

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI TORINO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa **Francesca ALONZO**

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

per la stima dei beni immobili nella procedura in capo a

B.C.

residente in *(omissis)*

Cod. Fisc.: *(omissis)*

Esecuzione Immobiliare n° 693/2012

_____ • _____

PREMESSO CHE

Il sottoscritto Per. Agr. BELLEI Roberto, con studio in Rosta, Via Rivoli n° 188 (tel. 011/95.40.984 cell. 335/17.93.193), iscritto al n° 208 del Collegio dei Periti Agrari e Laureati Periti Agrari della Provincia di Torino e Valle d'Aosta; iscritto al n° 867 dell'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice del Tribunale di Torino, con ordinanza del 18/06/2015 è stato nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura a margine. All'udienza del 27/06/2015 l'Ill.mo Giudice, in occasione del giuramento, mandava al C.T.U. di rispondere al seguente

QUESITO:

«L'esperto, compiuti gli opportuni accertamenti, con espressa autorizzazione ad acquisire in copia, anche presso pubblici uffici, tutti i documenti necessari al riguardo, con particolare riferimento ai titoli di acquisto, alle denunce di successione, ai regolamenti condominiali, ai contratti di locazione o di affitto, ai certificati di residenza e ai certificati destina-

zione urbanistica (per i terreni, a eccezione di quelli che costituiscano pertinenze di edifici censiti nel nuovo catasto edilizio urbano e la cui superficie complessiva sia inferiore a 5.000 mq.) :

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

2) indichi i proprietari degli immobili alla data della trascrizione del pignoramento, nonché tutti i proprietari nel ventennio anteriore a tale data e il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al suddetto ventennio, specificando se i dati risultanti dalla documentazione di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c. corrispondano a quelli effettivi;

3) indichi l'esistenza di formalità (iscrizioni e trascrizioni), diritti reali a favore di terzi, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sugli immobili (ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dei beni e quelli connessi con il loro carattere storico-artistico), specificando quali resteranno a carico dell'acquirente e quali saranno cancellati o comunque risulteranno non opponibili all'acquirente; per le formalità da cancellare, dica inoltre se esse colpiscano solo i beni pignorati o anche altri beni e, quindi, se siano da cancellare totalmente o parzialmente;

4) accerti lo stato di occupazione degli immobili, con l'indicazione, se occupati da terzi, del titolo in base al quale ciò avviene, con particolare riferimento alla sua registrazione, alla sua scadenza ed al canone pattuito;

5) descriva tali beni , anche mediante rilievi planimetrici e fotografici;

6) verifichi la regolarità edilizia e urbanistica e l'esistenza della dichiarazione di agibilità e dell'attestato di prestazione energetica degli immobili, specificando in base a quali concessioni edilizie essi furono realizzati e, in caso di accertamento di irregolarità, se, con

quale procedura e con quale spesa esse possano essere sanate;

7) determini il valore di mercato degli immobili e proponga il prezzo base per la vendita (mediante diminuzione del valore di mercato nella misura del 25%);

8) individui, per gli immobili fuori Torino, i giornali di informazione locale aventi maggiore diffusione nella zona interessata, quotidiani, multi settimanali o settimanali editi da soggetti iscritti al Registro Operatori della Comunicazione.”

Letti gli atti di causa e la documentazione prodotta, effettuate le verifiche necessarie, eseguiti i necessari sopralluoghi, visure ed accertamenti, esaminati gli atti ed i documenti di causa, espletate le necessarie pratiche e formalità di legge, il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio presenta la propria:

RELAZIONE PERITALE:

1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI

Sulla base dei documenti prodotti agli atti, delle visure effettuate e dell'esame dei documenti reperiti, alla data della trascrizione del pignoramento (09/05/2012), la Signora:

- B.C., nata il (omissis) a (omissis) (C.F.: (omissis)) e residente in (omissis)

era proprietaria per l'intero degli immobili pignorati di seguito elencati secondo l'ordine risultante dal Certificato Notarile ex art. 567 secondo comma C.p.C. A firma notaio Maria Luisa NICODEMO agli atti:

NEL COMUNE DI TORINO (TO)

- **ALL'INDIRIZZO DI VIA DUINO N. 180:**
 - Abitazione di tipo economico al piano terzo censita nel Catasto Fabbricati al foglio 1456 (ex-116), particella 132 (ex-627), subalterno 8;
 - Abitazione di tipo economico al piano quarto censita nel Catasto Fabbricati al foglio 1456 (ex-116), particella 132 (ex-627), subalterno 106 (ex-10);

- Abitazione di tipo economico al piano quarto censita nel Catasto Fabbricati al foglio 1456 (ex-116), particella 132 (ex-627), subalterno 107 (ex-11);
- **ALL'INDIRIZZO DI VIA GARESSIO N. 22 E 24:**
 - Abitazione di tipo civile al piano quinto di Via Garessio n. 24 interno 6 scala B, censita nel Catasto Fabbricati al foglio 1402 (ex-121), particella 414 (ex-466), subalterno 52;
 - Autorimessa n. 136 al piano primo sotterraneo di Via Garessio n. 22, censita nel Catasto Fabbricati al foglio 1402 (ex-121), particella 414 (ex-466), subalterno 97;
 - Autorimessa n. 125 al piano primo sotterraneo di Via Garessio n. 22, censita nel Catasto Fabbricati al foglio 1402 (ex-121), particella 414 (ex-466), subalterno 108;
 - Autorimessa n. 135 al piano primo sotterraneo di Via Garessio n. 22, censita nel Catasto Fabbricati al foglio 1402 (ex-121, ex-122¹), particella 414 (ex-466), subalterno 48.

Ai fini del successivo sviluppo del presente elaborato, nonché della vendita, i beni immobili sottoposti a pignoramento vengono individuati nei seguenti Lotti, corrispondenti alla identificazione delle minime entità individualmente alienabili:

LOTTO 1) – ALLOGGIO “G” AL P.3 DI VIA DUINO N° 180

L'abitazione censita nel Catasto Fabbricati al F° 1456 n° 132 sub 8;

Trattazione aPag. 6

LOTTO 2) – ALLOGGIO “T” AL P.4 DI VIA DUINO N° 180

¹ Vecchia indicazione catastale errata: il refuso di meccanizzazione è stato recentemente corretto con Foglio Osservazioni TO 541295/13 a margine della Variazione del 17/01/2014 n. 15514.1/2014 in atti dal 17/01/2014 (protocollo n. TO0015931) BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE, mediante soppressione della uiu fg 122 n. 466 sub 48 e sua sostituzione con l'uiu fg 121 n. 466 sub 48

L'abitazione censita nel Catasto Fabbricati al F° 1456 n° 132 sub 106;

Trattazione aPag. 21

LOTTO 3) – ALLOGGIO “H” AL P.4 DI VIA DUINO N° 180

L'abitazione censita nel Catasto Fabbricati al F° 1456 n° 132 sub 107;

Trattazione aPag. 36

LOTTO 4) – ALLOGGIO AL P.5 DI VIA GARESSIO N° 24/6 CON AUTORIMESSA

L'abitazione censita nel Catasto Fabbricati al F° 1402 n° 414 sub 52 con il box auto n.

135 al piano S1 di V. Garessio n. 22, censita al foglio 1402, n° 414, subalterno 48;

Trattazione aPag. 51

LOTTO 5) – AUTORIMESSA N° 136 AL P.S1 DI VIA GARESSIO N° 22

Il box auto censito nel Catasto Fabbricati al F° 1402 n° 414 sub 97;

Trattazione aPag. 68

LOTTO 6) – AUTORIMESSA N° 125 AL P.S1 DI VIA GARESSIO N° 22

Il box auto censito nel Catasto Fabbricati al F° 1402 n° 414 sub 108.

Trattazione aPag. 83

————— ● —————

N.B.: Attualmente tutte le unità immobiliari sulle quali è stato trascritto il pignoramento risultano catastalmente in capo ai signori C.C., nata a *(omissis)* il *(omissis)* (c.f. *(omissis)*), ivi domiciliata in *(omissis)* e F.C., nato a *(omissis)* il *(omissis)* (c.f. *(omissis)*), ivi domiciliato in *(omissis)* in forza di Atto di Accettazione di eredità del 20/06/2013 a rogito BERTANI Rep. 112150/18262 trascritto a TORINO 1 ai numeri 15793 di RP e 22261 di RG il 27/06/2013, data successiva alla trascrizione del Pignoramento.

LOTTO 1) – ALLOGGIO “G” AL P.3 DI VIA DUINO N° 180

1.1) TIPOLOGIA e CONSISTENZA

Alloggio di tipo economico al piano terzo (4° f.t.) di una casa elevata a 6 (sei) piani fuori terra, composto da due camere, soggiorno con cucinino, bagno ed accessori, distinto con la lettera “G” nella pianta del piano allegata al Regolamento di Condominio, con la cantina numero 12 (dodici) al piano sotterraneo. Superficie catastale totale² pari a m² 84.

1.2) SITUAZIONE CATASTALE e COERENZE

1.2.1) CATASTO FABBRICATI

L'unità immobiliare urbana è censita nel Catasto Fabbricati del Comune di Torino al foglio 1456 (ex-116), particella 132 (ex-627), subalterno 8, zona censuaria 2, categoria A/3, classe 4, vani 4, Rendita € 733,37. Gli attuali identificativi catastali derivano dalla Variazione del 20/08/2013 n. 209476.1/2013 in atti dal 20/08/2013 (protocollo n. TO0306486) – BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE di stadio: costituita dalla soppressione della particella ceu sez fgl 116 pla 627 sub 8 per allineamento mappe.

1.2.2) COERENZE

L'alloggio confina con cortile, vano scala, altro alloggio del piano, via Duino, alloggio del condominio adiacente di Via Duino 178. La cantina con terrapieno lato cortile, altra cantina, corridoio comune, muro di fondazione al confine col condominio adiacente di Via Duino 178. Il tutto come risulta dalle planimetrie catastali accluse in copia e salvo altri.

2) CRONISTORIA DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ

2.1) PROVENIENZA DEI BENI IN PROPRIETÀ

(Lotto 1)

L'alloggio di cui al Lotto 1 pervenne alla Signora B.C., nella consistenza attuale, per effetto:

² comprese le superfici conguagliate di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti

- del Certificato di Denunciata Successione del signor B.E., nato a *(omissis)* il *(omissis)* e deceduto il *(omissis)*, registrata a Pinerolo il 09/03/1998 al n. 64 vol. 797 e trascritta a Torino 1 il 24/11/1999 ai numeri 41617 di RG e 24365 di RP, lasciando a succedergli per legge la figlia B.C., avendo il coniuge T.G. *(omissis)* rinunciato all'eredità con atto a rogito notaio Ferrero Luca del 11/11/1997
- del Certificato di Denunciata Successione della signora T.G., nata a *(omissis)* il *(omissis)* e deceduta il *(omissis)*, registrata a Pinerolo il 17/12/2008 al n. 51 vol. 959 e trascritta a Torino 1 il 02/02/2009 ai numeri 4204 di RG e 2785 di RP, lasciando a succederle la figlia B.C.
- *Alla data di redazione del Certificato Notarile ex art. 567 c.2 cpc (25/07/2012) non risultavano trascritte accettazioni espresse o tacite delle suddette eredità.*

2.2) CRONISTORIA DEL VENTENNIO

(Lotto 1)

L'alloggio di cui al presente Lotto 1 è rimasto continuativamente nel possesso, nella disponibilità e nella piena proprietà dei signori B.E. e T.G., in comunione e parti uguali tra loro, per tutta la durata del ventennio anteriore alla data della trascrizione del pignoramento.

2.3) PRIMO TITOLO FRA VIVI ANTERIORE AL VENTENNIO

(Lotto 1)

L'immobile pignorato di cui al Lotto 1 pervenne alla piena proprietà dei signori B.E. e T.G., in comunione e parti uguali tra loro, in forza di compravendita dai signori G.G. e C.G. con Atto del 12/06/1967 a rogito notaio Perron Cabus rep. 27196/13859, registrato a Torino il 16/06/1967 al n. 15985 e trascritto il 07/07/1967 ai numeri 27509/20389.

2.4) CORRISPONDENZA DATI IPO-CATASTALI

(Lotto 1)

I dati ricavati dai documenti prodotti agli atti ex art. 567 C.P.C., confrontati con le visure effettuate presso gli Uffici competenti, sono risultati corrispondenti fatto salvo quanto segue:

- 1) *Sull'unità immobiliare grava la trascrizione, successiva al pignoramento, dell'Atto di Accettazione di eredità a rogito Bertani rep. 112150/18262 di cui al Nota Bene di pag. 5*
 - 2) *A seguito della voltura di tale atto, l'u.i. è stata posta catastalmente in capo ai signori C.C. e F.C., figli della signora B.C., per la quota indivisa di $\frac{1}{2}$ ciascuno, a far data dal 20/08/2013. Tale voltura non è comunque corretta: a seguito del rogito in questione, l'intestazione dell'u.i. avrebbe dovuto essere in capo ai signori C.C. e F.C. per la quota indivisa di $\frac{1}{4}$ ciascuno ed in capo a B.C. per $\frac{1}{2}$.*
- • —

3) DIRITTI DEI TERZI GRAVANTI SUGLI IMMOBILI.

3.1) FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

(Lotto 1)

Alla data della trascrizione del pignoramento (09/05/2012), l'immobile era gravato delle seguenti formalità:

ISCRIZIONI

1) Iscrizione del 17/08/2011 R.G. 32807 Reg. Part. 5768

Oggetto: Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Torino del 16/08/2008 rep. 23565/2011.

- A Favore:**
- **BANCA DEL PIEMONTE SpA**
Con sede in TORINO (TO) (c.f.: 00821100013)
- Contro:**
- **B.C.**
nata a (omissis) il (omissis) (c.f.: (omissis))
- Immobili:**
- L'ipoteca è iscritta sul diritto di proprietà per la quota di 1/1 sugli immobili così censiti al Catasto Fabbricati di Torino: al **Foglio 116 (ora 1456) Particella 627 (ora 132) Subalterni 8, 106 e 107;**

al Foglio 121 (ora 1402) Particella 466 (ora 414) Subalterni 52, 97
e 108; al Foglio 122 (ora 1402) Particella 466 (ora 414) Sub 48.

Nota Bene: La presente Nota, con cui è iscritta ipoteca per complessivi € 345.000,00 su tutti gli immobili oggi pignorati, con l'aggiudicazione del Lotto 1 dovrà essere **CANCEL-LATA LIMITATAMENTE AL FOGLIO 1456 (EX-116), PARTICELLA 132 (EX-627), SUBALTERNO 8.**

2) Iscrizione del 22/09/2011 R.G. 34830 – R.P. 5982

Oggetto: Ipoteca Giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Torino del 19/09/2011 rep. 25083

A Favore: • **INTESA SANPAOLO SpA**
Con sede in TORINO (c.f.: 00799960158)

Contro: • **B.C.**
nata a (omissis) il (omissis) (c.f.: (omissis))

E Contro: • **C.O.**
nato a (omissis) il (omissis) (c.f.: (omissis))

Immobili: • L'ipoteca è iscritta sul diritto di proprietà per la quota di 1/1 sugli immobili così censiti al Catasto Fabbricati di Torino: al **Foglio 116 (ora 1456) Particella 627 (ora 132) Subalterni 8, 106 e 107;** al Foglio 121 (ora 1402) Particella 466 (ora 414) Subalterni 52, 97 e 108; al Foglio 122 (ora 1402) Particella 466 (ora 414) Sub 48; (oltrechè sull'ulteriore immobile in Torino Via Duino n. 78, censito al F° 116 n. 631 sub 1, categ. C/6, escluso da questo pignoramento)

Nota Bene: La presente Nota, con cui è iscritta ipoteca per complessivi € 1.200.000,00 su

tutti gli immobili oggi pignorati, con l'aggiudicazione del Lotto 1 dovrà essere **CANCEL-
LATA LIMITATAMENTE AL FOGLIO 1456 (EX-116), PARTICELLA 132 (EX-627),
SUBALTERNO 8 ED AL SOGGETTO B.C.**

3) Iscrizione del 31/10/2011 R.G. 40036 – R.P. 6868

Oggetto: Atto Giudiziario di ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Torino del 25/10/2011 rep. 28494

A Favore: • **UNICREDIT SpA**

Con sede in ROMA (c.f.: 00348170101)

Contro: • **B.C.**

nata a (omissis) il (omissis) (c.f.: (omissis))

E Contro: • **C.O.**

nato a (omissis) il (omissis) (c.f.: (omissis))

Immobili: • L'ipoteca è iscritta sul diritto di proprietà per la quota di 1/1 sugli immobili così censiti al Catasto Fabbricati di Torino: al **Foglio 116 (ora 1456) Particella 627 (ora 132) Subalterni 8, 106 e 107;** al Foglio 121 (ora 1402) Particella 466 (ora 414) Subalterni 52, 97 e 108; al Foglio 122 (ora 1402) Particella 466 (ora 414) Sub 48; (oltrechè sull'ulteriore immobile in Torino Via Duino n. 78, censito al F° 116 n. 631 sub 1, categ. C/6, escluso da questo pignoramento)

Nota Bene: La presente Nota, con cui è iscritta ipoteca per complessivi € 280.000,00 su tutti gli immobili oggi pignorati, con l'aggiudicazione del Lotto 1 dovrà essere **CANCEL-
LATA LIMITATAMENTE AL FOGLIO 1456 (EX-116), PARTICELLA 132 (EX-627),
SUBALTERNO 8 ED AL SOGGETTO B.C.**

4) Iscrizione del 02/03/2012 R.G. 7168 – R.P. 857

Oggetto: Ipoteca Giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Biella del 21/10/2011 rep. 2278

A Favore: • **BANCA SELLA SpA**

Con sede in BIELLA (c.f.: 02224410023)

Contro: • **B.C.**

nata a *(omissis)* il *(omissis)* (c.f.: *(omissis)*)

E Contro: • **C.O.**

nato a *(omissis)* il *(omissis)* (c.f.: *(omissis)*)

Immobili: • L'ipoteca è iscritta sul diritto di proprietà per la quota di 1/1 sugli immobili così censiti al Catasto Fabbricati di Torino: al **Foglio 116 (ora 1456) Particella 627 (ora 132) Subalterni 8, 106 e 107;** al Foglio 121 (ora 1402) Particella 466 (ora 414) Subalterni 52, 97, 108 e 48; (oltrechè sull'ulteriore immobile in Torino Via Duino n. 78, censito al F° 116 n. 631 sub 1, categ. C/6, escluso da questo pignoramento)

Nota Bene: La presente Nota, con cui è iscritta ipoteca per complessivi € 200.000,00 su tutti gli immobili oggi pignorati, con l'aggiudicazione del Lotto 1 dovrà essere **CANCELLATA LIMITATAMENTE AL FOGLIO 1456 (EX-116), PARTICELLA 132 (EX-627), SUBALTERNO 8 ED AL SOGGETTO B.C.**

5) Iscrizione del 05/04/2012 R.G. 11586 – R.P. 1392

Oggetto: Ipoteca Giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Torino del 26/03/2012 rep. 8855

A Favore: • **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SpA**

Con sede in SIENA (c.f.: 00884060526)

Contro: • **B.C.**

nata a (omissis) il (omissis) (c.f.: (omissis))

E Contro: • **C.O.**

nato a (omissis) il (omissis) (c.f.: (omissis))

Immobili: • L'ipoteca è iscritta sul diritto di proprietà per la quota di 1/1 sugli immobili così censiti al Catasto Fabbricati di Torino: al **Foglio 116 (ora 1456) Particella 627 (ora 132) Subalterni 8, 106 e 107;** al Foglio 121 (ora 1402) Particella 466 (ora 414) Subalterni 52, 97 e 108; al Foglio 122 (ora 1402) Particella 466 (ora 414) Sub 48; (oltrechè sull'ulteriore immobile in Torino Via Duino n. 78, censito al F° 116 n. 631 sub 1, categ. C/6, escluso da questo pignoramento)

Nota Bene: La presente Nota, con cui è iscritta ipoteca per complessivi € 240.000,00 su tutti gli immobili oggi pignorati, con l'aggiudicazione del Lotto 1 dovrà essere **CANCELLATA LIMITATAMENTE AL FOGLIO 1456 (EX-116), PARTICELLA 132 (EX-627), SUBALTERNO 8 ED AL SOGGETTO B.C.**

TRASCRIZIONI

1) Trascrizione del 09/05/2012 R.G. 14918 – R.P. 11282

Oggetto: Verbale di Pignoramento di Immobili derivante da Atto Giudiziario Esecutivo o Cautelare del Tribunale di Torino in data 21/02/2012 Repertorio 5029/2012

A Favore: • **BANCA DEL PIEMONTE SpA**

Con sede in TORINO (TO) (c.f.: 00821100013)

Contro: • **B.C.**

nata a *(omissis)* il *(omissis)* (c.f. *(omissis)*)

Immobili: • Il pignoramento è trascritto sul diritto di proprietà per la quota di 1/1 sugli immobili così censiti al Catasto Fabbricati di Torino: al **Foglio 116 (ora 1456) Particella 627 (ora 132) Subalterni 8**, 106 e 107; al Foglio 121 (ora 1402) Particella 466 (ora 414) Subalterni 52, 97 e 108; al Foglio 122 (ora 1402) Particella 466 (ora 414) Sub 48.

Nota Bene: La presente Nota, con cui è trascritto pignoramento fino a complessivi € 294.672,02 su tutti gli immobili oggi pignorati, con l'aggiudicazione del Lotto 1 dovrà essere **CANCELLATA LIMITATAMENTE AL FOGLIO 1456 (EX-116), PARTICELLA 132 (EX-627), SUBALTERNO 8.**

2) Trascrizione del 27/06/2013 R.G. 22261 – R.P. 15793

Oggetto: Atto notarile pubblico per causa di morte – ACCETTAZIONE ESPRESSA DI EREDITÀ a rogito notaio BERTANI Stefano del 20/06/2013 Repertorio 112150/18262

A Favore: • **C.C.**

nata a *(omissis)* il *(omissis)* (c.f. *(omissis)*)

• **C.F.**

nato a *(omissis)* il *(omissis)* (c.f. *(omissis)*)

Contro: • **T.G.** nata a *(omissis)* il *(omissis)* (c.f. *(omissis)*); deceduta il *(omissis)*

Immobili: • L'alienazione è trascritta sul diritto di proprietà **per la sola quota complessiva di 1/2** sugli immobili così censiti al Catasto Fabbricati di Torino: al **Foglio 116 (ora 1456) Particella 627 (ora 132)**

Subalterni 8, 10 (ora 106) e 11 (ora 107); al Foglio 121 (ora 1402)

Particella 466 (ora 414) Subalterni 52, 97, 108 e 48

Nota Bene:

- 1) Dalla Nota si evince che *“i soggetti a favore sono nipoti della de cuius ed accettano l'eredità in rappresentazione della loro madre signora C.B, nata a (omissis) il (omissis), unica figlia della defunta, la quale ha perso il diritto di accettare l'eredità non essendo comparsa innanzi al tribunale di Torino il 12 giugno 2013, ove era stata chiamata ex art. 481 c.c.”*
- 2) Si demanda all'Ill.mo G.E. ogni valutazione sull'opponibilità ai terzi della presente Nota su tutti gli immobili oggi pignorati o se, nelle more della vertenza ed a seguito di decisione di annullamento, essa possa essere **CANCELLATA TOTALMENTE**.

3.2) DIRITTI REALI – VINCOLI – PESI E GRAVAMI

(Lotto 1)

Il sottoscritto ritiene opportuno rilevare che esistono i seguenti diritti reali a favore di terzi ed i seguenti ulteriori gravami che resteranno opponibili ed a carico dell'acquirente:

- 1) vincoli sull'immobile derivanti dall'inserimento nel contesto urbanistico in “Zona Urbana Consolidata Residenziale Mista 1.00” ed Area Normativa di “Residenza R3” del PRGC del Comune di Torino;
- 2) il maggior immobile a cui l'unità immobiliare del Lotto 1 appartiene è regolarmente costituito in condominio, il cui amministratore pro-tempore è il Signor CERVELLI Francesco con studio in Corso Traiano 176 – Torino (tel: 011.61.92.404). Si acclude in allegato copia del Regolamento di Condominio, regolarmente costituito con atto a rogito notaio Perron Cabus del 11/07/1956 rep. 15445/8090. Da tale regolamento si evincono gli specifici diritti reali a favore di terzi, tra i quali rilevano:

(0) L'articolo 3°) - servitù di passaggio pedonale e carraio dall'ingresso carraio di

Via Duino 180 a favore del basso fabbricato interno cortile, che partecipa alle sole spese di manutenzione ordinaria e straordinaria ed alla illuminazione dell'ingresso carraio in ragione di una metà;

- (1) L'articolo 4°) diritto d'uso del cortile limitato ai soli casi forza maggiore e per traslochi;
- (2) La quota di 90/1000 (novanta millesimi) di proprietà delle parti comuni e compartecipazione alle spese generali condominiali.

4) STATO DI OCCUPAZIONE - SITUAZIONE LOCATIVA

(Lotto 1)

Alla data del sopralluogo l'unità immobiliare di cui al Lotto 1) è risultata condotta dalla famiglia della Signora V.E. nata in *(omissis)* il *(omissis)* (Cod. Fisc. *(omissis)*), ivi residente col marito ed i figlia. Si allega immagine della copia del contratto di locazione convenzionato stipulato tra i Signori B.C., C.C., C.F. e la signora V.E. con decorrenza **09/07/2014** ai sensi art. 2 commi 3-4-5 L. 09/12/1998 n. 431. Al momento dell'invio telematico della presente CTU sussistono perplessità sui dati di registrazione, che verranno trasmessi quanto prima in integrazione.

Il Contratto, stipulato in data successiva alla trascrizione del pignoramento, ha durata di anni 6 + 2, non risulta essere stato disdettato e riporta scadenza al 08/07/2020. Il canone pattuito ammonta ad € 4.080,00 annui, da pagarsi in rate mensili anticipate di € 340,00 (esclusa l'indicizzazione ISTAT per adesione all'opzione cedolare secca).

Ai fini della valutazione, l'immobile è stato quindi considerato contrattualmente occupato da terzi senza titolo di validità certa.

5) DESCRIZIONE SOMMARIA DELL'IMMOBILE

(Lotto 1)

5.1) CONTESTO EDIFICATORIO

L'unità immobiliare è costituita da un alloggio di tipo civile al piano terzo (4° f.t.) di una

casa la cui costruzione risale alla fine degli anni '50, localizzata nel tratto di via Duino tra via Sette Comuni e via Caio Plinio, all'interno della microzona catastale 28 – Lingotto. Tale microzona, che ha risentito della localizzazione dei Mercati Generali, delle Dogane e della ferrovia, presenta un tessuto edilizio di tipo misto con qualità generalmente bassa e stato di conservazione spesso non adeguato dell'edilizia residenziale. L'area è stata caratterizzata dalla localizzazione del complesso industriale Fiat Lingotto attualmente convertito a centro commerciale e fieristico. La riconversione del complesso industriale, i progetti per i Giochi Olimpici (2006), unitamente alla generale ridefinizione degli ambiti cittadini, hanno innescato una serie di progetti che stanno riqualificando la zona. Le vie principali più vicine sono: corso Traiano, via Onorato Vigliani, via Nizza. L'edificio è costituito da un unico corpo di fabbrica che sorge in zona discretamente servita da servizi, attività commerciali ed artigianali, poco distante dal centro cittadino. Esso è elevato a sei piani fuori terra adibiti a civile abitazione e negozi al piano terra, oltre al piano interrato occupato dai servizi comuni e dalle cantine. Nel cortile un basso fabbricato dedicato ad attività produttive. E' dotato di una scala con ingresso pedonale a cui si accede dal passo carraio sulla via Duino. Ha struttura portante in muratura e cls armato, solai in c.a., tetto a falde con struttura in legno e manto di copertura in tegole. I prospetti sono rivestiti in lastre di pietra al piano terra ed in klinker dal primo all'ultimo piano del lato via ed in intonaco tinteggiato sul lato cortile per tutta l'altezza; i balconi sono aggettanti con soletta in cls e ringhiera in ferro a disegno semplice. Lo stabile è stato recentemente provvisto di impianto ascensore; l'androne carraio è dotato di pavimento in piastrelle di cotto laterizio, pareti smaltate fino a m. 1,20 di altezza e tinteggiate per la restante altezza, come il soffitto; il vano scale di pavimento in graniglia, gradini in marmo e pareti come quelle dell'androne; le scale sono protette da ringhiera e mancorrente in ferro verniciato. Il portone pedonale di accesso al vano scala è in alluminio

e vetri a un battente con controbattente. Esternamente è collocato l'impianto citofonico ed internamente un dispositivo automatico apri-porta. Lo stato di manutenzione e conservazione del complesso immobiliare è sufficiente.

5.2) IMMOBILE PIGNORATO

L'alloggio, al piano terzo (4° fuori terra), rappresentato nelle planimetrie catastali e nella pianta del piano allegata al regolamento di condominio in modo conforme allo stato di fatto attuale, ha accesso dal pianerottolo del vano scale, è distribuito interamente sullo stesso piano, ed è composto da ingresso, bagno, soggiorno (tinello) con angolo cottura (cucinino), due camere, due balconi: uno per ciascuna aria (strada e cortile). L'alloggio è dotato di impianti idrico-sanitari, di distribuzione interna del gas, elettrico e di riscaldamento centralizzato, realizzati in prima costruzione. Internamente l'immobile si trova in discrete condizioni: tutti i pavimenti sono in graniglia di diversi colori, i rivestimenti di bagno e cucinino in piastrelle ceramiche bianche 20x20. Le pareti dei vari locali sono tinteggiate in idropittura e smalti o tappezzati, i soffitti tinteggiati. Anche le porte interne sono originarie, in legno e vetri ad un'anta; gli infissi esterni in legno e vetro con avvolgibili in plastica originarie; portoncino d'ingresso di normale dotazione. All'u.i. è assegnata la cantina distinta con il numero "12" nella pianta allegata al regolamento di condominio, rappresentata nella planimetria catastale ed ubicata al piano interrato con accesso dal vano scale condominiale. La superficie commerciale della abitazione principale si assume complessivamente in **m² 84³**.

6) REGOLARITÀ URBANISTICO-EDILIZIA

(Lotto 1)

6.1) SITUAZIONE URBANISTICA

In base al vigente P.R.G.C. del Comune di Torino, e come risulta dall'estratto urbanistico

³ Adottando – per uniformità ed univocità estimativa – il valore della Superficie Totale Catastale in quanto congruente con lo stato di fatto e derivante da criteri di misura e di calcolo (pubblicati sul Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio Immobiliare edito dall'Agenzia del Territorio) definiti con riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria.

accluso alla presente, l'edificio in cui è ubicata l'unità immobiliare di cui al Lotto 1) è inserito in “Zona Urbana Consolidata Residenziale Mista 1.00” ed Area Normativa di “Residenza R3” con indice di edificabilità fondiario 1,0 mq/mq. In base alle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C., su tale zona sono consentiti, normalmente con concessione singola (PdC, SCIA o DIA) e su fabbricati esistenti con destinazioni abitative, interventi edilizi di completamento (*f1* e *f2*), manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia (di tipo d1, d2, d3, d4), ristrutturazione urbanistica e sostituzione edilizia. Gli interventi, di norma, sono attuabili con concessione singola e nel rispetto dei parametri urbanistici di cui agli artt. 4, 8 e 12 delle Norme stesse.

6.2) AUTORIZZAZIONI EDILIZIE

Sulla scorta delle visure e dei documenti reperiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Torino, in capo all'immobile è stata rilevata l'esistenza delle seguenti pratiche edilizie:

- **P.E. Protocollo 1957-1-11425: Permesso Edilizio n. 433/1957** del 16/03/1957 per edificio a sei piani f.t. e basso fabbricato ad uso laboratorio in capo a B.D.
- **P.E. Protocollo 1963-1-50259: Licenza Edilizia n° 2835/63** del 12/09/1963 per varianti al progetto di costruzione casa di cui alla Lic. Ed. 433 del 16/03/1957 prot. 577/1-9-1957 in capo a Condominio Via Duino 180 per modifiche interne al piano terreno.
- **P.E. Protocollo 1960-2-30095: Licenza di Abitabilità n. 15** del 20/01/1964 in capo a B.D.
- **P.E. Protocollo 1998-9-03039: Denuncia di Inizio Attività (DIA)** ex Art. 4 DPR 380/2001 del 06/03/1998 per manutenzione straordinaria di facciata lato cortile in capo al Condominio di Via Duino 180.
- **P.E. Protocollo 2008-9-9658: Denuncia di Inizio Attività (DIA)** ex Art. 22 e 23

DPR 380/2001 per installazione ascensore interno a vano scala in capo al Condominio di Via Duino 180.

6.3) IRREGOLARITA' EDILIZIE

Per quanto accertato in corso di sopralluogo non sono state rilevate irregolarità edilizie.

6.4) PROCEDURE E SPESE PER SANARLE

Per quanto rilevato al punto 6.3) che precede, non occorrono procedure e spese per sanare irregolarità edilizie, in quanto non rilevate.

6.5) CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'unità immobiliare di cui al Lotto 1) è dotato di attestato di certificazione energetica n. 2014/105218/0574 inviato al Sistema SICEE (ora SIPEE) in data 11/11/2014. In allegato il rapporto dati dell'attestato, da cui risulta che l'indice di prestazione energetica globale (EPL lordo) dell'u.i. È di Kwh/m² 162,7849, che lo pone in classe energetica D.

_____ • _____

7) VALORE DI MERCATO DEGLI IMMOBILI

(Lotto 1)

Per quanto sopra esposto ed accertato, si procede alla stima dell'immobile di cui al Lotto 1), viste e considerate:

- le caratteristiche intrinseche (tipologia edilizia, aspetti tecnico-costruttivi e qualitativi, prospicienza dello edificio, epoca e stato di costruzione/ristrutturazione, stato di conservazione, manutenzione, uso ed efficienza delle dotazioni comuni ed esclusive, consistenza);
- le peculiarità estrinseche (Comune di appartenenza del fabbricato, fascia urbana di sua ubicazione, tono sociale della zona, amenità e salubrità del luogo, accessibilità, dotazione di strutture);
- la situazione giuridica (conformità alle leggi urbanistiche ed alle disposizioni edilizie, situazione debito/creditoria, servitù passive ed attive, situazione fiscale e locativa);
- l'attuale andamento dei prezzi del mercato immobiliare.

Al Lotto 1 vengono attribuiti i seguenti valori attuale ed a base d'asta:

	Descrizione	Valore Att.	Base d'asta
Lotto 1)	Alloggio di tipo economico al piano terzo di Via Duino n°180 – Torino composto da due camere, soggiorno con cucinino, bagno ed accessori, distinto con la lettera G, con annessa cantina al p. S1.....	€ 81.900,00	€ 69.615,00
	TOTALE VALORE A BASE D'ASTA (arrotond.)	Euro	€ 69.600,00

dicansi Euro Sessantanovemilaseicento/00

per il valore dell'intera proprietà

LOTTO 2) – ALLOGGIO “I” AL P.4 DI VIA DUINO N° 180

1.1) TIPOLOGIA e CONSISTENZA

Alloggio di tipo economico al piano quarto (5° f.t.) di una casa elevata a 6 (sei) piani fuori terra, composto da due camere, tinello con cucinino, veranda, bagno ed accessori, distinto con la lettera “I” nella pianta del piano allegata al Regolamento di Condominio di cui infra, con annessa cantina al piano sotterraneo distinta con il numero 13 (tredici). Superficie catastale totale pari a m² 86.

1.2) SITUAZIONE CATASTALE e COERENZE

1.2.1) CATASTO FABBRICATI

L'unità immobiliare urbana è censita nel Catasto Fabbricati del Comune di Torino al foglio 1456 (ex-116), particella 132 (ex-627), subalterno 106, zona censuaria 2, categoria A/3, classe 4, vani 4, Rendita € 825,04. Gli attuali identificativi catastali derivano dalla Variazione del 20/08/2013 n. 209485.1/2013 in atti dal 20/08/2013 (protocollo n. TO0306486) – BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE di stadio: costituita dalla soppressione della particella ceu sez fgl 116 pla 627 sub 106 per allineamento mappe.

1.2.2) COERENZE

L'alloggio confina con cortile, vano scala, altro alloggio del piano, via Duino, alloggio del condominio adiacente di Via Duino 178. La cantina con terrapieno lato cortile, altra cantina, corridoio comune, altra cantina. Il tutto così come risulta dalle planimetrie catastali accluse in copia alla presente e salvo altri.

2) CRONISTORIA DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ

2.1) PROVENIENZA DEI BENI IN PROPRIETÀ

(Lotto 2)

L'alloggio di cui al Lotto 2 pervenne alla Signora B.C., nella consistenza attuale, per effetto:

- del Certificato di Denunciata Successione del signor B.E., nato a *(omissis)* il *(omissis)* e deceduto il *(omissis)*, registrata a Pinerolo il 09/03/1998 al n. 64 vol. 797 e trascritta a Torino 1 il 24/11/1999 ai numeri 41617 di RG e 24365 di RP, lasciando a succedergli per legge la figlia B.C., avendo il coniuge T.G. *(omissis)* rinunciato all'eredità con atto a rogito notaio Ferrero Luca del 11/11/1997
- del Certificato di Denunciata Successione della signora T.G., nata a *(omissis)* il *(omissis)* e deceduta il *(omissis)*, registrata a Pinerolo il 17/12/2008 al n. 51 vol. 959 e trascritta a Torino 1 il 02/02/2009 ai numeri 4204 di RG e 2785 di RP, lasciando a succederle la figlia B.C.
- *Alla data di redazione del Certificato Notarile ex art. 567 c.2 cpc (25/07/2012) non risultavano trascritte accettazioni espresse o tacite delle suddette eredità.*

2.2) CRONISTORIA DEL VENTENNIO

(Lotto 2)

L'alloggio di cui al presente Lotto 2 è rimasto continuativamente nel possesso, nella disponibilità e nella piena proprietà dei signori B.E. e T.G., in comunione e parti uguali tra loro, per tutta la durata del ventennio anteriore alla data della trascrizione del pignoramento.

2.3) PRIMO TITOLO FRA VIVI ANTERIORE AL VENTENNIO

(Lotto 2)

L'immobile pignorato di cui al Lotto 2 pervenne alla piena proprietà dei signori B.E. e T.G., in comunione e parti uguali tra loro, in forza di compravendita dal signor B.D.C. con Atto del 11/02/1960 a rogito notaio Perron Cabus rep. 19422/10204, registrato a Torino il 25/02/1960 al n. 18781 e trascritto il 12/03/1960 ai numeri 7839/6178.

2.4) CORRISPONDENZA DATI IPO-CATASTALI

(Lotto 2)

I dati ricavati dai documenti prodotti agli atti ex art. 567 C.P.C., confrontati con le visure effettuate presso gli Uffici competenti, sono risultati corrispondenti fatto salvo quanto segue:

- 1) *Sull'unità immobiliare grava la trascrizione, successiva al pignoramento, dell'Atto di Accettazione di eredità a rogito Bertani rep. 112150/18262 di cui al Nota Bene di pag. 5*
- 2) *A seguito della voltura di tale atto, l'u.i. è stata posta catastalmente in capo ai signori C.C. e F.C., figli della signora B.C., per la quota indivisa di 1/2 ciascuno, a far data dal 20/08/2013. Tale voltura non è comunque corretta: a seguito del rogito in questione, l'intestazione dell'u.i. avrebbe dovuto essere in capo ai signori C.C. e F.C. per la quota indivisa di 1/4 ciascuno ed in capo a B.C. per 1/2.*
- • —————

3) DIRITTI DEI TERZI GRAVANTI SUGLI IMMOBILI.

3.1) FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

(Lotto 2)

Alla data della trascrizione del pignoramento (09/05/2012), l'immobile era gravato delle seguenti formalità:

ISCRIZIONI

1) Iscrizione del 17/08/2011 R.G. 32807 Reg. Part. 5768

Oggetto: Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Torino del 16/08/2008 rep. 23565/2011.

- A Favore:**
- **BANCA DEL PIEMONTE SpA**
Con sede in TORINO (TO) (c.f.: 00821100013)
- Contro:**
- **B.C.**
nata a (omissis) il (omissis) (c.f.: (omissis))
- Immobili:**
- L'ipoteca è iscritta sul diritto di proprietà per la quota di 1/1 sugli immobili così censiti al Catasto Fabbricati di Torino: al **Foglio 116 (ora 1456) Particella 627 (ora 132) Subalterni 8, 106 e 107;**

al Foglio 121 (ora 1402) Particella 466 (ora 414) Subalterni 52, 97
e 108; al Foglio 122 (ora 1402) Particella 466 (ora 414) Sub 48.

Nota Bene: La presente Nota, con cui è iscritta ipoteca per complessivi € 345.000,00 su tutti gli immobili oggi pignorati, con l'aggiudicazione del Lotto 2 dovrà essere **CANCEL-LATA LIMITATAMENTE AL FOGLIO 1456 (EX-116), PARTICELLA 132 (EX-627), SUBALTERNO 106.**

2) Iscrizione del 22/09/2011 R.G. 34830 – R.P. 5982

Oggetto: Ipoteca Giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Torino del 19/09/2011 rep. 25083

A Favore: • **INTESA SANPAOLO SpA**
Con sede in TORINO (c.f.: 00799960158)

Contro: • **B.C.**
nata a (omissis) il (omissis) (c.f.: (omissis))

E Contro: • **C.O.**
nato a (omissis) il (omissis) (c.f.: (omissis))

Immobili: • L'ipoteca è iscritta sul diritto di proprietà per la quota di 1/1 sugli immobili così censiti al Catasto Fabbricati di Torino: al **Foglio 116 (ora 1456) Particella 627 (ora 132) Subalterni 8, 106 e 107;** al Foglio 121 (ora 1402) Particella 466 (ora 414) Subalterni 52, 97 e 108; al Foglio 122 (ora 1402) Particella 466 (ora 414) Sub 48; (oltrechè sull'ulteriore immobile in Torino Via Duino n. 78, censito al F° 116 n. 631 sub 1, categ. C/6, escluso da questo pignoramento)

Nota Bene: La presente Nota, con cui è iscritta ipoteca per complessivi € 1.200.000,00 su

tutti gli immobili oggi pignorati, con l'aggiudicazione del Lotto 2 dovrà essere **CANCEL-
LATA LIMITATAMENTE AL FOGLIO 1456 (EX-116), PARTICELLA 132 (EX-627),
SUBALTERNO 106 ED AL SOGGETTO B.C.**

3) Iscrizione del 31/10/2011 R.G. 40036 – R.P. 6868

Oggetto: Atto Giudiziario di ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Torino del 25/10/2011 rep. 28494

A Favore: • **UNICREDIT SpA**

Con sede in ROMA (c.f.: 00348170101)

Contro: • **B.C.**

nata a (omissis) il (omissis) (c.f.: (omissis))

E Contro: • **C.O.**

nato a (omissis) il (omissis) (c.f.: (omissis))

Immobili: • L'ipoteca è iscritta sul diritto di proprietà per la quota di 1/1 sugli immobili così censiti al Catasto Fabbricati di Torino: al **Foglio 116 (ora 1456) Particella 627 (ora 132) Subalterni 8, 106 e 107;** al Foglio 121 (ora 1402) Particella 466 (ora 414) Subalterni 52, 97 e 108; al Foglio 122 (ora 1402) Particella 466 (ora 414) Sub 48; (oltrechè sull'ulteriore immobile in Torino Via Duino n. 78, censito al F° 116 n. 631 sub 1, categ. C/6, escluso da questo pignoramento)

Nota Bene: La presente Nota, con cui è iscritta ipoteca per complessivi € 280.000,00 su tutti gli immobili oggi pignorati, con l'aggiudicazione del Lotto 2 dovrà essere **CANCEL-
LATA LIMITATAMENTE AL FOGLIO 1456 (EX-116), PARTICELLA 132 (EX-627),
SUBALTERNO 106 ED AL SOGGETTO B.C.**

4) Iscrizione del 02/03/2012 R.G. 7168 – R.P. 857

Oggetto: Ipoteca Giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Biella del 21/10/2011 rep. 2278

A Favore: • **BANCA SELLA SpA**

Con sede in BIELLA (c.f.: 02224410023)

Contro: • **B.C.**

nata a *(omissis)* il *(omissis)* (c.f.: *(omissis)*)

E Contro: • **C.O.**

nato a *(omissis)* il *(omissis)* (c.f.: *(omissis)*)

Immobili: • L'ipoteca è iscritta sul diritto di proprietà per la quota di 1/1 sugli immobili così censiti al Catasto Fabbricati di Torino: al **Foglio 116 (ora 1456) Particella 627 (ora 132) Subalterni 8, 106 e 107;** al Foglio 121 (ora 1402) Particella 466 (ora 414) Subalterni 52, 97, 108 e 48; (oltrechè sull'ulteriore immobile in Torino Via Duino n. 78, censito al F° 116 n. 631 sub 1, categ. C/6, escluso da questo pignoramento)

Nota Bene: La presente Nota, con cui è iscritta ipoteca per complessivi € 200.000,00 su tutti gli immobili oggi pignorati, con l'aggiudicazione del Lotto 2 dovrà essere **CANCELLATA LIMITATAMENTE AL FOGLIO 1456 (EX-116), PARTICELLA 132 (EX-627), SUBALTERNO 106 ED AL SOGGETTO B.C.**

5) Iscrizione del 05/04/2012 R.G. 11586 – R.P. 1392

Oggetto: Ipoteca Giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Torino del 26/03/2012 rep. 8855

A Favore: • **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SpA**

Con sede in SIENA (c.f.: 00884060526)

Contro: • **B.C.**

nata a (omissis) il (omissis) (c.f.: (omissis))

E Contro: • **C.O.**

nato a (omissis) il (omissis) (c.f.: (omissis))

Immobili: • L'ipoteca è iscritta sul diritto di proprietà per la quota di 1/1 sugli immobili così censiti al Catasto Fabbricati di Torino: al **Foglio 116 (ora 1456) Particella 627 (ora 132) Subalterni 8, 106 e 107;** al Foglio 121 (ora 1402) Particella 466 (ora 414) Subalterni 52, 97 e 108; al Foglio 122 (ora 1402) Particella 466 (ora 414) Sub 48; (oltrechè sull'ulteriore immobile in Torino Via Duino n. 78, censito al F° 116 n. 631 sub 1, categ. C/6, escluso da questo pignoramento)

Nota Bene: La presente Nota, con cui è iscritta ipoteca per complessivi € 240.000,00 su tutti gli immobili oggi pignorati, con l'aggiudicazione del Lotto 2 dovrà essere **CANCELLATA LIMITATAMENTE AL FOGLIO 1456 (EX-116), PARTICELLA 132 (EX-627), SUBALTERNO 106 ED AL SOGGETTO B.C.**

TRASCRIZIONI

1) Trascrizione del 09/05/2012 R.G. 14918 – R.P. 11282

Oggetto: Verbale di Pignoramento di Immobili derivante da Atto Giudiziario Esecutivo o Cautelare del Tribunale di Torino in data 21/02/2012 Repertorio 5029/2012

A Favore: • **BANCA DEL PIEMONTE SpA**

Con sede in TORINO (TO) (c.f.: 00821100013)

Contro: • **B.C.**

nata a (omissis) il (omissis) (c.f. (omissis))

Immobili: • Il pignoramento è trascritto sul diritto di proprietà per la quota di 1/1 sugli immobili così censiti al Catasto Fabbricati di Torino: al **Foglio 116 (ora 1456) Particella 627 (ora 132) Subalterni 8, 106 e 107**; al Foglio 121 (ora 1402) Particella 466 (ora 414) Subalterni 52, 97 e 108; al Foglio 122 (ora 1402) Particella 466 (ora 414) Sub 48.

Nota Bene: La presente Nota, con cui è trascritto pignoramento fino a complessivi € 294.672,02 su tutti gli immobili oggi pignorati, con l'aggiudicazione del Lotto 2 dovrà essere **CANCELLATA LIMITATAMENTE AL FOGLIO 1456 (EX-116), PARTICELLA 132 (EX-627), SUBALTERNO 106.**

2) Trascrizione del 27/06/2013 R.G. 22261 – R.P. 15793

Oggetto: Atto notarile pubblico per causa di morte – ACCETTAZIONE ESPRESSA DI EREDITÀ a rogito notaio BERTANI Stefano del 20/06/2013 Repertorio 112150/18262

A Favore: • **C.C.**

nata a (omissis) il (omissis) (c.f. (omissis))

• **C.F.**

nato a (omissis) il (omissis) (c.f. (omissis))

Contro: • **T.G.** nata a (omissis) il (omissis) (c.f. (omissis)); deceduta il (omissis)

Immobili: • L'alienazione è trascritta sul diritto di proprietà **per la sola quota complessiva di 1/2** sugli immobili così censiti al Catasto Fabbricati di Torino: al **Foglio 116 (ora 1456) Particella 627 (ora 132)**

Subalterni 8, **10 (ora 106)** e 11 (ora 107); al Foglio 121 (ora 1402)

Particella 466 (ora 414) Subalterni 52, 97, 108 e 48

Nota Bene:

- 1) Dalla Nota si evince che *“i soggetti a favore sono nipoti della de cuius ed accettano l'eredità in rappresentazione della loro madre signora C.B, nata a (omissis) il (omissis), unica figlia della defunta, la quale ha perso il diritto di accettare l'eredità non essendo comparsa innanzi al tribunale di Torino il 12 giugno 2013, ove era stata chiamata ex art. 481 c.c.”*
- 2) Si demanda all'Ill.mo G.E. ogni valutazione sull'opponibilità ai terzi della presente Nota su tutti gli immobili oggi pignorati o se, nelle more della vertenza ed a seguito di decisione di annullamento, essa possa essere **CANCELLATA TOTALMENTE.**

3.2) DIRITTI REALI – VINCOLI – PESI E GRAVAMI

(Lotto 2)

Il sottoscritto ritiene opportuno rilevare che esistono i seguenti diritti reali a favore di terzi ed i seguenti ulteriori gravami che resteranno opponibili ed a carico dell'acquirente:

- 3) vincoli sull'immobile derivanti dall'inserimento nel contesto urbanistico in “Zona Urbana Consolidata Residenziale Mista 1.00” ed Area Normativa di “Residenza R3” del PRGC del Comune di Torino;
- 4) il maggior immobile a cui l'unità immobiliare del Lotto 2 appartiene è regolarmente costituito in condominio, il cui amministratore pro-tempore è il Signor CERVELLI Francesco con studio in Corso Traiano 176 – Torino (tel: 011.61.92.404). Si acclude in allegato copia del Regolamento di Condominio, regolarmente costituito con atto a rogito notaio Perron Cabus del 11/07/1956 rep. 15445/8090. Da tale regolamento si evincono gli specifici diritti reali a favore di terzi, tra i quali rilevano:

- (0) L'articolo 3°) - servitù di passaggio pedonale e carraio dall'ingresso carraio di Via Duino 180 a favore del basso fabbricato interno cortile, che partecipa alle sole spese di manutenzione ordinaria e straordinaria ed alla illuminazione dell'ingresso carraio in ragione di una metà;
- (1) L'articolo 4°) diritto d'uso del cortile limitato ai soli casi forza maggiore e per traslochi;
- (2) La quota di 88/1000 (ottantotto millesimi) di proprietà delle parti comuni e compartecipazione alle spese generali condominiali.

4) STATO DI OCCUPAZIONE - SITUAZIONE LOCATIVA

(Lotto 2)

Alla data del sopralluogo l'unità immobiliare di cui al Lotto 2) è risultata condotta dalla famiglia del Signor B.G. nato a *(omissis)* il *(omissis)* (Cod. Fisc. *(omissis)*), ivi residente. Si allega immagine della copia del contratto di locazione convenzionato stipulato tra i Signori B.C., C.C., C.F. ed il signor B.G. con decorrenza **09/07/2014** ai sensi art. 2 commi 3-4-5 L. 09/12/1998 n. 431. Al momento dell'invio telematico della presente CTU sussistono perplessità sui dati di registrazione, che verranno trasmessi quanto prima in integrazione.

Il Contratto (comprende anche la locazione di una autorimessa al cn 178 di via Duino) è stato **stipulato in data successiva alla trascrizione del pignoramento**, ha durata di anni 6 + 2, non risulta essere stato disdettato e riporta scadenza al 08/07/2020. Il canone pattuito ammonta ad € 4.080,00 annui, da pagarsi in rate mensili anticipate di € 340,00 (esclusa l'indicizzazione ISTAT per adesione all'opzione cedolare secca).

Ai fini della valutazione, l'immobile è stato quindi considerato contrattualmente **occupato da terzi senza titolo di validità certa**.

5) DESCRIZIONE SOMMARIA DELL'IMMOBILE

(Lotto 2)

5.1) CONTESTO EDIFICATORIO

L'unità immobiliare è costituita da un alloggio di tipo civile al piano quarto (5° f.t.) di una casa la cui costruzione risale alla fine degli anni '50, localizzata nel tratto di via Duino tra via Sette Comuni e via Caio Plinio, all'interno della microzona catastale 28 – Lingotto. Tale microzona, che ha risentito della localizzazione dei Mercati Generali, delle Dogane e della ferrovia, presenta un tessuto edilizio di tipo misto con qualità generalmente bassa e stato di conservazione spesso non adeguato dell'edilizia residenziale. L'area è stata caratterizzata dalla localizzazione del complesso industriale Fiat Lingotto attualmente convertito a centro commerciale e fieristico. La riconversione del complesso industriale, i progetti per i Giochi Olimpici (2006), unitamente alla generale ridefinizione degli ambiti cittadini, hanno innescato una serie di progetti che stanno riqualificando la zona. Le vie principali più vicine sono: corso Traiano, via Onorato Vigliani, via Nizza. L'edificio è costituito da un unico corpo di fabbrica che sorge in zona discretamente servita da servizi, attività commerciali ed artigianali, poco distante dal centro cittadino. Esso è elevato a sei piani fuori terra adibiti a civile abitazione e negozi al piano terra, oltre al piano interrato occupato dai servizi comuni e dalle cantine. Nel cortile un basso fabbricato dedicato ad attività produttive. E' dotato di una scala con ingresso pedonale a cui si accede dal passo carraio sulla via Duino. Ha struttura portante in muratura e cls armato, solai in c.a., tetto a falde con struttura in legno e manto di copertura in tegole. I prospetti sono rivestiti in lastre di pietra al piano terra ed in klinker dal primo all'ultimo piano del lato via ed in intonaco tinteggiato sul lato cortile per tutta l'altezza; i balconi sono aggettanti con soletta in cls e ringhiera in ferro a disegno semplice. Lo stabile è stato recentemente provvisto di impianto ascensore; l'androne carraio è dotato di pavimento in piastrelle di cotto laterizio, pareti smaltate fino a m. 1,20 di altezza e tinteggiate per la restante altezza, come il soffitto; il vano scale di pavimento in graniglia, gradini in marmo e pareti come quelle dell'androne; le scale sono protette da ringhiera e

mancorrente in ferro verniciato. Il portone pedonale di accesso al vano scala è in alluminio e vetri a un battente con controbattente. Esternamente è collocato l'impianto citofonico ed internamente un dispositivo automatico apri-porta. Lo stato di manutenzione e conservazione del complesso immobiliare è sufficiente.

5.2) IMMOBILE PIGNORATO

L'alloggio, al piano quarto (5° fuori terra), rappresentato nelle planimetrie catastali e nella pianta del piano allegata al regolamento di condominio in modo conforme allo stato di fatto attuale, ha accesso dal pianerottolo del vano scale, è distribuito interamente sullo stesso piano, ed è composto da ingresso, bagno, soggiorno (tinello) con angolo cottura (cucinin), due camere, una veranda lato cortile ed un balcone lato strada (due arie). L'alloggio è dotato di impianti idrico-sanitari, di distribuzione interna del gas, elettrico e di riscaldamento centralizzato, realizzati in prima costruzione. L'acqua calda sanitaria è prodotta da scaldabagno (boiler) elettrico. Internamente l'immobile si trova in sufficienti condizioni: tutti i pavimenti sono in graniglia di diversi colori, i rivestimenti di bagno e cucinin in piastrelle ceramiche chiare 20x20. Le pareti dei vari locali sono tinteggiate in idropitture e smalti o tappezzati, i soffitti tinteggiati. Le porte interne originarie sono state sostituite in epoca successiva con serramenti ciechi ad un'anta in legno a listelli; gli infissi esterni in legno e vetro con avvolgibili in plastica originarie; portoncino d'ingresso di normale dotazione con serratura di sicurezza ad H. All'u.i. è assegnata la cantina distinta con il numero "13" nella pianta allegata al regolamento di condominio, rappresentata nella planimetria catastale ed ubicata al piano interrato con accesso dal vano scale condominiale. La superficie commerciale della abitazione principale si assume complessivamente in **m² 86⁴**.

4 Adottando – per uniformità ed univocità estimativa – il valore della Superficie Totale Catastale in quanto congruente con lo stato di fatto e derivante da criteri di misura e di calcolo (pubblicati sul Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio Immobiliare edito dall'Agenzia del Territorio) definiti con riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria.

6) REGOLARITÀ URBANISTICO-EDILIZIA

(Lotto 2)

6.1) SITUAZIONE URBANISTICA

In base al vigente P.R.G.C. del Comune di Torino, e come risulta dall'estratto urbanistico accluso alla presente, l'edificio in cui è ubicata l'unità immobiliare di cui al Lotto 2) è inserito in “Zona Urbana Consolidata Residenziale Mista 1.00” ed Area Normativa di “Residenza R3” con indice di edificabilità fondiario 1,0 mq/mq. In base alle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C., su tale zona sono consentiti, normalmente con concessione singola (PdC, SCIA o DIA) e su fabbricati esistenti con destinazioni abitative, interventi edilizi di completamento (*f1* e *f2*), manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia (di tipo d1, d2, d3, d4), ristrutturazione urbanistica e sostituzione edilizia. Gli interventi, di norma, sono attuabili con concessione singola e nel rispetto dei parametri urbanistici di cui agli artt. 4, 8 e 12 delle Norme stesse.

6.2) AUTORIZZAZIONI EDILIZIE

Sulla scorta delle visure e dei documenti reperiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Torino, in capo all'immobile è stata rilevata l'esistenza delle seguenti pratiche edilizie:

- **P.E. Protocollo 1957-1-11425: Permesso Edilizio n. 433/1957** del 16/03/1957 per edificio a sei piani f.t. e basso fabbricato ad uso laboratorio in capo a B.D.
- **P.E. Protocollo 1963-1-50259: Licenza Edilizia n° 2835/63** del 12/09/1963 per varianti al progetto di costruzione casa di cui alla Lic. Ed. 433 del 16/03/1957 prot. 577/1-9-1957 in capo a Condominio Via Duino 180 per modifiche interne al piano terreno.
- **P.E. Protocollo 1960-2-30095: Licenza di Abitabilità n. 15** del 20/01/1964 in capo a B.D.
- **P.E. Protocollo 1986-11-14251: Autorizzazione Edilizia in Sanatoria n°**

0169/94 del 25/03/1994 per costruzione verande negli alloggi distinti al F° 116 (ora 1456) n. 627 (ora 132) sub 10 (ora 106) e 11 in capo a B.E.

- **P.E. Protocollo 1998-9-03039: Denuncia di Inizio Attività (DIA)** ex Art. 4 DPR 380/2001 del 06/03/1998 per manutenzione straordinaria di facciata lato cortile in capo al Condominio di Via Duino 180.
- **P.E. Protocollo 2008-9-9658: Denuncia di Inizio Attività (DIA)** ex Art. 22 e 23 DPR 380/2001 per installazione ascensore interno a vano scala in capo al Condominio di Via Duino 180.

6.3) IRREGOLARITA' EDILIZIE

Per quanto accertato in corso di sopralluogo non sono state rilevate irregolarità edilizie.

6.4) PROCEDURE E SPESE PER SANARLE

Per quanto rilevato al punto 6.3) che precede, non occorrono procedure e spese per sanare irregolarità edilizie, in quanto non rilevate.

6.5) CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'unità immobiliare di cui al Lotto 2) è dotato di attestato di certificazione energetica n. 2014/105218/0572 inviato al Sistema SICEE (ora SIPEE) in data 11/11/2014. In allegato il rapporto dati dell'attestato, da cui risulta che l'indice di prestazione energetica globale (EPL lordo) dell'u.i. È di Kwh/m² 162,7849, che lo pone in classe energetica D.

7) VALORE DI MERCATO DEGLI IMMOBILI

(Lotto 2)

Per quanto sopra esposto ed accertato, si procede alla stima dell'immobile di cui al Lotto 2), viste e considerate:

- le caratteristiche intrinseche (tipologia edilizia, aspetti tecnico-costruttivi e qualitativi, prospicienza dello edificio, epoca e stato di costruzione/ristrutturazione, stato di conservazione, manutenzione, uso ed efficienza delle dotazioni comuni ed esclusive, consistenza);
- le peculiarità estrinseche (Comune di appartenenza del fabbricato, fascia urbana di sua ubicazione, tono sociale della zona, amenità e salubrità del luogo, accessibilità, dotazione di strutture);
- la situazione giuridica (conformità alle leggi urbanistiche ed alle disposizioni edilizie, situazione debito/creditoria, servitù passive ed attive, situazione fiscale e locativa);
- l'attuale andamento dei prezzi del mercato immobiliare.

Al Lotto 2 vengono attribuiti i seguenti valori attuale ed a base d'asta:

	Descrizione	Valore Att.	Base d'asta
Lotto 2)	Alloggio tipo economico al piano quarto		
	di Via Duino n°180 – Torino composto		
	da due camere, soggiorno con cucinino,		
	veranda, bagno ed accessori, distinto con		
	lettera I, annessa cantina al p. S1.....	€ 87.720,00	€ 74.562,00
TOTALE VALORE A BASE D'ASTA (arrotond.)		Euro	€ 74.600,00

diconsi Euro Settantaquattromilaseicento/00

per il valore dell'intera proprietà

LOTTO 3) – ALLOGGIO “H” AL P.4 DI VIA DUINO N° 180

1.1) TIPOLOGIA e CONSISTENZA

Alloggio di tipo economico al piano quarto (5° f.t.) di una casa elevata a 6 (sei) piani fuori terra, composto da due camere, tinello con cucinino, veranda, bagno ed accessori, distinto con la lettera H nella pianta del piano allegata al Regolamento di Condominio di cui infra, con annessa cantina al piano sotterraneo distinta con il numero 9 (nove). Superficie catastale totale pari a m² 81.

1.2) SITUAZIONE CATASTALE e COERENZE

1.2.1) CATASTO FABBRICATI

(Lotto 3)

L'unità immobiliare urbana è censita nel Catasto Fabbricati del Comune di Torino al foglio 1456 (ex-116), particella 132 (ex-627), subalterno 107 (ex-11), zona censuaria 2, categoria A/3, classe 4, vani 4,5; Rendita € 825,04. Gli attuali identificativi catastali derivano dalla Variazione del 20/08/2013 n. 209486.1/2013 in atti dal 20/08/2013 (protocollo n. TO0306486) – BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE di stadio: costituita dalla soppressione della particella ceu sez fgl 116 pla 627 sub 107 per allineamento mappe.

1.2.2) COERENZE

(Lotto 3)

L'alloggio confina con cortile, vano scala, altro alloggio del piano, via Duino, alloggio del condominio adiacente di Via Duino 182. La cantina con corridoio comune, altra cantina, terrapieno lato Via Duino, altra cantina. Il tutto così come risulta dalle planimetrie catastali accluse in copia alla presente e salvo altri.

2) CRONISTORIA DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ

2.1) PROVENIENZA DEI BENI IN PROPRIETÀ

(Lotto 3)

L'alloggio di cui al Lotto 3 pervenne alla Signora B.C., nella consistenza attuale, per effetto:

- del Certificato di Denunciata Successione del signor B.E., nato a *(omissis)* il *(omissis)* e deceduto il *(omissis)*, registrata a Pinerolo il 09/03/1998 al n. 64 vol. 797 e trascritta a Torino 1 il 24/11/1999 ai numeri 41617 di RG e 24365 di RP, lasciando a succedergli per legge la figlia B.C., avendo il coniuge T.G. *(omissis)* rinunciato all'eredità con atto a rogito notaio Ferrero Luca del 11/11/1997
- del Certificato di Denunciata Successione della signora T.G., nata a *(omissis)* il *(omissis)* e deceduta il *(omissis)*, registrata a Pinerolo il 17/12/2008 al n. 51 vol. 959 e trascritta a Torino 1 il 02/02/2009 ai numeri 4204 di RG e 2785 di RP, lasciando a succederle la figlia B.C.
- *Alla data di redazione del Certificato Notarile ex art. 567 c.2 cpc (25/07/2012) non risultavano trascritte accettazioni espresse o tacite delle suddette eredità.*

2.2) CRONISTORIA DEL VENTENNIO

(Lotto 3)

L'alloggio di cui al presente Lotto 2 è rimasto continuativamente nel possesso, nella disponibilità e nella piena proprietà dei signori B.E. e T.G., in comunione e parti uguali tra loro, per tutta la durata del ventennio anteriore alla data della trascrizione del pignoramento.

2.3) PRIMO TITOLO FRA VIVI ANTERIORE AL VENTENNIO

(Lotto 3)

L'immobile pignorato di cui al Lotto 3 pervenne alla piena proprietà dei signori B.E. e T.G., in comunione e parti uguali tra loro, in forza di compravendita dai signori P.M. e M.G. con Atto del 18/01/1968 a rogito notaio Perron Cabus rep. 27793/14050, registrato a Torino il 01/02/1968 al n. 3778 e trascritto il 15/02/1968 ai numeri 7324/5406.

2.4) CORRISPONDENZA DATI IPO-CATASTALI

(Lotto 3)

I dati ricavati dai documenti prodotti agli atti ex art. 567 C.P.C., confrontati con le visure effettuate presso gli Uffici competenti, sono risultati corrispondenti fatto salvo quanto segue:

- 1) *Sull'unità immobiliare grava la trascrizione, successiva al pignoramento, dell'Atto di Accettazione di eredità a rogito Bertani rep. 112150/18262 di cui al Nota Bene di pag. 5*
- 2) *A seguito della voltura di tale atto, l'u.i. è stata posta catastalmente in capo ai signori C.C. e F.C., figli della signora B.C., per la quota indivisa di 1/2 ciascuno, a far data dal 20/08/2013. Tale voltura non è comunque corretta: a seguito del rogito in questione, l'intestazione dell'u.i. avrebbe dovuto essere in capo ai signori C.C. e F.C. per la quota indivisa di 1/4 ciascuno ed in capo a B.C. per 1/2.*
- • —————

3) DIRITTI DEI TERZI GRAVANTI SUGLI IMMOBILI.

3.1) FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

(Lotto 3)

Alla data della trascrizione del pignoramento (09/05/2012), l'immobile era gravato delle seguenti formalità:

ISCRIZIONI

1) Iscrizione del 17/08/2011 R.G. 32807 Reg. Part. 5768

Oggetto: Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Torino del 16/08/2008 rep. 23565/2011.

- A Favore:**
- **BANCA DEL PIEMONTE SpA**
Con sede in TORINO (TO) (c.f.: 00821100013)
- Contro:**
- **B.C.**
nata a (omissis) il (omissis) (c.f.: (omissis))
- Immobili:**
- L'ipoteca è iscritta sul diritto di proprietà per la quota di 1/1 sugli immobili così censiti al Catasto Fabbricati di Torino: al **Foglio 116 (ora 1456) Particella 627 (ora 132) Subalterni 8, 106 e 107;**

al Foglio 121 (ora 1402) Particella 466 (ora 414) Subalterni 52, 97
e 108; al Foglio 122 (ora 1402) Particella 466 (ora 414) Sub 48.

Nota Bene: La presente Nota, con cui è iscritta ipoteca per complessivi € 345.000,00 su tutti gli immobili oggi pignorati, con l'aggiudicazione del Lotto 3 dovrà essere **CANCEL-LATA LIMITATAMENTE AL FOGLIO 1456 (EX-116), PARTICELLA 132 (EX-627), SUBALTERNO 107.**

2) Iscrizione del 22/09/2011 R.G. 34830 – R.P. 5982

Oggetto: Ipoteca Giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Torino del 19/09/2011 rep. 25083

A Favore: • **INTESA SANPAOLO SpA**
Con sede in TORINO (c.f.: 00799960158)

Contro: • **B.C.**
nata a (omissis) il (omissis) (c.f.: (omissis))

E Contro: • **C.O.**
nato a (omissis) il (omissis) (c.f.: (omissis))

Immobili: • L'ipoteca è iscritta sul diritto di proprietà per la quota di 1/1 sugli immobili così censiti al Catasto Fabbricati di Torino: al **Foglio 116 (ora 1456) Particella 627 (ora 132) Subalterni 8, 106 e 107;** al Foglio 121 (ora 1402) Particella 466 (ora 414) Subalterni 52, 97 e 108; al Foglio 122 (ora 1402) Particella 466 (ora 414) Sub 48; (oltrechè sull'ulteriore immobile in Torino Via Duino n. 78, censito al F° 116 n. 631 sub 1, categ. C/6, escluso da questo pignoramento)

Nota Bene: La presente Nota, con cui è iscritta ipoteca per complessivi € 1.200.000,00 su

tutti gli immobili oggi pignorati, con l'aggiudicazione del Lotto 3 dovrà essere **CANCEL-
LATA LIMITATAMENTE AL FOGLIO 1456 (EX-116), PARTICELLA 132 (EX-627),
SUBALTERNO 107 ED AL SOGGETTO B.C..**

3) Iscrizione del 31/10/2011 R.G. 40036 – R.P. 6868

Oggetto: Atto Giudiziario di ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Torino del 25/10/2011 rep. 28494

A Favore: • **UNICREDIT SpA**

Con sede in ROMA (c.f.: 00348170101)

Contro: • **B.C.**

nata a (omissis) il (omissis) (c.f.: (omissis))

E Contro: • **C.O.**

nato a (omissis) il (omissis) (c.f.: (omissis))

Immobili: • L'ipoteca è iscritta sul diritto di proprietà per la quota di 1/1 sugli immobili così censiti al Catasto Fabbricati di Torino: al **Foglio 116 (ora 1456) Particella 627 (ora 132) Subalterni 8, 106 e 107;** al Foglio 121 (ora 1402) Particella 466 (ora 414) Subalterni 52, 97 e 108; al Foglio 122 (ora 1402) Particella 466 (ora 414) Sub 48; (oltrechè sull'ulteriore immobile in Torino Via Duino n. 78, censito al F° 116 n. 631 sub 1, categ. C/6, escluso da questo pignoramento)

Nota Bene: La presente Nota, con cui è iscritta ipoteca per complessivi € 280.000,00 su tutti gli immobili oggi pignorati, con l'aggiudicazione del Lotto 3 dovrà essere **CANCEL-
LATA LIMITATAMENTE AL FOGLIO 1456 (EX-116), PARTICELLA 132 (EX-627),
SUBALTERNO 107 ED AL SOGGETTO B.C..**

4) Iscrizione del 02/03/2012 R.G. 7168 – R.P. 857

Oggetto: Ipoteca Giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Biella del 21/10/2011 rep. 2278

A Favore: • **BANCA SELLA SpA**

Con sede in BIELLA (c.f.: 02224410023)

Contro: • **B.C.**

nata a (omissis) il (omissis) (c.f.: (omissis))

E Contro: • **C.O.**

nato a (omissis) il (omissis) (c.f.: (omissis))

Immobili: • L'ipoteca è iscritta sul diritto di proprietà per la quota di 1/1 sugli immobili così censiti al Catasto Fabbricati di Torino: al **Foglio 116 (ora 1456) Particella 627 (ora 132) Subalterni 8, 106 e 107;** al Foglio 121 (ora 1402) Particella 466 (ora 414) Subalterni 52, 97, 108 e 48; (oltrechè sull'ulteriore immobile in Torino Via Duino n. 78, censito al F° 116 n. 631 sub 1, categ. C/6, escluso da questo pignoramento)

Nota Bene: La presente Nota, con cui è iscritta ipoteca per complessivi € 200.000,00 su tutti gli immobili oggi pignorati, con l'aggiudicazione del Lotto 3 dovrà essere **CANCEL-LATA LIMITATAMENTE AL FOGLIO 1456 (EX-116), PARTICELLA 132 (EX-627), SUBALTERNO 107 ED AL SOGGETTO B.C..**

5) Iscrizione del 05/04/2012 R.G. 11586 – R.P. 1392

Oggetto: Ipoteca Giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Torino del 26/03/2012 rep. 8855

A Favore: • **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SpA**

Con sede in SIENA (c.f.: 00884060526)

Contro: • **B.C.**

nata a (omissis) il (omissis) (c.f.: (omissis))

E Contro: • **C.O.**

nato a (omissis) il (omissis) (c.f.: (omissis))

Immobili: • L'ipoteca è iscritta sul diritto di proprietà per la quota di 1/1 sugli immobili così censiti al Catasto Fabbricati di Torino: al **Foglio 116 (ora 1456) Particella 627 (ora 132) Subalterni 8, 106 e 107**; al Foglio 121 (ora 1402) Particella 466 (ora 414) Subalterni 52, 97 e 108; al Foglio 122 (ora 1402) Particella 466 (ora 414) Sub 48; (oltrechè sull'ulteriore immobile in Torino Via Duino n. 78, censito al F° 116 n. 631 sub 1, categ. C/6, escluso da questo pignoramento)

Nota Bene: La presente Nota, con cui è iscritta ipoteca per complessivi € 240.000,00 su tutti gli immobili oggi pignorati, con l'aggiudicazione del Lotto 3 dovrà essere **CANCELLATA LIMITATAMENTE AL FOGLIO 1456 (EX-116), PARTICELLA 132 (EX-627), SUBALTERNO 107 ED AL SOGGETTO B.C..**

TRASCRIZIONI

1) Trascrizione del 09/05/2012 R.G. 14918 – R.P. 11282

Oggetto: Verbale di Pignoramento di Immobili derivante da Atto Giudiziario Esecutivo o Cautelare del Tribunale di Torino in data 21/02/2012 Repertorio 5029/2012

A Favore: • **BANCA DEL PIEMONTE SpA**

Con sede in TORINO (TO) (c.f.: 00821100013)

Contro: • **B.C.**

nata a (omissis) il (omissis) (c.f.: (omissis))

Immobili: • Il pignoramento è trascritto sul diritto di proprietà per la quota di 1/1 sugli immobili così censiti al Catasto Fabbricati di Torino: al **Foglio 116 (ora 1456) Particella 627 (ora 132) Subalterni 8, 106 e 107**; al Foglio 121 (ora 1402) Particella 466 (ora 414) Subalterni 52, 97 e 108; al Foglio 122 (ora 1402) Particella 466 (ora 414) Sub 48.

Nota Bene: La presente Nota, con cui è trascritto pignoramento fino a complessivi € 294.672,02 su tutti gli immobili oggi pignorati, con l'aggiudicazione del Lotto 3 dovrà essere **CANCELLATA LIMITATAMENTE AL FOGLIO 1456 (EX-116), PARTICELLA 132 (EX-627), SUBALTERNO 107.**

2) Trascrizione del 27/06/2013 R.G. 22261 – R.P. 15793

Oggetto: Atto notarile pubblico per causa di morte – ACCETTAZIONE ESPRESSA DI EREDITÀ a rogito notaio BERTANI Stefano del 20/06/2013 Repertorio 112150/18262

A Favore: • **C.C.**

nata a (omissis) il (omissis) (c.f. (omissis))

• **C.F.**

nato a (omissis) il (omissis) (c.f. (omissis))

Contro: • **T.G.** nata a (omissis) il (omissis) (c.f.: (omissis)); deceduta il (omissis)

Immobili: • L'alienazione è trascritta sul diritto di proprietà **per la sola quota complessiva di 1/2** sugli immobili così censiti al Catasto Fabbricati di Torino: al **Foglio 116 (ora 1456) Particella 627 (ora 132)**

Subalterni 8, 10 (ora 106) e **11 (ora 107)**; al Foglio 121 (ora 1402)

Particella 466 (ora 414) Subalterni 52, 97, 108 e 48

Nota Bene:

1) Dalla Nota si evince che *“i soggetti a favore sono nipoti della de cuius ed accettano l'eredità in rappresentazione della loro madre signora C.B., nata il (omissis) unica figlia della defunta, la quale ha perso il diritto di accettare l'eredità non essendo comparsa innanzi al tribunale di Torino il 12 giugno 2013, ove era stata chiamata ex art. 481 c.c.”*

2) Si demanda all'Ill.mo G.E. ogni valutazione sull'opponibilità ai terzi della presente Nota su tutti gli immobili oggi pignorati o se, nelle more della vertenza ed a seguito di decisione di annullamento, essa possa essere **CANCELLATA TOTALMENTE**.

3.2) DIRITTI REALI – VINCOLI – PESI E GRAVAMI

(Lotto 3)

Il sottoscritto ritiene opportuno rilevare che esistono i seguenti diritti reali a favore di terzi ed i seguenti ulteriori gravami che resteranno opponibili ed a carico dell'acquirente:

- 5) vincoli sull'immobile derivanti dall'inserimento nel contesto urbanistico in “Zona Urbana Consolidata Residenziale Mista 1.00” ed Area Normativa di “Residenza R3” del PRGC del Comune di Torino;
- 6) il maggior immobile a cui l'unità immobiliare del Lotto 3 appartiene è regolarmente costituito in condominio, il cui amministratore pro-tempore è il Signor CERVELLI Francesco con studio in Corso Traiano 176 – Torino (tel: 011.61.92.404). Si acclude in allegato copia del Regolamento di Condominio, regolarmente costituito con atto a rogito notaio Perron Cabus del 11/07/1956 rep. 15445/8090. Da tale regolamento si evincono gli specifici diritti reali a favore di terzi, tra i quali rilevano:

(0) L'articolo 3°) - servitù di passaggio pedonale e carraio dall'ingresso carraio di

Via Duino 180 a favore del basso fabbricato interno cortile, che partecipa alle sole spese di manutenzione ordinaria e straordinaria ed alla illuminazione dell'ingresso carraio in ragione di una metà;

- (1) L'articolo 4°) diritto d'uso del cortile limitato ai soli casi forza maggiore e per traslochi;
- (2) La quota di 88/1000 (ottantotto millesimi) di proprietà delle parti comuni e compartecipazione alle spese generali condominiali.

4) STATO DI OCCUPAZIONE - SITUAZIONE LOCATIVA (Lotto 3)

Alla data del sopralluogo l'unità immobiliare di cui al Lotto 3) è risultata condotta dalla famiglia della Signora L.A. nato a (omissis) il (omissis) (Cod. Fisc. (omissis)), ivi residente. Si allega immagine della copia del contratto di locazione convenzionato stipulato tra i Signori B.C., C.C.

, C.F. e la signora L. con decorrenza **09/07/2014** ai sensi art. 2 commi 3-4-5 L. 09/12/1998 n. 431. Al momento dell'invio telematico della presente CTU sussistono perplessità sui dati di registrazione, che verranno trasmessi quanto prima in integrazione.

Il Contratto è stato stipulato in data successiva alla trascrizione del pignoramento, ha durata di anni 6 + 2, non risulta essere stato disdettato e riporta scadenza al 08/07/2020. Il canone pattuito ammonta ad € 4.080,00 annui, da pagarsi in rate mensili anticipate di € 340,00 (esclusa l'indicizzazione ISTAT per adesione all'opzione cedolare secca).

Ai fini della valutazione, l'immobile è stato quindi considerato contrattualmente occupato da terzi senza titolo di validità certa.

5) DESCRIZIONE SOMMARIA DELL'IMMOBILE (Lotto 3)

5.1) CONTESTO EDIFICATORIO

L'unità immobiliare è costituita da un alloggio di tipo civile al piano quarto (5° f.t.) di una casa la cui costruzione risale alla fine degli anni '50, localizzata nel tratto di via Duino tra via Sette Comuni e via Caio Plinio, all'interno della microzona catastale 28 – Lingotto. Tale microzona, che ha risentito della localizzazione dei Mercati Generali, delle Dogane e della ferrovia, presenta un tessuto edilizio di tipo misto con qualità generalmente bassa e stato di conservazione spesso non adeguato dell'edilizia residenziale. L'area è stata caratterizzata dalla localizzazione del complesso industriale Fiat Lingotto attualmente convertito a centro commerciale e fieristico. La riconversione del complesso industriale, i progetti per i Giochi Olimpici (2006), unitamente alla generale ridefinizione degli ambiti cittadini, hanno innescato una serie di progetti che stanno riqualificando la zona. Le vie principali più vicine sono: corso Traiano, via Onorato Vigliani, via Nizza. L'edificio è costituito da un unico corpo di fabbrica che sorge in zona discretamente servita da servizi, attività commerciali ed artigianali, poco distante dal centro cittadino. Esso è elevato a sei piani fuori terra adibiti a civile abitazione e negozi al piano terra, oltre al piano interrato occupato dai servizi comuni e dalle cantine. Nel cortile un basso fabbricato dedicato ad attività produttive. E' dotato di una scala con ingresso pedonale a cui si accede dal passo carraio sulla via Duino. Ha struttura portante in muratura e cls annato, solai in c.a., tetto a falde con struttura in legno e manto di copertura in tegole. I prospetti sono rivestiti in lastre di pietra al piano terra ed in klinker dal primo all'ultimo piano del lato via ed in intonaco tinteggiato sul lato cortile per tutta l'altezza; i balconi sono aggettanti con soletta in cls e ringhiera in ferro a disegno semplice. Lo stabile è stato recentemente provvisto di impianto ascensore; l'androne carraio è dotato di pavimento in piastrelle di cotto laterizio, pareti smaltate fino a m. 1,20 di altezza e tinteggiate per la restante altezza, come il soffitto; il vano scale di pavimento in graniglia, gradini in marmo e pareti come quelle dell'androne; le scale sono protette da ringhiera e

mancorrente in ferro verniciato. Il portone pedonale di accesso al vano scala è in alluminio e vetri a un battente con controbattente. Esternamente è collocato l'impianto citofonico ed internamente un dispositivo automatico apri-porta. Lo stato di manutenzione e conservazione del complesso immobiliare è sufficiente.

5.2) IMMOBILE PIGNORATO

L'alloggio, al piano quarto (5° fuori terra), rappresentato nelle planimetrie catastali e nella pianta del piano allegata al regolamento di condominio in modo conforme allo stato di fatto attuale, ha accesso dal pianerottolo del vano scale, è distribuito interamente sullo stesso piano, ed è composto da ingresso, bagno, soggiorno (tinello) con angolo cottura (cucinino), due camere, una veranda lato cortile ed un balcone lato strada (due arie). L'alloggio è dotato di impianti idrico-sanitari, di distribuzione interna del gas, elettrico e di riscaldamento centralizzato, realizzati in prima costruzione. L'acqua calda sanitaria è prodotta da scaldabagno (boiler) elettrico. Internamente l'immobile si trova in sufficienti condizioni: tutti i pavimenti sono in graniglia di diversi colori, i rivestimenti di bagno e cucinino in piastrelle ceramiche chiare 20x20. Le pareti dei vari locali sono tinteggiature smaltate, i soffitti tinteggiati. Le porte interne originarie sono state sostituite in epoca recente con serramenti ciechi in legno alveolare ad un'anta; gli infissi esterni in legno e vetro con avvolgibili in plastica originarie; portoncino d'ingresso di normale dotazione. All'u.i. è assegnata la cantina distinta con il numero "9" nella pianta allegata al regolamento di condominio, rappresentata nella planimetria catastale ed ubicata al piano interrato con accesso dal vano scale condominiale. La superficie commerciale della abitazione principale si assume complessivamente in **m² 81⁵**.

5 Adottando – per uniformità ed univocità estimativa – il valore della Superficie Totale Catastale in quanto congruente con lo stato di fatto e derivante da criteri di misura e di calcolo (pubblicati sul Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio Immobiliare edito dall'Agenzia del Territorio) definiti con riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria.

6) REGOLARITÀ URBANISTICO-EDILIZIA

(Lotto 3)

6.1) SITUAZIONE URBANISTICA

In base al vigente P.R.G.C. del Comune di Torino, e come risulta dall'estratto urbanistico accluso alla presente, l'edificio in cui è ubicata l'unità immobiliare di cui al Lotto 3) è inserito in "Zona Urbana Consolidata Residenziale Mista 1.00" ed Area Normativa di "Residenza R3" con indice di edificabilità fondiario 1,0 mq/mq. In base alle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C., su tale zona sono consentiti, normalmente con concessione singola (PdC, SCIA o DIA) e su fabbricati esistenti con destinazioni abitative, interventi edilizi di completamento (*f1* e *f2*), manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia (di tipo d1, d2, d3, d4), ristrutturazione urbanistica e sostituzione edilizia. Gli interventi, di norma, sono attuabili con concessione singola e nel rispetto dei parametri urbanistici di cui agli artt. 4, 8 e 12 delle Norme stesse.

6.2) AUTORIZZAZIONI EDILIZIE

Sulla scorta delle visure e dei documenti reperiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Torino, in capo all'immobile è stata rilevata l'esistenza delle seguenti pratiche edilizie:

- **P.E. Protocollo 1957-1-11425: Permesso Edilizio n. 433/1957** del 16/03/1957 per edificio a sei piani f.t. e basso fabbricato in capo a B.D.
- **P.E. Protocollo 1963-1-50259: Licenza Edilizia n° 2835/63** del 12/09/1963 per varianti al progetto di costruzione casa di cui alla Lic. Ed. 433 del 16/03/1957 prot. 577/1-9-1957 in capo a Condominio Via Duino 180 per modifiche interne al piano terreno.
- **P.E. Protocollo 1960-2-30095: Licenza di Abitabilità n. 15** del 20/01/1964 in capo a B.D.
- **P.E. Protocollo 1986-11-14251: Autorizzazione Edilizia in Sanatoria n°**

0169/94 del 25/03/1994 per costruzione verande negli alloggi distinti al F° 116 (ora 1456) n. 627 (ora 132) sub 10 e 11 (ora 107) in capo a B.E.

- **P.E. Protocollo 1998-9-03039: Denuncia di Inizio Attività (DIA)** ex Art. 4 DPR 380/2001 del 06/03/1998 per manutenzione straordinaria di facciata lato cortile in capo al Condominio di Via Duino 180.
- **P.E. Protocollo 2008-9-9658: Denuncia di Inizio Attività (DIA)** ex Art. 22 e 23 DPR 380/2001 per installazione ascensore interno a vano scala in capo al Condominio di Via Duino 180.

6.3) IRREGOLARITA' EDILIZIE

Per quanto accertato in corso di sopralluogo non sono state rilevate irregolarità edilizie.

6.4) PROCEDURE E SPESE PER SANARLE

Per quanto rilevato al punto 6.3) che precede, non occorrono procedure e spese per sanare irregolarità edilizie, in quanto non rilevate.

6.5) CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'unità immobiliare al Lotto 3) è dotato di attestato di certificazione energetica n. 2014/105218/0573 inviato al Sistema SICEE (ora SIPEE) in data 11/11/2014. In allegato il rapporto dati dell'attestato, da cui risulta che l'indice di prestazione energetica globale (EPL lordo) dell'u.i. È di Kwh/m² 162,7849, che lo pone in classe energetica D.

7) VALORE DI MERCATO DEGLI IMMOBILI

(Lotto 3)

Per quanto sopra esposto ed accertato, si procede alla stima dell'immobile di cui al Lotto 3), viste e considerate:

- le caratteristiche intrinseche (tipologia edilizia, aspetti tecnico-costruttivi e qualitativi, prospicienza dello edificio, epoca e stato di costruzione/ristrutturazione, stato di conservazione, manutenzione, uso ed efficienza delle dotazioni comuni ed esclusive, consistenza);
- le peculiarità estrinseche (Comune di appartenenza del fabbricato, fascia urbana di sua ubicazione, tono sociale della zona, amenità e salubrità del luogo, accessibilità, dotazione di strutture);
- la situazione giuridica (conformità alle leggi urbanistiche ed alle disposizioni edilizie, situazione debito/creditoria, servitù passive ed attive, situazione fiscale e locativa);
- l'attuale andamento dei prezzi del mercato immobiliare.

Al Lotto 3 vengono attribuiti i seguenti valori attuale ed a base d'asta:

	Descrizione	Valore Att.	Base d'asta
Lotto 3)	Alloggio tipo economico al piano quarto		
	di Via Duino n°180 – Torino composto		
	da due camere, soggiorno con cucinino,		
	veranda, bagno ed accessori, distinto con		
	lettera H, annessa cantina al p. S1.....	€ 82.620,00	€ 70.227,00
TOTALE VALORE A BASE D'ASTA (arrotond.)		Euro	€ 70.200,00

diconsi Euro Settantamila duecento/00

per il valore dell'intera proprietà

LOTTO 4) – ALLOGGIO AL P.5 DI VIA GARESSIO N° 24/6 CON AUTORIMESSA

1.1) TIPOLOGIA e CONSISTENZA

Alloggio di tipo civile al piano quinto (6° f.t.) della scala “B” di una casa elevata a 10 (dieci) piani fuori terra, composto da quattro camere (tra cui la sala), cucina (tinello con zona cucina separata) e servizi (due bagni, ingresso, ripostiglio), distinto con il numero 42 (quarantadue) nella pianta del piano allegata al Regolamento di Condominio di cui infra, con annessa cantina al piano secondo interrato distinta con il numero 42 (quarantadue). Superficie catastale totale pari a m² 169. Nel Lotto si comprende l'autorimessa (box auto doppio) distinta con il numero 135 (centotrentacinque) nello stesso Regolamento di Condominio.

1.2) SITUAZIONE CATASTALE e COERENZE

1.2.1) CATASTO FABBRICATI

(Lotto 4)

Le due unità immobiliari urbane sono così censite nel Catasto Fabbricati del Comune di Torino:

- L'alloggio al foglio 1402 (ex-121), particella n° 414 (ex-466), subalterno 52 (ex-11), zona censuaria 2, categoria A/2, classe 4, vani 7,5, Rendita € 2.188,49. Gli attuali identificativi catastali derivano dalla Variazione del 06/08/2013 n. 195712.1/2013 in atti dal 06/08/2013 (protocollo n. TO0296377) – BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE di stadio: costituita dalla soppressione della particella C.E.U. F° 121 n° 466 sub 52 per allineamento mappe.
- Il box al foglio F° 1402 (ex-121, ex-122), particella n° 414 (ex-466), subalterno 48 (ex-11), zona censuaria 2, categoria C/6, classe 4, m² 42, Rendita € 373,09. Gli attuali identificativi catastali derivano dalla Variazione del 17/01/2014 n. 15514.1/2014 in atti dal 17/01/2014 (protocollo n. TO0016305) – BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (con foglio osservazioni TO541295/13 viene

sostituita l'u.i.u. F. 122 n. 466 sub 48 con l'u.i.u. F. 121 n. 466 sub 48) e dalla Variazione del 17/01/2014 n. 15661.1/2014 in atti dal 17/01/2014 (protocollo n. TO0016305) – BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE di stadio: costituita dalla soppressione della particella C.E.U. F° 121 n° 466 sub 52 per allineamento mappe.

1.2.2) COERENZE

(Lotto 4)

L'alloggio confina con cortile, vano scala, altro alloggio del piano della stessa scala "B", Via Garessio 24 interno 6, alloggio del piano altra scala. La cantina con corridoio comune, altra cantina, intercapedine lato Via Garessio 24 interno 6, centrale termica e locale adiacente. Il box con corridoio autorimesse cortile, autorimesse 134 e 136, altri locali Il tutto così come risulta dalle planimetrie catastali accluse in copia alla presente e salvo altri.

2) CRONISTORIA DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ

2.1) PROVENIENZA DEI BENI IN PROPRIETÀ

(Lotto 4)

L'alloggio e l'autorimessa di cui al Lotto 4 pervennero alla Signora B.C., nella consistenza attuale, per effetto:

- del Certificato di Denunciata Successione del signor B.E. nato a (omissis) il (omissis) e deceduto il (omissis) registrata a Pinerolo il 09/03/1998 al n. 64 vol. 797 e trascritta a Torino 1 il 24/11/1999 ai numeri 41617 di RG e 24365 di RP, lasciando a succedergli per legge la figlia B.C., avendo il coniuge T.G. rinunciato all'eredità con atto a rogito notaio Ferrero Luca del 11/11/1997
- del Certificato di Denunciata Successione della signora T.G. nata a (omissis) il (omissis) e deceduta il (omissis) registrata a Pinerolo il 17/12/2008 al n. 51 vol. 959 e trascritta a Torino 1 il 02/02/2009 ai numeri

4204 di RG e 2785 di RP, lasciando a succederle la figlia B.C..

- *Alla data di redazione del Certificato Notarile ex art. 567 c.2 cpc (25/07/2012) non risultavano trascritte accettazioni espresse o tacite delle suddette eredità.*

2.2) CRONISTORIA DEL VENTENNIO

(Lotto 4)

L'alloggio e l'autorimessa di cui al presente Lotto 4 sono rimasti continuativamente nel possesso, nella disponibilità e nella piena proprietà dei signori B.E. e T.

G. in comunione e parti uguali tra loro, per tutta la durata del ventennio anteriore alla data della trascrizione del pignoramento.

2.3) PRIMO TITOLO FRA VIVI ANTERIORE AL VENTENNIO

(Lotto 4)

Gli immobili pignorati di cui al Lotto 4 pervennero alla piena proprietà dei signori B.

E. e T. G. in comunione e parti uguali tra loro, in forza di compravendita dalla Società I.S.C. SpA con Atto del 09/02/1972 a rogito notaio Antonio Maria MAROCCO rep. 16454/11260, registrato a Torino il 28/02/1972 al n. 7971 e trascritto il 11/03/1972 ai numeri 13634/10506.

2.4) CORRISPONDENZA DATI IPO-CATASTALI

(Lotto 4)

I dati ricavati dai documenti prodotti agli atti ex art. 567 C.P.C., confrontati con le visure effettuate presso gli Uffici competenti, sono risultati corrispondenti fatto salvo quanto segue:

- 1) *Sull'unità immobiliare grava la trascrizione, successiva al pignoramento, dell'Atto di Accettazione di eredità a rogito Bertani rep. 112150/18262 di cui al Nota Bene di pag. 5*
- 2) *A seguito della voltura di tale atto, l'u.i. è stata posta catastalmente in capo ai signori C.C. e F.C. figli della signora B.C., per la quota indivisa di ½ ciascuno, a far data dal 20/08/2013. Tale voltura non è comunque*

corretta: a seguito del rogito in questione, l'intestazione dell'u.i. avrebbe dovuto essere in capo ai signori C.C. e F.C. per la quota indivisa di $\frac{1}{4}$ ciascuno ed in capo a B.C. per $\frac{1}{2}$.

_____ • _____

3) DIRITTI DEI TERZI GRAVANTI SUGLI IMMOBILI.

3.1) FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

(Lotto 4)

Alla data della trascrizione del pignoramento (09/05/2012), gli immobili erano gravati delle seguenti formalità:

ISCRIZIONI

1) Iscrizione del 17/08/2011 R.G. 32807 Reg. Part. 5768

Oggetto: Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Torino del 16/08/2008 rep. 23565/2011.

- A Favore:**
- **BANCA DEL PIEMONTE SpA**
Con sede in TORINO (TO) (c.f.: 00821100013)
- Contro:**
- **B.C.**
nata a (omissis) il (omissis) (c.f.: (omissis))
- Immobili:**
- L'ipoteca è iscritta sul diritto di proprietà per la quota di 1/1 sugli immobili così censiti al Catasto Fabbricati di Torino: al Foglio 116 (ora 1456) Particella 627 (ora 132) Subalterni 8, 106 e 107; al **Foglio 121 (ora 1402) Particella 466 (ora 414) Subalterni 52, 97 e 108; al Foglio 122 (ora 1402) Particella 466 (ora 414) Sub 48.**

Nota Bene: La presente Nota, con cui è iscritta ipoteca per complessivi € 345.000,00 su tutti gli immobili oggi pignorati, con l'aggiudicazione del Lotto 4 dovrà essere **CANCELLATA LIMITATAMENTE AL FOGLIO 1402 (EX-121), PARTICELLA 414 (EX-466).**

SUBALTERNO 52 e FOGLIO 1402 (EX 122 EX-121), PARTICELLA 414 (EX-466),

SUBALTERNO 48.

2) Iscrizione del 22/09/2011 R.G. 34830 – R.P. 5982

Oggetto: Ipoteca Giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Torino del 19/09/2011 rep. 25083

- A Favore:**
- **INTESA SANPAOLO SpA**
Con sede in TORINO (c.f.: 00799960158)
- Contro:**
- **B.C.**
nata a (omissis) il (omissis) (c.f.: (omissis))
- E Contro:**
- **C.O.**
nato a (omissis) il (omissis) (c.f.: (omissis))
- Immobili:**
- L'ipoteca è iscritta sul diritto di proprietà per la quota di 1/1 sugli immobili così censiti al Catasto Fabbricati di Torino: al Foglio 116 (ora 1456) Particella 627 (ora 132) Subalterni 8, 106 e 107; al **Foglio 121 (ora 1402) Particella 466 (ora 414) Subalterni 52, 97 e 108; al Foglio 122 (ora 1402) Particella 466 (ora 414) Sub 48;** (oltrechè sull'ulteriore immobile in Torino Via Duino n. 78, censito al F° 116 n. 631 sub 1, categ. C/6, escluso da questo pignoramento)

Nota Bene: La presente Nota, con cui è iscritta ipoteca per complessivi € 1.200.000,00 su tutti gli immobili oggi pignorati, con l'aggiudicazione del Lotto 4 dovrà essere **CANCELLATA LIMITATAMENTE AL FOGLIO 1402 (EX-121), PARTICELLA 414 (EX-466), SUBALTERNO 52 e FOGLIO 1402 (EX 122 EX-121), PARTICELLA 414 (EX-466), SUBALTERNO 48 ED AL SOGGETTO B.C..**

3) Iscrizione del 31/10/2011 R.G. 40036 – R.P. 6868

Oggetto: Atto Giudiziario di ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Torino del 25/10/2011 rep. 28494

A Favore: • **UNICREDIT SpA**

Con sede in ROMA (c.f.: 00348170101)

Contro: • **B.C.**

nata a (omissis) il (omissis) (c.f.: (omissis))

E Contro: • **C.O.**

nato a (omissis) il (omissis) (c.f.: (omissis))

Immobili: • L'ipoteca è iscritta sul diritto di proprietà per la quota di 1/1 sugli immobili così censiti al Catasto Fabbricati di Torino: al Foglio 116 (ora 1456) Particella 627 (ora 132) Subalterni 8, 106 e 107; al **Foglio 121 (ora 1402) Particella 466 (ora 414) Subalterni 52, 97 e 108**; al **Foglio 122 (ora 1402) Particella 466 (ora 414) Sub 48**; (oltreché sull'ulteriore immobile in Torino Via Duino n. 78, censito al F° 116 n. 631 sub 1, categ. C/6, escluso da questo pignoramento)

Nota Bene: La presente Nota, con cui è iscritta ipoteca per complessivi € 280.000,00 su tutti gli immobili oggi pignorati, con l'aggiudicazione del Lotto 4 dovrà essere **CANCELLATA LIMITATAMENTE AL FOGLIO 1402 (EX-121), PARTICELLA 414 (EX-466), SUBALTERNO 52 e FOGLIO 1402 (EX 122 EX-121), PARTICELLA 414 (EX-466), SUBALTERNO 48 ED AL SOGGETTO B.C..**

4) Iscrizione del 02/03/2012 R.G. 7168 – R.P. 857

Oggetto: Ipoteca Giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Biella del

21/10/2011 rep. 2278

- A Favore:** • **BANCA SELLA SpA**
Con sede in BIELLA (c.f.: 02224410023)
- Contro:** • **B.C.**
nata a (omissis) il (omissis) (c.f.: (omissis))
- E Contro:** • **C.O.**
nato a (omissis) il (omissis) (c.f.: (omissis))
- Immobili:** • L'ipoteca è iscritta sul diritto di proprietà per la quota di 1/1 sugli immobili così censiti al Catasto Fabbricati di Torino: al Foglio 116 (ora 1456) Particella 627 (ora 132) Subalterni 8, 106 e 107; al **Foglio 121 (ora 1402) Particella 466 (ora 414) Subalterni 52, 97, 108 e 48**; (oltrechè sull'ulteriore immobile in Torino Via Duino n. 78, censito al F° 116 n. 631 sub 1, categ. C/6, escluso da questo pignoramento)

Nota Bene: La presente Nota, con cui è iscritta ipoteca per complessivi € 200.000,00 su tutti gli immobili oggi pignorati, con l'aggiudicazione del Lotto 4 dovrà essere **CANCELLATA LIMITATAMENTE AL FOGLIO 1402 (EX-121), PARTICELLA 414 (EX-466), SUBALTERNO 52 e FOGLIO 1402 (EX 122 EX-121), PARTICELLA 414 (EX-466), SUBALTERNO 48 ED AL SOGGETTO B.C..**

5) Iscrizione del 05/04/2012 R.G. 11586 – R.P. 1392

Oggetto: Ipoteca Giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Torino del 26/03/2012 rep. 8855

- A Favore:** • **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SpA**
Con sede in SIENA (c.f.: 00884060526)

- Contro:** • **B.C.**
nata a (omissis) il (omissis) (c.f.: (omissis))
- E Contro:** • **C.O.**
nato a (omissis) il (omissis) (c.f.: (omissis))
- Immobili:** • L'ipoteca è iscritta sul diritto di proprietà per la quota di 1/1 sugli immobili così censiti al Catasto Fabbricati di Torino: al Foglio 116 (ora 1456) Particella 627 (ora 132) Subalterni 8, 106 e 107; al **Foglio 121 (ora 1402) Particella 466 (ora 414) Subalterni 52, 97 e 108**; al **Foglio 122 (ora 1402) Particella 466 (ora 414) Sub 48**; (oltrechè sull'ulteriore immobile in Torino Via Duino n. 78, censito al F° 116 n. 631 sub 1, categ. C/6, escluso da questo pignoramento)

Nota Bene: La presente Nota, con cui è iscritta ipoteca per complessivi € 240.000,00 su tutti gli immobili oggi pignorati, con l'aggiudicazione del Lotto 4 dovrà essere **CANCELLATA LIMITATAMENTE AL FOGLIO 1402 (EX-121), PARTICELLA 414 (EX-466), SUBALTERNO 52 e FOGLIO 1402 (EX 122 EX-121), PARTICELLA 414 (EX-466), SUBALTERNO 48 ED AL SOGGETTO B.C..**

TRASCRIZIONI

1) Trascrizione del 09/05/2012 R.G. 14918 – R.P. 11282

Oggetto: Verbale di Pignoramento di Immobili derivante da Atto Giudiziario Esecutivo o Cautelare del Tribunale di Torino in data 21/02/2012 Repertorio 5029/2012

A Favore: • **BANCA DEL PIEMONTE SpA**
Con sede in TORINO (TO) (c.f.: 00821100013)

Contro: • **B.C.**

nata a (omissis) il (omissis) (c.f.: (omissis))

Immobili: • Il pignoramento è trascritto sul diritto di proprietà per la quota di 1/1 sugli immobili così censiti al Catasto Fabbricati di Torino: al Foglio 116 (ora 1456) Particella 627 (ora 132) Subalterni 8, 106 e 107; al **Foglio 121 (ora 1402) Particella 466 (ora 414)** Subalterni **52, 97 e 108**; al **Foglio 122 (ora 1402) Particella 466 (ora 414)** Sub 48.

Nota Bene: La presente Nota, con cui è trascritto pignoramento fino a complessivi € 294.672,02 su tutti gli immobili oggi pignorati, con l'aggiudicazione del Lotto 4 dovrà essere **CANCELLATA LIMITATAMENTE AL FOGLIO 1402 (EX-121), PARTICELLA 414 (EX-466), SUBALTERNO 52 e FOGLIO 1402 (EX 122 EX-121), PARTICELLA 414 (EX-466), SUBALTERNO 48.**

2) Trascrizione del 27/06/2013 R.G. 22261 – R.P. 15793

Oggetto: Atto notarile pubblico per causa di morte – ACCETTAZIONE ESPRESSA DI EREDITÀ a rogito notaio BERTANI Stefano del 20/06/2013 Repertorio 112150/18262

A Favore: • **C.C.**

nata a (omissis) il (omissis) (c.f. (omissis))

• **C.F.**

nato a (omissis) il (omissis) (c.f. (omissis))

Contro: • **T.G.** nata a (omissis) il (omissis) (c.f.: (omissis)); deceduta il (omissis)

Immobili: • L'alienazione è trascritta sul diritto di proprietà **per la sola quota complessiva di 1/2** sugli immobili così censiti al Catasto Fabbricati

cati di Torino: al Foglio 116 (ora 1456) Particella 627 (ora 132)
Subalterni 8, 10 (ora 106) e 11 (ora 107); al **Foglio 121 (ora 1402)**
Particella 466 (ora 414) Subalterni 52, 97, 108 e 48

Nota Bene:

1) Dalla Nota si evince che *“i soggetti a favore sono nipoti della de cuius ed accettano l'eredità in rappresentazione della loro madre signora C.B. nata a il (omissis) unica figlia della defunta, la quale ha perso il diritto di accettare l'eredità non essendo comparsa innanzi al tribunale di Torino il 12 giugno 2013, ove era stata chiamata ex art. 481 c.c.”*

2) Si demanda all'Ill.mo G.E. ogni valutazione sull'opponibilità ai terzi della presente Nota su tutti gli immobili oggi pignorati o se, nelle more della vertenza ed a seguito di decisione di annullamento, essa possa essere **CANCELLATA TOTALMENTE**.

3.2) DIRITTI REALI – VINCOLI – PESI E GRAVAMI (Lotto 4)

Il sottoscritto ritiene opportuno rilevare che esistono i seguenti diritti reali a favore di terzi ed i seguenti ulteriori gravami che resteranno opponibili ed a carico dell'acquirente:

- Vincoli sull'immobile derivanti dall'inserimento nel contesto urbanistico in “Zona Urbana Consolidata Residenziale Mista 2.00” ed Area Normativa di “Residenza R2” del PRGC del Comune di Torino.
- Convenzione Edilizia (piano convenzionale di lottizzazione plani-volumetrica) con il Comune di Torino in forza di rogito notaio Penazzo dott. Enrico in data 9 dicembre 1963, registrato a Chivasso il 24 dicembre 1963 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino in data 17 gennaio 1964 ai n.ri 2741/1797, i cui termini regolamentavano gli oneri e le opere di urbanizzazione edilizia e sono ormai esauriti.
- Costituzione in Condominio, il cui amministratore pro-tempore è il Signor VERGANO

Claudio con studio in Via Nizza 32 – Torino (tel: 011.6504549). Si acclude in allegato copia del Regolamento di Condominio, regolarmente costituito con atto a rogito notaio Antonio Maria MAROCCO del 31/10/1969 rep. 8250/5352 registrato a Torino il 20/11/1969 al n. 35819. Da tale regolamento si evincono gli specifici diritti reali a favore di terzi, tra i quali rilevano:

- Le seguenti reciproche servitù gratuite tra i fabbricati A e B come descritti alla pagine 5 del medesimo regolamento:
 - di passaggio carraio per l'accesso a cielo libero e le rampe dei box
 - di insistenza, permanenza, coutenza, passaggio per l'accesso e recesso, limitatamente a quanto occorrente per le ispezioni, manutenzioni e funzionamento, dell'impianto di riscaldamento comune (compresi la centrale termica, i serbatoi combustibile, la canna fumaria, i vasi d'espansione, gli scambiatori di calore), degli impianti di smaltimento acque bianche (fognatura, pozzo di raccolta, pompa di sollevamento, delle tubazioni di trasporto dell'acqua potabile, dell'acqua del riscaldamento, luce, gas, fognature
 - di luci, vedute, prospetti, sporti e stillicidi, come illustrate all'art. 16
 - di deroga alle distanze legali, come illustrate all'art. 17
 - di cui all'art. 19
- Le seguenti quote di proprietà delle parti comuni e compartecipazione alle spese generali condominiali:
 - di 11,8/1000 (undicivirgolaottomillesimi) per l'alloggio
 - di 0,8/1000 (zerovirgolaotto millesimi) per l'autorimessa
- La cubatura teorica riscaldata di mc. 435,18 per l'alloggio
- La quota manutenzione ordinaria e funzionamento ascensori

- di 51,8/1000 (cinquantunovirgolaotto millesimi) per l'alloggio
- di 0,2/1000 (zerovirgoladue millesimi) per l'autorimessa

4) STATO DI OCCUPAZIONE - SITUAZIONE LOCATIVA

(Lotto 4)

Alla data del sopralluogo le unità immobiliari di cui al Lotto 4) sono risultate condotte dal Signor L.A. ivi residente in forza di contratto di locazione stipulato con i Signori B.C., C.C., C.F. con decorrenza **09/07/2014** ai sensi L. 09/12/1998 n. 431. Al momento dell'invio telematico della presente CTU sussistono perplessità sui dati di registrazione, scadenza e canone, che verranno trasmessi quanto prima in integrazione. Ai fini della valutazione, l'immobile è stato considerato contrattualmente **occupato da terzi senza titolo di validità certa.**

5) DESCRIZIONE SOMMARIA DELL'IMMOBILE

(Lotto 4)

5.1) CONTESTO EDIFICATORIO

Il Lotto immobiliare è costituito da un alloggio di tipo civile di pregio al piano quinto (6° f.t.) e da una autorimessa al piano seminterrato sotto il cortile di una casa la cui costruzione è stata ultimata nel dicembre 1969, localizzata all'interno della microzona catastale 27 – Unità d'Italia, al confine con la microzona 26 - Carducci. Tale ambito urbano si caratterizza per la qualità ambientale data dal legame con la collina prospiciente e per un tessuto edilizio sorretto dalla via Ventimiglia, di edificazione recente prevalentemente a carattere residenziale ed espositiva (Palazzo Vela e Palazzo del Lavoro), di buona qualità architettonica e in buono stato di conservazione. Le vie principali sono: corso Unità d'Italia, via Ventimiglia, via Genova; la zona è ben servita da servizi, attività commerciali ed artigianali, poco distante dal centro cittadino.

L'edificio, individuato come "Fabbricato B" nel Regolamento di condominio, fa parte di un complesso edilizio composto da:

A) Fabbricato A, in fregio alla via Genova, con risvolti su via Garessio e su via Genova 91 interno: una casa di civile abitazione senza soluzione di continuità a otto piani fuori terra di cui il piano terreno destinato a negozi; il primo, secondo, terzo e quarto piano tutti in linea; i piani quinto, sesto e settimo (6°, 7°, 8° fuori terra) arretrati, oltre due piani sotterranei di cui il primo destinato a rimesse e autorimesse private ed il secondo a cantine e servizi.

B) Fabbricato B, agli interni 2 - 6 - 10 della via Garessio 24, con prospetto su giardino privato intermediante proprietà del Comune di Torino: casa di civile abitazione, senza soluzione di continuità, a dieci piani fuori terra, tutti in linea, oltre due piani sotterranei destinati il primo a locali magazzino, rimesse, autorimesse private ed il secondo a cantine e servizi.

C) Bassi Fabbricati, nell'area interna del cortile che intermedia i due corpi di fabbricati alti sopra descritti: corpo di bassi fabbricati su due piani di cui uno interrato ed uno fuori terra, aventi accesso dalle rampe e dal passaggio a cielo libero (insistenti questi ultimi nell'area costituente il distacco tra i due fabbricati alti), da via Garessio e da via Genova 91 interno.

Nel suddetto "Fabbricato B", l'ingresso pedonale dell'interno 6 del civico numero 24 dà accesso ad un androne su cui si affaccia la portineria con servizio custode e da cui si ha adito internamente alla scala "B". Il fabbricato ha struttura portante in muratura e cls armato, so-lai in c.a., tetto a falde con struttura in cls armato e manto di copertura in tegole. I prospetti sono rivestiti in lastre di pietra al piano terra e di marmo dal primo all'ultimo piano del lato via ed in intonaco e mattoni faccia-vista sul lato cortile per tutta l'altezza; i balconi sono aggettanti con soletta in cls e ringhiera in ferro a disegno semplice e vetri. Lo stabile è provvisto di doppi ascensori per ogni scala; l'androne ed i vani scale sono dotati di pavimento e rivestimenti in marmo, pareti tinteggiate per la restante altezza, come il soffitto; le scale sono protette da ringhiera e mancorrente in ferro verniciato. Il portone pedonale di accesso al vano scala è in alluminio e vetri a doppio battente con controbattenti. Esternamente è col-

locato l'impianto citofonico ed internamente un dispositivo automatico apri-porta. Lo stato di manutenzione e conservazione del complesso immobiliare è ottimo.

5.2) IMMOBILE PIGNORATO

L'alloggio, al piano quinto (6° fuori terra) della scala B, ha due arie ed è rappresentato nelle planimetrie catastali e nella pianta del piano allegata al regolamento di condominio in modo conforme allo stato di fatto attuale. Ha accesso dal pianerottolo del vano scale, servito da due ascensori; è distribuito interamente sullo stesso piano, ed è composto da ingresso su sala, una camera-studio con bagno, una camera da pranzo (tinello) con locale cucina (cucinino), un corridoio disimpegno, due camere, un ripostiglio, un bagno padronale e due balconi: uno lato cortile ed uno lato strada. L'alloggio è dotato di impianti idrico-sanitari, di distribuzione interna del gas, elettrico e di riscaldamento centralizzato, realizzati in prima costruzione. L'acqua calda sanitaria è prodotta da scaldabagno (boiler) a gas. Internamente l'immobile si trova in ottime condizioni. I pavimenti in marmo sono rivestiti da moquette, quelli di bagni e cucina in piastrelle (così come i loro rivestimenti, nuovi in cucina), quelli delle camere in palchetti di legno. Le pareti dei vari locali sono tinteggiate o smaltate, i soffitti tinteggiati. Le porte interne, originarie, con serramenti ciechi in legno; gli infissi esterni in legno e vetro con avvolgibili in plastica; portoncino d'ingresso di originaria dotazione con serratura di sicurezza. All'u.i. è assegnata la cantina distinta con il numero "42" nella pianta allegata al regolamento di condominio, rappresentata nella planimetria catastale ed ubicata al piano secondo interrato con accesso dal vano scale condominiale. La superficie commerciale della abitazione principale si assume complessivamente in **m² 169⁶**.

L'autorimessa, al piano primo interrato del corpo di fabbrica interno cortile, è costituita dal

6 Adottando – per uniformità ed univocità estimativa – il valore della Superficie Totale Catastale in quanto congruente con lo stato di fatto e derivante da criteri di misura e di calcolo (pubblicati sul Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio Immobiliare edito dall'Agenzia del Territorio) definiti con riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria.

doppio box auto che riporta il n. 135. Ad esso si accede tramite gli accessi carrai dalla Via Garessio e dall'interno 91 della via Genova e pedonalmente tramite vano scala ed ascensore. È dotato di serramento avvolgibile in ferro ed internamente le pareti sono intonacate ed il pavimento in battuto di cls. La superficie commerciale del box si assume di m² 42⁷.

6) REGOLARITÀ URBANISTICO-EDILIZIA

(Lotto 4)

6.1) SITUAZIONE URBANISTICA

In base al vigente P.R.G.C. del Comune di Torino, e come risulta dall'estratto urbanistico accluso alla presente, l'edificio in cui è ubicata l'unità immobiliare di cui al Lotto 4) è inserito in "Zona Urbana Consolidata Residenziale Mista 2.00" ed Area Normativa di "Residenza R2" con indice di edificabilità fondiario 2,0 mq/mq. In base alle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C., su tale zona sono consentiti, normalmente con concessione singola (PdC, SCIA o DIA) e su fabbricati esistenti con destinazioni abitative, interventi edilizi di completamento (*f1* e *f2*), manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, nuovo impianto, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia (di tipo d1, d2, d3, d4), ristrutturazione urbanistica e sostituzione edilizia. Gli interventi, di norma, sono attuabili con concessione singola e nel rispetto dei parametri urbanistici di cui agli artt. 4, 8 e 12 delle Norme stesse.

6.2) AUTORIZZAZIONI EDILIZIE

Sulla scorta delle visure e dei documenti reperiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Torino, in capo all'immobile è stata rilevata l'esistenza delle seguenti pratiche edilizie:

- **P.E. Protocollo 1966-1-10291: Licenza Edilizia n. 1447/1966** del 06/07/1966 per costruzione di due edifici di cui il primo a dieci piani f.t. Normali ed il secondo a

7 Adottando – per uniformità ed univocità estimativa – il valore della Superficie Totale Catastale in quanto congruente con lo stato di fatto e derivante da criteri di misura e di calcolo (pubblicati sul Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio Immobiliare edito dall'Agenzia del Territorio) definiti con riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria.

sei piani fuori terra normali più due arretrati, di basso fabbricato ad uso autorimesse private e di recinzione in capo a Soc. S.C. – c.

- **P.E. Protocollo 1966-1-10291: Licenza Edilizia n. 498/66** del 16/11/1966 per varianti interne alla Licenza Edilizia n. 1447/1966 del 06/07/1966 in capo a Soc. S.C. – c.
- **P.E. Protocollo 1967-1-10911: Licenza Edilizia n° 442/67** del 02/02/1968 per varianti interne alle L.E. n. 1447/1966 del 06/07/1966 e 498/66 del 16/11/1966 consistenti in modifiche interne ed alle facciate con eliminazione di locali interrati, in capo a Soc. S. C. – c.
- **P.E. Protocollo 1969-2-10224: Licenza di Abitabilità n. 703** del 26/05/1970 in capo a Soc. I.S.C. – Via

6.3) IRREGOLARITA' EDILIZIE

Per quanto accertato in corso di sopralluogo non sono state rilevate irregolarità edilizie.

6.4) PROCEDURE E SPESE PER SANARLE

Per quanto rilevato al punto 6.3) che precede, non occorrono procedure e spese per sanare irregolarità edilizie, in quanto non rilevate.

6.5) CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'alloggio di cui al Lotto 4) è dotato di attestato di certificazione energetica n. 2014/105218/0579 inviato al Sistema SICEE (ora SIPEE) in data 17/11/2014. In allegato il rapporto dati dell'attestato, da cui risulta che l'indice di prestazione energetica globale (EPL lordo) dell'u.i. è di Kwh/m² 94,0729, che lo pone in classe energetica C.

7) VALORE DI MERCATO DEGLI IMMOBILI

(Lotto 4)

Si procede alla stima degli immobili di cui al Lotto 4), viste e considerate:

- le caratteristiche intrinseche (tipologia edilizia, aspetti tecnico-costruttivi e qualitativi, prospicienza dell'edificio, epoca e stato di costruzione, stato di conservazione, manutenzione, uso ed efficienza delle dotazioni comuni ed esclusive, consistenza);
- le peculiarità estrinseche (Comune di appartenenza del fabbricato, fascia urbana di ubicazione, tono sociale, salubrità del luogo, accessibilità, dotazione di strutture);
- la situazione giuridica (conformità alle leggi urbanistiche ed alle disposizioni edilizie, situazione debito/creditoria, servitù passive ed attive, situazione fiscale e locativa);
- l'attuale andamento dei prezzi del mercato immobiliare.

Al Lotto 4) vengono attribuiti i seguenti valori attuale ed a base d'asta:

	Descrizione	Valore Att.	Base d'asta
Lotto 4)	Alloggio tipo civile al piano quinto di Via Garessio n°24 int. 6 scala B – Torino composto da quattro camere (tra cui la sala), cucina (tinello con zona cucina se- parata) e servizi (due bagni, ingresso, ri- postiglio), con annessa cantina n. 42 al p. S2.....	€ 388.700,00	€ 330.395,00
	Autorimessa (box auto doppio) distinta con il numero 135 al piano seminterrato, della superficie catastale di mq. 42.....	€ 37.800,00	€ 32.130,00
	TOTALE VALORE A BASE D'ASTA (arrotond.)	Euro	€ 362.500,00

diconsi Euro Trecentosessantadue milacinquecento/00 per il valore dell'intera proprietà

LOTTO 5) – AUTORIMESSA N° 136 AL P.S1 DI VIA GARESSIO N° 22

1.1) TIPOLOGIA e CONSISTENZA

Autorimessa n. 136 al piano primo interrato di Via Garesio n. 22, sottostante al cortile pertinenziale il maggior complesso di edifici elevati a 10 p.f.t. a cui appartiene il Lotto 4. Superficie catastale totale pari a m² 17.

1.2) SITUAZIONE CATASTALE e COERENZE

1.2.1) CATASTO FABBRICATI

(Lotto 5)

L'autorimessa è censita nel Catasto Fabbricati al foglio 1402 (ex-121), particella 414 (ex-466), subalterno 97, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 5, m² 15; Rendita € 154,94. Gli attuali identificativi catastali derivano dalla Variazione del 06/08/2013 n. 195754.1/2013 in atti dal 06/08/2013 (protocollo n. TO0296377) BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE di stadio: costituita dalla soppressione della particella ceu sez fgl 121 pla 466 sub 97 per allineamento mappe.

A.2.3) COERENZE

(Lotto 5)

L'autorimessa confina con corridoio autorimesse cortile, autorimesse 135 e 137, altri locali.

2) CRONISTORIA DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ

2.1) PROVENIENZA DEI BENI IN PROPRIETÀ

(Lotto 5)

L'autorimessa di cui al Lotto 5 pervenne alla Signora B.C., nella consistenza attuale, per effetto:

- del Certificato di Denunciata Successione del signor B.E. nato a (omissis) il (omissis) e deceduto il (omissis) registrata a Pinerolo il 09/03/1998 al n. 64 vol. 797 e trascritta a Torino 1 il 24/11/1999 ai numeri 41617 di RG e 24365 di RP, lasciando a succedergli per legge la figlia B.C., avendo il coniuge T.G. rinunciato all'eredità con atto a rogito notaio Ferrero Luca

del 11/11/1997

- del Certificato di Denunciata Successione della signora T.G. , nata a (omissis) il (omissis) e deceduta il (omissis) registrata a Pinero-
lo il 17/12/2008 al n. 51 vol. 959 e trascritta a Torino 1 il 02/02/2009 ai numeri
4204 di RG e 2785 di RP, lasciando a succederle la figlia B.C..
- *Alla data di redazione del Certificato Notarile ex art. 567 c.2 cpc (25/07/2012)*
non risultavano trascritte accettazioni espresse o tacite delle suddette eredità.

2.2) CRONISTORIA DEL VENTENNIO

(Lotto 5)

L'autorimessa di cui al presente Lotto 5 è rimasto continuativamente nel possesso, nella disponibilità e nella piena proprietà dei signori B.E. e T.G. in comunione e parti uguali tra loro, per tutta la durata del ventennio anteriore alla data della trascrizione del pignoramento.

2.3) PRIMO TITOLO FRA VIVI ANTERIORE AL VENTENNIO

(Lotto 5)

L'immobile pignorato di cui al Lotto 5 pervenne alla piena proprietà dei signori B. E. e T.G. in comunione e parti uguali tra loro, in forza di compravendita dalla Società I.S.C. con Atto del 09/02/1972 a rogito notaio Antonio Maria MAROCCO rep. 16454/11260, registrato a Torino il 28/02/1972 al n. 7971 e trascritto il 11/03/1972 ai numeri 13634/10506.

2.4) CORRISPONDENZA DATI IPO-CATASTALI

(Lotto 5)

I dati ricavati dai documenti prodotti agli atti ex art. 567 C.P.C., confrontati con le visure effettuate presso gli Uffici competenti, sono risultati corrispondenti fatto salvo quanto segue:

- 1) *Sull'unità immobiliare grava la trascrizione, successiva al pignoramento, dell'Atto di Accettazione di eredità a rogito Bertani rep. 112150/18262 di cui al Nota Bene*

di pag. 5

- 2) A seguito della voltura di tale atto, l'u.i. è stata posta catastalmente in capo ai signori C.C. _____ e F.C. _____ figli della signora B.C., per la quota indivisa di $\frac{1}{2}$ ciascuno, a far data dal 20/08/2013. Tale voltura non è comunque corretta: a seguito del rogito in questione, l'intestazione dell'u.i. avrebbe dovuto essere in capo ai signori C.C. _____ e F.C. _____ per la quota indivisa di $\frac{1}{4}$ ciascuno ed in capo a B.C. per $\frac{1}{2}$.
- _____ • _____

3) DIRITTI DEI TERZI GRAVANTI SUGLI IMMOBILI.

3.1) FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

(Lotto 5)

Alla data della trascrizione del pignoramento (09/05/2012), l'immobile era gravato delle seguenti formalità:

ISCRIZIONI

1) Iscrizione del 17/08/2011 R.G. 32807 Reg. Part. 5768

Oggetto: Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Torino del 16/08/2008 rep. 23565/2011.

- A Favore:**
- **BANCA DEL PIEMONTE SpA**
Con sede in TORINO (TO) (c.f.: 00821100013)
- Contro:**
- **B.C.**
nata a (omissis) il (omissis) (c.f.: (omissis))
- Immobili:**
- L'ipoteca è iscritta sul diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{1}$ sugli immobili così censiti al Catasto Fabbricati di Torino: al Foglio 116 (ora 1456) Particella 627 (ora 132) Subalterni 8, 106 e 107; al **Foglio 121 (ora 1402) Particella 466 (ora 414) Subalterni 52, 97 e**

108; al Foglio 122 (ora 1402) Particella 466 (ora 414) Sub 48.

Nota Bene: La presente Nota, con cui è iscritta ipoteca per complessivi € 345.000,00 su tutti gli immobili oggi pignorati, con l'aggiudicazione del Lotto 5 dovrà essere **CANCEL-LATA LIMITATAMENTE AL FOGLIO 1402 (EX 121), PARTICELLA 414 (EX-466), SUBALTERNO 97.**

2) Iscrizione del 22/09/2011 R.G. 34830 – R.P. 5982

Oggetto: Ipoteca Giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Torino del 19/09/2011 rep. 25083

- A Favore:**
- **INTESA SANPAOLO SpA**
Con sede in TORINO (c.f.: 00799960158)
- Contro:**
- **B.C.**
nata a (omissis) il (omissis) (c.f.: (omissis))
- E Contro:**
- **C.O.**
nato a (omissis) il (omissis) (c.f.: (omissis))
- Immobili:**
- L'ipoteca è iscritta sul diritto di proprietà per la quota di 1/1 sugli immobili così censiti al Catasto Fabbricati di Torino: al Foglio 116 (ora 1456) Particella 627 (ora 132) Subalterni 8, 106 e 107; al **Foglio 121 (ora 1402) Particella 466 (ora 414) Subalterni 52, 97 e 108**; al Foglio 122 (ora 1402) Particella 466 (ora 414) Sub 48; (oltrechè sull'ulteriore immobile in Torino Via Duino n. 78, censito al F° 116 n. 631 sub 1, categ. C/6, escluso da questo pignoramento)

Nota Bene: La presente Nota, con cui è iscritta ipoteca per complessivi € 1.200.000,00 su tutti gli immobili oggi pignorati, con l'aggiudicazione del Lotto 5 dovrà essere **CANCEL-LATA LIMITATAMENTE AL FOGLIO 1402 (EX-121), PARTICELLA 414 (EX-466),**

**SUBALTERNO 52 e FOGLIO 1402 (EX-121), PARTICELLA 414 (EX-466), SUBAL-
TERNO 97 ED AL SOGGETTO B.C..**

3) Iscrizione del 31/10/2011 R.G. 40036 – R.P. 6868

Oggetto: Atto Giudiziario di ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Torino del 25/10/2011 rep. 28494

A Favore: • **UNICREDIT SpA**

Con sede in ROMA (c.f.: 00348170101)

Contro: • **B.C.**

nata a (omissis) il (omissis) (c.f.: (omissis))

E Contro: • **C.O.**

nato a (omissis) il (omissis) (c.f.: (omissis))

Immobili: • L'ipoteca è iscritta sul diritto di proprietà per la quota di 1/1 sugli immobili così censiti al Catasto Fabbricati di Torino: al Foglio 116 (ora 1456) Particella 627 (ora 132) Subalterni 8, 106 e 107; al **Foglio 121 (ora 1402) Particella 466 (ora 414) Subalterni 52, 97 e 108**; al Foglio 122 (ora 1402) Particella 466 (ora 414) Sub 48; (oltrechè sull'ulteriore immobile in Torino Via Duino n. 78, censito al F° 116 n. 631 sub 1, categ. C/6, escluso da questo pignoramento)

Nota Bene: La presente Nota, con cui è iscritta ipoteca per complessivi € 280.000,00 su tutti gli immobili oggi pignorati, con l'aggiudicazione del Lotto 5 dovrà essere **CANCELLATA LIMITATAMENTE AL FOGLIO 1402 (EX-121), PARTICELLA 414 (EX-466), SUBALTERNO 97 ED AL SOGGETTO B.C..**

4) Iscrizione del 02/03/2012 R.G. 7168 – R.P. 857

Oggetto: Ipoteca Giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Biella del

21/10/2011 rep. 2278

- A Favore:** • **BANCA SELLA SpA**
Con sede in BIELLA (c.f.: 02224410023)
- Contro:** • **B.C.**
nata a (omissis) il (omissis) (c.f.: (omissis))
- E Contro:** • **C.O.**
nato a (omissis) il (omissis) (c.f.: (omissis))
- Immobili:** • L'ipoteca è iscritta sul diritto di proprietà per la quota di 1/1 sugli immobili così censiti al Catasto Fabbricati di Torino: al Foglio 116 (ora 1456) Particella 627 (ora 132) Subalterni 8, 106 e 107; al **Foglio 121 (ora 1402) Particella 466 (ora 414) Subalterni 52, 97, 108 e 48;** (oltrechè sull'ulteriore immobile in Torino Via Duino n. 78, censito al F° 116 n. 631 sub 1, categ. C/6, escluso da questo pignoramento)

Nota Bene: La presente Nota, con cui è iscritta ipoteca per complessivi € 200.000,00 su tutti gli immobili oggi pignorati, con l'aggiudicazione del Lotto 5 dovrà essere **CANCELLATA LIMITATAMENTE AL FOGLIO 1402 (EX-121), PARTICELLA 414 (EX-466), SUBALTERNO 97 ED AL SOGGETTO B.C..**

5) Iscrizione del 05/04/2012 R.G. 11586 – R.P. 1392

Oggetto: Ipoteca Giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Torino del 26/03/2012 rep. 8855

- A Favore:** • **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SpA**
Con sede in SIENA (c.f.: 00884060526)
- Contro:** • **B.C.**

nata a (omissis) il (omissis) (c.f.: (omissis))

E Contro: • **C.O.**

nato a (omissis) il (omissis) (c.f.: (omissis))

Immobili: • L'ipoteca è iscritta sul diritto di proprietà per la quota di 1/1 sugli immobili così censiti al Catasto Fabbricati di Torino: al Foglio 116 (ora 1456) Particella 627 (ora 132) Subalterni 8, 106 e 107; al **Foglio 121 (ora 1402) Particella 466 (ora 414) Subalterni 52, 97 e 108**; al Foglio 122 (ora 1402) Particella 466 (ora 414) Sub 48; (oltrechè sull'ulteriore immobile in Torino Via Duino n. 78, censito al F° 116 n. 631 sub 1, categ. C/6, escluso da questo pignoramento)

Nota Bene: La presente Nota, con cui è iscritta ipoteca per complessivi € 240.000,00 su tutti gli immobili oggi pignorati, con l'aggiudicazione del Lotto 5 dovrà essere **CANCEL-LATA LIMITATAMENTE AL FOGLIO 1402 (EX-121), PARTICELLA 414 (EX-466), SUBALTERNO 97 ED AL SOGGETTO B.C..**

TRASCRIZIONI

1) Trascrizione del 09/05/2012 R.G. 14918 – R.P. 11282

Oggetto: Verbale di Pignoramento di Immobili derivante da Atto Giudiziario Esecutivo o Cautelare del Tribunale di Torino in data 21/02/2012 Repertorio 5029/2012

A Favore: • **BANCA DEL PIEMONTE SpA**

Con sede in TORINO (TO) (c.f.: 00821100013)

Contro: • **B.C.**

nata a (omissis) il (omissis) (c.f.: (omissis))

Immobili: • Il pignoramento è trascritto sul diritto di proprietà per la quota di

1/1 sugli immobili così censiti al Catasto Fabbricati di Torino: al Foglio 116 (ora 1456) Particella 627 (ora 132) Subalterni 8, 106 e 107; al **Foglio 121 (ora 1402) Particella 466 (ora 414)** Subalterni 52, **97** e 108; al Foglio 122 (ora 1402) Particella 466 (ora 414) Sub 48.

Nota Bene: La presente Nota, con cui è trascritto pignoramento fino a complessivi € 294.672,02 su tutti gli immobili oggi pignorati, con l'aggiudicazione del Lotto 5 dovrà essere **CANCELLATA LIMITATAMENTE AL FOGLIO 1402 (EX-121), PARTICELLA 414 (EX-466), SUBALTERNO 97.**

2) Trascrizione del 27/06/2013 R.G. 22261 – R.P. 15793

Oggetto: Atto notarile pubblico per causa di morte – ACCETTAZIONE ESPRESSA DI EREDITÀ a rogito notaio BERTANI Stefano del 20/06/2013 Repertorio 112150/18262

A Favore: • **C.C.**

nata a (omissis) il (omissis) (c.f. (omissis))

• **C.F.**

nato a (omissis) il (omissis) (c.f. (omissis))

Contro: • **T.G.** nata a (omissis) il

(omissis) (c.f.: (omissis))); deceduta il (omissis)

Immobili: • L'alienazione è trascritta sul diritto di proprietà **per la sola quota complessiva di 1/2** sugli immobili così censiti al Catasto Fabbricati di Torino: al Foglio 116 (ora 1456) Particella 627 (ora 132) Subalterni 8, 10 (ora 106) e 11 (ora 107); al **Foglio 121 (ora 1402) Particella 466 (ora 414)** Subalterni 52, **97**, 108 e 48

Nota Bene:

1) Dalla Nota si evince che “*i soggetti a favore sono nipoti della de cuius ed accettano l'eredità in rappresentazione della loro madre signora C. B. nata a il (omissis) unica figlia della defunta, la quale ha perso il diritto di accettare l'eredità non essendo comparsa innanzi al tribunale di Torino il 12 giugno 2013, ove era stata chiamata ex art. 481 c.c.*”

2) Si demanda all'Ill.mo G.E. ogni valutazione sull'opponibilità ai terzi della presente Nota su tutti gli immobili oggi pignorati o se, nelle more della vertenza ed a seguito di decisione di annullamento, essa possa essere **CANCELLATA TOTALMENTE**.

3.2) DIRITTI REALI – VINCOLI – PESI E GRAVAMI

(Lotto 5)

Il sottoscritto ritiene opportuno rilevare che esistono i seguenti diritti reali a favore di terzi ed i seguenti ulteriori gravami che resteranno opponibili ed a carico dell'acquirente:

- In occasione degli accertamenti svolti presso i pubblici uffici (Archivio Notarile, Conservatoria, Archivio Edilizio Comunale) non sono stati rilevati atti notarili e/o convenzioni edilizie (diverse da quella stipulata dalla Società Costruttrice con il Comune di Torino a mezzo atto a rogito notaio Penazzo dott. Enrico in data 9 dicembre 1963, registrato a Chivasso il 24 dicembre 1963, citata di seguito) che dispongano la libera circolazione dei posti auto in deroga alla cd Legge Ponte n. 675/1967, né l'eccedenza rispetto ai limiti imposti dalla medesima Legge. Pertanto **l'unità immobiliare di cui al Lotto 5 (autorimessa) risulta gravata dal vincolo del diritto d'uso a favore di un residente nel medesimo edificio** costruito con le autorizzazioni edilizie più avanti indicate; inoltre preciso che per detta autorimessa non risulta esserne specificatamente disciplinata.
- Vincoli sull'immobile derivanti dall'inserimento nel contesto urbanistico in “Zona Urbana Consolidata Residenziale Mista 2.00” ed Area Normativa di “Residenza R2” del PRGC del Comune di Torino.

- Convenzione Edilizia (piano convenzionale di lottizzazione plani-volumetrica) con il Comune di Torino in forza di rogito notaio Penazzo dott. Enrico in data 9 dicembre 1963, registrato a Chivasso il 24 dicembre 1963 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino in data 17 gennaio 1964 ai n.ri 2741/1797, i cui termini regolamentavano gli oneri e le opere di urbanizzazione edilizia e sono ormai esauriti.
- Costituzione in Condominio, il cui amministratore pro-tempore è il Signor VERGANO Claudio con studio in Via Nizza 32 – Torino (tel: 011.6504549). Si acclude in allegato copia del Regolamento di Condominio, regolarmente costituito con atto a rogito notaio Antonio Maria MAROCCO del 31/10/1969 rep. 8250/5352 registrato a Torino il 20/11/1969 al n. 35819. Da tale regolamento si evincono gli specifici diritti reali a favore di terzi, tra i quali rilevano:
 - Le seguenti reciproche servitù gratuite tra i fabbricati A e B come descritti alla pagine 5 del medesimo regolamento:
 - di passaggio carraio per l'accesso a cielo libero e le rampe dei box
 - di insistenza, permanenza, coutenza, passaggio per l'accesso e recesso, limitatamente a quanto occorrente per le ispezioni, manutenzioni e funzionamento, dell'impianto di riscaldamento comune (compresi la centrale termica, i serbatoi combustibile, la canna fumaria, i vasi d'espansione, gli scambiatori di calore), degli impianti di smaltimento acque bianche (fognatura, pozzo di raccolta, pompa di sollevamento, delle tubazioni di trasporto dell'acqua potabile, dell'acqua del riscaldamento, luce, gas, fognature
 - di luci, vedute, prospetti, sporti e stillicidi, come illustrate all'art. 16
 - di deroga alle distanze legali, come illustrate all'art. 17
 - di cui all'art. 19

- La quota di proprietà delle parti comuni e compartecipazione alle spese generali condominiali pari a 0,3/1000 (zerovirgolatremillesimi)
- La quota manutenzione ordinaria e funzionamento ascensori di 0,1/1000 (zerovirgolauno millesimi)

4) STATO DI OCCUPAZIONE - SITUAZIONE LOCATIVA

(Lotto 5)

Alla data del sopralluogo l'unità immobiliare di cui al Lotto 5 è risultata condotta dal Signor M.F. in forza di contratto di locazione stipulato con i Signori B.C., C.

C., C. F. con decorrenza **09/07/2014** ai sensi L. 09/12/1998 n.

431. Al momento dell'invio telematico della presente CTU sussistono perplessità sui dati di registrazione, scadenza e canone, che verranno trasmessi quanto prima in integrazione. Ai fini della valutazione, l'immobile è stato considerato contrattualmente **occupato da terzi senza titolo di validità certa.**

5) DESCRIZIONE SOMMARIA DELL'IMMOBILE

(Lotto 5)

5.1) CONTESTO EDIFICATORIO

L'unità immobiliare è costituita da una autorimessa al piano seminterrato sotto il cortile di una casa la cui costruzione è stata ultimata nel dicembre 1969, localizzata all'interno della microzona catastale 27 – Unità d'Italia, al confine con la microzona 26 - Carducci. Tale ambito urbano si caratterizza per la qualità ambientale data dal legame con la collina prospiciente e per un tessuto edilizio sorretto dalla via Ventimiglia, di edificazione recente prevalentemente a carattere residenziale ed espositiva (Palazzo Vela e Palazzo del Lavoro), di buona qualità architettonica e in buono stato di conservazione. Le vie principali sono: corso Unità d'Italia, via Ventimiglia, via Genova; la zona è ben servita da servizi, attività commerciali ed artigianali, poco distante dal centro cittadino.

L'edificio, individuato come "Fabbricato B" nel Regolamento di condominio, fa parte di un

complesso edilizio composto da:

A) Fabbricato A, in fregio alla via Genova, con risvolti su via Garessio e su via Genova 91 interno: una casa di civile abitazione senza soluzione di continuità a otto piani fuori terra di cui il piano terreno destinato a negozi; il primo, secondo, terzo e quarto piano tutti in linea; i piani quinto, sesto e settimo (6°, 7°, 8° fuori terra) arretrati, oltre due piani sotterranei di cui il primo destinato a rimesse e autorimesse private ed il secondo a cantine e servizi.

B) Fabbricato B, agli interni 2 - 6 - 10 della via Garessio 24, con prospetto su giardino privato intermediante proprietà del Comune di Torino: casa di civile abitazione, senza soluzione di continuità, a dieci piani fuori terra, tutti in linea, oltre due piani sotterranei destinati il primo a locali magazzino, rimesse, autorimesse private ed il secondo a cantine e servizi.

C) Bassi Fabbricati, nell'area interna del cortile che intermedia i due corpi di fabbricati alti sopra descritti: corpo di bassi fabbricati su due piani di cui uno interrato ed uno fuori terra, aventi accesso dalle rampe e dal passaggio a cielo libero (insistenti questi ultimi nell'area costituente il distacco tra i due fabbricati alti), da via Garessio e da via Genova 91 interno.

Nel suddetto "Fabbricato B", l'ingresso pedonale dell'interno 6 del civico numero 24 dà accesso ad un androne su cui si affaccia la portineria con servizio custode e da cui si ha adito internamente alla scala "B". Il fabbricato ha struttura portante in muratura e cls armato, so-lai in c.a., tetto a falde con struttura in cls armato e manto di copertura in tegole. I prospetti sono rivestiti in lastre di pietra al piano terra e di marmo dal primo all'ultimo piano del lato via ed in intonaco e mattoni faccia-vista sul lato cortile per tutta l'altezza; i balconi sono aggettanti con soletta in cls e ringhiera in ferro a disegno semplice e vetri. Lo stabile è provvisto di doppi ascensori per ogni scala; l'androne ed i vani scale sono dotati di pavimento e rivestimenti in marmo, pareti tinteggiate per la restante altezza, come il soffitto; le scale sono protette da ringhiera e mancorrente in ferro verniciato. Il portone pedonale di accesso

al vano scala è in alluminio e vetri a doppio battente con controbattenti. Esternamente è collocato l'impianto citofonico ed internamente un dispositivo automatico apri-porta. Lo stato di manutenzione e conservazione del complesso immobiliare è ottimo.

5.2) IMMOBILE PIGNORATO

L'autorimessa, al piano primo interrato del corpo di fabbrica interno cortile, è costituita dal box auto che riporta il n. 136. Ad esso si accede tramite gli accessi carrai dalla Via Garessio e dall'interno 91 della via Genova e pedonalmente tramite vano scala ed ascensore. È dotato di serramento avvolgibile in ferro ed internamente le pareti sono intonacate ed il pavimento in battuto di cls. La superficie commerciale del box si assume di **m² 17⁸**.

6) REGOLARITÀ URBANISTICO-EDILIZIA

(Lotto 5)

6.1) SITUAZIONE URBANISTICA

In base al vigente P.R.G.C. del Comune di Torino, e come risulta dall'estratto urbanistico accluso alla presente, l'edificio in cui è ubicata l'unità immobiliare di cui al Lotto 5) è inserito in "Zona Urbana Consolidata Residenziale Mista 2.00" ed Area Normativa di "Residenza R2" con indice di edificabilità fondiario 2,0 mq/mq. In base alle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C., su tale zona sono consentiti, normalmente con concessione singola (PdC, SCIA o DIA) e su fabbricati esistenti con destinazioni abitative, interventi edilizi di completamento (*f1* e *f2*), manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, nuovo impianto, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia (di tipo d1, d2, d3, d4), ristrutturazione urbanistica e sostituzione edilizia. Gli interventi, di norma, sono attuabili con concessione singola e nel rispetto dei parametri urbanistici di cui agli artt. 4, 8 e 12 delle Norme stesse.

8 Adottando – per uniformità ed univocità estimativa – il valore della Superficie Totale Catastale in quanto congruente con lo stato di fatto e derivante da criteri di misura e di calcolo (pubblicati sul Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio Immobiliare edito dall'Agenzia del Territorio) definiti con riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria.

6.2) AUTORIZZAZIONI EDILIZIE

Sulla scorta delle visure e dei documenti reperiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Torino, in capo all'immobile è stata rilevata l'esistenza delle seguenti pratiche edilizie:

- **P.E. Protocollo 1966-1-10291: Licenza Edilizia n. 1447/1966** del 06/07/1966 per costruzione di due edifici di cui il primo a dieci piani f.t. Normali ed il secondo a sei piani fuori terra normali più due arretrati, di basso fabbricato ad uso autorimesse private e di recinzione e successiva L.E. n. 498/66 del 16/11/1966 per varianti in capo a Soc. S. C. – c.
- **P.E. Protocollo 1967-1-10911: Licenza Edilizia n° 442/67** del 02/02/1968 per varianti interne alle L.E. n. 1447/1966 del 06/07/1966 e 498/66 del 16/11/1966 consistenti in modifiche interne ed alle facciate con eliminazione di locali interrati, in capo a Soc. S. C. – c.
- **P.E. Protocollo 1969-2-10224: Licenza di Abitabilità n. 703** del 26/05/1970 in capo a Soc. I.S.C. – Via

6.3) IRREGOLARITA' EDILIZIE

Per quanto accertato in corso di sopralluogo non sono state rilevate irregolarità edilizie.

6.4) PROCEDURE E SPESE PER SANARLE

Per quanto rilevato al punto 6.3) che precede, non occorrono procedure e spese per sanare irregolarità edilizie, in quanto non rilevate.

6.5) CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'autorimessa di cui al Lotto 5) non è dotato di attestato di certificazione/prestazione energetica in quanto esclusa dal campo applicativo delle norme in materia.

7) VALORE DI MERCATO DEGLI IMMOBILI

(Lotto 5)

Si procede alla stima dell'immobile di cui al Lotto 5), viste e considerate:

- le caratteristiche intrinseche (tipologia edilizia, aspetti tecnico-costruttivi e qualitativi, prospicienza dell'edificio, epoca e stato di costruzione, stato di conservazione, manutenzione, uso ed efficienza delle dotazioni comuni ed esclusive, consistenza);
- le peculiarità estrinseche (Comune di appartenenza del fabbricato, fascia urbana di ubicazione, tono sociale, salubrità del luogo, accessibilità, dotazione di strutture);
- la situazione giuridica (conformità alle leggi urbanistiche ed alle disposizioni edilizie, situazione debito/creditoria, servitù passive ed attive, situazione fiscale e locativa);
- l'attuale andamento dei prezzi del mercato immobiliare.

Al Lotto 5) vengono attribuiti i seguenti valori attuale ed a base d'asta:

	Descrizione	Valore Att.	Base d'asta
Lotto 5)	Autorimessa (box auto) distinta con il numero 136 al piano seminterrato, gravata al vincolo del diritto d'uso a favore di residente nel medesimo edificio, della superficie catastale totale di mq. 17.....	€ 18.700,00	€ 15.895,00
	TOTALE VALORE A BASE D'ASTA (arrotond.)	Euro	€ 15.900,00

diconsi Euro Quindicimilanovecento/00

per il valore dell'intera proprietà

LOTTO 6) – AUTORIMESSA N° 125 AL P.S1 DI VIA GARESSIO N° 22

1.1) TIPOLOGIA e CONSISTENZA

Autorimessa n. 125 al piano primo interrato di Via Garessio n. 22, sottostante al cortile pertinenziale il maggior complesso di edifici elevati a 10 p.f.t. a cui appartiene il Lotto 4. Superficie catastale totale pari a m² 18.

1.2) SITUAZIONE CATASTALE e COERENZE

1.2.1) CATASTO FABBRICATI

(Lotto 6)

L'autorimessa è censita nel Catasto Fabbricati al foglio 1402 (ex-121), particella 414 (ex-466), subalterno 108, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 5, m² 15; Rendita € 154,94. Gli attuali identificativi catastali derivano dalla Variazione del 06/08/2013 n. 195758.1/2013 in atti dal 06/08/2013 (protocollo n. TO0296377) BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE di stadio: costituita dalla soppressione della particella ceu sez fgl 121 pla 466 sub 108 per allineamento mappe.

1.2.2) COERENZE

(Lotto 6)

L'autorimessa confina con corridoio autorimesse, passaggio, rampa.

2) CRONISTORIA DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ

2.1) PROVENIENZA DEI BENI IN PROPRIETÀ

(Lotto 6)

L'autorimessa di cui al Lotto 6 pervenne alla Signora B.C., nella consistenza attuale, per effetto:

- del Certificato di Denunciata Successione del signor B.E. nato a (omissis) il (omissis) e deceduto il (omissis), registrata a Pinerolo il 09/03/1998 al n. 64 vol. 797 e trascritta a Torino 1 il 24/11/1999 ai numeri 41617 di RG e 24365 di RP, lasciando a succedergli per legge la figlia B.C., avendo il coniuge T.G. rinunciato all'eredità con atto a rogito notaio Ferrero Luca

del 11/11/1997

- del Certificato di Denunciata Successione della signora T.G. nata a (omissis) il (omissis) e deceduta il (omissis) registrata a Pinero-
lo il 17/12/2008 al n. 51 vol. 959 e trascritta a Torino 1 il 02/02/2009 ai numeri
4204 di RG e 2785 di RP, lasciando a succederle la figlia B.C..
- *Alla data di redazione del Certificato Notarile ex art. 567 c.2 cpc (25/07/2012)*
non risultavano trascritte accettazioni espresse o tacite delle suddette eredità.

2.2) CRONISTORIA DEL VENTENNIO

(Lotto 6)

L'autorimessa di cui al presente Lotto 6 è rimasto continuativamente nel possesso, nella disponibilità e nella piena proprietà dei signori B.E. e T.G. in comunione e parti uguali tra loro, per tutta la durata del ventennio anteriore alla data della trascrizione del pignoramento.

2.3) PRIMO TITOLO FRA VIVI ANTERIORE AL VENTENNIO

(Lotto 6)

L'immobile pignorato di cui al Lotto 6 pervenne alla piena proprietà dei signori B. E. e T. G. in comunione e parti uguali tra loro, in forza di compravendita dalla Società I.S.C. SpA con Atto del 09/02/1972 a rogito notaio Antonio Maria MAROCCO rep. 16454/11260, registrato a Torino il 28/02/1972 al n. 7971 e trascritto il 11/03/1972 ai numeri 13634/10506.

2.4) CORRISPONDENZA DATI IPO-CATASTALI

(Lotto 6)

I dati ricavati dai documenti prodotti agli atti ex art. 567 C.P.C., confrontati con le visure effettuate presso gli Uffici competenti, sono risultati corrispondenti fatto salvo quanto segue:

- 1) *Sull'unità immobiliare grava la trascrizione, successiva al pignoramento, dell'Atto di Accettazione di eredità a rogito Bertani rep. 112150/18262 di cui al Nota Bene*

di pag. 5

- 2) A seguito della voltura di tale atto, l'u.i. è stata posta catastalmente in capo ai signori C.C. e F.C. figli della signora B.C., per la quota indivisa di $\frac{1}{2}$ ciascuno, a far data dal 20/08/2013. Tale voltura non è comunque corretta: a seguito del rogito in questione, l'intestazione dell'u.i. avrebbe dovuto essere in capo ai signori C.C. e F.C. per la quota indivisa di $\frac{1}{4}$ ciascuno ed in capo a B.C. per $\frac{1}{2}$.
- _____ • _____

3) DIRITTI DEI TERZI GRAVANTI SUGLI IMMOBILI.

3.1) FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

(Lotto 6)

Alla data della trascrizione del pignoramento (09/05/2012), l'immobile era gravato delle seguenti formalità:

ISCRIZIONI

1) Iscrizione del 17/08/2011 R.G. 32807 Reg. Part. 5768

Oggetto: Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Torino del 16/08/2008 rep. 23565/2011.

- A Favore:**
- **BANCA DEL PIEMONTE SpA**
Con sede in TORINO (TO) (c.f.: 00821100013)
- Contro:**
- **B.C.**
nata a (omissis) il (omissis) (c.f.: (omissis))
- Immobili:**
- L'ipoteca è iscritta sul diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{1}$ sugli immobili così censiti al Catasto Fabbricati di Torino: al Foglio 116 (ora 1456) Particella 627 (ora 132) Subalterni 8, 106 e 107; al **Foglio 121 (ora 1402) Particella 466 (ora 414) Subalterni 52, 97 e**

108; al Foglio 122 (ora 1402) Particella 466 (ora 414) Sub 48.

Nota Bene: La presente Nota, con cui è iscritta ipoteca per complessivi € 345.000,00 su tutti gli immobili oggi pignorati, con l'aggiudicazione del Lotto 6 dovrà essere **CANCEL-LATA LIMITATAMENTE AL FOGLIO 1402 (EX 121), PARTICELLA 414 (EX-466), SUBALTERNO 108.**

2) Iscrizione del 22/09/2011 R.G. 34830 – R.P. 5982

Oggetto: Ipoteca Giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Torino del 19/09/2011 rep. 25083

- A Favore:** • **INTESA SANPAOLO SpA**
Con sede in TORINO (c.f.: 00799960158)
- Contro:** • **B.C.**
nata a (omissis) il (omissis) (c.f.: (omissis))
- E Contro:** • **C.O.**
nato a (omissis) il (omissis) (c.f.: (omissis))
- Immobili:** • L'ipoteca è iscritta sul diritto di proprietà per la quota di 1/1 sugli immobili così censiti al Catasto Fabbricati di Torino: al Foglio 116 (ora 1456) Particella 627 (ora 132) Subalterni 8, 106 e 107; al **Foglio 121 (ora 1402) Particella 466 (ora 414) Subalterni 52, 97 e 108**; al Foglio 122 (ora 1402) Particella 466 (ora 414) Sub 48; (oltrechè sull'ulteriore immobile in Torino Via Duino n. 78, censito al F° 116 n. 631 sub 1, categ. C/6, escluso da questo pignoramento)

Nota Bene: La presente Nota, con cui è iscritta ipoteca per complessivi € 1.200.000,00 su tutti gli immobili oggi pignorati, con l'aggiudicazione del Lotto 6 dovrà essere **CANCEL-LATA LIMITATAMENTE AL FOGLIO 1402 (EX-121), PARTICELLA 414 (EX-466),**

**SUBALTERNO 52 e FOGLIO 1402 (EX-121), PARTICELLA 414 (EX-466), SUBAL-
TERNO 108 ED AL SOGGETTO B.C..**

3) Iscrizione del 31/10/2011 R.G. 40036 – R.P. 6868

Oggetto: Atto Giudiziario di ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Torino del 25/10/2011 rep. 28494

A Favore: • **UNICREDIT SpA**

Con sede in ROMA (c.f.: 00348170101)

Contro: • **B.C.**

nata a (omissis) il (omissis) (c.f.: (omissis))

E Contro: • **C.O.**

nato a (omissis) il (omissis) (c.f.: (omissis))

Immobili: • L'ipoteca è iscritta sul diritto di proprietà per la quota di 1/1 sugli immobili così censiti al Catasto Fabbricati di Torino: al Foglio 116 (ora 1456) Particella 627 (ora 132) Subalterni 8, 106 e 107; al **Foglio 121 (ora 1402) Particella 466 (ora 414) Subalterni 52, 97 e 108**; al Foglio 122 (ora 1402) Particella 466 (ora 414) Sub 48; (oltrechè sull'ulteriore immobile in Torino Via Duino n. 78, censito al F° 116 n. 631 sub 1, categ. C/6, escluso da questo pignoramento)

Nota Bene: La presente Nota, con cui è iscritta ipoteca per complessivi € 280.000,00 su tutti gli immobili oggi pignorati, con l'aggiudicazione del Lotto 6 dovrà essere **CANCELLATA LIMITATAMENTE AL FOGLIO 1402 (EX-121), PARTICELLA 414 (EX-466), SUBALTERNO 108 ED AL SOGGETTO B.C..**

4) Iscrizione del 02/03/2012 R.G. 7168 – R.P. 857

Oggetto: Ipoteca Giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Biella del

21/10/2011 rep. 2278

- A Favore:** • **BANCA SELLA SpA**
Con sede in BIELLA (c.f.: 02224410023)
- Contro:** • **B.C.**
nata a (omissis) il (omissis) (c.f.: (omissis))
- E Contro:** • **C.O.**
nato a (omissis) il (omissis) (c.f.: (omissis))
- Immobili:** • L'ipoteca è iscritta sul diritto di proprietà per la quota di 1/1 sugli immobili così censiti al Catasto Fabbricati di Torino: al Foglio 116 (ora 1456) Particella 627 (ora 132) Subalterni 8, 106 e 107; al **Foglio 121 (ora 1402) Particella 466 (ora 414) Subalterni 52, 97, 108 e 48**; (oltrechè sull'ulteriore immobile in Torino Via Duino n. 78, censito al F° 116 n. 631 sub 1, categ. C/6, escluso da questo pignoramento)

Nota Bene: La presente Nota, con cui è iscritta ipoteca per complessivi € 200.000,00 su tutti gli immobili oggi pignorati, con l'aggiudicazione del Lotto 5 dovrà essere **CANCELLATA LIMITATAMENTE AL FOGLIO 1402 (EX-121), PARTICELLA 414 (EX-466), SUBALTERNO 108 ED AL SOGGETTO B.C..**

5) Iscrizione del 05/04/2012 R.G. 11586 – R.P. 1392

Oggetto: Ipoteca Giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Torino del 26/03/2012 rep. 8855

- A Favore:** • **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SpA**
Con sede in SIENA (c.f.: 00884060526)
- Contro:** • **B.C.**

nata a (omissis) il (omissis) (c.f.: (omissis))

E Contro: • **C.O.**

nato a (omissis) il (omissis) (c.f.: (omissis))

Immobili: • L'ipoteca è iscritta sul diritto di proprietà per la quota di 1/1 sugli immobili così censiti al Catasto Fabbricati di Torino: al Foglio 116 (ora 1456) Particella 627 (ora 132) Subalterni 8, 106 e 107; al **Foglio 121 (ora 1402) Particella 466 (ora 414) Subalterni 52, 97 e 108**; al Foglio 122 (ora 1402) Particella 466 (ora 414) Sub 48; (oltrechè sull'ulteriore immobile in Torino Via Duino n. 78, censito al F° 116 n. 631 sub 1, categ. C/6, escluso da questo pignoramento)

Nota Bene: La presente Nota, con cui è iscritta ipoteca per complessivi € 240.000,00 su tutti gli immobili oggi pignorati, con l'aggiudicazione del Lotto 6 dovrà essere **CANCEL-LATA LIMITATAMENTE AL FOGLIO 1402 (EX-121), PARTICELLA 414 (EX-466), SUBALTERNO 108 ED AL SOGGETTO B.C..**

TRASCRIZIONI

1) Trascrizione del 09/05/2012 R.G. 14918 – R.P. 11282

Oggetto: Verbale di Pignoramento di Immobili derivante da Atto Giudiziario Esecutivo o Cautelare del Tribunale di Torino in data 21/02/2012 Repertorio 5029/2012

A Favore: • **BANCA DEL PIEMONTE SpA**

Con sede in TORINO (TO) (c.f.: 00821100013)

Contro: • **B.C.**

nata a (omissis) il (omissis) (c.f.: (omissis))

Immobili: • Il pignoramento è trascritto sul diritto di proprietà per la quota di

1/1 sugli immobili così censiti al Catasto Fabbricati di Torino: al Foglio 116 (ora 1456) Particella 627 (ora 132) Subalterni 8, 106 e 107; al **Foglio 121 (ora 1402) Particella 466 (ora 414) Subalterni 52, 97 e 108**; al Foglio 122 (ora 1402) Particella 466 (ora 414) Sub 48.

Nota Bene: La presente Nota, con cui è trascritto pignoramento fino a complessivi € 294.672,02 su tutti gli immobili oggi pignorati, con l'aggiudicazione del Lotto 6 dovrà essere **CANCELLATA LIMITATAMENTE AL FOGLIO 1402 (EX-121), PARTICELLA 414 (EX-466), SUBALTERNO 108.**

2) Trascrizione del 27/06/2013 R.G. 22261 – R.P. 15793

Oggetto: Atto notarile pubblico per causa di morte – ACCETTAZIONE ESPRESSA DI EREDITÀ a rogito notaio BERTANI Stefano del 20/06/2013 Repertorio 112150/18262

A Favore: • **C.C.**

nata a (omissis) il (omissis) (c.f. (omissis))

• **C.F.**

nato a (omissis) il (omissis) (c.f. (omissis))

Contro: • **T.G.** nata a (omissis) il

(omissis) (c.f.: (omissis)); deceduta il (omissis)

Immobili: • L'alienazione è trascritta sul diritto di proprietà **per la sola quota complessiva di 1/2** sugli immobili così censiti al Catasto Fabbricati di Torino: al Foglio 116 (ora 1456) Particella 627 (ora 132) Subalterni 8, 10 (ora 106) e 11 (ora 107); al **Foglio 121 (ora 1402) Particella 466 (ora 414) Subalterni 52, 97, 108 e 48**

Nota Bene:

1) Dalla Nota si evince che *“i soggetti a favore sono nipoti della de cuius ed accettano l'eredità in rappresentazione della loro madre signora C.B. nata a il (omissis) unica figlia della defunta, la quale ha perso il diritto di accettare l'eredità non essendo comparsa innanzi al tribunale di Torino il 12 giugno 2013, ove era stata chiamata ex art. 481 c.c.”*

2) Si demanda all'Ill.mo G.E. ogni valutazione sull'opponibilità ai terzi della presente Nota su tutti gli immobili oggi pignorati o se, nelle more della vertenza ed a seguito di decisione di annullamento, essa possa essere **CANCELLATA TOTALMENTE**.

3.2) DIRITTI REALI – VINCOLI – PESI E GRAVAMI

(Lotto 5)

Il sottoscritto ritiene opportuno rilevare che esistono i seguenti diritti reali a favore di terzi ed i seguenti ulteriori gravami che resteranno opponibili ed a carico dell'acquirente:

- In occasione degli accertamenti svolti presso i pubblici uffici (Archivio Notarile, Conservatoria, Archivio Edilizio Comunale) non sono stati rilevati atti notarili e/o convenzioni edilizie (diverse da quella stipulata dalla Società Costruttrice con il Comune di Torino a mezzo atto a rogito notaio Penazzo dott. Enrico in data 9 dicembre 1963, registrato a Chivasso il 24 dicembre 1963, citata di seguito) che dispongano la libera circolazione dei posti auto in deroga alla cd Legge Ponte n. 675/1967, né l'eccedenza rispetto ai limiti imposti dalla medesima Legge. Pertanto **l'unità immobiliare di cui al Lotto 5 (autorimessa) risulta gravata dal vincolo del diritto d'uso a favore di un residente nel medesimo edificio** costruito con le autorizzazioni edilizie più avanti indicate; inoltre preciso che per detta autorimessa non risulta esserne specificatamente disciplinata.
- Vincoli sull'immobile derivanti dall'inserimento nel contesto urbanistico in “Zona Urbana Consolidata Residenziale Mista 2.00” ed Area Normativa di “Residenza R2” del PRGC del Comune di Torino.

- Convenzione Edilizia (piano convenzionale di lottizzazione plani-volumetrica) con il Comune di Torino in forza di rogito notaio Penazzo dott. Enrico in data 9 dicembre 1963, registrato a Chivasso il 24 dicembre 1963 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino in data 17 gennaio 1964 ai n.ri 2741/1797, i cui termini regolamentavano gli oneri e le opere di urbanizzazione edilizia e sono ormai esauriti.
- Costituzione in Condominio, il cui amministratore pro-tempore è il Signor VERGANO Claudio con studio in Via Nizza 32 – Torino (tel: 011.6504549). Si acclude in allegato copia del Regolamento di Condominio, regolarmente costituito con atto a rogito notaio Antonio Maria MAROCCO del 31/10/1969 rep. 8250/5352 registrato a Torino il 20/11/1969 al n. 35819. Da tale regolamento si evincono gli specifici diritti reali a favore di terzi, tra i quali rilevano:
 - Le seguenti reciproche servitù gratuite tra i fabbricati A e B come descritti alla pagine 5 del medesimo regolamento:
 - di passaggio carraio per l'accesso a cielo libero e le rampe dei box
 - di insistenza, permanenza, coutenza, passaggio per l'accesso e recesso, limitatamente a quanto occorrente per le ispezioni, manutenzioni e funzionamento, dell'impianto di riscaldamento comune (compresi la centrale termica, i serbatoi combustibile, la canna fumaria, i vasi d'espansione, gli scambiatori di calore), degli impianti di smaltimento acque bianche (fognatura, pozzo di raccolta, pompa di sollevamento, delle tubazioni di trasporto dell'acqua potabile, dell'acqua del riscaldamento, luce, gas, fognature
 - di luci, vedute, prospetti, sporti e stillicidi, come illustrate all'art. 16
 - di deroga alle distanze legali, come illustrate all'art. 17
 - di cui all'art. 19

- La quota di proprietà delle parti comuni e compartecipazione alle spese generali condominiali pari a 0,3/1000 (zerovirgolatremillesimi)
- La quota manutenzione ordinaria e funzionamento ascensori di 0,1/1000 (zerovirgolauno millesimi)

4) STATO DI OCCUPAZIONE - SITUAZIONE LOCATIVA

(Lotto 6)

Alla data del sopralluogo l'unità immobiliare di cui al Lotto 6 è risultata condotta dal Signor O.F. in forza di contratto di locazione stipulato con i Signori B.C., C.C., C.F. con decorrenza **09/07/2014** ai sensi L. 09/12/1998 n. 431. Al momento dell'invio telematico della presente CTU sussistono perplessità sui dati di registrazione, scadenza e canone, che verranno trasmessi quanto prima in integrazione. Ai fini della valutazione, l'immobile è stato considerato contrattualmente occupato da terzi senza titolo di validità certa.

5) DESCRIZIONE SOMMARIA DELL'IMMOBILE

(Lotto 6)

5.1) CONTESTO EDIFICATORIO

L'unità immobiliare è costituita da una autorimessa al piano seminterrato sotto il cortile di una casa la cui costruzione è stata ultimata nel dicembre 1969, localizzata all'interno della microzona catastale 27 – Unità d'Italia, al confine con la microzona 26 - Carducci. Tale ambito urbano si caratterizza per la qualità ambientale data dal legame con la collina prospiciente e per un tessuto edilizio sorretto dalla via Ventimiglia, di edificazione recente prevalentemente a carattere residenziale ed espositiva (Palazzo Vela e Palazzo del Lavoro), di buona qualità architettonica e in buono stato di conservazione. Le vie principali sono: corso Unità d'Italia, via Ventimiglia, via Genova; la zona è ben servita da servizi, attività commerciali ed artigianali, poco distante dal centro cittadino.

L'edificio, individuato come "Fabbricato B" nel Regolamento di condominio, fa parte di un

complesso edilizio composto da:

A) Fabbricato A, in fregio alla via Genova, con risvolti su via Garessio e su via Genova 91 interno: una casa di civile abitazione senza soluzione di continuità a otto piani fuori terra di cui il piano terreno destinato a negozi; il primo, secondo, terzo e quarto piano tutti in linea; i piani quinto, sesto e settimo (6°, 7°, 8° fuori terra) arretrati, oltre due piani sotterranei di cui il primo destinato a rimesse e autorimesse private ed il secondo a cantine e servizi.

B) Fabbricato B, agli interni 2 - 6 - 10 della via Garessio 24, con prospetto su giardino privato intermediante proprietà del Comune di Torino: casa di civile abitazione, senza soluzione di continuità, a dieci piani fuori terra, tutti in linea, oltre due piani sotterranei destinati il primo a locali magazzino, rimesse, autorimesse private ed il secondo a cantine e servizi.

C) Bassi Fabbricati, nell'area interna del cortile che intermedia i due corpi di fabbricati alti sopra descritti: corpo di bassi fabbricati su due piani di cui uno interrato ed uno fuori terra, aventi accesso dalle rampe e dal passaggio a cielo libero (insistenti questi ultimi nell'area costituente il distacco tra i due fabbricati alti), da via Garessio e da via Genova 91 interno.

Nel suddetto "Fabbricato B", l'ingresso pedonale dell'interno 6 del civico numero 24 dà accesso ad un androne su cui si affaccia la portineria con servizio custode e da cui si ha adito internamente alla scala "B". Il fabbricato ha struttura portante in muratura e cls armato, solai in c.a., tetto a falde con struttura in cls armato e manto di copertura in tegole. I prospetti sono rivestiti in lastre di pietra al piano terra e di marmo dal primo all'ultimo piano del lato via ed in intonaco e mattoni faccia-vista sul lato cortile per tutta l'altezza; i balconi sono aggettanti con soletta in cls e ringhiera in ferro a disegno semplice e vetri. Lo stabile è provvisto di doppi ascensori per ogni scala; l'androne ed i vani scale sono dotati di pavimento e rivestimenti in marmo, pareti tinteggiate per la restante altezza, come il soffitto; le scale sono protette da ringhiera e mancorrente in ferro verniciato. Il portone pedonale di accesso

al vano scala è in alluminio e vetri a doppio battente con controbattenti. Esternamente è collocato l'impianto citofonico ed internamente un dispositivo automatico apri-porta. Lo stato di manutenzione e conservazione del complesso immobiliare è ottimo.

5.2) IMMOBILE PIGNORATO

L'autorimessa, al piano primo interrato del corpo di fabbrica interno cortile, è costituita dal box auto che riporta il n. 125. Ad esso si accede tramite gli accessi carrai dalla Via Garessio e dall'interno 91 della via Genova e pedonalmente tramite vano scala ed ascensore. È dotato di serramento avvolgibile in ferro ed internamente le pareti sono intonacate ed il pavimento in battuto di cls. La superficie commerciale del box si assume di **m² 18⁹**.

6) REGOLARITÀ URBANISTICO-EDILIZIA

(Lotto 6)

6.1) SITUAZIONE URBANISTICA

In base al vigente P.R.G.C. del Comune di Torino, e come risulta dall'estratto urbanistico accluso alla presente, l'edificio in cui è ubicata l'unità immobiliare di cui al Lotto 6) è inserito in "Zona Urbana Consolidata Residenziale Mista 2.00" ed Area Normativa di "Residenza R2" con indice di edificabilità fondiario 2,0 mq/mq. In base alle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C., su tale zona sono consentiti, normalmente con concessione singola (PdC, SCIA o DIA) e su fabbricati esistenti con destinazioni abitative, interventi edilizi di completamento (*f1* e *f2*), manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, nuovo impianto, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia (di tipo d1, d2, d3, d4), ristrutturazione urbanistica e sostituzione edilizia. Gli interventi, di norma, sono attuabili con concessione singola e nel rispetto dei parametri urbanistici di cui agli artt. 4, 8 e 12 delle Norme stesse.

9 Adottando – per uniformità ed univocità estimativa – il valore della Superficie Totale Catastale in quanto congruente con lo stato di fatto e derivante da criteri di misura e di calcolo (pubblicati sul Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio Immobiliare edito dall'Agenzia del Territorio) definiti con riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria.

6.2) AUTORIZZAZIONI EDILIZIE

Sulla scorta delle visure e dei documenti reperiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Torino, in capo all'immobile è stata rilevata l'esistenza delle seguenti pratiche edilizie:

- **P.E. Protocollo 1966-1-10291: Licenza Edilizia n. 1447/1966** del 06/07/1966 per costruzione di due edifici di cui il primo a dieci piani f.t. Normali ed il secondo a sei piani fuori terra normali più due arretrati, di basso fabbricato ad uso autorimesse private e di recinzione e successiva L.E. n. 498/66 del 16/11/1966 per varianti in capo a Soc. S.C. - c.
- **P.E. Protocollo 1967-1-10911: Licenza Edilizia n° 442/67** del 02/02/1968 per varianti interne alle L.E. n. 1447/1966 del 06/07/1966 e 498/66 del 16/11/1966 consistenti in modifiche interne ed alle facciate con eliminazione di locali interrati, in capo a Soc. S. C. - c.
- **P.E. Protocollo 1969-2-10224: Licenza di Abitabilità n. 703** del 26/05/1970 in capo a Soc. I.S.C. - Via

6.3) IRREGOLARITA' EDILIZIE

Per quanto accertato in corso di sopralluogo non sono state rilevate irregolarità edilizie.

6.4) PROCEDURE E SPESE PER SANARLE

Per quanto rilevato al punto 6.3) che precede, non occorrono procedure e spese per sanare irregolarità edilizie, in quanto non rilevate.

6.5) CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'autorimessa di cui al Lotto 6) non è dotato di attestato di certificazione/prestazione energetica in quanto esclusa dal campo applicativo delle norme in materia.

7) VALORE DI MERCATO DEGLI IMMOBILI

(Lotto 6)

Si procede alla stima dell'immobile di cui al Lotto 6), viste e considerate:

- le caratteristiche intrinseche (tipologia edilizia, aspetti tecnico-costruttivi e qualitativi, prospicienza dell'edificio, epoca e stato di costruzione, stato di conservazione, manutenzione, uso ed efficienza delle dotazioni comuni ed esclusive, consistenza);
- le peculiarità estrinseche (Comune di appartenenza del fabbricato, fascia urbana di ubicazione, tono sociale, salubrità del luogo, accessibilità, dotazione di strutture);
- la situazione giuridica (conformità alle leggi urbanistiche ed alle disposizioni edilizie, situazione debito/creditoria, servitù passive ed attive, situazione fiscale e locativa);
- l'attuale andamento dei prezzi del mercato immobiliare.

Al Lotto 6) vengono attribuiti i seguenti valori attuale ed a base d'asta:

	Descrizione	Valore Att.	Base d'asta
Lotto 6)	Autorimessa (box auto) distinta con il numero 125 al piano seminterrato, gravata al vincolo del diritto d'uso a favore di residente nel medesimo edificio, della superficie catastale totale di mq. 18.....	€ 19.800,00	€ 16.830,00
	TOTALE VALORE A BASE D'ASTA (arrotond.)	Euro	€ 16.800,00

diconsi Euro Sedecimilaottocento/00

per il valore dell'intera proprietà

CONCLUSIONI

Di seguito il quadro riepilogativo dei valori attuali ed a base d'asta:

Lotti	Valore Attuale	Base Asta (arr.)
1) Alloggio "G" di tipo economico al piano terzo di Via Duino n°180 – Torino.....	81.900,00	69.600,00
2) Alloggio "T" di tipo economico al piano quarto di Via Duino n°180 – Torino.....	87.720,00	74.600,00
3) Alloggio "H" di tipo economico al piano quarto di Via Duino n°180 – Torino.....	82.620,00	70.200,00
4) Alloggio tipo civile al piano quinto di Via Garessio n°24 int. 6 scala B – Torino con doppio box auto n. 135.....	426.500,00	362.500,00
5) Autorimessa (box auto) distinta con il numero 136 al piano se- minterrato di Via Garessio n° 22 – Torino.....	18.700,00	15.900,00
6) Autorimessa (box auto) distinta con il numero 125 al piano se- minterrato di Via Garessio n° 22 – Torino.....	19.800,00	16.800,00

TOTALE VALORE A BASE D'ASTA.....

€ 609.600,00

Arrotondato a

€ 609.600,00

diconsi Euro Seicentonovemilaseicento/00

*per il valore a base d'asta dell'intero compendio immobiliare risultato, alla data di tra-
scrizione del pignoramento, in capo all'esecutata B.C.*

Tanto dovevo in assolvimento al gradito mandato assegnatomi dallo Eccell.mo G.E.

Il C.T.U.



ELENCO ALLEGATI

(AIL.1) Elenco Formalità in aggiornamento a quella ipocatastale in capo all'esecutata ed aventi causa.

,(AIL.2) Allegati per i Lotti 1, 2 e 3 (Via Duino 180 - Torino)

- (AIL.2.1)** Documenti Catastali
- (AIL.2.2)** Regolamento di Condominio
- (AIL.2.3)** Estratto Fascicolo EdilizioUrbanistico
- (AIL.2.4)** Repertorio Immagini Lotto 1)
- (AIL.2.5)** Repertorio Immagini Lotto 2)
- (AIL.2.6)** Repertorio Immagini Lotto 3)

(AIL.3) Allegati per i Lotti 4, 5 e 6 (Via Garessio 22 e 24 int. 6 - Torino)

- (AIL.3.1)** Documenti Catastali
- (AIL.3.2)** Regolamento di Condominio
- (AIL.3.3)** Estratto Fascicolo EdilizioUrbanistico Lotti 4-5-6
- (AIL.3.4)** Fotografiche edificio Lotti 4-5-6
- (AIL.3.4.1)** Repertorio Immagini Lotto 4)
- (AIL.3.4.2)** Repertorio Immagini Lotto 5)
- (AIL.3.4.3)** Repertorio Immagini Lotto 6)