Trattasi di compendio immobiliare costituito da due condomini adiacenti medio/economici con distinti accessi pedonali da via Marengo, elevati a sei piani f.t. con fermo corsa degli ascensori comuni ai rispettivi piani degli alloggi, oltre sottotetto non agibile, seminterrato per cantine di pertinenza, centrale termica e vani tecnici comuni. L'originaria epoca costruttiva del compendio risale alla seconda metà degli anni '60 del secolo scorso. Il fabbricato non è dotato di alloggio per custode e non dispone di servizio portineria.

Il **condominio** presenta in sintesi le seguenti caratteristiche costruttive (allegato 23 foto 47 ÷ 60):

- struttura portante in c.a.; orizzontamenti e solette balconi in latero-cemento; tetto in legno con manto di copertura in tegole marsigliesi; tamponamenti lato strada rivestiti in pietra (piano terreno) e mattonelle paramano (piani superiori); tamponamenti lato cortile tinteggiati; pluviali esterni in metallo; balconi con ringhiere in ferro smaltato a disegno semplice; serramenti lignei con vetri semplici e persiane avvolgibili; portone pedonale a doppi battenti in alluminio anodizzato e vetri; atrio con pavimentazione e zoccolatura in marmo, pareti tinteggiate; impianto citofonico; vano scala e pianerottoli pavimentati in graniglia con pareti tinteggiate; accesso al cortile da portoncino a doppi a battenti in ferro smaltato e vetri traslucidi; scala con gradini in marmo, ringhiera in ferro smaltato a disegno semplice con mancorrente ligneo; accesso al piano seminterrato da porta in ferro smaltato a battente unico e vetri traslucidi; vano scala con gradini prefabbricati; corridoio comune in battuto di cemento; pareti con intonaco grezzo.

Lo stato di conservazione risulta in correnti condizioni manutentive.

La zona di ubicazione periferica, nei pressi di corso Roma e della sopraelevata dell'autostrada "Torino-Savona", è ad alta densità residenziale abitativa con prevalenza di edifici della stessa epoca e tipologia costruttiva ed è ben servita da servizi e mezzi di trasporto pubblico nonché strutture collettive e commerciali private con alimentari e negozi di prima necessità.

DESCRIZIONE DELL'ALLOGGIO E DELLA CANTINA

In merito alle caratteristiche interne dell'**alloggio** si riferisce sinteticamente quanto segue (allegato 18 foto 163 ÷ 198):

accesso: porta in legno tamburato con serratura ordinaria;

pavimenti: marmo (camere) e gres (balcone);

rivestimenti: ceramica (bagno e cucinino) e tinteggiatura (le altre camere);

serramenti esterni: finestre e porte finestre in legno con vetri semplici e persiane avvolgibili;

serramenti interni: porte in legno tamburato con vetro centrale traslucido;

impianto elettrico: sottotraccia con frutti a incasso (non a norma o da verificare);

impianto sanitario: bagno aerato naturalmente dotato di lavabo a semi incasso, tazza igienica, bidet, vasca e attacco lavatrice; rubinetterie cromate; acqua calda prodotta da boiler a gas posizionato nel cucinino (allegato 18 foto 180 e 181);

impianto riscaldamento: centralizzato condominiale con termosifoni in ghisa dotati di valvole termostatiche e contabilizzatori del calore.

Lo stato di conservazione interno è in correnti condizioni manutentive.

In merito a materiali di finitura, impianti e dotazioni interne della **cantina** di pertinenza si riferisce sinteticamente quanto segue (allegato 18 foto 199 - 200):

creditore procedente: **YODA SPV S.r.l.**

debitori eseguiti:

Pagina 55 di 58





- accesso da porta in lamiera sagomata a battente unico, pareti grezze non intonacate, pavimento in battuto di cemento, assenza di impianti tecnologici.

Lo stato di conservazione interno risulta in correnti condizioni manutentive.

CONSISTENZA

Criterio di misurazione consistenza reale:

Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23.03.1998 n. 138*

| descrizione | consistenza mq. | | indice | | commerciale mq. |
|----------------------|-----------------|---|--------|---|-----------------|
| alloggio "A8" | 85,10 | x | 100 % | = | 85,10 |
| balcone lato strada | 2,80 | x | 30 % | = | 0,84 |
| balcone lato cortile | 6,50 | x | 30 % | = | 1,95 |
| cantina "C8" | 3,40 | x | 25 % | = | 0,85 |
| arrotondamento | 0,26 | x | 100 % | = | 0,26 |
| Totale: | 98,06 | | | | 89,00 |

VALUTAZIONE

Procedimento di stima:

comparativo monoparametrico in base al prezzo medio.

SUPERFICIE COMMERCIALE INDICATIVA

La superficie commerciale del bene pignorato rilevata graficamente dalla planimetria catastale, rapportata con le percentuali indicate nell'allegato "C" del D.P.R. 23.03.1998 n. 138, risulta di circa mq. 89 così determinata:

- alloggio "A8": mq. 85,10 x 100% = mq. 85,10 circa;
- balcone lato strada: mq. 2,80 x 30% = mq. 0,84 circa;
- balcone lato cortile: mq. 6,50 x 30% = mq. 1,95 circa;
- cantina "C8": mq. 3,40 x 25% = mq. 0,85 circa.

VALORE DI LIBERO MERCATO

La stima del più probabile valore attuale di mercato tiene conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche del compendio e del bene pignorato (zona di ubicazione, vetustà, caratteristiche tipologiche e costruttive, stato di conservazione, altezza di piano con presenza di ascensore, consistenza e distribuzione interna dei vani, qualità dei materiali di finitura e degli impianti tecnologici) del corrente stato occupazionale, dei vincoli condominiali, dell'entità degli abusi edilizi, dell'esito degli accertamenti compiuti nei pubblici uffici e dell'attuale andamento del mercato di beni similari riscontrabili in zona.

Le quotazioni territoriali di O.M.I. e F.I.M.A.A. prevedono per la tipologia in questione i seguenti valori unitari per immobili in "stato conservativo normale":

O.M.I. Agenzia delle Entrate (abitazioni economiche - A/3): tra € 850,00 ÷ 1.250,00;

F.I.M.A.A. (appartamenti modesti economico/popolari - A/3): tra € 800,00 ÷ 1.250,00.

Pertanto, sulla base delle suddette considerazioni e valutazioni, individuato in €/mq. 1.150,00 il valore unitario al quale rapportare la superficie commerciale in linea con le quotazioni ufficiali, si

creditore procedente: **YODA SPV S.r.l.**

debitori eseguiti:

Pagina 56 di 58

ritiene di procedere in via prudenziale alla determinazione del più probabile valore attuale di mercato dell'intera quota di proprietà del cespite pignorato, adottando il metodo di stima analitico, in netti ed arrotondati:

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO

Valore superficie principale mq. 89,00 x €/mq. 1.150,00 € 102.350,00

DECURTAZIONI AL VALORE DI MERCATO

Arrotondamento per difetto - € 350,00

RIEPILOGO VALORI CORPO

Valore di mercato (1/1 di piena proprietà): € 102.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 102.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

La presente valutazione deve intendersi nello stato di fatto e di diritto in cui il cespite attualmente si trova, comprensivo di accessori e pertinenze, a corpo e non a misura, come visto e piaciuto con annessi diritti, azioni, ragioni e servitù attive e passive, fissi ed infissi, annessi e connessi, salvo migliori e più esatti confini e dati catastali, nel pieno rispetto delle norme e disposizioni contenute nel regolamento condominiale, facendosi espresso riferimento agli atti di provenienza, per ogni altre condizioni, clausole, pesi ed oneri, che si intendono qui integralmente trascritti e riportati.

VALORE DI MERCATO (OMV)

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI

| ID | descrizione | consistenza | cons. accessori | valore intero | valore diritto |
|----|--------------------|-------------|-----------------|---------------|----------------|
| A | alloggio e cantina | 89,00 | 0,00 | 102.000,00 | 102.000,00 |
| | | | | € 102.000,00 | € 102.000,00 |

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO

| descrizione | importo | |
|--|---------|---------------|
| stato d'uso/manutenzione | -3% | - € 3.060,00 |
| vincoli e oneri giuridici | -3% | - € 3.060,00 |
| riduzione per stato locativo | -20% | - € 20.400,00 |
| spese di regolarizzazione delle difformità (cap.8) | | - € 1.500,00 |
| | | - € 28.020,00 |

Valore di mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 73.980,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV)

Riduzione del valore del 3% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € 2.219,40

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: € 0,00

creditore procedente: YODA SPV S.r.l.

debitori eseguiti:

Pagina 57 di 58



Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: €. 0,00
Arrotondamento per eccesso: €. 239,40

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni
nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 72.000,00**

Tanto si è ritenuto esporre all'III.mo G.E. in ordine al gradito incarico ricevuto.

Torino, li 31.10.2024

L'Esperto
geom. Gian Carlo La Vigna



creditore procedente: YODA SPV S.r.l.

debitori eseguiti:

