

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO

SEZIONE SECONDA CIVILE

DIVISIONE Giudiziale R.G. n° 3649/2025

G.I. Dott.ssa Simona GAMBACORTA

Promossa da:

Creditore Pignorante: xxxx

Con l'Avv. xxxx

PEC: xxxx

ASTE
GIUDIZIARIE®

Contro :

ASTE
GIUDIZIARIE®

Debitore Esecutato: xxxx

Con l'Avv. xxxx

PEC: xxxx

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

In contraddittorio con :

Creditore Iscritto: xxxx

Contumacia dichiarata con Verbale del 06/05/2025

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

con :

Creditore Intervenuto: xxxx

PEC: xxxx

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



con :



Comproprietario NON esecutato: xxxx

Contumacia dichiarata con Verbale del 06/05/2025



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



Premesso:

- Che per la procedura in titolo venne chiamato, in data 06/05/2025 a far da Consulente Tecnico d'Ufficio dal G.I. Dott.ssa Simona GAMBACORTA, lo scrivente geometra Bergonzi Alessio iscritto al Collegio dei Geometri di Torino e provincia e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice al n° 42 del 29/02/2024, con studio in Torino via Beaumont n° 19;
- Che la citata procedura di divisione giudiziale immobiliare ha per oggetto un immobile nella Città di Torino, Via Garibaldi n° 1 / Piazza Castello n° 153;
- Che nessuna delle parti nominava, entro i termini concessi, il proprio Consulente Tecnico di Parte;
- Che il signor G.I. ha formulato allo scrivente C.T.U. i seguenti quesiti con le relative incombenze (Verbale del 06/05/2025):

“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 di destinazione urbanistica,

QUESITO 1) Identifichi gli immobili per cui è causa, indicandone ubicazione, tipologia,





consistenza, dati catastali e confini; (pag. 4)



QUESITO 2) *Indichi i proprietari degli immobili, nonché tutti i proprietari nel ventennio anteriore alla data della domanda di divisione e il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al suddetto ventennio; (pag. 5)*



QUESITO 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; (pag. 7)*



QUESITO 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 e al canone pattuito; (pag. 10)*



QUESITO 5) *Descriva tali beni, anche mediante rilievi planimetrici e fotografici; (pag. 11)*



QUESITO 6) *verifichi la regolarità catastale, edilizia e urbanistica e l'esistenza della dichiarazione di agibilità e della certificazione 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; (pag. 12)*



QUESITO 7) *determini il valore di mercato degli immobili; (pag. 15)*

QUESITO 8) *verifichi se gli immobili siano comodamente divisibili e, in caso negativo, predisponga un progetto di vendita; in caso di esito positivo, predisponga il progetto di divisione, con la formazione di lotti, l'indicazione dei comproprietari (identificati con nome, cognome, data di nascita e codice*



Tutto ciò premesso si indica che all'inizio delle OOPP fissate per il giorno 27/05/2025 alle ore 15.00, presso lo studio del CTU così come indicato in sede di giuramento, NESSUNO partecipava.

Tramite ricerca presso l'Agenzia delle Entrate è stato possibile reperire il Contratto di Locazione in corso di validità e pertanto contattare Conduttore a cui inviare, congiuntamente a tutte le parti, la comunicazione di sopralluogo per il giorno 09/07/2025 alle ore 11.00.

In sede di sopralluogo NESSUNA delle parti ha partecipato ed il Conduttore ha permesso l'accesso ad i necessari rilievi planimetrici e fotografici.

Dopo aver eseguito le opportune ispezioni presso gli uffici pubblici competenti (Agenzia del Territorio, Conservatoria dei Registri Immobiliari), oltre che per l'acquisizione della documentazione edilizia conservata presso l'archivio edilizio della Città di Torino, si è proceduto all'analisi approfondita dell'immobile oggetto di divisione.

Tramite tali operazioni ci si è posti in grado di rispondere ai quesiti come segue:

QUESITO 1) "Identifichi gli immobili per cui è causa, indicandone ubicazione, tipologia, consistenza, dati catastali e confini"

1 A - IDENTIFICAZIONE IMMOBILI PER CUI E' CAUSA

La procedura in titolo ha per oggetto il seguente immobile:

Ubicazione: comune di Torino – Via Garibaldi n° 1 / Piazza Castello n° 153 -
piano terreno (primo piano fuori terra)

Tipologia:

Unità immobiliare commerciale ad uso attività di somministrazione alimentare (inserita in contesto condominiale).

Consistenza:

al piano terreno: due locali commerciali principali, disimpegno, locale wc e locale deposito. L'accesso al locale avviene tramite due accessi pedonali principali:

1. Dal civico n° 1 della Via Garibaldi (area pedonale)
2. Dal civico n° 153 della Piazza Castello (sotto i portici)

Ed uno accesso secondario dal passo carraio adiacente.

Spetta inoltre la comproprietà delle parti comuni.

Si richiama in particolare la servitù attiva di passo carraio, per quanto può ancora sussistere, sull'attiguo stabile di Piazza Castello civico n° 139 (già numero 16), comprensiva delle clausole e servitù contenuti negli atti rogito Notaio PICCO Giovanni Battista in data 29/03/1971, repertorio 42.756/27.072 (vedasi allegato n° 4) e repertorio 42.757/27.073 (vedasi allegato n° 5).

Dati catastali:

Al Catasto Fabbricati: Comune di Torino, foglio 1246 particella 59, subalterno 31, Zona Censuaria 1, Categoria C/1, Classe 11, Consistenza 53 mq, Superficie catastale totale 76 mq, Rendita catastale pari a € 2.805,65 (vedasi allegati n° 6 e 7).

Confini:

L'immobile è posto alle seguenti coerenze ai piani

al piano terreno con: via Garibaldi, portici su piazza Castello, ingresso condominiale, scale di accesso condominiali, passo carraio e pedonale condominiale.

QUESITO 2) “Indichi i proprietari degli immobili, nonché tutti i proprietari nel ventennio anteriore alla data della domanda di divisione e il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al suddetto ventennio”

2 A - PROPRIETÀ ALLA DATA DELLA DOMANDA DI DIVISIONE (04/04/2025, data di trascrizione) E PROVENIENZA ANTERIORE AL VENTENNIO (04/04/2005)

Dall’analisi della documentazione allegata alla presente procedura e dalle ricerche effettuate si evince che nel dettaglio l’immobile in oggetto risulta essere così pervenuto alle parti:

a) IMMOBILI in Torino, Via Garibaldi n° 1 e Piazza Castello n° 153; (unità immobiliare commerciale posta la piano terreno)

– Proprietà nel periodo compreso tra il 04/04/2025 ed il 17/02/2023: xxx (per quota pari all’intero di piena proprietà), in forza di atto di cessione di quota di immobili a seguito di separazione tra coniugi rogito Notaio Giovanna LORENZI del 17/02/2023 rep. 4598/4127 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Torino il 23/02/2023 ai numeri 5660/7445 (vedasi allegato n° 1) e successivamente rettificato tramite la trascrizione del medesimo rogito presso la Conservatoria dei RR.II. di Torino il 27/03/2023 ai numeri 12604/9637 (vedasi allegato n° 2);

– Proprietà nel periodo compreso tra il 16/02/2023 ed il 27/01/2014: xxx (per quota di piena proprietà pari a ½ ciascuno), in forza di atto di compravendita rogito Notaio Vittorio GIUNPIERO DI CORTERANZO del 27/01/2014 rep. 1813/933 e trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Torino il 06/02/2014 ai numeri 3920/3031 (vedasi allegato n° 8);

– Proprietà nel periodo compreso tra il 27/01/2014 ed il 27/01/2014: xxx (per quota pari all’intero di piena proprietà), in forza di atto di compravendita

rogito Notaio Vittorio GIUNPIERO DI CORTERANZO del 27/01/2014 rep. 1812/932 e trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Torino il 03/02/2014 ai numeri 3416/2703;

- Proprietà nel periodo compreso tra il 26/02/2014 ed il 25/10/2013: xxx (per quota pari all'intero di piena proprietà) in forza di atto di compravendita rogito Notaio Caterina BIMA del 25/10/2013 rep. 120303/28664 e trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Torino il 31/10/2013 ai numeri 35861/25512 (vedasi allegato n° 9).

- Proprietà nel periodo compreso tra il 24/10/2013 ed il 29/12/2002: xxx (per quota pari all'intero di piena proprietà) in forza di atto di mutamento di denominazione o ragione sociale rogito Notaio ROGANTINI PICCO Luigi del 29/12/2002 rep. 10364 e trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Torino il 29/01/2003 ai numeri 3849/2824.

2 B - PRIMO TITOLO DI ACQUISTO PER ATTO TRA VIVI ANTERIORE

AL SUDETTO VENTENNIO (04/04/2005)

Dalle ricerche esperite si indica che il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al ventennio (scadente il 04/04/2005) sia l'atto in cui xxx (per quota pari all'intero di piena proprietà) acquistò la proprietà in forza di atto di mutamento di denominazione o ragione sociale rogito Notaio ROGANTINI PICCO Luigi del 29/12/2002 rep. 10364 e trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Torino il 29/01/2003 ai numeri 3849/2824.

QUESITO 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;"

3 A - FORMALITA' E DIRITTI REALI A FAVORE DI TERZI

In base alle ricerche effettuate, vista la documentazione di causa, ci si è accertati della presenza di :

- 1) Verbale di pignoramento immobiliare emesso dal Tribunale di Torino in data 26/05/2014 rep. 16426, trascritto presso la Conservatoria dei RRII di Torino 1 in data 11/07/2014 ai numeri 22075/16898, contro la sola quota pari a $\frac{1}{2}$ di piena proprietà xxx ed a favore xxx
Nota oggetto di cancellazione totale successivamente all'assegnazione.
- 2) Verbale di pignoramento immobiliare emesso dal Tribunale di Torino in data 01/02/2022 rep. 2568/2022, trascritto presso la Conservatoria dei RRII di Torino 1 in data 16/02/2022 ai numeri 6050/4454, contro la sola quota pari a $\frac{1}{2}$ di piena proprietà xxx ed a favore xxx
Nota oggetto di cancellazione totale successivamente all'assegnazione.
- 3) Domanda Giudiziale di Divisione Giudiziale emessa dal Tribunale di Torino in data 04/03/2025 rep. 3649/2025, trascritta presso la Conservatoria dei RRII di Torino 1 in data 04/04/2025 ai numeri 14192/10721, contro xxx e xxx (per la quota pari a $\frac{1}{2}$ di piena proprietà ciascuno) ed a favore xxx.
Nota oggetto di cancellazione totale successivamente all'assegnazione.

- 4) Ipoteca Volontaria a seguito concessione a garanzia di mutuo rogito Notaio Giovanni GIUNPIERO DI CORTERANZO del 27/01/2014 rep. 1814/934, iscritta alla Conservatoria dei RR.II. di Torino il 06/02/2014 ai numeri 3921/427 a favore di xxx con sede a Verona e contro xxx e xxx (per la quota pari a $\frac{1}{2}$ di piena proprietà ciascuno) sull'intera quota di proprietà dell'immobile oggetto della presente relazione oltre ad un altro immobile non oggetto della presente procedura (vedasi allegato n° 10).

Nota oggetto di annotamento per restrizione beni successivamente all'assegnazione.

- 5) Costituzione di Fondo Patrimoniale a seguito rogito Notaio Federico OCCELLI del 25/10/2018 rep. 1604/1298, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Torino 1 il 14/11/2018 ai numeri 45979/32707 a favore di xxx e xxx (per la quota pari a $\frac{1}{2}$ di piena proprietà ciascuno), sull'intera quota di proprietà dell'immobile oggetto della presente relazione oltre ad un altro immobile non oggetto della presente procedura (vedasi allegato n° 11).

Nota NON oggetto di cancellazione successivamente all'assegnazione essendo stato trascritto in epoca precedente alla trascrizione del pignoramento dell'attuale creditore procedente.

3 B - ALTRI VINCOLI STORICI - ARTISTICI

In data odierna in base alle ricerche effettuate, vista la documentazione di causa, ci si è accertati che NON sono presenti ulteriori vincoli ad eccezione di quanto previsto nel PRGC della Città di Torino che inserisce il fabbricato all'interno della Zona Urbana Centrale Storica (ZUCS) (vedasi estratto urbanistico allegato n° 12).

3 C - PREVISIONE DI VINCOLI E ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE

Dall'analisi dei documenti in atti, nonché dalle ricerche esperite presso i pubblici uffici, risulta che l'unità immobiliare oggetto della presente relazione NON sia assoggettato al Regolamento di condominio (così come anche indicato nel Rogito Notaio BIMA del 25/10/2013 art. 2 per l'acquisto della xxx oltre che nel Rogito Notaio GIUNIPORO DI CORTERANZO del 27/01/2014 art. 4 per l'acquisto dei sig.ri xxx E xxx).

Si è provveduto a richiedere all'Amministratore (vedasi allegato n° 13) conteggi condominiali relative all'immobile in oggetto ma NULLA è pervenuto alla data odierna.



QUESITO 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 e al canone pattuito”.

4 A – STATO DI OCCUPAZIONE

Si è previamente proceduto ad inviare apposita richiesta all'Agenzia delle Entrate per il reperimento del Contratto di locazione, che è stato inviato, e da cui è possibile individuare nella xxx il conduttore dei locali in oggetto. Successivamente si è provveduto a comunicare a tutte le parti ed al Conduttore il sopralluogo effettuato in data 09/07/2025 in cui si è potuto riscontrare, tramite l'accesso effettuato, che l'immobile oggetto della presente relazione è occupato (vedasi riprese fotografiche effettuate n sopralluogo) tramite apposito contratto

di locazione (vedasi allegato n° 14) sottoscritto in data 01/06/2021 e registrato presso l'AdE di Torino 1 in data 30/06/2021 al ID Telematico TTK21T012041000XF) a favore di xxx e contro xxx e xxx, uso commerciale, con decorrenza 01/06/2021 sino al 31/05/2027, considerato tacitamente rinnovato ad esclusione delle previsione dell'art. 29 L. 392/78, importo canone annuo pari a € 132.000,00.

QUESITO 5) “Descriva tali beni, anche mediante rilievi planimetrici e fotografici;”

5 A – DESCRIZIONE BENI

La procedura in titolo ha per oggetto il seguente immobile:

L'unità immobiliare ad uso commerciale è collocata presso il comune di Torino con doppio accesso sia dal civico n. 1 della Via Garibaldi (isola pedonale) sia dal civico n° 153 della Piazza Castello (sotto i portici) – costituito da porzione di piano **terreno**, (primo piano fuori terra). Il locale dispone anche di un'entrata secondaria dal passo carraio condominiale sito nella Via Garibaldi.

al piano terreno l'unità immobiliare si sviluppa internamente tramite due locali principali uso commerciale, disimpegno, ripostiglio e bagno.

Spetta inoltre la proprietà delle parti comuni.

Internamente l'UI, al piano terreno, si presenta in stato buono. Le pareti risultano essere prevalentemente intonacate e rasate, la pavimentazione si presenta con piastrelle in materiale lapideo.

Il bagno è dotato di rivestimenti in materiale lapideo.

I serramenti esterni si presentano con struttura metallica dotati di saracinesca.

La dotazione degli impianti interni è la seguente:

- Impianto elettrico, apparentemente funzionale e funzionante (non si è potuto verificarne la rispondenza alle vigenti norme di sicurezza)
- Impianto idro-sanitario, apparentemente funzionale e funzionante; nel locale bagno risultano essere installati: un vaso all'inglese, ed un lavabo.
- Impianto di riscaldamento: centralizzato con radiatori parzialmente dotati di contabilizzatori e valvole termostatiche;
- Fognario: alla vista apparentemente funzionale e funzionante.
- Climatizzazione: alla vista apparentemente funzionale e funzionante.

Il tutto in buone condizioni di manutenzione come evidenziato nella documentazione fotografica allegata alla presente perizia.

5 B – RILIEVO FOTOGRAFICO E PLANIMETRICO

Si allega alla presente relazione il rilievo fotografico effettuato durante il sopralluogo (vedasi allegato n° 3) e la planimetria catastale reperita (vedasi allegato n° 7) verificata sul posto e rappresentante lo stato dei luoghi.

QUESITO 6) “verifichi la regolarità catastale, edilizia e urbanistica e l'esistenza della dichiarazione di agibilità e della certificazione 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;”

6 A - VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

IMMOBILE SITO IN TORINO, Via Garibaldi n° 1, Piazza Castello n° 153

Dalle ricerche esperite presso l'archivio edilizio della Città di Torino si è potuta accertare che sull'immobile in oggetto NON sussiste la regolarità edilizia prevista dalla vigente normativa, in quanto tramite il reperimento degli elaborati progettuali autorizzati si è accertato uno stato assentito difforme rispetto allo stato esistente.

6 B - ELENCO DELLE LICENZE E/O CONCESSIONI EDILIZIE

Presso l'archivio edilizio della Città di Torino è stata effettuata la ricerca di permessi edilizi riferiti alle unità immobiliari oggetto dalle presente procedura.

Dalle ricerche esperite si è potuto accertare la presenza della seguente autorizzazione:

1. Licenza edilizia n. 364 in data 20 aprile 1972; prot 1972/1/20243;
2. Licenza edilizia n. 845 in data 25 giugno 1973; prot. 1973/1/30239
(vedasi allegato n° 15);
3. Licenza edilizia n. 1061 in data 7 ottobre 1975; prot. 1975/1/10646
(vedasi allegato n° 16)
4. DIA 2009-9-17587 in data 10 settembre 2009 (vedasi allegato n° 17)
5. SCIA 2015-9-16485 in data 17 settembre 2015 (vedasi allegato n° 18)

Che è stata rilasciata dal Comune di Torino licenza di abitabilità n. 40 in data 23 febbraio 1976; prot. 1975/2/10085

6 C - ELENCO DELLE IRREGOLARITA' RISCONTRATE

In merito alla regolarità edilizia degli immobili, considerando tutto ciò detto precedentemente, dal confronto con lo stato dei luoghi, si rilevano le seguenti discrepanze:

Al piano terreno:

- 1) Si rileva che, così come previsto nella SCIA 2015/9/16485, per la realizzazione del varco di collegamento tra il locale commerciale principale e l'attuale disimpegno, non è stato depositato il progetto strutturale.

**6 D - POSSIBILITA' DI SANARE LE DIFFORMITA' EDILIZIE
RISCONTRATE**

In merito alla sanabilità delle difformità edilizie riscontrate si indica che, gli abusi potranno essere eliminati:

1. sarà possibile la presentazione di denuncia tardiva delle opere strutturali.

**6 E - ACCERTAMENTO DELLA CONFORMITA' ALLO STATO DI FATTO
DEI DATI CATASTALI E DELLE PLANIMETRIE**

Tramite gli accertamenti svolti nel corso delle OOPP, il reperimento della documentazione catastale presso 'Agenzia del Territorio ed il sopralluogo di verifica effettuato, è possibile indicare che gli sugli immobili oggetto della presente relazione, ai sensi dell'art. 29 comma 1 L. 52/1985, tenendo presente le indicazioni fornite dall'Agenzia del Territorio con circolare n. 2 del 9 luglio 2010 circa le difformità rilevanti ai fini della commerciabilità, sussiste la conformità dei dati catastali nonché delle planimetrie così come depositate.

Si rileva che l'intestazione della ditta catastale è allineata rispetto all'ultimo rogito che assegna xxx la piena proprietà.

6 F - PRESENZA DELL'ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE

ENERGETICA

Tramite gli accertamenti svolti nel corso delle OOPP con la consultazione dell'apposito portale della Regione Piemonte è stato possibile accertare che l'unità immobiliare in oggetto NON è dotata di APE in corso di validità.

QUESITO 7) "Determini il valore di mercato degli immobili;"

7 A - INDIVIDUAZIONE VALORE ATTUALE DI MERCATO

All'immobile oggetto della presente relazione di stima, in considerazione di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche ad essi relative ivi compreso l'attuale stato di manutenzione e le dotazioni d'impianti (per quanto ne è stato possibile prenderne visione), sulla base della Redditività media della zona, ottenuta tramite l'elaborazione delle quotazioni OMI, anche confrontato con l'importo di acquisto del 2014, si attribuisce il seguente valore:

Vendita €/mq		Locazione €/mq/anno	
OMI	min max	min max	
ottimo	2250 4500	222 444	
normale	1150 2300	124,8 249,6	
	redditività		
OMI	min max		
ottimo	10% 10%		
		redditività media pari a	10,50%
normale	11% 11%		
Valore locazione annua	Valore immobile		
132.000,00	1.257.142,86		
valore di compravendita indicato in atto del 27/01/2014 pari a		1.190.000,00	

Esposizione analitica degli adeguamenti e riduzioni eseguite:**Importi**

1. Assenza della garanzia per vizi del bene venduto: nell'ambito della vendita con procedura giudiziaria l'immobile viene trasferito con esclusione di garanzie in merito ad eventuali vizi (attualmente non rilevati e/o non indicati). Al fine però di quantificare la possibile cogenza di tale aspetto, si ritiene in via prudenziale ed equitativa di ridurre il Valore di mercato sopra determinato di una percentuale, per tale tipologia di destinazione, pari al:				10%	€ 125.714,29
2, Oneri di regolarizzazione edilizia / urbanistica					€ 4.000,00
3, Stato d'uso e di manutenzione: riscontrato in sopralluogo		mq	Stima ristrutturazione (€/mq)		
				€ -	
4. Stato di possesso: riscontrato in sopralluogo locato	Locato			15%	€ 188.571,43
5, Vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili		Non sono stati rilevati vincoli particolari che impediscano la normale destinazione ad uso commerciale			€ -
6, Spese condominiali insolute: così come evidenziato al punto G della presente relazione	Spese ordinarie (annualità in corso -1)	Spese ordinarie (annualità in corso)	Spese straordinarie		
	€ -	€ -	0	€ -	
Totale adeguamenti e riduzioni					€ 318.285,72

le descritto nella prese

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE

formazione di lotti, l

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE **l'immo**

sopra descritto, i

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®
424 5022

8 B - PIANO DI VENDITA

Nel comune Torino, la piena proprietà sul seguente immobile:

- **al piano terreno: due locali commerciali principali, disimpegno, locale wc e locale deposito.**

L'accesso al locale avviene tramite due accessi pedonali principali:

- Dal civico n° 1 della Via Garibaldi (area pedonale)
- Dal civico n° 153 della Piazza Castello (sotto i portici)

Ed uno accesso secondario dal passo carraio adiacente.

Spetta inoltre la comproprietà delle parti comuni.

Si richiama in particolare la servitù attiva di passo carraio, per quanto può ancora sussistere, sull'attiguo stabile di Piazza Castello civico n° 139 (già numero 16), comprensiva delle clausole e servitù contenuti negli atti rogito Notaio PICCO Giovanni Battista in data 29/03/1971, repertorio 42.756/27.072 e repertorio 42.757/27.073

L'unità immobiliare è posta alle coerenze generali di:

- al piano terreno con: via Garibaldi, portici su piazza Castello, ingresso condominiale, scale di accesso condominiali, passo carraio e pedonale condominiale

Immobile in Torino – Via Garibaldi n° 1 / Piazza Castello n° 153 ;

Al Catasto Fabbricati: Comune di Torino, foglio 1246 particella 59, subalterno 31, Zona Censuaria 1, Categoria C/1, Classe 11, Consistenza 53 mq, Superficie catastale totale 76 mq, Rendita catastale pari a € 2.805,65.

Si prende atto che è stata inviata la bozza di relazione alle parti (vedasi allegato n° 19) e che entro il termine concesso dal GI del 12/09/2025 NESSUNA delle parti ha fatto pervenire osservazioni in merito.

Tanto si è esposto in ordine al gradito incarico ricevuto.

IL C.T.U.