



# TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

**2/2024**

PROCEDURA PROMOSSA DA:

██  
rappresentata e difesa dall'Avv. Antonio Nardone

DEBITORE:

██  
rappresentata e difesa dagli Avv.ti Giuseppe Paolo di Vico, Alessandra Coletti Moia

GIUDICE:

Dott.ssa Marta BARSOTTI

CUSTODE:

Ifir Piemonte - Istituto Vendite Giudiziarie S.r.l

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

TECNICO INCARICATO:

Dott. Arch. Maurizio ORAZI

CONSULENTE TECNICO DEL GIUDICE

Tel. 011.046.16.30

e-mail: segreteria@architettoorazi.it

PEC: m.orazi@architettitorinopec.it

## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

#### PER LA PIENA PROPRIETÀ

in Chieri (TO), Viale Sandro Pertini n. 51

- con accesso dalla scala "C", al piano terreno (1° f.t.), **alloggio** con annessa corte in uso esclusivo a tre lati, composto di ingresso su soggiorno con angolo cottura, disimpegno, ripostiglio, camera e bagno, alle coerenze: strada privata, viale di accesso comune, pianerottolo, vano scala, area esclusiva sub. 124, strada privata, verde condominiale, salvo altre;
- al piano interrato, **cantina** alle coerenze: locale autoclave, corridoio comune a tre lati, salvo altre.

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 879 sub. 123 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita 524,20 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 51, piano: S1-T, intestato [REDACTED]

Si rimanda all'allegato 13.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza catastale complessiva alloggio e cantina:	73,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 98.550,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 96.000,00

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava occupato da [REDACTED]

[REDACTED] in forza di contratto di locazione registrato a Pinerolo il 01/02/2019 al n. 672, serie 3T (allegato 14).

Durata del contratto dal 01/03/2019 al 28/02/2023, prorogato fino al 28/02/2027. Canone annuo € 3.960,00 (tremilanovecentosessanta/00) da pagarsi in rate mensili anticipate di € 330,00, oltre acconto spese per complessivi mensili € 45,00.

Si rimanda inoltre agli accertamenti esperiti presso l'Agenzia delle Entrate (allegato 1), restando inteso che quanto sopra accertato è riferito alla data della verifica e pertanto, considerate le tempistiche della vendita, chiunque intenda partecipare all'asta dovrà assumere le opportune informazioni per il tramite del Custode Giudiziario.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### GRAVAMI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO

Sulla scorta degli elementi acquisiti presso l'Archivio di Stato e l'Ufficio Territoriale di Torino

- Sezione Catasto Terreni, esaminata in epoca successiva la “Relazione sulle ricerche per la destinazione dei beni del Comune di Chieri (applicazione legge sugli usi civici)” presso il Commissariato per la liquidazione degli usi civici per il Piemonte, Liguria e Valle d’Aosta e della visura del sito della Regione Piemonte l’immobile esecutato non è gravato da censo, livello o uso civico.

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

4.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*

4.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

**Convenzione edilizia** a rogito Notaio Giovanna Ioli di Torino del 18/04/2005 rep. 51306/18652, trascritta a Torino 2 il 16/05/2005 ai nn. 22552/14517 (allegato 2), tra il Comune di Chieri e l’Azienda Sanitaria Locale (A.S.L.) n. 8 ai sensi degli articoli 43 e 45 della L.R. n. 56 del 05/12/1977 e s.m.i., avente ad oggetto il Piano Esecutivo Convenzionato su terreni ubicati nel Comune di Chieri. Si precisa che con il medesimo atto la A.S.L. n. 8 ha ceduto gratuitamente al Comune di Chieri le aree a servizio dei lotti edificabili, individuate ai fini del rispetto degli standards di legge e necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

**Convenzione integrativa** alla suddetta convenzione a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21.09.2007 rep. 55824/21261, trascritta a Torino 2 il 11.10.2007 ai nn. 54800/32220 (allegato 3), tra il Comune di Chieri e la società esecutata unitamente ad altro soggetto attuatore.

**Convenzione edilizia** a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21.09.2007 rep. 55825/21262, trascritta a Torino 2 il 11.10.2007 ai nn. 54801/32221 (allegato 4), tra il Comune di Chieri e la società esecutata, ai sensi degli articoli 17 e 18 del D.P.R. 380/2001, relativa alla realizzazione di interventi di edilizia convenzionata per abitazione, avente validità di anni 20 dalla data di stipulazione.

Si precisa che, ai sensi dell’art. 11, a seguito di trasferimento della proprietà la parte acquirente, e successivamente i suoi eventuali aventi causa, subentra nella posizione giuridica della società esecutata concessionaria relativamente a tutti i diritti, oneri ed obblighi nascenti dalla medesima convenzione, con esclusione solamente di quelli relativi agli articoli 2, 3, 4, 5, 7 et 12.

Resta inteso che, nell’ambito della presente procedura esecutiva, il prezzo determinato non risulta vincolato ai sensi della suddetta convenzione, fermo restando che nel caso in cui l’acquirente alienasse a sua volta l’immobile entro la data di validità, questi dovrà strettamente attenersi a quanto ivi contenuto.

**Regolamento di condominio** depositato con atto a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21/12/2010 rep. 60656/24724, registrato a Torino il 12/01/2011 al n. 845 (allegato 5).

Dalla disamina di detto documento, non sono previsti specifici vincoli attinenti all’immobile in questione.

Si precisa altresì che i suddetti atti devono intendersi qui integralmente trascritti.

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

4.2.1 *Iscrizioni:*

Dott. Arch. Maurizio ORAZI

CONSULENTE TECNICO DEL GIUDICE

Tel. 011.046.16.30

e-mail: segreteria@architettoorazi.it

PEC: m.orazi@architettoorazipec.it

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**Ipoteca volontaria**, iscritta il 03/04/2008 a Torino 2 ai nn. 16591/3326, a favore

[REDACTED], contro [REDACTED]

Importo ipoteca: € 21.800.000,00.

Importo capitale: € 10.900.000,00.

**Ipoteca conc. amministrativa/riscossione**, iscritta il 19/03/2021 a Torino 2 ai nn. 11658/1811, a favore

[REDACTED] contro [REDACTED]

Importo ipoteca: € 181.866,00.

Importo capitale: € 90.933,00.

**Ipoteca conc. amministrativa/riscossione**, iscritta il 19/11/2021 a Torino 2 ai nn. 52115/9092, a favore

[REDACTED] contro [REDACTED]

Importo ipoteca: € 425.397,06.

Importo capitale: € 212.698,53.

#### 4.2.2 Pignoramenti:

**Pignoramento**, trascritto il 29/12/2023 a Torino 2 ai nn. 53747/40801, a favore di

[REDACTED] contro [REDACTED]

4.2.3 Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4 Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

Si rimanda all'allegato 15.

### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Gestione ordinaria:	€ 95,12
Gestione riscaldamento:	€ 0,00

Si precisa inoltre che:

- le spese condominiali, attinenti come per legge agli ultimi due anni, sono state desunte dalla comunicazione pervenuta in data 12/09/2024 dall'amministratore condominiale (allegato 7);
- in considerazione delle tempistiche di trasferimento e delle disposizioni di attuazione del Codice Civile, chiunque intenda partecipare alla vendita, nella sua immediatezza, dovrà in ogni caso preliminarmente verificare la situazione debitoria sia attuale che pregressa, fermo restando che anche le eventuali pendenze che verranno computate dall'amministratore successivamente alla data suddetta resteranno a esclusivo carico dell'acquirente;
- le spese di cancellazione trascrizioni ed iscrizioni computate sono da intendersi indicative e non vincolanti in quanto tale importo sarà soggetto a variazione in considerazione del prezzo di aggiudicazione del bene;
- per quanto concerne i procedimenti giudiziari di cui al n. 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c. dalle informazioni assunte presso lo sportello del Ruolo Generale Contenziosi del Tribunale di Torino e dalle ispezioni ipotecarie eseguite a nome della società esecutata, risulta quanto prodotto nell'allegato 9.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Alla data di trascrizione del pignoramento (29/12/2023), l'immobile in oggetto risultava in capo per la piena proprietà alla società [REDACTED] in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Giuseppe Tomaselli di Torino del 17/11/2005 rep. 453743, trascritto a Torino 2 il 29/11/2005 ai nn. 57438/36318 (allegato 10), con il quale acquisiva la proprietà dell'area sulla quale edificava direttamente il compendio ricomprendente l'unità in questione.

### Dante causa

[REDACTED] proprietaria in forza di atto di devoluzione - atto amministrativo del 19/06/2000 rep. 181, trascritto a Torino 2 il 09/12/2003 ai nn. 55881/37385.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1 PRATICHE EDILIZIE:

Dagli accertamenti esperiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Chieri, il compendio immobiliare ricomprendente l'immobile in questione risulta edificato in forza di Permesso di Costruire n. 182/2006 del 15/10/2007 nonché successiva Denuncia di Inizio Attività in variante 54/2010 prot. 3756 del 05/02/2010.

Si precisa inoltre che l'agibilità è da intendersi attestata a partire dal 29/01/2012, come da dichiarazione del Comune di Chieri in data 13/09/2012.

Si rimanda all'allegato 11.

### 7.2 SITUAZIONE URBANISTICA:

Dalla disamina della documentazione urbanistica disponibile sul sito internet del Comune di Chieri, il compendio ricomprendente l'immobile in questione risulta ricadere in Area Normativa Cr29 - aree di completamento come definite all'art. 13 punto f.l.r. 56/77.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1 CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2 CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3 CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4 CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**



IMMOBILE IN CHIERI (TO), VIALE SANDRO PERTINI N. 51

## ALLOGGIO E CANTINA PER LA PIENA PROPRIETÀ

in Chieri (TO), Viale Sandro Pertini n. 51

- con accesso dalla scala "C", al piano terreno (1° ft.), **alloggio** con annessa corte in uso esclusivo a tre lati, composto di ingresso su soggiorno con angolo cottura, disimpegno, ripostiglio, camera e bagno, alle coerenze: strada privata, viale di accesso comune, pianerottolo, vano scala, area esclusiva sub. 124, strada privata, verde condominiale, salvo altre;
- al piano interrato, **cantina** alle coerenze: locale autoclave, corridoio comune a tre lati, salvo altre.

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 879 sub. 123 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita 524,20 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 51, piano: S1-T, intestato [REDACTED], proprietà 1000/1000.

Si rimanda all'allegato 13.

DESCRIZIONE:

Trattasi di fabbricato elevato a 4 piani fuori terra, oltre interrato, posto in zona periferica dotata dei principali servizi comunali, la cui costruzione risulta ultimata nel 2010, avente accesso pedonale dal civico 51 del Viale Sandro Pertini, nonché accessi carrai dal civico 12 del Viale della Repubblica e dal civico 5 della Via Giacinto Giordano, che presenta sinteticamente le seguenti caratteristiche: struttura portante in c.a., tetto a falde con manto di copertura in tegole; tamponamenti intonacati e tinteggiati al civile; orizzontamenti e solette balconi in laterocemento con ringhiere in ferro; serramenti esterni in pvc con interposti vetri doppi protetti da gelosie in pvc.

Ogni scala è dotata di ascensore e non dispone del servizio di portineria.

Stato manutentivo buono.





In merito ai materiali di finitura, impianti e dotazioni interne relative all'alloggio, si riferisce sinteticamente quanto segue: accesso da porta blindata; pavimentazioni in monocottura; rivestimenti in ceramica (bagno e pareti attrezzate angolo cottura); pareti intonacate e tinteggiate al civile; porte interne in legno; impianto sanitario con dotazioni ordinarie; impianto elettrico intubato sottotraccia; impianto di riscaldamento centralizzato con corpi radianti in alluminio. Area esterna esclusiva recintata, pianeggiante, a verde con camminamenti sul perimetro del fabbricato. Stato manutentivo: buono.





Per una migliore comprensione si rimanda alla documentazione fotografica (allegato 16).

CLASSE ENERGETICA:

Dagli accertamenti effettuati presso il Sistema Informativo per la Prestazione Energetica degli Edifici della Regione Piemonte, non risultano sussistere Attestati di Prestazione Energetica.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Tenuto conto del contenuto della presente relazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della consistenza superficiale del bene da ritenersi indicativa e non vincolante, come desumibile dalla visura catastale, del corrente stato occupazionale, dell'andamento del mercato immobiliare, delle indagini condotte, delle caratteristiche tecnico-costruttive e manutentive (vetustà, qualità e stato), delle risultanze emerse dagli accertamenti eseguiti presso i pubblici uffici e sulla località, della sussistenza delle già citate convenzioni edilizie, si ritiene di procedere alla determinazione del più probabile valore attuale di mercato del bene eseguito in via prudenziale, adottando un criterio di stima sintetico-comparativo, come segue:

mq. 73,00 x €/mq. 1.350,00 = € 98.550,00 (novantottomilacinquecentocinquanta/00)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

**€ 98.550,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La perizia è svolta con riserva:

- sugli eventuali vizi e/o difetti occulti, non rilevabili da semplici sopralluoghi nei tempi a disposizione;

- sulla conformità normativa di tutti gli impianti;
- sulla interpretazione di tutte le normative urbanistico edilizie comunali qualora sia assente un progetto da esaminare.

Inoltre il valore finale assegnato deve intendersi nello stato di fatto e di diritto in cui il bene attualmente si trova, comprensivo di accessori e pertinenze, a corpo e non a misura, come visto e piaciuto con annessi diritti, azioni, ragioni, vincoli e servitù attive e passive, fissi ed infissi, annessi e connessi, salvo migliori e più esatti confini e dati catastali, fermo restando che chiunque intenda partecipare alla vendita giudiziaria, dovrà preventivamente verificare a propria cura e spese lo stato dei luoghi e locativo, la situazione tecnico-giuridico amministrativa senza poter vantare, a seguito di un eventuale trasferimento, qualsivoglia diritto o rivalsa nei confronti della procedura e dei suoi professionisti.

#### VALORE DI MERCATO (OMV):

##### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

Alloggio e cantina

€ 98.550,00

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap. 8):

€ 0,00

Si precisa che nel caso di specie non si applica alcuna riduzione di valore, in quanto le spese condominiali insolute sono già state decurtate ed ulteriori voci quali esemplificativamente: differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, assenza di garanzia per vizi, immediatezza vendita, ecc..., tengono già in debito conto delle determinazioni estimative qui assunte e della tipologia di vendita giudiziaria

€ 0,00

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

€ 1.465,00

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art 568 c.p.c.:

€ 95,12

Riduzione per arrotondamento:

€ 989,88

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

€ 96.000,00

## LOTTO 2

### 1. IDENTIFICAZIONE BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

#### PER LA PIENA PROPRIETÀ

##### in Chieri (TO), Viale Sandro Pertini n. 51

- con accesso dalla scala "C", al piano primo (2° f.t.), **alloggio**, composto di ingresso su soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere e bagno, alle coerenze: aria su corte esclusiva sub. 123, alloggio sub. 126, pianerottolo, vano scala, salvo altre;
- al piano interrato, **cantina** alle coerenze: autorimessa sub. 52, cantina sub. 133, cantina sub. 136, corridoio comune, cantina sub. 126, salvo altre.

##### in Chieri (TO)

##### con accesso carraio da Via Giacinto Giordano n. 5 e Viale della Repubblica n. 12

- al piano interrato, **autorimessa privata** alle coerenze: corsia di manovra, autorimessa sub. 52, cantina sub. 126, corridoio comune, autorimessa sub. 54, salvo altre.

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 879 sub. 125 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 599,09 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 51, piano: S1-1;
- foglio 52 particella 879 sub. 53 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 18 m<sup>2</sup>, rendita 96,68 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 5 - Viale della Repubblica n. 12, piano: S1;

intestati [REDACTED] proprietà 1000/1000.

Si rimanda all'allegato 17.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza catastale complessiva alloggio e cantina: 83,00 m<sup>2</sup>  
Consistenza catastale complessiva autorimessa: 19,00 m<sup>2</sup>

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 115.150,00  
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 111.000,00

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Al momento del sopralluogo gli immobili risultavano occupati da [REDACTED] in forza di contratto di locazione registrato a Pinerolo il 14/02/2018 al n. 894, serie 3T (allegato 18).

Durata del contratto dal 01/04/2018 al 31/03/2022, prorogato fino al 31/03/2026. Canone annuo € 4.800,00 (quattromilaottocento/00) da pagarsi in rate mensili anticipate di € 400,00, oltre acconto spese per complessivi mensili € 60,00.

Si rimanda inoltre agli accertamenti esperiti presso l'Agenzia delle Entrate (allegato 1), restando inteso che quanto sopra accertato è riferito alla data della verifica e pertanto, considerate le

tempistiche della vendita, chiunque intenda partecipare all'asta dovrà assumere le opportune informazioni per il tramite del Custode Giudiziario.

#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

##### GRAVAMI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO

Sulla scorta degli elementi acquisiti presso l'Archivio di Stato e l'Ufficio Territoriale di Torino - Sezione Catasto Terreni, esaminata in epoca successiva la "Relazione sulle ricerche per la destinazione dei beni del Comune di Chieri (applicazione legge sugli usi civici)" presso il Commissariato per la liquidazione degli usi civici per il Piemonte, Liguria e Valle d'Aosta e della visura del sito della Regione Piemonte l'immobile esecutato non è gravato da censo, livello o uso civico.

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

4.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*

4.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

**Convenzione edilizia** a rogito Notaio Giovanna Ioli di Torino del 18/04/2005 rep. 51306/18652, trascritta a Torino 2 il 16/05/2005 ai nn. 22552/14517 (allegato 2), tra il Comune di Chieri e l'Azienda Sanitaria Locale (A.S.L.) n. 8 ai sensi degli articoli 43 e 45 della L.R. n. 56 del 05/12/1977 e s.m.i., avente ad oggetto il Piano Esecutivo Convenzionato su terreni ubicati nel Comune di Chieri. Si precisa che con il medesimo atto la A.S.L. n. 8 ha ceduto gratuitamente al Comune di Chieri le aree a servizio dei lotti edificabili, individuate ai fini del rispetto degli standards di legge e necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

**Convenzione integrativa** alla suddetta convenzione a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21.09.2007 rep. 55824/21261, trascritta a Torino 2 il 11.10.2007 ai nn. 54800/32220 (allegato 3), tra il Comune di Chieri e la società esecutata unitamente ad altro soggetto attuatore.

**Convenzione edilizia** a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21.09.2007 rep. 55825/21262, trascritta a Torino 2 il 11.10.2007 ai nn. 54801/32221 (allegato 4), tra il Comune di Chieri e la società esecutata, ai sensi degli articoli 17 e 18 del D.P.R. 380/2001, relativa alla realizzazione di interventi di edilizia convenzionata per abitazione, avente validità di anni 20 dalla data di stipulazione.

Si precisa che, ai sensi dell'art. 11, a seguito di trasferimento della proprietà la parte acquirente, e successivamente i suoi eventuali aventi causa, subentra nella posizione giuridica della società esecutata concessionaria relativamente a tutti i diritti, oneri ed obblighi nascenti dalla medesima convenzione, con esclusione solamente di quelli relativi agli articoli 2, 3, 4, 5, 7 e 12.

Resta inteso che, nell'ambito della presente procedura esecutiva, il prezzo determinato non risulta vincolato ai sensi della suddetta convenzione, fermo restando che nel caso in cui l'acquirente alienasse a sua volta l'immobile entro la data di validità, questi dovrà strettamente attenersi a quanto ivi contenuto.

**Regolamento di condominio** depositato con atto a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21/12/2010 rep. 60656/24724, registrato a Torino il 12/01/2011 al n. 845 (allegato 5).

Dalla disamina di detto documento, non sono previsti specifici vincoli attinenti all'immobile in questione.

Si precisa altresì che i suddetti atti devono intendersi qui integralmente trascritti.

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

##### 4.2.1 Iscrizioni:

**Ipoteca volontaria**, iscritta il 03/04/2008 a Torino 2 ai nn. 16591/3326, a favore [REDACTED] contro [REDACTED]

Importo ipoteca: € 21.800.000,00.  
Importo capitale: € 10.900.000,00.

**Ipoteca conc. amministrativa/riscossione**, iscritta il 19/11/2021 a Torino 2 ai nn. 52115/9092, a favore [REDACTED] contro [REDACTED]

Importo ipoteca: € 425.397,06.  
Importo capitale: € 212.698,53.

##### 4.2.2 Pignoramenti:

**Pignoramento**, trascritto il 29/12/2023 a Torino 2 ai nn. 53747/40801, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]

4.2.3 Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4 Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

Si rimanda all'allegato 19.

Si precisa che risulta sussistere contratto preliminare di compravendita trascritto a Torino 2 il 27/07/2023 ai nn. 33312/25402 con atto a rogito Notaio Maria Concetta Filippone del 24/07/2023 rep. 217874/9611 a favore di [REDACTED] [REDACTED] ricomprensivo, tra l'altro, gli immobili in oggetto.

#### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

##### Alloggio e cantina

Gestione ordinaria: € 0,00  
Gestione riscaldamento: € 0,00

##### Autorimessa privata

Gestione ordinaria: € 6,64

Si precisa inoltre che:

- le spese condominiali, attinenti come per legge agli ultimi due anni, sono state desunte dalla comunicazione pervenuta in data 12/09/2024 dall'amministratore condominiale (allegato 7);
- in considerazione delle tempistiche di trasferimento e delle disposizioni di attuazione del Codice Civile, chiunque intenda partecipare alla vendita, nella sua immediatezza, dovrà in ogni caso preliminarmente verificare la situazione debitoria sia attuale che pregressa, fermo

- restando che anche le eventuali pendenze che verranno computate dall'amministratore successivamente alla data suddetta resteranno a esclusivo carico dell'acquirente;
- le spese di cancellazione trascrizioni ed iscrizioni computate sono da intendersi indicative e non vincolanti in quanto tale importo sarà soggetto a variazione in considerazione del prezzo di aggiudicazione del bene;
  - per quanto concerne i procedimenti giudiziari di cui al n. 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c. dalle informazioni assunte presso lo sportello del Ruolo Generale Contenziosi del Tribunale di Torino e dalle ispezioni ipotecarie eseguite a nome della società esecutata, risulta quanto prodotto nell'allegato 9.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Alla data di trascrizione del pignoramento (29/12/2023), l'immobile in oggetto risultava in capo per la piena proprietà alla società [REDACTED] in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Giuseppe Tomaselli di Torino del 17/11/2005 rep. 453743, trascritto a Torino 2 il 29/11/2005 ai nn. 57438/36318 (allegato 10), con il quale acquisiva la proprietà dell'area sulla quale edificava direttamente il compendio ricomprendente l'unità in questione.

### Dante causa

[REDACTED] proprietaria in forza di atto di devoluzione - atto amministrativo del 19/06/2000 rep. 181, trascritto a Torino 2 il 09/12/2003 ai nn. 55881/37385.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1 PRATICHE EDILIZIE:

Dagli accertamenti esperiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Chieri, il compendio immobiliare ricomprendente l'immobile in questione risulta edificato in forza di Permesso di Costruire n. 182/2006 del 15/10/2007 nonché successiva Denuncia di Inizio Attività in variante 54/2010 prot. 3756 del 05/02/2010.

Si precisa inoltre che l'agibilità è da intendersi attestata a partire dal 29/01/2012, come da dichiarazione del Comune di Chieri in data 13/09/2012.

Si rimanda all'allegato 11.

### 7.2 SITUAZIONE URBANISTICA:

Dalla disamina della documentazione urbanistica disponibile sul sito internet del Comune di Chieri, il compendio ricomprendente l'immobile in questione risulta ricadere in Area Normativa Cr29 - aree di completamento come definite all'art. 13 punto f.l.r. 56/77.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1 CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Dal raffronto tra quanto amministrativamente assentito con lo stato dei luoghi risultante al momento del sopralluogo, è stata accertata la demolizione di modesta porzione di muratura nel bagno.

Tale difformità può essere sanata mediante la presentazione di Comunicazione di Inizio Lavori

Asseverata in sanatoria ai sensi dell'art. 6 bis comma 5 del D.P.R. 380/2001, il cui importo di spesa, ricomprensente onorario di professionista abilitato, oneri e sanzione comunale, viene determinato in via del tutto indicativa e non vincolante in complessivi € 2.000,00 circa.

## 8.2 CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

In considerazione di quanto accertato al precedente paragrafo circa la conformità edilizia, sarà necessario procedere alla presentazione di pratica di variazione catastale per esatta rappresentazione grafica, il cui importo di spesa ricomprensente onorario di professionista abilitato e diritti catastali, viene determinato in via del tutto indicativa e non vincolante in complessivi € 500,00 circa.

## 8.3 CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

## 8.4 CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

Dott. Arch. Maurizio ORAZI

CONSULENTE TECNICO DEL GIUDICE

Tel. 011.046.16.30

e-mail: segreteria@architettoorazi.it

PEC: m.orazi@architettitorinopec.it

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

IMMOBILI IN CHERI (TO), VIALE SANDRO PERTINI N. 51  
VIA GIACINTO GIORDANO N. 5 / VIALE DELLA REPUBBLICA N. 12  
**ALLOGGIO, CANTINA E AUTORIMESSA PRIVATA  
PER LA PIENA PROPRIETÀ**

**in Chieri (TO), Viale Sandro Pertini n. 51**

- con accesso dalla scala "C", al piano primo (2° f.t.), **alloggio**, composto di ingresso su soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere e bagno, alle coerenze: aria su corte esclusiva sub. 123, alloggio sub. 126, pianerottolo, vano scala, salvo altre;
- al piano interrato, **cantina** alle coerenze: autorimessa sub. 52, cantina sub. 133, cantina sub. 136, corridoio comune, cantina sub. 126, salvo altre.

**in Chieri (TO)**

**con accesso carraio da Via Giacinto Giordano n. 5 e Viale della Repubblica n. 12**

- al piano interrato, **autorimessa privata** alle coerenze: corsia di manovra, autorimessa sub. 52, cantina sub. 126, corridoio comune, autorimessa sub. 54, salvo altre.

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 879 sub. 125 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 599,09 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 51, piano: S1-1;
- foglio 52 particella 879 sub. 53 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 18 m², rendita 96,68 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 5 - Viale della Repubblica n. 12, piano: S1;

intestati [REDACTED], proprietà 1000/1000.

Si rimanda all'allegato 17.

DESCRIZIONE:

Trattasi di fabbricato elevato a 4 piani fuori terra, oltre interrato, posto in zona periferica dotata dei principali servizi comunali, la cui costruzione risulta ultimata nel 2010, avente accesso pedonale dal civico 51 del Viale Sandro Pertini, nonché accessi carrai dal civico 12 del Viale della Repubblica e dal civico 5 della Via Giacinto Giordano, che presenta sinteticamente le seguenti caratteristiche: struttura portante in c.a., tetto a falde con mando di copertura in tegole; tamponamenti intonacati e tinteggiati al civile; orizzontamenti e solette balconi in laterocemento con ringhiere in ferro; serramenti esterni in pvc con interposti vetri doppi protetti da gelosie in pvc.

Ogni scala è dotata di ascensore e non dispone del servizio di portineria.

Stato manutentivo buono.



ASTALEGALE.NET

In merito ai materiali di finitura, impianti e dotazioni interne relative all'alloggio, si riferisce sinteticamente quanto segue: accesso da porta blindata; pavimentazioni in monocottura; rivestimenti in ceramica (bagno e pareti attrezzate angolo cottura); pareti intonacate e tinteggiate al civile; porte interne in legno; impianto sanitario con dotazioni ordinarie; impianto elettrico intubato sottotraccia; impianto di riscaldamento centralizzato con corpi radianti in alluminio. Stato manutentivo: buono.





In merito all'autorimessa si riferisce sinteticamente quanto segue: accesso da portone basculante in lamiera zincata; pavimentazione in battuto di cemento liscio; pareti al grezzo in blocchi di c/c; impianto elettrico intubato e graffiato a muro; assenza di ulteriori impianti. Stato manutentivo: buono.



Per una migliore comprensione si rimanda alla documentazione fotografica (allegato 20).

CLASSE ENERGETICA:

Dagli accertamenti effettuati presso il Sistema Informativo per la Prestazione Energetica degli Edifici della Regione Piemonte, non risultano sussistere Attestati di Prestazione Energetica.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Tenuto conto del contenuto della presente relazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della consistenza superficaria dei beni da ritenersi indicativa e non vincolante, come desumibile dalla visura catastale, del corrente stato occupazionale, dell'andamento del mercato immobiliare, delle indagini condotte, delle caratteristiche tecnico-costruttive e manutentive (vetustà, qualità e stato), delle risultanze emerse dagli accertamenti eseguiti presso i pubblici uffici e sulla località, della sussistenza delle già citate convenzioni edilizie, si ritiene di procedere alla determinazione del più probabile valore attuale di mercato dei beni eseguiti in via prudenziale, adottando un criterio di stima sintetico-comparativo, come segue:

alloggio e cantina - mq. 83,00 x €/mq. 1.250,00 = € 103.750,00

autorimessa - mq. 19,00 x €/mq. 600,00 = 11.400,00

e così per complessivi € 115.150,00 (centoquindicimilacentocinquanta/00)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

**€ 115.150,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La perizia è svolta con riserva:

- sugli eventuali vizi e/o difetti occulti, non rilevabili da semplici sopralluoghi nei tempi a disposizione;
- sulla conformità normativa di tutti gli impianti;
- sulla interpretazione di tutte le normative urbanistico edilizie comunali qualora sia assente un progetto da esaminare.

Inoltre il valore finale assegnato deve intendersi nello stato di fatto e di diritto in cui il bene attualmente si trova, comprensivo di accessori e pertinenze, a corpo e non a misura, come visto e piaciuto con annessi diritti, azioni, vincoli e servitù attive e passive, fissi ed infissi, annessi e connessi, salvo migliori e più esatti confini e dati catastali, fermo restando che chiunque intenda partecipare alla vendita giudiziaria, dovrà preventivamente verificare a propria cura e spese lo stato dei luoghi e locativo, la situazione tecnico-giuridico amministrativa senza poter vantare, a seguito di un eventuale trasferimento, qualsivoglia diritto o rivalsa nei confronti della procedura e dei suoi professionisti.

### VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

Alloggio, cantina e autorimessa

**€ 115.150,00**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap. 8):

**€ 2.500,00**

Dott. Arch. Maurizio ORAZI

CONSULENTE TECNICO DEL GIUDICE

Tel. 011.046.16.30

e-mail: segreteria@architettoorazi.it

PEC: m.orazi@architettitorinopec.it

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Si precisa che nel caso di specie non si applica alcuna riduzione di valore, in quanto le spese condominiali insolute sono già state decurtate ed ulteriori voci quali esemplificativamente: differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, assenza di garanzia per vizi, immediatezza vendita, ecc..., tengono già in debito conto delle determinazioni estimative qui assunte e della tipologia di vendita giudiziaria

ASTE  
GIUDIZIARIE®

€ 0,00

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

€ 999,00

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art 568 c.p.c.:

€ 6,64

Riduzione per arrotondamento:

€ 644,36

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

**€ 111.000,00**

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
ASTALEGALE.NET

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## LOTTO 3

### 1. IDENTIFICAZIONE BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

#### PER LA PIENA PROPRIETÀ

in Chieri (TO), Viale Sandro Pertini n. 51

- con accesso dalla scala "C", al piano secondo (3° f.t.), **alloggio**, composto di ingresso su soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere e bagno, alle coerenze: aria su corte esclusiva sub. 123, alloggio sub. 128, pianerottolo, vano scala, salvo altre;
- al piano interrato, **cantina** alle coerenze: corridoio comune, cantina sub. 136, intercapedine, vano scala, salvo altre.

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 879 sub. 127 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 599,09 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 51, piano: S1-2, intestato [REDACTED]

Si rimanda all'allegato 21.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza catastale complessiva alloggio e cantina:	84,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 113.400,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 111.000,00

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava occupato da [REDACTED]

[REDACTED] in forza di contratto di locazione registrato a Torino 3 il 06/03/2023 al n. 2202, serie 3T (allegato 22).

Durata del contratto dal 01/04/2023 al 31/03/2026. Canone annuo € 4.680,00 (quattromilaseicentoottanta/00) da pagarsi in rate mensili anticipate di € 390,00, oltre acconto spese per complessivi mensili € 90,00.

Si rimanda inoltre agli accertamenti esperiti presso l'Agenzia delle Entrate (allegato 1), restando inteso che quanto sopra accertato è riferito alla data della verifica e pertanto, considerate le tempistiche della vendita, chiunque intenda partecipare all'asta dovrà assumere le opportune informazioni per il tramite del Custode Giudiziario.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### GRAVAMI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO

Sulla scorta degli elementi acquisiti presso l'Archivio di Stato e l'Ufficio Territoriale di Torino - Sezione Catasto Terreni, esaminata in epoca successiva la "Relazione sulle ricerche per la destinazione dei beni del Comune di Chieri (applicazione legge sugli usi civici)" presso il

Commissariato per la liquidazione degli usi civici per il Piemonte, Liguria e Valle d'Aosta e della visura del sito della Regione Piemonte l'immobile esecutato non è gravato da censo, livello o uso civico.

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

4.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*

4.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

**Convenzione edilizia** a rogito Notaio Giovanna Ioli di Torino del 18/04/2005 rep. 51306/18652, trascritta a Torino 2 il 16/05/2005 ai nn. 22552/14517 (allegato 2), tra il Comune di Chieri e l'Azienda Sanitaria Locale (A.S.L.) n. 8 ai sensi degli articoli 43 e 45 della L.R. n. 56 del 05/12/1977 e s.m.i., avente ad oggetto il Piano Esecutivo Convenzionato su terreni ubicati nel Comune di Chieri. Si precisa che con il medesimo atto la A.S.L. n. 8 ha ceduto gratuitamente al Comune di Chieri le aree a servizio dei lotti edificabili, individuate ai fini del rispetto degli standards di legge e necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

**Convenzione integrativa** alla suddetta convenzione a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21.09.2007 rep. 55824/21261, trascritta a Torino 2 il 11.10.2007 ai nn. 54800/32220 (allegato 3), tra il Comune di Chieri e la società esecutata unitamente ad altro soggetto attuatore.

**Convenzione edilizia** a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21.09.2007 rep. 55825/21262, trascritta a Torino 2 il 11.10.2007 ai nn. 54801/32221 (allegato 4), tra il Comune di Chieri e la società esecutata, ai sensi degli articoli 17 e 18 del D.P.R. 380/2001, relativa alla realizzazione di interventi di edilizia convenzionata per abitazione, avente validità di anni 20 dalla data di stipulazione.

Si precisa che, ai sensi dell'art. 11, a seguito di trasferimento della proprietà la parte acquirente, e successivamente i suoi eventuali aventi causa, subentra nella posizione giuridica della società esecutata concessionaria relativamente a tutti i diritti, oneri ed obblighi nascenti dalla medesima convenzione, con esclusione solamente di quelli relativi agli articoli 2, 3, 4, 5, 7 e 12.

Resta inteso che, nell'ambito della presente procedura esecutiva, il prezzo determinato non risulta vincolato ai sensi della suddetta convenzione, fermo restando che nel caso in cui l'acquirente alienasse a sua volta l'immobile entro la data di validità, questi dovrà strettamente attenersi a quanto ivi contenuto.

**Regolamento di condominio** depositato con atto a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21/12/2010 rep. 60656/24724, registrato a Torino il 12/01/2011 al n. 845 (allegato 5).

Dalla disamina di detto documento, non sono previsti specifici vincoli attinenti all'immobile in questione.

Si precisa altresì che i suddetti atti devono intendersi qui integralmente trascritti.

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

4.2.1 *Iscrizioni:*

**Ipoteca volontaria**, iscritta il 03/04/2008 a Torino 2 ai nn. 16591/3326, a favore [REDACTED]

contro

Importo ipoteca: € 21.800.000,00.

Importo capitale: € 10.900.000,00.

**Ipoteca conc. amministrativa/riscossione**, iscritta il 19/11/2021 a Torino 2 ai nn. 52115/9092, a favore Agenzia delle Entrate - Riscossione, sede Roma (RM), c.f. 13756881002, contro

Importo ipoteca: € 425.397,06.

Importo capitale: € 212.698,53.

#### 4.2.2 Pignoramenti:

**Pignoramento**, trascritto il 29/12/2023 a Torino 2 ai nn. 53747/40801, a favore di

, contro

4.2.3 *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4 *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

Si rimanda all'allegato 23.

Si precisa che risulta sussistere contratto preliminare di compravendita trascritto a Torino 2 il 27/07/2023 ai nn. 33312/25402 con atto a rogito Notaio Maria Concetta Filippone del 24/07/2023 rep. 217874/9611 a favore di

ricomprensente, tra l'altro, l'immobile in oggetto.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Gestione ordinaria:

€ 3,08

Gestione riscaldamento:

€ 568,16

Si precisa inoltre che:

- le spese condominiali, attinenti come per legge agli ultimi due anni, sono state desunte dalla comunicazione pervenuta in data 12/09/2024 dall'amministratore condominiale (allegato 7);
- in considerazione delle tempistiche di trasferimento e delle disposizioni di attuazione del Codice Civile, chiunque intenda partecipare alla vendita, nella sua immediatezza, dovrà in ogni caso preliminarmente verificare la situazione debitoria sia attuale che pregressa, fermo restando che anche le eventuali pendenze che verranno computate dall'amministratore successivamente alla data suddetta resteranno a esclusivo carico dell'acquirente;
- le spese di cancellazione trascrizioni ed iscrizioni computate sono da intendersi indicative e non vincolanti in quanto tale importo sarà soggetto a variazione in considerazione del prezzo di aggiudicazione del bene;
- per quanto concerne i procedimenti giudiziari di cui al n. 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c. dalle informazioni assunte presso lo sportello del Ruolo Generale Contenziosi del Tribunale di Torino e dalle ispezioni ipotecarie eseguite a nome della società esecutata, risulta quanto prodotto nell'allegato 9.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Alla data di trascrizione del pignoramento (29/12/2023), l'immobile in oggetto risultava in capo per la piena proprietà alla società [REDACTED] in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Giuseppe Tomaselli di Torino del 17/11/2005 rep. 453743, trascritto a Torino 2 il 29/11/2005 ai nn. 57438/36318 (allegato 10), con il quale acquisiva la proprietà dell'area sulla quale edificava direttamente il compendio ricomprendente l'unità in questione.

### Dante causa

[REDACTED], proprietaria in forza di atto di devoluzione - atto amministrativo del 19/06/2000 rep. 181, trascritto a Torino 2 il 09/12/2003 ai nn. 55881/37385.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1 PRATICHE EDILIZIE:

Dagli accertamenti esperiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Chieri, il compendio immobiliare ricomprendente l'immobile in questione risulta edificato in forza di Permesso di Costruire n. 182/2006 del 15/10/2007 nonché successiva Denuncia di Inizio Attività in variante 54/2010 prot. 3756 del 05/02/2010.

Si precisa inoltre che l'agibilità è da intendersi attestata a partire dal 29/01/2012, come da dichiarazione del Comune di Chieri in data 13/09/2012.

Si rimanda all'allegato 11.

### 7.2 SITUAZIONE URBANISTICA:

Dalla disamina della documentazione urbanistica disponibile sul sito internet del Comune di Chieri, il compendio ricomprendente l'immobile in questione risulta ricadere in Area Normativa Cr29 - aree di completamento come definite all'art. 13 punto f.l.r. 56/77.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1 CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2 CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3 CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4 CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

IMMOBILE IN CHIERI (TO), VIALE SANDRO PERTINI N. 51

## ALLOGGIO E CANTINA PER LA PIENA PROPRIETÀ

in Chieri (TO), Viale Sandro Pertini n. 51

- con accesso dalla scala "C", al piano secondo (3° f.t.), **alloggio**, composto di ingresso su soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere e bagno, alle coerenze: aria su corte esclusiva sub. 123, alloggio sub. 128, pianerottolo, vano scala, salvo altre;
- al piano interrato, **cantina** alle coerenze: corridoio comune, cantina sub. 136, intercapedine, vano scala, salvo altre.

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 879 sub. 127 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 599,09 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 51, piano: S1-2, intestato [REDACTED]

Si rimanda all'allegato 21.

DESCRIZIONE:

Trattasi di fabbricato elevato a 4 piani fuori terra, oltre interrato, posto in zona periferica dotata dei principali servizi comunali, la cui costruzione risulta ultimata nel 2010, avente accesso pedonale dal civico 51 del Viale Sandro Pertini, nonché accessi carrai dal civico 12 del Viale della Repubblica e dal civico 5 della Via Giacinto Giordano, che presenta sinteticamente le seguenti caratteristiche: struttura portante in c.a., tetto a falde con mando di copertura in tegole; tamponamenti intonacati e tinteggiati al civile; orizzontamenti e solette balconi in laterocemento con ringhiere in ferro; serramenti esterni in pvc con interposti vetri doppi protetti da gelosie in pvc.

Ogni scala è dotata di ascensore e non dispone del servizio di portineria.

Stato manutentivo buono.





In merito ai materiali di finitura, impianti e dotazioni interne relative all'alloggio, si riferisce sinteticamente quanto segue: accesso da porta blindata; pavimentazioni in monocottura; rivestimenti in ceramica (bagno e pareti attrezzate angolo cottura); pareti intonacate e tinteggiate al civile; porte interne in legno; impianto sanitario con dotazioni ordinarie; impianto elettrico intubato sottotraccia; impianto di riscaldamento centralizzato con corpi radianti in alluminio. Stato manutentivo: buono.





Per una migliore comprensione si rimanda alla documentazione fotografica (allegato 22).

**CLASSE ENERGETICA:**

Dagli accertamenti effettuati presso il Sistema Informativo per la Prestazione Energetica degli Edifici della Regione Piemonte, non risultano sussistere Attestati di Prestazione Energetica.

**CONSISTENZA:**

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

**DEFINIZIONE:**

Procedimento di stima: *a corpo*

**SVILUPPO VALUTAZIONE:**

Tenuto conto del contenuto della presente relazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della consistenza superficaria del bene da ritenersi indicativa e non vincolante, come desumibile dalla visura catastale, del corrente stato occupazionale, dell'andamento del mercato immobiliare, delle indagini condotte, delle caratteristiche tecnico-costruttive e manutentive (vetustà, qualità e stato), delle risultanze emerse dagli accertamenti eseguiti presso i pubblici uffici e sulla località, della sussistenza delle già citate convenzioni edilizie, si ritiene di procedere alla determinazione del più probabile valore attuale di mercato del bene esecutato in via prudenziale, adottando un criterio di stima sintetico-comparativo, come segue:

mq. 84,00 x €/mq. 1.250,00 = € 113.400,00 (centotredicimilaquattrocento/00)

**CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:**

Valore a corpo: **€ 113.400,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

La perizia è svolta con riserva:

- sugli eventuali vizi e/o difetti occulti, non rilevabili da semplici sopralluoghi nei tempi a disposizione;
- sulla conformità normativa di tutti gli impianti;

- sulla interpretazione di tutte le normative urbanistico edilizie comunali qualora sia assente un progetto da esaminare.

Inoltre il valore finale assegnato deve intendersi nello stato di fatto e di diritto in cui il bene attualmente si trova, comprensivo di accessori e pertinenze, a corpo e non a misura, come visto e piaciuto con annessi diritti, azioni, ragioni, vincoli e servitù attive e passive, fissi ed infissi, annessi e connessi, salvo migliori e più esatti confini e dati catastali, fermo restando che chiunque intenda partecipare alla vendita giudiziaria, dovrà preventivamente verificare a propria cura e spese lo stato dei luoghi e locativo, la situazione tecnico-giuridico amministrativa senza poter vantare, a seguito di un eventuale trasferimento, qualsivoglia diritto o rivalsa nei confronti della procedura e dei suoi professionisti.

#### VALORE DI MERCATO (OMV):

##### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

Alloggio e cantina

€ 113.400,00

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap. 8):

€ 0,00

Si precisa che nel caso di specie non si applica alcuna riduzione di valore, in quanto le spese condominiali insolute sono già state decurtate ed ulteriori voci quali esemplificativamente: differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, assenza di garanzia per vizi, immediatezza vendita, ecc..., tengono già in debito conto delle determinazioni estimative qui assunte e della tipologia di vendita giudiziaria

€ 0,00

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

€ 990,00

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art 568 c.p.c.:

€ 571,24

Riduzione per arrotondamento:

€ 838,76

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

€ 111.000,00

## LOTTO 4

### 1. IDENTIFICAZIONE BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

#### PER LA PIENA PROPRIETÀ

##### in Chieri (TO), Viale Sandro Pertini n. 51

- con accesso dalla scala "C", al piano terzo (4° f.t.), **alloggio**, composto di ingresso su soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere e bagno, alle coerenze: aria su corte esclusiva sub. 123, alloggio sub. 136, pianerottolo, vano scala, salvo altre;
- al piano interrato, **cantina** alle coerenze: corridoio comune a più lati, cantina sub. 128, intercapedine, salvo altre.

##### in Chieri (TO)

##### con accesso carraio da Via Giacinto Giordano n. 5 e Viale della Repubblica n. 12

- al piano interrato, **autorimessa privata** alle coerenze: corsia di manovra, autorimessa sub. 50, corridoio comune, cantina sub. 131, autorimessa sub. 52, salvo altre.

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 879 sub. 129 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 599,09 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 51, piano: S1-3;
- foglio 52 particella 879 sub. 51 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 17 m<sup>2</sup>, rendita 91,31 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 5 - Viale della Repubblica n. 12, piano: S1;

intestati [REDACTED] proprietà 1000/1000.

Si rimanda all'allegato 25.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza catastale complessiva alloggio e cantina: 86,00 m<sup>2</sup>  
Consistenza catastale complessiva autorimessa: 18,00 m<sup>2</sup>

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 131.200,00  
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 129.000,00

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Al momento del sopralluogo gli immobili risultavano occupati da [REDACTED] in forza di contratto di locazione registrato a Pinerolo il 14/02/2020 al n. 825, serie 3T (allegato 26).

Durata del contratto dal 01/04/2020 al 31/03/2024, prorogato fino al 31/03/2026. Canone annuo € 5.160,00 (cinquemilacentosessanta/00) da pagarsi in rate mensili anticipate di € 430,00, oltre acconto spese per complessivi mensili € 85,00.

Si rimanda inoltre agli accertamenti esperiti presso l'Agenzia delle Entrate (allegato 1), restando inteso che quanto sopra accertato è riferito alla data della verifica e pertanto, considerate le

tempistiche della vendita, chiunque intenda partecipare all'asta dovrà assumere le opportune informazioni per il tramite del Custode Giudiziario.

#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

##### GRAVAMI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO

Sulla scorta degli elementi acquisiti presso l'Archivio di Stato e l'Ufficio Territoriale di Torino - Sezione Catasto Terreni, esaminata in epoca successiva la "Relazione sulle ricerche per la destinazione dei beni del Comune di Chieri (applicazione legge sugli usi civici)" presso il Commissariato per la liquidazione degli usi civici per il Piemonte, Liguria e Valle d'Aosta e della visura del sito della Regione Piemonte l'immobile esecutato non è gravato da censo, livello o uso civico.

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

4.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*

4.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

**Convenzione edilizia** a rogito Notaio Giovanna Ioli di Torino del 18/04/2005 rep. 51306/18652, trascritta a Torino 2 il 16/05/2005 ai nn. 22552/14517 (allegato 2), tra il Comune di Chieri e l'Azienda Sanitaria Locale (A.S.L.) n. 8 ai sensi degli articoli 43 e 45 della L.R. n. 56 del 05/12/1977 e s.m.i., avente ad oggetto il Piano Esecutivo Convenzionato su terreni ubicati nel Comune di Chieri. Si precisa che con il medesimo atto la A.S.L. n. 8 ha ceduto gratuitamente al Comune di Chieri le aree a servizio dei lotti edificabili, individuate ai fini del rispetto degli standards di legge e necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

**Convenzione integrativa** alla suddetta convenzione a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21.09.2007 rep. 55824/21261, trascritta a Torino 2 il 11.10.2007 ai nn. 54800/32220 (allegato 3), tra il Comune di Chieri e la società esecutata unitamente ad altro soggetto attuatore.

**Convenzione edilizia** a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21.09.2007 rep. 55825/21262, trascritta a Torino 2 il 11.10.2007 ai nn. 54801/32221 (allegato 4), tra il Comune di Chieri e la società esecutata, ai sensi degli articoli 17 e 18 del D.P.R. 380/2001, relativa alla realizzazione di interventi di edilizia convenzionata per abitazione, avente validità di anni 20 dalla data di stipulazione.

Si precisa che, ai sensi dell'art. 11, a seguito di trasferimento della proprietà la parte acquirente, e successivamente i suoi eventuali aventi causa, subentra nella posizione giuridica della società esecutata concessionaria relativamente a tutti i diritti, oneri ed obblighi nascenti dalla medesima convenzione, con esclusione solamente di quelli relativi agli articoli 2, 3, 4, 5, 7 e 12.

Resta inteso che, nell'ambito della presente procedura esecutiva, il prezzo determinato non risulta vincolato ai sensi della suddetta convenzione, fermo restando che nel caso in cui l'acquirente alienasse a sua volta l'immobile entro la data di validità, questi dovrà strettamente attenersi a quanto ivi contenuto.

**Regolamento di condominio** depositato con atto a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21/12/2010 rep. 60656/24724, registrato a Torino il 12/01/2011 al n. 845 (allegato 5).

Dalla disamina di detto documento, non sono previsti specifici vincoli attinenti all'immobile in questione.



Si precisa altresì che i suddetti atti devono intendersi qui integralmente trascritti.

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

### 4.2.1 Iscrizioni:

**Ipoteca volontaria**, iscritta il 03/04/2008 a Torino 2 ai nn. 16591/3326, a favore [REDACTED] contro [REDACTED]

Importo ipoteca: € 21.800.000,00.  
Importo capitale: € 10.900.000,00.

**Ipoteca conc. amministrativa/riscossione**, iscritta il 19/11/2021 a Torino 2 ai nn. 52115/9092, a favore [REDACTED] contro [REDACTED]

Importo ipoteca: € 425.397,06.  
Importo capitale: € 212.698,53.

### 4.2.2 Pignoramenti:

**Pignoramento**, trascritto il 29/12/2023 a Torino 2 ai nn. 53747/40801, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]

### 4.2.3 Altre trascrizioni: *Nessuna.*

### 4.2.4 Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

Si rimanda all'allegato 7.

Si precisa che risulta sussistere contratto preliminare di compravendita trascritto a Torino 2 il 27/07/2023 ai nn. 33312/25402 con atto a rogito Notaio Maria Concetta Filippone del 24/07/2023 rep. 217874/9611 a favore di [REDACTED] ricomprensente, tra l'altro, gli immobili in oggetto.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

### Alloggio e cantina

Gestione ordinaria:	€ 256,38
Gestione riscaldamento:	€ 0,00

### Autorimessa privata

Gestione ordinaria:	€ 6,63
---------------------	--------

Si precisa inoltre che:

- le spese condominiali, attinenti come per legge agli ultimi due anni, sono state desunte dalla comunicazione pervenuta in data 12/09/2024 dall'amministratore condominiale (allegato 7);
- in considerazione delle tempistiche di trasferimento e delle disposizioni di attuazione del Codice Civile, chiunque intenda partecipare alla vendita, nella sua immediatezza, dovrà in ogni caso preliminarmente verificare la situazione debitoria sia attuale che pregressa, fermo restando che anche le eventuali pendenze che verranno computate dall'amministratore

- successivamente alla data suddetta resteranno a esclusivo carico dell'acquirente;
- le spese di cancellazione trascrizioni ed iscrizioni computate sono da intendersi indicative e non vincolanti in quanto tale importo sarà soggetto a variazione in considerazione del prezzo di aggiudicazione del bene;
  - per quanto concerne i procedimenti giudiziari di cui al n. 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c. dalle informazioni assunte presso lo sportello del Ruolo Generale Contenziosi del Tribunale di Torino e dalle ispezioni ipotecarie eseguite a nome della società esecutata, risulta quanto prodotto nell'allegato 9.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Alla data di trascrizione del pignoramento (29/12/2023), l'immobile in oggetto risultava in capo per la piena proprietà alla società [REDACTED] in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Giuseppe Tomaselli di Torino del 17/11/2005 rep. 453743, trascritto a Torino 2 il 29/11/2005 ai nn. 57438/36318 (allegato 10), con il quale acquisiva la proprietà dell'area sulla quale edificava direttamente il compendio ricomprendente l'unità in questione.

### Dante causa

[REDACTED] proprietaria in forza di atto di devoluzione - atto amministrativo del 19/06/2000 rep. 181, trascritto a Torino 2 il 09/12/2003 ai nn. 55881/37385.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1 PRATICHE EDILIZIE:

Dagli accertamenti esperiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Chieri, il compendio immobiliare ricomprendente l'immobile in questione risulta edificato in forza di Permesso di Costruire n. 182/2006 del 15/10/2007 nonché successiva Denuncia di Inizio Attività in variante 54/2010 prot. 3756 del 05/02/2010.

Si precisa inoltre che l'agibilità è da intendersi attestata a partire dal 29/01/2012, come da dichiarazione del Comune di Chieri in data 13/09/2012.

Si rimanda all'allegato 11.

### 7.2 SITUAZIONE URBANISTICA:

Dalla disamina della documentazione urbanistica disponibile sul sito internet del Comune di Chieri, il compendio ricomprendente l'immobile in questione risulta ricadere in Area Normativa Cr29 - aree di completamento come definite all'art. 13 punto f.l.r. 56/77.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1 CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2 CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3 CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4 CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

Dott. Arch. Maurizio ORAZI

CONSULENTE TECNICO DEL GIUDICE

Tel. 011.046.16.30

e-mail: segreteria@architettoorazi.it

PEC: m.orazi@architettoorazi.it

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

IMMOBILI IN CHERI (TO), VIALE SANDRO PERTINI N. 51  
VIA GIACINTO GIORDANO N. 5 / VIALE DELLA REPUBBLICA N. 12  
**ALLOGGIO, CANTINA E AUTORIMESSA PRIVATA  
PER LA PIENA PROPRIETÀ**

**in Chieri (TO), Viale Sandro Pertini n. 51**

- con accesso dalla scala "C", al piano terzo (4° f.t.), **alloggio**, composto di ingresso su soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere e bagno, alle coerenze: aria su corte esclusiva sub. 123, alloggio sub. 136, pianerottolo, vano scala, salvo altre;
- al piano interrato, **cantina** alle coerenze: corridoio comune a più lati, cantina sub. 128, intercapedine, salvo altre.

**in Chieri (TO)**

**con accesso carraio da Via Giacinto Giordano n. 5 e Viale della Repubblica n. 12**

- al piano interrato, **autorimessa privata** alle coerenze: corsia di manovra, autorimessa sub. 50, corridoio comune, cantina sub. 131, autorimessa sub. 52, salvo altre.

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 879 sub. 129 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 599,09 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 51, piano: S1-3;
- foglio 52 particella 879 sub. 51 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 17 m², rendita 91,31 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 5 - Viale della Repubblica n. 12, piano: S1;

intestati [REDACTED] proprietà  
1000/1000.

Si rimanda all'allegato 25.

DESCRIZIONE:

Trattasi di fabbricato elevato a 4 piani fuori terra, oltre interrato, posto in zona periferica dotata dei principali servizi comunali, la cui costruzione risulta ultimata nel 2010, avente accesso pedonale dal civico 51 del Viale Sandro Pertini, nonché accessi carrai dal civico 12 del Viale della Repubblica e dal civico 5 della Via Giacinto Giordano, che presenta sinteticamente le seguenti caratteristiche: struttura portante in c.a., tetto a falde con mando di copertura in tegole; tamponamenti intonacati e tinteggiati al civile; orizzontamenti e solette balconi in laterocemento con ringhiere in ferro; serramenti esterni in pvc con interposti vetri doppi protetti da gelosie in pvc.

Ogni scala è dotata di ascensore e non dispone del servizio di portineria.

Stato manutentivo buono.



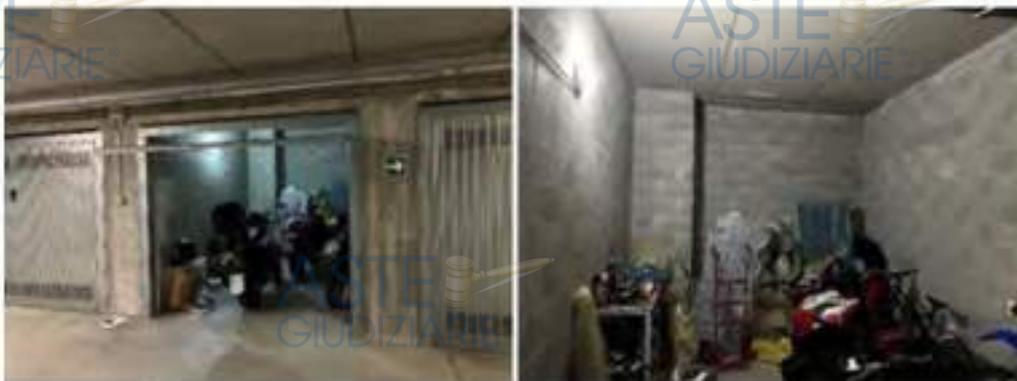
ASTALEGALE.NET

In merito ai materiali di finitura, impianti e dotazioni interne relative all'alloggio, si riferisce sinteticamente quanto segue: accesso da porta blindata; pavimentazioni in monocottura; rivestimenti in ceramica (bagno e pareti attrezzate angolo cottura); pareti intonacate e tinteggiate al civile; porte interne in legno; impianto sanitario con dotazioni ordinarie; impianto elettrico intubato sottotraccia; impianto di riscaldamento centralizzato con corpi radianti in alluminio. Stato manutentivo: buono.





In merito all'autorimessa si riferisce sinteticamente quanto segue: accesso da portone basculante in lamiera zincata; pavimentazione in battuto di cemento liscio; pareti al grezzo in blocchi di c/c; impianto elettrico intubato e graffiato a muro; assenza di ulteriori impianti. Stato manutentivo: buono.



Per una migliore comprensione si rimanda alla documentazione fotografica (allegato 28).

**CLASSE ENERGETICA:**

Dagli accertamenti effettuati presso il Sistema Informativo per la Prestazione Energetica degli Edifici della Regione Piemonte, non risultano sussistere Attestati di Prestazione Energetica.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Tenuto conto del contenuto della presente relazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della consistenza superficaria dei beni da ritenersi indicativa e non vincolante, come desumibile dalla visura catastale, del corrente stato occupazionale, dell'andamento del mercato immobiliare, delle indagini condotte, delle caratteristiche tecnico-costruttive e manutentive (vetustà, qualità e stato), delle risultanze emerse dagli accertamenti eseguiti presso i pubblici uffici e sulla località, della sussistenza delle già citate convenzioni edilizie, si ritiene di procedere alla determinazione del più probabile valore attuale di mercato dei beni eseguiti in via prudentiale, adottando un criterio di stima sintetico-comparativo, come segue:

alloggio e cantina - mq. 86,00 x €/mq. 1.400,00 = € 120.400,00

autorimessa - mq. 18,00 x €/mq. 600,00 = 10.800,00

e così per complessivi € 131.200,00 (centotrentunomiladuecento/00)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **€ 131.200,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La perizia è svolta con riserva:

- sugli eventuali vizi e/o difetti occulti, non rilevabili da semplici sopralluoghi nei tempi a disposizione;
- sulla conformità normativa di tutti gli impianti;
- sulla interpretazione di tutte le normative urbanistico edilizie comunali qualora sia assente un progetto da esaminare.

Inoltre il valore finale assegnato deve intendersi nello stato di fatto e di diritto in cui il bene attualmente si trova, comprensivo di accessori e pertinenze, a corpo e non a misura, come visto e piaciuto con annessi diritti, azioni, vincoli e servitù attive e passive, fissi ed infissi, annessi e connessi, salvo migliori e più esatti confini e dati catastali, fermo restando che chiunque intenda partecipare alla vendita giudiziaria, dovrà preventivamente verificare a propria cura e spese lo stato dei luoghi e locativo, la situazione tecnico-giuridico amministrativa senza poter vantare, a seguito di un eventuale trasferimento, qualsivoglia diritto o rivalsa nei confronti della procedura e dei suoi professionisti.

### VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

Alloggio, cantina e autorimessa **€ 131.200,00**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap. 8): **€ 0,00**

Dott. Arch. Maurizio ORAZI

CONSULENTE TECNICO DEL GIUDICE

Tel. 011.046.16.30

e-mail: segreteria@architettoorazi.it

PEC: m.orazi@architettitorinopec.it

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Si precisa che nel caso di specie non si applica alcuna riduzione di valore, in quanto le spese condominiali insolute sono già state decurtate ed ulteriori voci quali esemplificativamente: differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, assenza di garanzia per vizi, immediatezza vendita, ecc..., tengono già in debito conto delle determinazioni estimative qui assunte e della tipologia di vendita giudiziaria

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

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art 568 c.p.c.:

Riduzione per arrotondamento:

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

€ 0,00

€ 1.079,00

€ 263,01

€ 857,99

€ 129.000,00

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
ASTALEGALE.NET

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## LOTTO 5

### 1. IDENTIFICAZIONE BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

#### PER LA PIENA PROPRIETÀ

##### in Chieri (TO), Viale Sandro Pertini n. 51

- con accesso dalla scala "D", al piano primo (2° f.t.), **alloggio**, composto di ingresso su soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere e bagno, alle coerenze: aria su corte esclusiva sub. 131, vano scala, pianerottolo, alloggio sub. 132, salvo altre;
- al piano interrato, **cantina** alle coerenze: autorimessa sub. 52, cantina sub. 131, corridoio comune, cantina sub. 136, cantina sub. 125, salvo altre.

##### in Chieri (TO)

##### con accesso carraio da Via Giacinto Giordano n. 5 e Viale della Repubblica n. 12

- al piano interrato, **autorimessa privata** alle coerenze: corsia di manovra, corridoio comune a due lati, autorimessa sub. 20, salvo altre.

#### Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 879 sub. 133 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 673,98 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 51, piano: S1-1;
- foglio 52 particella 879 sub. 19 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 19 m<sup>2</sup>, rendita 102,05 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 5 - Viale della Repubblica n. 12, piano: S1;

intestati [REDACTED] proprietà 1000/1000.

Si rimanda all'allegato 29.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza catastale complessiva alloggio e cantina: 86,00 m<sup>2</sup>  
Consistenza catastale complessiva autorimessa: 21,00 m<sup>2</sup>

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 120.100,00  
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 119.000,00

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Al momento del sopralluogo gli immobili risultavano occupati da [REDACTED], in forza di contratto di locazione registrato a Pinerolo il 14/10/2013 al n. 1317, serie 3T (allegato 30).

Durata del contratto dal 01/10/2013 al 30/09/2017, prorogato fino al 30/09/2025. Canone annuo € 5.400,00 (cinquemilaquattrocento/00) da pagarsi in rate mensili anticipate di € 450,00, oltre acconto spese per complessivi mensili € 50,00.

Si rimanda inoltre agli accertamenti esperiti presso l'Agenzia delle Entrate (allegato 1), restando inteso che quanto sopra accertato è riferito alla data della verifica e pertanto, considerate le

tempistiche della vendita, chiunque intenda partecipare all'asta dovrà assumere le opportune informazioni per il tramite del Custode Giudiziario.

#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

##### GRAVAMI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO

Sulla scorta degli elementi acquisiti presso l'Archivio di Stato e l'Ufficio Territoriale di Torino - Sezione Catasto Terreni, esaminata in epoca successiva la "Relazione sulle ricerche per la destinazione dei beni del Comune di Chieri (applicazione legge sugli usi civici)" presso il Commissariato per la liquidazione degli usi civici per il Piemonte, Liguria e Valle d'Aosta e della visura del sito della Regione Piemonte l'immobile esecutato non è gravato da censo, livello o uso civico.

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

4.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*

4.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

**Convenzione edilizia** a rogito Notaio Giovanna Ioli di Torino del 18/04/2005 rep. 51306/18652, trascritta a Torino 2 il 16/05/2005 ai nn. 22552/14517 (allegato 2), tra il Comune di Chieri e l'Azienda Sanitaria Locale (A.S.L.) n. 8 ai sensi degli articoli 43 e 45 della L.R. n. 56 del 05/12/1977 e s.m.i., avente ad oggetto il Piano Esecutivo Convenzionato su terreni ubicati nel Comune di Chieri. Si precisa che con il medesimo atto la A.S.L. n. 8 ha ceduto gratuitamente al Comune di Chieri le aree a servizio dei lotti edificabili, individuate ai fini del rispetto degli standards di legge e necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

**Convenzione integrativa** alla suddetta convenzione a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21.09.2007 rep. 55824/21261, trascritta a Torino 2 il 11.10.2007 ai nn. 54800/32220 (allegato 3), tra il Comune di Chieri e la società esecutata unitamente ad altro soggetto attuatore.

**Convenzione edilizia** a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21.09.2007 rep. 55825/21262, trascritta a Torino 2 il 11.10.2007 ai nn. 54801/32221 (allegato 4), tra il Comune di Chieri e la società esecutata, ai sensi degli articoli 17 e 18 del D.P.R. 380/2001, relativa alla realizzazione di interventi di edilizia convenzionata per abitazione, avente validità di anni 20 dalla data di stipulazione.

Si precisa che, ai sensi dell'art. 11, a seguito di trasferimento della proprietà la parte acquirente, e successivamente i suoi eventuali aventi causa, subentra nella posizione giuridica della società esecutata concessionaria relativamente a tutti i diritti, oneri ed obblighi nascenti dalla medesima convenzione, con esclusione solamente di quelli relativi agli articoli 2, 3, 4, 5, 7 e 12.

Resta inteso che, nell'ambito della presente procedura esecutiva, il prezzo determinato non risulta vincolato ai sensi della suddetta convenzione, fermo restando che nel caso in cui l'acquirente alienasse a sua volta l'immobile entro la data di validità, questi dovrà strettamente attenersi a quanto ivi contenuto.

**Regolamento di condominio** depositato con atto a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21/12/2010 rep. 60656/24724, registrato a Torino il 12/01/2011 al n. 845 (allegato 5).

Dalla disamina di detto documento, non sono previsti specifici vincoli attinenti all'immobile in questione.

Si precisa altresì che i suddetti atti devono intendersi qui integralmente trascritti.

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

### 4.2.1 Iscrizioni:

**Ipoteca volontaria**, iscritta il 03/04/2008 a Torino 2 ai nn. 16591/3326, a favore [REDACTED], contro [REDACTED]

Importo ipoteca: € 21.800.000,00.  
Importo capitale: € 10.900.000,00.

**Ipoteca conc. amministrativa/riscossione**, iscritta il 19/11/2021 a Torino 2 ai nn. 52115/9092, a favore [REDACTED] contro [REDACTED]

Importo ipoteca: € 425.397,06.  
Importo capitale: € 212.698,53.

### 4.2.2 Pignoramenti:

**Pignoramento**, trascritto il 29/12/2023 a Torino 2 ai nn. 53747/40801, a favore di [REDACTED] cont [REDACTED]

### 4.2.3 Altre trascrizioni: *Nessuna.*

### 4.2.4 Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

Si rimanda all'allegato 31.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

### Alloggio e cantina

Gestione ordinaria:	€ 0,00
Gestione riscaldamento:	€ 0,00

### Autorimessa privata

Gestione ordinaria:	€ 7,09
---------------------	--------

Si precisa inoltre che:

- le spese condominiali, attinenti come per legge agli ultimi due anni, sono state desunte dalla comunicazione pervenuta in data 12/09/2024 dall'amministratore condominiale (allegato 7);
- in considerazione delle tempistiche di trasferimento e delle disposizioni di attuazione del Codice Civile, chiunque intenda partecipare alla vendita, nella sua immediatezza, dovrà in ogni caso preliminarmente verificare la situazione debitoria sia attuale che pregressa, fermo restando che anche le eventuali pendenze che verranno computate dall'amministratore successivamente alla data suddetta resteranno a esclusivo carico dell'acquirente;
- le spese di cancellazione trascrizioni ed iscrizioni computate sono da intendersi indicative e non vincolanti in quanto tale importo sarà soggetto a variazione in considerazione del prezzo di aggiudicazione del bene;



- per quanto concerne i procedimenti giudiziari di cui al n. 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c. dalle informazioni assunte presso lo sportello del Ruolo Generale Contenziosi del Tribunale di Torino e dalle ispezioni ipotecarie eseguite a nome della società esecutata, risulta quanto prodotto nell'allegato 9.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Alla data di trascrizione del pignoramento (29/12/2023), l'immobile in oggetto risultava in capo per la piena proprietà alla società [REDACTED]

[REDACTED] in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Giuseppe Tomaselli di Torino del 17/11/2005 rep. 453743, trascritto a Torino 2 il 29/11/2005 ai nn. 57438/36318 (allegato 10), con il quale acquisiva la proprietà dell'area sulla quale edificava direttamente il compendio ricomprensente l'unità in questione.

Dante causa

[REDACTED] proprietaria in forza di atto di devoluzione - atto amministrativo del 19/06/2000 rep. 181, trascritto a Torino 2 il 09/12/2003 ai nn. 55881/37385.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1 PRATICHE EDILIZIE:

Dagli accertamenti esperiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Chieri, il compendio immobiliare ricomprensente l'immobile in questione risulta edificato in forza di Permesso di Costruire n. 182/2006 del 15/10/2007 nonché successiva Denuncia di Inizio Attività in variante 54/2010 prot. 3756 del 05/02/2010.

Si precisa inoltre che l'agibilità è da intendersi attestata a partire dal 29/01/2012, come da dichiarazione del Comune di Chieri in data 13/09/2012.

Si rimanda all'allegato 11.

### 7.2 SITUAZIONE URBANISTICA:

Dalla disamina della documentazione urbanistica disponibile sul sito internet del Comune di Chieri, il compendio ricomprensente l'immobile in questione risulta ricadere in Area Normativa Cr29 - aree di completamento come definite all'art. 13 punto f l.r. 56/77.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1 CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2 CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3 CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4 CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

Dott. Arch. Maurizio ORAZI

CONSULENTE TECNICO DEL GIUDICE

Tel. 011.046.16.30

e-mail: segreteria@architettoorazi.it

PEC: m.orazi@architettitorinopec.it

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

IMMOBILI IN CHERI (TO), VIALE SANDRO PERTINI N. 51  
VIA GIACINTO GIORDANO N. 5 / VIALE DELLA REPUBBLICA N. 12  
**ALLOGGIO, CANTINA E AUTORIMESSA PRIVATA  
PER LA PIENA PROPRIETÀ**

**in Chieri (TO), Viale Sandro Pertini n. 51**

- con accesso dalla scala "D", al piano primo (2° f.t.), **alloggio**, composto di ingresso su soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere e bagno, alle coerenze: aria su corte esclusiva sub. 131, vano scala, pianerottolo, alloggio sub. 132, salvo altre;
- al piano interrato, **cantina** alle coerenze: autorimessa sub. 52, cantina sub. 131, corridoio comune, cantina sub. 136, cantina sub. 125, salvo altre.

**in Chieri (TO)**

**con accesso carraio da Via Giacinto Giordano n. 5 e Viale della Repubblica n. 12**

- al piano interrato, **autorimessa privata** alle coerenze: corsia di manovra, corridoio comune a due lati, autorimessa sub. 20, salvo altre.

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 879 sub. 133 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 673,98 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 51, piano: S1-1;
- foglio 52 particella 879 sub. 19 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 19 m<sup>2</sup>, rendita 102,05 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 5 - Viale della Repubblica n. 12, piano: S1;

intestati [REDACTED] proprietà  
1000/1000.

Si rimanda all'allegato 29.

DESCRIZIONE:

Trattasi di fabbricato elevato a 4 piani fuori terra, oltre interrato, posto in zona periferica dotata dei principali servizi comunali, la cui costruzione risulta ultimata nel 2010, avente accesso pedonale dal civico 51 del Viale Sandro Pertini, nonché accessi carrai dal civico 12 del Viale della Repubblica e dal civico 5 della Via Giacinto Giordano, che presenta sinteticamente le seguenti caratteristiche: struttura portante in c.a., tetto a falde con mando di copertura in tegole; tamponamenti intonacati e tinteggiati al civile; orizzontamenti e solette balconi in laterocemento con ringhiere in ferro; serramenti esterni in pvc con interposti vetri doppi protetti da gelosie in pvc.

Ogni scala è dotata di ascensore e non dispone del servizio di portineria.

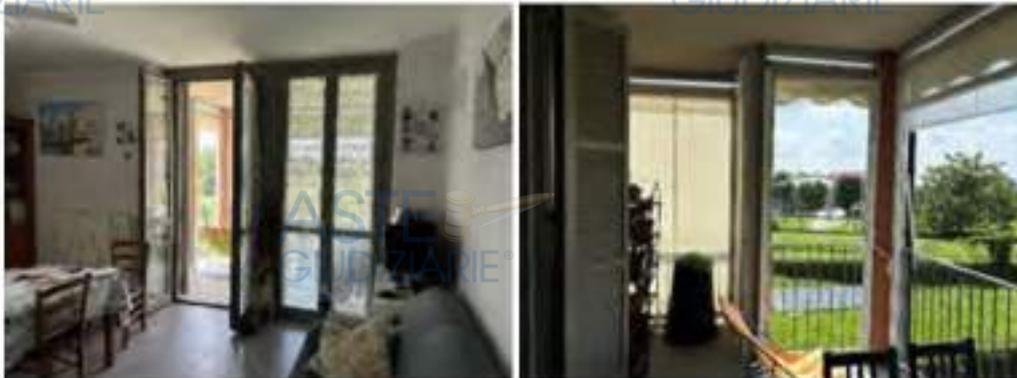
Stato manutentivo buono.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



In merito ai materiali di finitura, impianti e dotazioni interne relative all'alloggio, si riferisce sinteticamente quanto segue: accesso da porta blindata; pavimentazioni in monocottura; rivestimenti in ceramica (bagno e pareti attrezzate angolo cottura); pareti intonacate e tinte al civile; porte interne in legno; impianto sanitario con dotazioni ordinarie; impianto elettrico intubato sottotraccia; impianto di riscaldamento centralizzato con corpi radianti in alluminio. Stato manutentivo: buono.





In merito all'autorimessa si riferisce sinteticamente quanto segue: accesso da portone basculante in lamiera zincata; pavimentazione in battuto di cemento liscio; pareti al grezzo in blocchi di c/c; impianto elettrico intubato e graffiato a muro; assenza di ulteriori impianti. Stato manutentivo: buono.



Per una migliore comprensione si rimanda alla documentazione fotografica (allegato 32).

**CLASSE ENERGETICA:**

Dagli accertamenti effettuati presso il Sistema Informativo per la Prestazione Energetica degli Edifici della Regione Piemonte, l'alloggio risulta dotato di Attestato di Prestazione Energetica n. 2023 102992 0016 del 08/06/2023 con scadenza 08/06/2033, a firma riportante la classe energetica "D" (allegato 33).



CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Tenuto conto del contenuto della presente relazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della consistenza superficaria dei beni da ritenersi indicativa e non vincolante, come desumibile dalla visura catastale, del corrente stato occupazionale, dell'andamento del mercato immobiliare, delle indagini condotte, delle caratteristiche tecnico-costruttive e manutentive (vetustà, qualità e stato), delle risultanze emerse dagli accertamenti eseguiti presso i pubblici uffici e sulla località, della sussistenza delle già citate convenzioni edilizie, si ritiene di procedere alla determinazione del più probabile valore attuale di mercato dei beni eseguiti in via prudenziale, adottando un criterio di stima sintetico-comparativo, come segue:

alloggio e cantina - mq. 86,00 x €/mq. 1.250,00 = € 107.500,00

autorimessa - mq. 21,00 x €/mq. 600,00 = 12.600,00

e così per complessivi € 120.100,00 (centoventimilacento/00)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **€ 120.100,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La perizia è svolta con riserva:

- sugli eventuali vizi e/o difetti occulti, non rilevabili da semplici sopralluoghi nei tempi a disposizione;
- sulla conformità normativa di tutti gli impianti;
- sulla interpretazione di tutte le normative urbanistico edilizie comunali qualora sia assente un progetto da esaminare.

Inoltre il valore finale assegnato deve intendersi nello stato di fatto e di diritto in cui il bene attualmente si trova, comprensivo di accessori e pertinenze, a corpo e non a misura, come visto e piaciuto con annessi diritti, azioni, vincoli e servitù attive e passive, fissi ed infissi, annessi e connessi, salvo migliori e più esatti confini e dati catastali, fermo restando che chiunque intenda partecipare alla vendita giudiziaria, dovrà preventivamente verificare a propria cura e spese lo stato dei luoghi e locativo, la situazione tecnico-giuridico amministrativa senza poter vantare, a seguito di un eventuale trasferimento, qualsivoglia diritto o rivalsa nei confronti della procedura e dei suoi professionisti.

### VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

Alloggio, cantina e autorimessa **€ 120.100,00**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap. 8): **€ 0,00**



Dott. Arch. Maurizio ORAZI

CONSULENTE TECNICO DEL GIUDICE

Tel. 011.046.16.30

e-mail: segreteria@architettoorazi.it

PEC: m.orazi@architettitorinopec.it

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Si precisa che nel caso di specie non si applica alcuna riduzione di valore, in quanto le spese condominiali insolute sono già state decurtate ed ulteriori voci quali esemplificativamente: differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, assenza di garanzia per vizi, immediatezza vendita, ecc..., tengono già in debito conto delle determinazioni estimative qui assunte e della tipologia di vendita giudiziaria

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

€ 0,00

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

€ 1.024,00

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art 568 c.p.c.:

€ 7,09

Riduzione per arrotondamento:

€ 68,91

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

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

€ 119.000,00

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
ASTALEGALE.NET

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## LOTTO 6

### 1. IDENTIFICAZIONE BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

#### PER LA PIENA PROPRIETÀ

##### in Chieri (TO), Viale Sandro Pertini n. 51

- con accesso dalla scala "D", al piano secondo (3° f.t.), **alloggio**, composto di ingresso su soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere e bagno, alle coerenze: aria su corte esclusiva sub. 131, vano scala, pianerottolo, alloggio sub. 134, salvo altre;
- al piano interrato, **cantina** alle coerenze: corridoio comune a due lati, intercapedine a due lati, cantina sub. 130, salvo altre.

##### in Chieri (TO)

##### con accesso carraio da Via Giacinto Giordano n. 5 e Viale della Repubblica n. 12

- al piano interrato, **autorimessa privata** alle coerenze: corsia di manovra, autorimessa sub. 61, autorimessa sub. 70, autorimessa sub. 63, salvo altre.

#### Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 879 sub. 135 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 599,09 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 51, piano: S1-2;
- foglio 52 particella 879 sub. 62 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 16 m<sup>2</sup>, rendita 85,94 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 5 - Viale della Repubblica n. 12, piano: S1;

intestati [REDACTED] proprietà  
1000/1000.

Si rimanda all'allegato 34.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza catastale complessiva alloggio e cantina: 84,00 m<sup>2</sup>  
Consistenza catastale complessiva autorimessa: 17,00 m<sup>2</sup>

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto  
in cui si trova: € 123.600,00  
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto  
e di diritto in cui si trova: € 122.000,00

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Al momento del sopralluogo alloggio e cantina risultavano occupati da [REDACTED]  
[REDACTED] in forza di contratto di locazione registrato a  
Pinerolo il 04/03/2016 al n. 1235, serie 3T (allegato 35).

Durata del contratto dal 01/04/2016 al 31/03/2020, prorogato fino al 31/03/2028. Canone annuo  
€ 5.640,00 (cinquemilaseicentoquaranta/00) da pagarsi in rate mensili anticipate di € 470,00,  
oltre acconto spese per complessivi mensili € 75,00.

Relativamente all'autorimessa, pur essendo identificata nel suddetto contratto, questa risultava  
di fatto occupata senza titolo da

Si rimanda inoltre agli accertamenti esperiti presso l'Agenzia delle Entrate (allegato 1), restando inteso che quanto sopra accertato è riferito alla data della verifica e pertanto, considerate le tempistiche della vendita, chiunque intenda partecipare all'asta dovrà assumere le opportune informazioni per il tramite del Custode Giudiziario.

#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

##### GRAVAMI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO

Sulla scorta degli elementi acquisiti presso l'Archivio di Stato e l'Ufficio Territoriale di Torino - Sezione Catasto Terreni, esaminata in epoca successiva la "Relazione sulle ricerche per la destinazione dei beni del Comune di Chieri (applicazione legge sugli usi civici)" presso il Commissariato per la liquidazione degli usi civici per il Piemonte, Liguria e Valle d'Aosta e della visura del sito della Regione Piemonte l'immobile esecutato non è gravato da censo, livello o uso civico.

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

4.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*

4.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

**Convenzione edilizia** a rogito Notaio Giovanna Ioli di Torino del 18/04/2005 rep. 51306/18652, trascritta a Torino 2 il 16/05/2005 ai nn. 22552/14517 (allegato 2), tra il Comune di Chieri e l'Azienda Sanitaria Locale (A.S.L.) n. 8 ai sensi degli articoli 43 e 45 della L.R. n. 56 del 05/12/1977 e s.m.i., avente ad oggetto il Piano Esecutivo Convenzionato su terreni ubicati nel Comune di Chieri. Si precisa che con il medesimo atto la A.S.L. n. 8 ha ceduto gratuitamente al Comune di Chieri le aree a servizio dei lotti edificabili, individuate ai fini del rispetto degli standards di legge e necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

**Convenzione integrativa** alla suddetta convenzione a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21.09.2007 rep. 55824/21261, trascritta a Torino 2 il 11.10.2007 ai nn. 54800/32220 (allegato 3), tra il Comune di Chieri e la società esecutata unitamente ad altro soggetto attuatore.

**Convenzione edilizia** a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21.09.2007 rep. 55825/21262, trascritta a Torino 2 il 11.10.2007 ai nn. 54801/32221 (allegato 4), tra il Comune di Chieri e la società esecutata, ai sensi degli articoli 17 e 18 del D.P.R. 380/2001, relativa alla realizzazione di interventi di edilizia convenzionata per abitazione, avente validità di anni 20 dalla data di stipulazione.

Si precisa che, ai sensi dell'art. 11, a seguito di trasferimento della proprietà la parte acquirente, e successivamente i suoi eventuali aventi causa, subentra nella posizione giuridica della società esecutata concessionaria relativamente a tutti i diritti, oneri ed obblighi nascenti dalla medesima convenzione, con esclusione solamente di quelli relativi agli articoli 2, 3, 4, 5, 7 e 12.

Resta inteso che, nell'ambito della presente procedura esecutiva, il prezzo determinato non risulta vincolato ai sensi della suddetta convenzione, fermo restando che nel caso in cui l'acquirente alienasse a sua volta l'immobile entro la data di validità, questi dovrà strettamente attenersi a quanto ivi contenuto.

**Regolamento di condominio** depositato con atto a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21/12/2010 rep. 60656/24724, registrato a Torino il 12/01/2011 al n. 845 (allegato 5).

Dalla disamina di detto documento, non sono previsti specifici vincoli attinenti all'immobile in questione.

Si precisa altresì che i suddetti atti devono intendersi qui integralmente trascritti.

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

##### 4.2.1 Iscrizioni:

**Ipoteca volontaria**, iscritta il 03/04/2008 a Torino 2 ai nn. 16591/3326, a favore

[REDACTED], contro [REDACTED]

Importo ipoteca: € 21.800.000,00.

Importo capitale: € 10.900.000,00.

**Ipoteca conc. amministrativa/riscossione**, iscritta il 19/11/2021 a Torino 2 ai nn. 52115/9092, a favore

[REDACTED] contro [REDACTED]

Importo ipoteca: € 425.397,06.

Importo capitale: € 212.698,53.

##### 4.2.2 Pignoramenti:

**Pignoramento**, trascritto il 29/12/2023 a Torino 2 ai nn. 53747/40801, a favore di

[REDACTED] contro [REDACTED]

##### 4.2.3 Altre trascrizioni: *Nessuna.*

##### 4.2.4 Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

Si rimanda all'allegato 36.

Si precisa che risulta sussistere contratto preliminare di compravendita trascritto a Torino 2 il 27/07/2023 ai nn. 33312/25402 con atto a rogito Notaio Maria Concetta Filippone del 24/07/2023 rep. 217874/9611 a favore di [REDACTED]

[REDACTED] ricomprensente, tra l'altro, gli immobili in oggetto.

#### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

##### Alloggio e cantina

Gestione ordinaria:

€ 148,35

Gestione riscaldamento:

€ 0,00

##### Autorimessa privata

Gestione ordinaria:

€ 6,36

Si precisa inoltre che:

- le spese condominiali, attinenti come per legge agli ultimi due anni, sono state desunte dalla comunicazione pervenuta in data 12/09/2024 dall'amministratore condominiale (allegato 7);
- in considerazione delle tempistiche di trasferimento e delle disposizioni di attuazione del Codice Civile, chiunque intenda partecipare alla vendita, nella sua immediatezza, dovrà in ogni caso preliminarmente verificare la situazione debitoria sia attuale che pregressa, fermo restando che anche le eventuali pendenze che verranno computate dall'amministratore successivamente alla data suddetta resteranno a esclusivo carico dell'acquirente;
- le spese di cancellazione trascrizioni ed iscrizioni computate sono da intendersi indicative e non vincolanti in quanto tale importo sarà soggetto a variazione in considerazione del prezzo di aggiudicazione del bene;
- per quanto concerne i procedimenti giudiziari di cui al n. 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c. dalle informazioni assunte presso lo sportello del Ruolo Generale Contenziosi del Tribunale di Torino e dalle ispezioni ipotecarie eseguite a nome della società esecutata, risulta quanto prodotto nell'allegato 9.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Alla data di trascrizione del pignoramento (29/12/2023), l'immobile in oggetto risultava in capo per la piena proprietà alla società [REDACTED] in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Giuseppe Tomaselli di Torino del 17/11/2005 rep. 453743, trascritto a Torino 2 il 29/11/2005 ai nn. 57438/36318 (allegato 10), con il quale acquisiva la proprietà dell'area sulla quale edificava direttamente il compendio ricomprensente l'unità in questione.

Dante causa

[REDACTED] proprietaria in forza di atto di devoluzione - atto amministrativo del 19/06/2000 rep. 181, trascritto a Torino 2 il 09/12/2003 ai nn. 55881/37385.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1 PRATICHE EDILIZIE:

Dagli accertamenti esperiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Chieri, il compendio immobiliare ricomprensente l'immobile in questione risulta edificato in forza di Permesso di Costruire n. 182/2006 del 15/10/2007 nonché successiva Denuncia di Inizio Attività in variante 54/2010 prot. 3756 del 05/02/2010.

Si precisa inoltre che l'agibilità è da intendersi attestata a partire dal 29/01/2012, come da dichiarazione del Comune di Chieri in data 13/09/2012.

Si rimanda all'allegato 11.

### 7.2 SITUAZIONE URBANISTICA:

Dalla disamina della documentazione urbanistica disponibile sul sito internet del Comune di Chieri, il compendio ricomprensente l'immobile in questione risulta ricadere in Area Normativa Cr29 - aree di completamento come definite all'art. 13 punto f.l.r. 56/77.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1 CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**



8.2 CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3 CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4 CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**



Dott. Arch. Maurizio ORAZI

CONSULENTE TECNICO DEL GIUDICE

Tel. 011.046.16.30

e-mail: segreteria@architettoorazi.it

PEC: m.orazi@architettoorazi.it

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

IMMOBILI IN CHERI (TO), VIALE SANDRO PERTINI N. 51  
VIA GIACINTO GIORDANO N. 5 / VIALE DELLA REPUBBLICA N. 12  
**ALLOGGIO, CANTINA E AUTORIMESSA PRIVATA  
PER LA PIENA PROPRIETÀ**

**in Chieri (TO), Viale Sandro Pertini n. 51**

- con accesso dalla scala "D", al piano secondo (3° f.t.), **alloggio**, composto di ingresso su soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere e bagno, alle coerenze: aria su corte esclusiva sub. 131, vano scala, pianerottolo, alloggio sub. 134, salvo altre;
- al piano interrato, **cantina** alle coerenze: corridoio comune a due lati, intercapedine a due lati, cantina sub. 130, salvo altre.

**in Chieri (TO)**

**con accesso carraio da Via Giacinto Giordano n. 5 e Viale della Repubblica n. 12**

- al piano interrato, **autorimessa privata** alle coerenze: corsia di manovra, autorimessa sub. 61, autorimessa sub. 70, autorimessa sub. 63, salvo altre.

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 879 sub. 135 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 599,09 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 51, piano: S1-2;
- foglio 52 particella 879 sub. 62 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 16 m<sup>2</sup>, rendita 85,94 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 5 - Viale della Repubblica n. 12, piano: S1;

intestati [REDACTED] proprietà  
1000/1000.

Si rimanda all'allegato 34.

DESCRIZIONE:

Trattasi di fabbricato elevato a 4 piani fuori terra, oltre interrato, posto in zona periferica dotata dei principali servizi comunali, la cui costruzione risulta ultimata nel 2010, avente accesso pedonale dal civico 51 del Viale Sandro Pertini, nonché accessi carrai dal civico 12 del Viale della Repubblica e dal civico 5 della Via Giacinto Giordano, che presenta sinteticamente le seguenti caratteristiche: struttura portante in c.a., tetto a falde con mando di copertura in tegole; tamponamenti intonacati e tinteggiati al civile; orizzontamenti e solette balconi in laterocemento con ringhiere in ferro; serramenti esterni in pvc con interposti vetri doppi protetti da gelosie in pvc.

Ogni scala è dotata di ascensore e non dispone del servizio di portineria.

Stato manutentivo buono.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



In merito ai materiali di finitura, impianti e dotazioni interne relative all'alloggio, si riferisce sinteticamente quanto segue: accesso da porta blindata; pavimentazioni in monocottura; rivestimenti in ceramica (bagno e pareti attrezzate angolo cottura); pareti intonacate e tinte al civile; porte interne in legno; impianto sanitario con dotazioni ordinarie; impianto elettrico intubato sottotraccia; impianto di riscaldamento centralizzato con corpi radianti in alluminio. Stato manutentivo: buono.





In merito all'autorimessa si riferisce sinteticamente quanto segue: accesso da portone basculante in lamiera zincata; pavimentazione in battuto di cemento liscio; pareti al grezzo in blocchi di c/c; impianto elettrico intubato e graffiato a muro; assenza di ulteriori impianti. Stato manutentivo: buono.



Per una migliore comprensione si rimanda alla documentazione fotografica (allegato 37).

**CLASSE ENERGETICA:**

Dagli accertamenti effettuati presso il Sistema Informativo per la Prestazione Energetica degli Edifici della Regione Piemonte, non risultano sussistere Attestati di Prestazione Energetica.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Tenuto conto del contenuto della presente relazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della consistenza superficaria dei beni da ritenersi indicativa e non vincolante, come desumibile dalla visura catastale, del corrente stato occupazionale, dell'andamento del mercato immobiliare, delle indagini condotte, delle caratteristiche tecnico-costruttive e manutentive (vetustà, qualità e stato), delle risultanze emerse dagli accertamenti eseguiti presso i pubblici uffici e sulla località, della sussistenza delle già citate convenzioni edilizie, si ritiene di procedere alla determinazione del più probabile valore attuale di mercato dei beni eseguiti in via prudenziale, adottando un criterio di stima sintetico-comparativo, come segue:

alloggio e cantina - mq. 84,00 x €/mq. 1.350,00 = € 113.400,00

autorimessa - mq. 17,00 x €/mq. 600,00 = 10.200,00

e così per complessivi € 123.600,00 (centoventitremilaseicento/00)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

**€ 123.600,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La perizia è svolta con riserva:

- sugli eventuali vizi e/o difetti occulti, non rilevabili da semplici sopralluoghi nei tempi a disposizione;
- sulla conformità normativa di tutti gli impianti;
- sulla interpretazione di tutte le normative urbanistico edilizie comunali qualora sia assente un progetto da esaminare.

Inoltre il valore finale assegnato deve intendersi nello stato di fatto e di diritto in cui il bene attualmente si trova, comprensivo di accessori e pertinenze, a corpo e non a misura, come visto e piaciuto con annessi diritti, azioni, vincoli e servitù attive e passive, fissi ed infissi, annessi e connessi, salvo migliori e più esatti confini e dati catastali, fermo restando che chiunque intenda partecipare alla vendita giudiziaria, dovrà preventivamente verificare a propria cura e spese lo stato dei luoghi e locativo, la situazione tecnico-giuridico amministrativa senza poter vantare, a seguito di un eventuale trasferimento, qualsivoglia diritto o rivalsa nei confronti della procedura e dei suoi professionisti.

### VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

Alloggio, cantina e autorimessa

**€ 123.600,00**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap. 8):

**€ 0,00**

Dott. Arch. Maurizio ORAZI

CONSULENTE TECNICO DEL GIUDICE

Tel. 011.046.16.30

e-mail: segreteria@architettoorazi.it

PEC: m.orazi@architettoorazi.it

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Si precisa che nel caso di specie non si applica alcuna riduzione di valore, in quanto le spese condominiali insolute sono già state decurtate ed ulteriori voci quali esemplificativamente: differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, assenza di garanzia per vizi, immediatezza vendita, ecc..., tengono già in debito conto delle determinazioni estimative qui assunte e della tipologia di vendita giudiziaria

ASTE  
GIUDIZIARIE®

€ 0,00

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

€ 1.041,00

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art 568 c.p.c.:

€ 154,71

Riduzione per arrotondamento:

€ 404,29

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

€ 122.000,00

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
ASTALEGALE.NET

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## LOTTO 7

### 1. IDENTIFICAZIONE BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

#### PER LA PIENA PROPRIETÀ

#### in Chieri (TO), Viale Sandro Pertini n. 51

- con accesso dalla scala "D", al piano terzo (4° f.t.), **alloggio**, composto di ingresso su soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere e bagno, alle coerenze: aria su corte esclusiva sub. 131, vano scala, pianerottolo, alloggio sub. 136, salvo altre;
- al piano interrato, **cantina** alle coerenze: corridoio comune, vano scala, intercapedine, cantina sub. 136, salvo altre.

#### Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 879 sub. 137 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 599,09 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 51, piano: S1-3, intestato \_\_\_\_\_, proprietà 1000/1000.

Si rimanda all'allegato 38.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza catastale complessiva alloggio e cantina: 85,00 m<sup>2</sup>

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

€ 148.750,00

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

€ 147.000,00

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Fermo restando che dagli accertamenti esperiti presso l'Agenzia delle Entrate a nome della debitrice in qualità di dante causa non risultano sussistere contratti di locazione aventi ad oggetto specificatamente l'immobile in questione (allegato 1), al momento del sopralluogo questo risultava occupato senza titolo da \_\_\_\_\_

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### GRAVAMI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO

Sulla scorta degli elementi acquisiti presso l'Archivio di Stato e l'Ufficio Territoriale di Torino - Sezione Catasto Terreni, esaminata in epoca successiva la "Relazione sulle ricerche per la destinazione dei beni del Comune di Chieri (applicazione legge sugli usi civici)" presso il Commissariato per la liquidazione degli usi civici per il Piemonte, Liguria e Valle d'Aosta e della visura del sito della Regione Piemonte l'immobile esecutato non è gravato da censo, livello o uso civico.

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

4.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*

4.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

**Convenzione edilizia** a rogito Notaio Giovanna Ioli di Torino del 18/04/2005 rep. 51306/18652, trascritta a Torino 2 il 16/05/2005 ai nn. 22552/14517 (allegato 2), tra il Comune di Chieri e l'Azienda Sanitaria Locale (A.S.L.) n. 8 ai sensi degli articoli 43 e 45 della L.R. n. 56 del 05/12/1977 e s.m.i., avente ad oggetto il Piano Esecutivo Convenzionato su terreni ubicati nel Comune di Chieri. Si precisa che con il medesimo atto la A.S.L. n. 8 ha ceduto gratuitamente al Comune di Chieri le aree a servizio dei lotti edificabili, individuate ai fini del rispetto degli standards di legge e necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

**Convenzione integrativa** alla suddetta convenzione a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21.09.2007 rep. 55824/21261, trascritta a Torino 2 il 11.10.2007 ai nn. 54800/32220 (allegato 3), tra il Comune di Chieri e la società eseguita unitamente ad altro soggetto attuatore.

**Convenzione edilizia** a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21.09.2007 rep. 55825/21262, trascritta a Torino 2 il 11.10.2007 ai nn. 54801/32221 (allegato 4), tra il Comune di Chieri e la società eseguita, ai sensi degli articoli 17 e 18 del D.P.R. 380/2001, relativa alla realizzazione di interventi di edilizia convenzionata per abitazione, avente validità di anni 20 dalla data di stipulazione.

Si precisa che, ai sensi dell'art. 11, a seguito di trasferimento della proprietà la parte acquirente, e successivamente i suoi eventuali aventi causa, subentra nella posizione giuridica della società eseguita concessionaria relativamente a tutti i diritti, oneri ed obblighi nascenti dalla medesima convenzione, con esclusione solamente di quelli relativi agli articoli 2, 3, 4, 5, 7 e 12.

Resta inteso che, nell'ambito della presente procedura esecutiva, il prezzo determinato non risulta vincolato ai sensi della suddetta convenzione, fermo restando che nel caso in cui l'acquirente alienasse a sua volta l'immobile entro la data di validità, questi dovrà strettamente attenersi a quanto ivi contenuto.

**Regolamento di condominio** depositato con atto a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21/12/2010 rep. 60656/24724, registrato a Torino il 12/01/2011 al n. 845 (allegato 5).

Dalla disamina di detto documento, non sono previsti specifici vincoli attinenti all'immobile in questione.

Si precisa altresì che i suddetti atti devono intendersi qui integralmente trascritti.

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

4.2.1 *Iscrizioni:*

**Ipoteca volontaria**, iscritta il 03/04/2008 a Torino 2 ai nn. 16591/3326, a favore

contro

Importo ipoteca: € 21.800.000,00.

Importo capitale: € 10.900.000,00.

**Ipoteca conc. amministrativa/riscossione**, iscritta il 19/11/2021 a Torino 2 ai nn. 52115/9092, a favore [REDACTED], contro [REDACTED]

Importo ipoteca: € 425.397,06.

Importo capitale: € 212.698,53.

4.2.2 *Pignoramenti:*

**Pignoramento**, trascritto il 29/12/2023 a Torino 2 ai nn. 53747/40801, a favore di [REDACTED]

contro [REDACTED]

4.2.3 *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4 *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

Si rimanda all'allegato 39.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Gestione ordinaria:

€ 0,00

Gestione riscaldamento:

€ 0,00

Si precisa inoltre che:

- le spese condominiali, attinenti come per legge agli ultimi due anni, sono state desunte dalla comunicazione pervenuta in data 12/09/2024 dall'amministratore condominiale (allegato 7);
- in considerazione delle tempistiche di trasferimento e delle disposizioni di attuazione del Codice Civile, chiunque intenda partecipare alla vendita, nella sua immediatezza, dovrà in ogni caso preliminarmente verificare la situazione debitoria sia attuale che pregressa, fermo restando che anche le eventuali pendenze che verranno computate dall'amministratore successivamente alla data suddetta resteranno a esclusivo carico dell'acquirente;
- le spese di cancellazione trascrizioni ed iscrizioni computate sono da intendersi indicative e non vincolanti in quanto tale importo sarà soggetto a variazione in considerazione del prezzo di aggiudicazione del bene;
- per quanto concerne i procedimenti giudiziari di cui al n. 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c. dalle informazioni assunte presso lo sportello del Ruolo Generale Contenziosi del Tribunale di Torino e dalle ispezioni ipotecarie eseguite a nome della società esecutata, risulta quanto prodotto nell'allegato 9.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Alla data di trascrizione del pignoramento (29/12/2023), l'immobile in oggetto risultava in capo per la piena proprietà alla società [REDACTED]

[REDACTED] in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Giuseppe Tomaselli di Torino del 17/11/2005 rep. 453743, trascritto a Torino 2 il 29/11/2005 ai nn. 57438/36318 (allegato 10), con il quale acquisiva la proprietà dell'area sulla quale edificava direttamente il compendio ricomprendente l'unità in questione.

Dante causa

[REDACTED], proprietaria in forza di atto di devoluzione - atto amministrativo del 19/06/2000 rep. 181, trascritto a Torino 2 il

09/12/2003 ai nn. 55881/37385.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1 PRATICHE EDILIZIE:

Dagli accertamenti esperiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Chieri, il compendio immobiliare ricomprendente l'immobile in questione risulta edificato in forza di Permesso di Costruire n. 182/2006 del 15/10/2007 nonché successiva Denuncia di Inizio Attività in variante 54/2010 prot. 3756 del 05/02/2010.

Si precisa inoltre che l'agibilità è da intendersi attestata a partire dal 29/01/2012, come da dichiarazione del Comune di Chieri in data 13/09/2012.

Si rimanda all'allegato 11.

### 7.2 SITUAZIONE URBANISTICA:

Dalla disamina della documentazione urbanistica disponibile sul sito internet del Comune di Chieri, il compendio ricomprendente l'immobile in questione risulta ricadere in Area Normativa Cr29 - aree di completamento come definite all'art. 13 punto f l.r. 56/77.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1 CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2 CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3 CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4 CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

IMMOBILE IN CHERI (TO), VIALE SANDRO PERTINI N. 51

## ALLOGGIO E CANTINA PER LA PIENA PROPRIETÀ

**in Chieri (TO), Viale Sandro Pertini n. 51**

- con accesso dalla scala "D", al piano terzo (4° f.t.), **alloggio**, composto di ingresso su soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere e bagno, alle coerenze: aria su corte esclusiva sub. 131, vano scala, pianerottolo, alloggio sub. 136, salvo altre;
- al piano interrato, **cantina** alle coerenze: corridoio comune, vano scala, intercapedine, cantina sub. 136, salvo altre.

### Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 879 sub. 137 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 599,09 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 51, piano: S1-3, intestato [REDACTED] proprietà 1000/1000.

Si rimanda all'allegato 38.

### DESCRIZIONE:

Trattasi di fabbricato elevato a 4 piani fuori terra, oltre interrato, posto in zona periferica dotata dei principali servizi comunali, la cui costruzione risulta ultimata nel 2010, avente accesso pedonale dal civico 51 del Viale Sandro Pertini, nonché accessi carrai dal civico 12 del Viale della Repubblica e dal civico 5 della Via Giacinto Giordano, che presenta sinteticamente le seguenti caratteristiche: struttura portante in c.a., tetto a falde con mando di copertura in tegole; tamponamenti intonacati e tinteggiati al civile; orizzontamenti e solette balconi in laterocemento con ringhiere in ferro; serramenti esterni in pvc con interposti vetri doppi protetti da gelosie in pvc.

Ogni scala è dotata di ascensore e non dispone del servizio di portineria.

Stato manutentivo buono.





In merito ai materiali di finitura, impianti e dotazioni interne relative all'alloggio, si riferisce sinteticamente quanto segue: accesso da porta blindata; pavimentazioni in monocottura; rivestimenti in ceramica (bagno e pareti attrezzate angolo cottura); pareti intonacate e tinteggiate al civile; porte interne in legno; impianto sanitario con dotazioni ordinarie; impianto elettrico intubato sottotraccia; impianto di riscaldamento centralizzato con corpi radianti in alluminio. Stato manutentivo: buono.





Per una migliore comprensione si rimanda alla documentazione fotografica (allegato 40).

CLASSE ENERGETICA:

Dagli accertamenti effettuati presso il Sistema Informativo per la Prestazione Energetica degli Edifici della Regione Piemonte, l'alloggio risulta dotato di Attestato di Prestazione Energetica n. 2023 102992 0017 del 08/06/2023 con scadenza 08/06/2033, a firma riportante la classe energetica "D" (allegato 41).

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

DEFINIZIONE:

Procedimento di stima: *a corpo*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Tenuto conto del contenuto della presente relazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della consistenza superficaria del bene da ritenersi indicativa e non vincolante, come desumibile dalla visura catastale, del corrente stato occupazionale, dell'andamento del mercato immobiliare, delle indagini condotte, delle caratteristiche tecnico-costruttive e manutentive (vetustà, qualità e stato), delle risultanze emerse dagli accertamenti eseguiti presso i pubblici uffici e sulla località, della sussistenza delle già citate convenzioni edilizie, si ritiene di procedere alla determinazione del più probabile valore attuale di mercato del bene esecutato in via prudenziale, adottando un criterio di stima sintetico-comparativo, come segue:

mq. 85,00 x €/mq. 1.750,00 = € 148.750,00 (centoquarantottomilasettecentocinquanta/00)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

€ 148.750,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La perizia è svolta con riserva:

- sugli eventuali vizi e/o difetti occulti, non rilevabili da semplici sopralluoghi nei tempi a

disposizione;

- sulla conformità normativa di tutti gli impianti;
- sulla interpretazione di tutte le normative urbanistico edilizie comunali qualora sia assente un progetto da esaminare.

Inoltre il valore finale assegnato deve intendersi nello stato di fatto e di diritto in cui il bene attualmente si trova, comprensivo di accessori e pertinenze, a corpo e non a misura, come visto e piaciuto con annessi diritti, azioni, ragioni, vincoli e servitù attive e passive, fissi ed infissi, annessi e connessi, salvo migliori e più esatti confini e dati catastali, fermo restando che chiunque intenda partecipare alla vendita giudiziaria, dovrà preventivamente verificare a propria cura e spese lo stato dei luoghi e locativo, la situazione tecnico-giuridico amministrativa senza poter vantare, a seguito di un eventuale trasferimento, qualsivoglia diritto o rivalsa nei confronti della procedura e dei suoi professionisti.

### VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

Alloggio e cantina	<b>€ 148.750,00</b>
--------------------	---------------------

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap. 8):	<b>€ 0,00</b>
---	---------------

Si precisa che nel caso di specie non si applica alcuna riduzione di valore, in quanto le spese condominiali insolute sono già state decurtate ed ulteriori voci quali esemplificativamente: differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, assenza di garanzia per vizi, immediatezza vendita, ecc..., tengono già in debito conto delle determinazioni estimative qui assunte e della tipologia di vendita giudiziaria

	<b>€ 0,00</b>
--	---------------

Spese di cancellazione trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€ 1.167,00</b>
---	-------------------

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art 568 c.p.c.:	<b>€ 0,00</b>
---	---------------

Riduzione per arrotondamento:	<b>€ 583,00</b>
-------------------------------	-----------------

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

	<b>€ 147.000,00</b>
--	---------------------

## LOTTO 8

### 1. IDENTIFICAZIONE BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

#### PER LA PIENA PROPRIETÀ

##### in Chieri (TO), Viale Sandro Pertini n. 53

- con accesso dalla scala "A", al piano secondo (3° f.t.), **alloggio**, composto di ingresso su soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere e bagno, alle coerenze: aria su corte esclusiva sub. 107, alloggio sub. 112, pianerottolo, vano scala, salvo altre;
- al piano interrato, **cantina** alle coerenze: corridoio comune, cantina sub. 112, intercapedine, vano scala, salvo altre.

##### in Chieri (TO)

##### con accesso carraio da Via Giacinto Giordano n. 5 e Viale della Repubblica n. 12

- al piano interrato, **autorimessa privata** alle coerenze: corsia di manovra, autorimessa sub. 20, corridoio comune, autorimessa sub. 22, salvo altre.

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 879 sub. 111 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 599,09 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 53, piano: S1-2;
- foglio 52 particella 879 sub. 21 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 15 m<sup>2</sup>, rendita 80,57 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 5 - Viale della Repubblica n. 12, piano: S1;

intestati [REDACTED] proprietà 1000/1000.

Si rimanda all'allegato 42.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza catastale complessiva alloggio e cantina: 86,00 m<sup>2</sup>  
Consistenza catastale complessiva autorimessa: 17,00 m<sup>2</sup>

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 126.300,00  
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 124.000,00

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Al momento del sopralluogo gli immobili risultavano occupati da [REDACTED] in forza di contratto di locazione registrato a Torino 3 il 21/03/2023 al n. 2630, serie 3T (allegato 43).

Durata del contratto dal 01/10/2013 al 30/09/2017, prorogato fino al 30/09/2025. Canone annuo € 5.280,00 (cinquemiladuecentootanta/00) da pagarsi in rate mensili anticipate di € 440,00, oltre acconto spese per complessivi mensili € 70,00.

Si rimanda inoltre agli accertamenti esperiti presso l'Agenzia delle Entrate (allegato 1), restando inteso che quanto sopra accertato è riferito alla data della verifica e pertanto, considerate le

tempistiche della vendita, chiunque intenda partecipare all'asta dovrà assumere le opportune informazioni per il tramite del Custode Giudiziario.

#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

##### GRAVAMI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO

Sulla scorta degli elementi acquisiti presso l'Archivio di Stato e l'Ufficio Territoriale di Torino - Sezione Catasto Terreni, esaminata in epoca successiva la "Relazione sulle ricerche per la destinazione dei beni del Comune di Chieri (applicazione legge sugli usi civici)" presso il Commissariato per la liquidazione degli usi civici per il Piemonte, Liguria e Valle d'Aosta e della visura del sito della Regione Piemonte l'immobile esecutato non è gravato da censo, livello o uso civico.

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

4.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*

4.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

**Convenzione edilizia** a rogito Notaio Giovanna Ioli di Torino del 18/04/2005 rep. 51306/18652, trascritta a Torino 2 il 16/05/2005 ai nn. 22552/14517 (allegato 2), tra il Comune di Chieri e l'Azienda Sanitaria Locale (A.S.L.) n. 8 ai sensi degli articoli 43 e 45 della L.R. n. 56 del 05/12/1977 e s.m.i., avente ad oggetto il Piano Esecutivo Convenzionato su terreni ubicati nel Comune di Chieri. Si precisa che con il medesimo atto la A.S.L. n. 8 ha ceduto gratuitamente al Comune di Chieri le aree a servizio dei lotti edificabili, individuate ai fini del rispetto degli standards di legge e necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

**Convenzione integrativa** alla suddetta convenzione a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21.09.2007 rep. 55824/21261, trascritta a Torino 2 il 11.10.2007 ai nn. 54800/32220 (allegato 3), tra il Comune di Chieri e la società esecutata unitamente ad altro soggetto attuatore.

**Convenzione edilizia** a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21.09.2007 rep. 55825/21262, trascritta a Torino 2 il 11.10.2007 ai nn. 54801/32221 (allegato 4), tra il Comune di Chieri e la società esecutata, ai sensi degli articoli 17 e 18 del D.P.R. 380/2001, relativa alla realizzazione di interventi di edilizia convenzionata per abitazione, avente validità di anni 20 dalla data di stipulazione.

Si precisa che, ai sensi dell'art. 11, a seguito di trasferimento della proprietà la parte acquirente, e successivamente i suoi eventuali aventi causa, subentra nella posizione giuridica della società esecutata concessionaria relativamente a tutti i diritti, oneri ed obblighi nascenti dalla medesima convenzione, con esclusione solamente di quelli relativi agli articoli 2, 3, 4, 5, 7 e 12.

Resta inteso che, nell'ambito della presente procedura esecutiva, il prezzo determinato non risulta vincolato ai sensi della suddetta convenzione, fermo restando che nel caso in cui l'acquirente alienasse a sua volta l'immobile entro la data di validità, questi dovrà strettamente attenersi a quanto ivi contenuto.

**Regolamento di condominio** depositato con atto a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21/12/2010 rep. 60656/24724, registrato a Torino il 12/01/2011 al n. 845 (allegato 5).

Dalla disamina di detto documento, non sono previsti specifici vincoli attinenti all'immobile in questione.

Si precisa altresì che i suddetti atti devono intendersi qui integralmente trascritti.

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

##### 4.2.1 Iscrizioni:

**Ipoteca volontaria**, iscritta il 03/04/2008 a Torino 2 ai nn. 16591/3326, a favore [REDACTED], contro [REDACTED]

Importo ipoteca: € 21.800.000,00.  
Importo capitale: € 10.900.000,00.

**Ipoteca conc. amministrativa/riscossione**, iscritta il 19/03/2021 a Torino 2 ai nn. 11658/1811, a favore [REDACTED] contro [REDACTED]

Importo ipoteca: € 181.866,00.  
Importo capitale: € 90.933,00.

*Si precisa che la suddetta ipoteca colpisce, oltre ad altri, esclusivamente l'autorimessa distinta al C.F. Foglio 52, part. 879, sub. 21.*

**Ipoteca conc. amministrativa/riscossione**, iscritta il 19/11/2021 a Torino 2 ai nn. 52115/9092, a favore [REDACTED] contro [REDACTED]

Importo ipoteca: € 425.397,06.  
Importo capitale: € 212.698,53.

##### 4.2.2 Pignoramenti:

**Pignoramento**, trascritto il 29/12/2023 a Torino 2 ai nn. 53747/40801, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]

##### 4.2.3 Altre trascrizioni: *Nessuna.*

##### 4.2.4 Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

Si rimanda all'allegato 44.

Si precisa che risulta sussistere contratto preliminare di compravendita trascritto a Torino 2 il 27/07/2023 ai nn. 33312/25402 con atto a rogito Notaio Maria Concetta Filippone del 24/07/2023 rep. 217874/9611 a favore di [REDACTED] ricomprensente, tra l'altro, alloggio e cantina distinti al C.F. Foglio 52, particella 879, sub. 111.

#### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Alloggio e cantina

Gestione ordinaria:

Gestione riscaldamento:

€ 299,90

€ 0,00

Autorimessa privata

Gestione ordinaria: € 6,18

Si precisa inoltre che:

- le spese condominiali, attinenti come per legge agli ultimi due anni, sono state desunte dalla comunicazione pervenuta in data 12/09/2024 dall'amministratore condominiale (allegato 7);
- in considerazione delle tempistiche di trasferimento e delle disposizioni di attuazione del Codice Civile, chiunque intenda partecipare alla vendita, nella sua immediatezza, dovrà in ogni caso preliminarmente verificare la situazione debitoria sia attuale che pregressa, fermo restando che anche le eventuali pendenze che verranno computate dall'amministratore successivamente alla data suddetta resteranno a esclusivo carico dell'acquirente;
- le spese di cancellazione trascrizioni ed iscrizioni computate sono da intendersi indicative e non vincolanti in quanto tale importo sarà soggetto a variazione in considerazione del prezzo di aggiudicazione del bene;
- per quanto concerne i procedimenti giudiziari di cui al n. 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c. dalle informazioni assunte presso lo sportello del Ruolo Generale Contenziosi del Tribunale di Torino e dalle ispezioni ipotecarie eseguite a nome della società esecutata, risulta quanto prodotto nell'allegato 9.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Alla data di trascrizione del pignoramento (29/12/2023), l'immobile in oggetto risultava in capo per la piena proprietà alla società [REDACTED] in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Giuseppe Tomaselli di Torino del 17/11/2005 rep. 453743, trascritto a Torino 2 il 29/11/2005 ai nn. 57438/36318 (allegato 10), con il quale acquisiva la proprietà dell'area sulla quale edificava direttamente il compendio ricomprensente l'unità in questione.

Dante causa

[REDACTED] proprietaria in forza di atto di devoluzione - atto amministrativo del 19/06/2000 rep. 181, trascritto a Torino 2 il 09/12/2003 ai nn. 55881/37385.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1 PRATICHE EDILIZIE:

Dagli accertamenti esperiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Chieri, il compendio immobiliare ricomprensente l'immobile in questione risulta edificato in forza di Permesso di Costruire n. 182/2006 del 15/10/2007 nonché successiva Denuncia di Inizio Attività in variante 54/2010 prot. 3756 del 05/02/2010.

Si precisa inoltre che l'agibilità è da intendersi attestata a partire dal 29/01/2012, come da dichiarazione del Comune di Chieri in data 13/09/2012.

Si rimanda all'allegato 11.

### 7.2 SITUAZIONE URBANISTICA:

Dalla disamina della documentazione urbanistica disponibile sul sito internet del Comune di Chieri, il compendio ricomprensente l'immobile in questione risulta ricadere in Area Normativa Cr29 - aree di completamento come definite all'art. 13 punto f.l.r. 56/77.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1 CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2 CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3 CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4 CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

Dott. Arch. Maurizio ORAZI

CONSULENTE TECNICO DEL GIUDICE

Tel. 011.046.16.30

e-mail: segreteria@architettoorazi.it

PEC: m.orazi@architettitorinopec.it

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

IMMOBILI IN CHIERI (TO), VIALE SANDRO PERTINI N. 53  
VIA GIACINTO GIORDANO N. 5 / VIALE DELLA REPUBBLICA N. 12  
**ALLOGGIO, CANTINA E AUTORIMESSA PRIVATA  
PER LA PIENA PROPRIETÀ**

**in Chieri (TO), Viale Sandro Pertini n. 53**

- con accesso dalla scala "A", al piano secondo (3° f.t.), **alloggio**, composto di ingresso su soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere e bagno, alle coerenze: aria su corte esclusiva sub. 107, alloggio sub. 112, pianerottolo, vano scala, salvo altre;
- al piano interrato, **cantina** alle coerenze: corridoio comune, cantina sub. 112, intercapedine, vano scala, salvo altre.

**in Chieri (TO)**

**con accesso carraio da Via Giacinto Giordano n. 5 e Viale della Repubblica n. 12**

- al piano interrato, **autorimessa privata** alle coerenze: corsia di manovra, autorimessa sub. 20, corridoio comune, autorimessa sub. 22, salvo altre.

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 879 sub. 111 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 599,09 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 53, piano: S1-2;
- foglio 52 particella 879 sub. 21 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 15 m<sup>2</sup>, rendita 80,57 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 5 - Viale della Repubblica n. 12, piano: S1;

intestati [REDACTED] proprietà  
1000/1000.

Si rimanda all'allegato 42.

DESCRIZIONE:

Trattasi di fabbricato elevato a 4 piani fuori terra, oltre interrato, posto in zona periferica dotata dei principali servizi comunali, la cui costruzione risulta ultimata nel 2010, avente accesso pedonale dal civico 53 del Viale Sandro Pertini, nonché accessi carrai dal civico 12 del Viale della Repubblica e dal civico 5 della Via Giacinto Giordano, che presenta sinteticamente le seguenti caratteristiche: struttura portante in c.a., tetto a falde con mando di copertura in tegole; tamponamenti intonacati e tinteggiati al civile; orizzontamenti e solette balconi in laterocemento con ringhiere in ferro; serramenti esterni in pvc con interposti vetri doppi protetti da gelosie in pvc.

Ogni scala è dotata di ascensore e non dispone del servizio di portineria.

Stato manutentivo buono.



In merito ai materiali di finitura, impianti e dotazioni interne relative all'alloggio, si riferisce sinteticamente quanto segue: accesso da porta blindata; pavimentazioni in monocottura; rivestimenti in ceramica (bagno e pareti attrezzate angolo cottura); pareti intonacate e tinte al civile; porte interne in legno; impianto sanitario con dotazioni ordinarie; impianto elettrico intubato sottotraccia; impianto di riscaldamento centralizzato con corpi radianti in alluminio. Stato manutentivo: buono.





In merito all'autorimessa si riferisce sinteticamente quanto segue: accesso da portone basculante in lamiera zincata; pavimentazione in battuto di cemento liscio; pareti al grezzo in blocchi di c/c; impianto elettrico intubato e graffiato a muro; assenza di ulteriori impianti. Stato manutentivo: buono.



Per una migliore comprensione si rimanda alla documentazione fotografica (allegato 45).

CLASSE ENERGETICA:

Dagli accertamenti effettuati presso il Sistema Informativo per la Prestazione Energetica degli Edifici della Regione Piemonte, non risultano sussistere Attestati di Prestazione Energetica.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Tenuto conto del contenuto della presente relazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della consistenza superficaria dei beni da ritenersi indicativa e non vincolante, come desumibile dalla visura catastale, del corrente stato occupazionale, dell'andamento del mercato immobiliare, delle indagini condotte, delle caratteristiche tecnico-costruttive e manutentive (vetustà, qualità e stato), delle risultanze emerse dagli accertamenti eseguiti presso i pubblici uffici e sulla località, della sussistenza delle già citate convenzioni edilizie, si ritiene di procedere alla determinazione del più probabile valore attuale di mercato dei beni eseguiti in via prudenziale, adottando un criterio di stima sintetico-comparativo, come segue:

alloggio e cantina - mq. 86,00 x €/mq. 1.350,00 = € 116.100,00

autorimessa - mq. 17,00 x €/mq. 600,00 = 10.200,00

e così per complessivi € 126.300,00 (centoventiseimilatrecento/00)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

€ 126.300,00

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La perizia è svolta con riserva:

- sugli eventuali vizi e/o difetti occulti, non rilevabili da semplici sopralluoghi nei tempi a disposizione;
- sulla conformità normativa di tutti gli impianti;
- sulla interpretazione di tutte le normative urbanistico edilizie comunali qualora sia assente un progetto da esaminare.

Inoltre il valore finale assegnato deve intendersi nello stato di fatto e di diritto in cui il bene attualmente si trova, comprensivo di accessori e pertinenze, a corpo e non a misura, come visto e piaciuto con annessi diritti, azioni, vincoli e servitù attive e passive, fissi ed infissi, annessi e connessi, salvo migliori e più esatti confini e dati catastali, fermo restando che chiunque intenda partecipare alla vendita giudiziaria, dovrà preventivamente verificare a propria cura e spese lo stato dei luoghi e locativo, la situazione tecnico-giuridico amministrativa senza poter vantare, a seguito di un eventuale trasferimento, qualsivoglia diritto o rivalsa nei confronti della procedura e dei suoi professionisti.

### VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

Alloggio, cantina e autorimessa

€ 126.300,00

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap. 8):

€ 0,00

Dott. Arch. Maurizio ORAZI

CONSULENTE TECNICO DEL GIUDICE

Tel. 011.046.16.30

e-mail: segreteria@architettoorazi.it

PEC: m.orazi@architettitorinopec.it

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Si precisa che nel caso di specie non si applica alcuna riduzione di valore, in quanto le spese condominiali insolute sono già state decurtate ed ulteriori voci quali esemplificativamente: differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, assenza di garanzia per vizi, immediatezza vendita, ecc..., tengono già in debito conto delle determinazioni estimative qui assunte e della tipologia di vendita giudiziaria

ASTE  
GIUDIZIARIE®

€ 0,00

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

€ 1.349,00

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art 568 c.p.c.:

€ 306,08

Riduzione per arrotondamento:

€ 644,92

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

€ 124.000,00

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
ASTALEGALE.NET

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## LOTTO 9

### 1. IDENTIFICAZIONE BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

#### PER LA PIENA PROPRIETÀ

##### in Chieri (TO), Viale Sandro Pertini n. 53

- con accesso dalla scala "A", al piano terzo (4° f.t.), **alloggio**, composto di ingresso su soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere e bagno, alle coerenze: aria su corte esclusiva sub. 107, alloggio sub. 114, pianerottolo, vano scala, salvo altre;
- al piano interrato, **cantina** alle coerenze: corridoio comune, cantina sub. 114, intercapedine, cantina sub. 112, salvo altre.

##### in Chieri (TO)

##### con accesso carraio da Via Giacinto Giordano n. 5 e Viale della Repubblica n. 12

- al piano interrato, **autorimessa privata** alle coerenze: corsia di manovra, autorimessa sub. 23, cantine subb. 118-110-109, autorimessa sub. 25, salvo altre;
- al piano interrato, **autorimessa privata** alle coerenze: corsia di manovra, autorimessa sub. 24, cantina sub. 109, corridoio comune, autorimessa sub. 26, salvo altre.

#### Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 879 sub. 113 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 673,98 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 53, piano: S1-3;
- foglio 52 particella 879 sub. 24 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 21 m<sup>2</sup>, rendita 112,79 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 5 - Viale della Repubblica n. 12, piano: S1;
- foglio 52 particella 879 sub. 25 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 17 m<sup>2</sup>, rendita 91,31 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 5 - Viale della Repubblica n. 12, piano: S1;

intestati [REDACTED] proprietà  
1000/1000.

Si rimanda all'allegato 46.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza catastale complessiva alloggio e cantina:	86,00 m <sup>2</sup>
Consistenza catastale complessiva autorimessa sub. 24:	22,00 m <sup>2</sup>
Consistenza catastale complessiva autorimessa sub. 25:	18,00 m <sup>2</sup>

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto  
in cui si trova: € 144.400,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto  
e di diritto in cui si trova: € 143.000,00

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Al momento del sopralluogo gli immobili risultavano occupati da  
, in forza di contratto di locazione registrato a

Pinerolo il 12/10/2017 al n. 4232, serie 3T (allegato 47).

Durata del contratto dal 01/12/2017 al 30/11/2021, prorogato fino al 30/11/2025. Canone annuo € 5.400,00 (cinquemilaquattrocento/00) da pagarsi in rate mensili anticipate di € 450,00, oltre acconto spese per complessivi mensili € 70,00.

Si rimanda inoltre agli accertamenti esperiti presso l'Agenzia delle Entrate (allegato 1), restando inteso che quanto sopra accertato è riferito alla data della verifica e pertanto, considerate le tempistiche della vendita, chiunque intenda partecipare all'asta dovrà assumere le opportune informazioni per il tramite del Custode Giudiziario.

#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

##### GRAVAMI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO

Sulla scorta degli elementi acquisiti presso l'Archivio di Stato e l'Ufficio Territoriale di Torino - Sezione Catasto Terreni, esaminata in epoca successiva la "Relazione sulle ricerche per la destinazione dei beni del Comune di Chieri (applicazione legge sugli usi civici)" presso il Commissariato per la liquidazione degli usi civici per il Piemonte, Liguria e Valle d'Aosta e della visura del sito della Regione Piemonte l'immobile esecutato non è gravato da censo, livello o uso civico.

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

4.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*

4.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

**Convenzione edilizia** a rogito Notaio Giovanna Ioli di Torino del 18/04/2005 rep. 51306/18652, trascritta a Torino 2 il 16/05/2005 ai nn. 22552/14517 (allegato 2), tra il Comune di Chieri e l'Azienda Sanitaria Locale (A.S.L.) n. 8 ai sensi degli articoli 43 e 45 della L.R. n. 56 del 05/12/1977 e s.m.i., avente ad oggetto il Piano Esecutivo Convenzionato su terreni ubicati nel Comune di Chieri. Si precisa che con il medesimo atto la A.S.L. n. 8 ha ceduto gratuitamente al Comune di Chieri le aree a servizio dei lotti edificabili, individuate ai fini del rispetto degli standards di legge e necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

**Convenzione integrativa** alla suddetta convenzione a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21.09.2007 rep. 55824/21261, trascritta a Torino 2 il 11.10.2007 ai nn. 54800/32220 (allegato 3), tra il Comune di Chieri e la società esecutata unitamente ad altro soggetto attuatore.

**Convenzione edilizia** a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21.09.2007 rep. 55825/21262, trascritta a Torino 2 il 11.10.2007 ai nn. 54801/32221 (allegato 4), tra il Comune di Chieri e la società esecutata, ai sensi degli articoli 17 e 18 del D.P.R. 380/2001, relativa alla realizzazione di interventi di edilizia convenzionata per abitazione, avente validità di anni 20 dalla data di stipulazione.

Si precisa che, ai sensi dell'art. 11, a seguito di trasferimento della proprietà la parte acquirente, e successivamente i suoi eventuali aventi causa, subentra nella posizione giuridica della società esecutata concessionaria relativamente a tutti i diritti, oneri ed obblighi nascenti dalla medesima convenzione, con esclusione solamente di quelli relativi agli articoli 2, 3, 4, 5, 7 e 12.

Resta inteso che, nell'ambito della presente procedura esecutiva, il prezzo determinato non risulta vincolato ai sensi della suddetta convenzione, fermo restando che nel caso in cui l'acquirente alienasse a sua volta l'immobile entro la data di validità, questi dovrà strettamente

attenersi a quanto ivi contenuto.

**Regolamento di condominio** depositato con atto a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21/12/2010 rep. 60656/24724, registrato a Torino il 12/01/2011 al n. 845 (allegato 5).  
Dalla disamina di detto documento, non sono previsti specifici vincoli attinenti all'immobile in questione.

Si precisa altresì che i suddetti atti devono intendersi qui integralmente trascritti.

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

##### 4.2.1 Iscrizioni:

**Ipoteca volontaria**, iscritta il 03/04/2008 a Torino 2 ai nn. 16591/3326, a favore [REDACTED], contro [REDACTED]

Importo ipoteca: € 21.800.000,00.  
Importo capitale: € 10.900.000,00.

**Ipoteca conc. amministrativa/riscossione**, iscritta il 19/11/2021 a Torino 2 ai nn. 52115/9092, a favore [REDACTED] contro [REDACTED]

Importo ipoteca: € 425.397,06.  
Importo capitale: € 212.698,53.

##### 4.2.2 Pignoramenti:

**Pignoramento**, trascritto il 29/12/2023 a Torino 2 ai nn. 53747/40801, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]

4.2.3 *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4 *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

Si rimanda all'allegato 48.

Si precisa che risulta sussistere contratto preliminare di compravendita trascritto a Torino 2 il 27/07/2023 ai nn. 33312/25402 con atto a rogito Notaio Maria Concetta Filippone del 24/07/2023 rep. 217874/9611 a favore di [REDACTED] [REDACTED] ricomprensente, tra l'altro, gli immobili in oggetto.

#### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

##### Alloggio e cantina

Gestione ordinaria:

Gestione riscaldamento:

##### Autorimessa privata sub. 24

Gestione ordinaria:

€ 0,00

€ 0,00

€ 7,88

Autorimessa privata sub. 25

Gestione ordinaria: € 6,64

Si precisa inoltre che:

- le spese condominiali, attinenti come per legge agli ultimi due anni, sono state desunte dalla comunicazione pervenuta in data 12/09/2024 dall'amministratore condominiale (allegato 7);
- in considerazione delle tempistiche di trasferimento e delle disposizioni di attuazione del Codice Civile, chiunque intenda partecipare alla vendita, nella sua immediatezza, dovrà in ogni caso preliminarmente verificare la situazione debitoria sia attuale che pregressa, fermo restando che anche le eventuali pendenze che verranno computate dall'amministratore successivamente alla data suddetta resteranno a esclusivo carico dell'acquirente;
- le spese di cancellazione trascrizioni ed iscrizioni computate sono da intendersi indicative e non vincolanti in quanto tale importo sarà soggetto a variazione in considerazione del prezzo di aggiudicazione del bene;
- per quanto concerne i procedimenti giudiziari di cui al n. 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c. dalle informazioni assunte presso lo sportello del Ruolo Generale Contenziosi del Tribunale di Torino e dalle ispezioni ipotecarie eseguite a nome della società esecutata, risulta quanto prodotto nell'allegato 9.

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Alla data di trascrizione del pignoramento (29/12/2023), l'immobile in oggetto risultava in capo per la piena proprietà alla società [REDACTED], in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Giuseppe Tomaselli di Torino del 17/11/2005 rep. 453743, trascritto a Torino 2 il 29/11/2005 ai nn. 57438/36318 (allegato 10), con il quale acquisiva la proprietà dell'area sulla quale edificava direttamente il compendio ricomprendente l'unità in questione.

Dante causa

[REDACTED] proprietaria in forza di atto di devoluzione - atto amministrativo del 19/06/2000 rep. 181, trascritto a Torino 2 il 09/12/2003 ai nn. 55881/37385.

**7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

**7.1 PRATICHE EDILIZIE:**

Dagli accertamenti esperiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Chieri, il compendio immobiliare ricomprendente l'immobile in questione risulta edificato in forza di Permesso di Costruire n. 182/2006 del 15/10/2007 nonché successiva Denuncia di Inizio Attività in variante 54/2010 prot. 3756 del 05/02/2010.

Si precisa inoltre che l'agibilità è da intendersi attestata a partire dal 29/01/2012, come da dichiarazione del Comune di Chieri in data 13/09/2012.

Si rimanda all'allegato 11.

**7.2 SITUAZIONE URBANISTICA:**

Dalla disamina della documentazione urbanistica disponibile sul sito internet del Comune di Chieri, il compendio ricomprendente l'immobile in questione risulta ricadere in Area Normativa Cr29 - aree di completamento come definite all'art. 13 punto f.l.r. 56/77.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1 CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2 CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3 CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4 CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

Dott. Arch. Maurizio ORAZI

CONSULENTE TECNICO DEL GIUDICE

Tel. 011.046.16.30

e-mail: segreteria@architettoorazi.it

PEC: m.orazi@architettitorinopec.it

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

IMMOBILI IN CHIERI (TO), VIALE SANDRO PERTINI N. 53  
VIA GIACINTO GIORDANO N. 5 / VIALE DELLA REPUBBLICA N. 12  
**ALLOGGIO, CANTINA, DUE AUTORIMESSE PRIVATE  
PER LA PIENA PROPRIETÀ**

**in Chieri (TO), Viale Sandro Pertini n. 53**

- con accesso dalla scala "A", al piano terzo (4° f.t.), **alloggio**, composto di ingresso su soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere e bagno, alle coerenze: aria su corte esclusiva sub. 107, alloggio sub. 114, pianerottolo, vano scala, salvo altre;
- al piano interrato, **cantina** alle coerenze: corridoio comune, cantina sub. 114, intercapedine, cantina sub. 112, salvo altre.

**in Chieri (TO)**

**con accesso carraio da Via Giacinto Giordano n. 5 e Viale della Repubblica n. 12**

- al piano interrato, **autorimessa privata** alle coerenze: corsia di manovra, autorimessa sub. 23, cantine subb. 118-110-109, autorimessa sub. 25, salvo altre;
- al piano interrato, **autorimessa privata** alle coerenze: corsia di manovra, autorimessa sub. 24, cantina sub. 109, corridoio comune, autorimessa sub. 26, salvo altre.

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 879 sub. 113 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 673,98 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 53, piano: S1-3;
- foglio 52 particella 879 sub. 24 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 21 m², rendita 112,79 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 5 - Viale della Repubblica n. 12, piano: S1;
- foglio 52 particella 879 sub. 25 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 17 m², rendita 91,31 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 5 - Viale della Repubblica n. 12, piano: S1;

intestati XXXXXXXXXX proprietà  
1000/1000.

Si rimanda all'allegato 46.

DESCRIZIONE:

Trattasi di fabbricato elevato a 4 piani fuori terra, oltre interrato, posto in zona periferica dotata dei principali servizi comunali, la cui costruzione risulta ultimata nel 2010, avente accesso pedonale dal civico 53 del Viale Sandro Pertini, nonché accessi carrai dal civico 12 del Viale della Repubblica e dal civico 5 della Via Giacinto Giordano, che presenta sinteticamente le seguenti caratteristiche: struttura portante in c.a., tetto a falde con mando di copertura in tegole; tamponamenti intonacati e tinteggiati al civile; orizzontamenti e solette balconi in laterocemento con ringhiere in ferro; serramenti esterni in pvc con interposti vetri doppi protetti da gelosie in pvc.

Ogni scala è dotata di ascensore e non dispone del servizio di portineria.

Stato manutentivo buono.



In merito ai materiali di finitura, impianti e dotazioni interne relative all'alloggio, si riferisce sinteticamente quanto segue: accesso da porta blindata; pavimentazioni in monocottura; rivestimenti in ceramica (bagno e pareti attrezzate angolo cottura); pareti intonacate e tinteggiate al civile; porte interne in legno; impianto sanitario con dotazioni ordinarie; impianto elettrico intubato sottotraccia; impianto di riscaldamento centralizzato con corpi radianti in alluminio. Stato manutentivo: buono.





In merito alle autorimesse si riferisce sinteticamente quanto segue: accesso da portone basculante in lamiera zincata; pavimentazione in battuto di cemento liscio; pareti al grezzo in blocchi di cls; impianto elettrico intubato e graffiato a muro; assenza di ulteriori impianti. Stato manutentivo: buono.





Per una migliore comprensione si rimanda alla documentazione fotografica (allegato 49).

CLASSE ENERGETICA:

Dagli accertamenti effettuati presso il Sistema Informativo per la Prestazione Energetica degli Edifici della Regione Piemonte, non risultano sussistere Attestati di Prestazione Energetica.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

DEFINIZIONE:

Procedimento di stima: *a corpo*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Tenuto conto del contenuto della presente relazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della consistenza superficiera dei beni da ritenersi indicativa e non vincolante, come desumibile dalla visura catastale, del corrente stato occupazionale, dell'andamento del mercato immobiliare, delle indagini condotte, delle caratteristiche tecnico-costruttive e manutentive (vetustà, qualità e stato), delle risultanze emerse dagli accertamenti eseguiti presso i pubblici uffici e sulla località, della sussistenza delle già citate convenzioni edilizie, si ritiene di procedere alla determinazione del più probabile valore attuale di mercato dei beni eseguiti in via prudenziale, adottando un criterio di stima sintetico-comparativo, come segue:

alloggio e cantina - mq. 86,00 x €/mq. 1.400,00 = € 120.400,00  
autorimessa sub. 24 - mq. 22,00 x €/mq. 600,00 = € 13.200,00  
autorimessa sub. 25 - mq. 18,00 x €/mq. 600,00 = € 10.800,00

e così per complessivi € 144.400,00 (centoquarantaquattromilaquattrocento/00)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La perizia è svolta con riserva:

- sugli eventuali vizi e/o difetti occulti, non rilevabili da semplici sopralluoghi nei tempi a disposizione;
- sulla conformità normativa di tutti gli impianti;
- sulla interpretazione di tutte le normative urbanistico edilizie comunali qualora sia assente un progetto da esaminare.

Inoltre il valore finale assegnato deve intendersi nello stato di fatto e di diritto in cui il bene attualmente si trova, comprensivo di accessori e pertinenze, a corpo e non a misura, come visto e piaciuto con annessi diritti, azioni, ragioni, vincoli e servitù attive e passive, fissi ed infissi, annessi e connessi, salvo migliori e più esatti confini e dati catastali, fermo restando che chiunque intenda partecipare alla vendita giudiziaria, dovrà preventivamente verificare a propria cura e spese lo stato dei luoghi e locativo, la situazione tecnico-giuridico amministrativa senza poter vantare, a seguito di un eventuale trasferimento, qualsivoglia diritto o rivalsa nei confronti della procedura e dei suoi professionisti.

### VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

Alloggio, cantina e autorimesse € 144.400,00

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap. 8): € 0,00

Si precisa che nel caso di specie non si applica alcuna riduzione di valore, in quanto le spese condominiali insolute sono già state decurtate ed ulteriori voci quali esemplificativamente: differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, assenza di garanzia per vizi, immediatezza vendita, ecc..., tengono già in debito conto delle determinazioni estimative qui assunte e della tipologia di vendita giudiziaria

Spese di cancellazione trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: € 0,00

Spese di cancellazione trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: € 1.145,00

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art 568 c.p.c.: € 14,52

Riduzione per arrotondamento: € 240,48

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova € 143.000,00

## LOTTO 10

### 1. IDENTIFICAZIONE BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

#### PER LA PIENA PROPRIETÀ

in Chieri (TO), Viale Sandro Pertini n. 53

- con accesso dalla scala "B", al piano primo (2° f.t.), **alloggio**, composto di ingresso su soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere e bagno, alle coerenze: aria su corte esclusiva sub. 116, vano scala, pianerottolo, alloggio sub. 117, salvo altre;
- al piano interrato, **cantina** alle coerenze: autorimessa sub. 24, autorimessa sub. 23, corridoio comune a due lati, cantina sub. 110, salvo altre.

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 879 sub. 118 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 673,98 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 53, piano: S1-1, intestato \_\_\_\_\_, proprietà 1000/1000.

Si rimanda all'allegato 50.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza catastale complessiva alloggio e cantina: 86,00 m<sup>2</sup>

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

€ 133.300,00

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

€ 130.000,00

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava occupato da \_\_\_\_\_ in forza di contratto di locazione registrato a Torino 3 il 20/01/2023 al n. 525, serie 3T (allegato 51).

Durata del contratto dal 01/02/2023 al 31/01/2026. Canone annuo € 4.680,00 (quattromilaseicentoottanta/00) da pagarsi in rate mensili anticipate di € 390,00, oltre acconto spese per complessivi mensili € 75,00.

Si precisa che successivamente al sopralluogo, da informazioni assunte per il tramite del Custode Giudiziario, l'immobile è stato rilasciato dal conduttore e le relative chiavi risultano nella disponibilità della società esecutata.

Si rimanda inoltre agli accertamenti esperiti presso l'Agenzia delle Entrate (allegato 1), restando inteso che quanto sopra accertato è riferito alla data della verifica e pertanto, considerate le tempistiche della vendita, chiunque intenda partecipare all'asta dovrà assumere le opportune informazioni per il tramite del Custode Giudiziario.

#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

##### GRAVAMI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO

Sulla scorta degli elementi acquisiti presso l'Archivio di Stato e l'Ufficio Territoriale di Torino - Sezione Catasto Terreni, esaminata in epoca successiva la "Relazione sulle ricerche per la destinazione dei beni del Comune di Chieri (applicazione legge sugli usi civici)" presso il Commissariato per la liquidazione degli usi civici per il Piemonte, Liguria e Valle d'Aosta e della visura del sito della Regione Piemonte l'immobile esecutato non è gravato da censo, livello o uso civico.

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

4.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*

4.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

**Convenzione edilizia** a rogito Notaio Giovanna Ioli di Torino del 18/04/2005 rep. 51306/18652, trascritta a Torino 2 il 16/05/2005 ai nn. 22552/14517 (allegato 2), tra il Comune di Chieri e l'Azienda Sanitaria Locale (A.S.L.) n. 8 ai sensi degli articoli 43 e 45 della L.R. n. 56 del 05/12/1977 e s.m.i., avente ad oggetto il Piano Esecutivo Convenzionato su terreni ubicati nel Comune di Chieri. Si precisa che con il medesimo atto la A.S.L. n. 8 ha ceduto gratuitamente al Comune di Chieri le aree a servizio dei lotti edificabili, individuate ai fini del rispetto degli standards di legge e necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

**Convenzione integrativa** alla suddetta convenzione a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21.09.2007 rep. 55824/21261, trascritta a Torino 2 il 11.10.2007 ai nn. 54800/32220 (allegato 3), tra il Comune di Chieri e la società esecutata unitamente ad altro soggetto attuatore.

**Convenzione edilizia** a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21.09.2007 rep. 55825/21262, trascritta a Torino 2 il 11.10.2007 ai nn. 54801/32221 (allegato 4), tra il Comune di Chieri e la società esecutata, ai sensi degli articoli 17 e 18 del D.P.R. 380/2001, relativa alla realizzazione di interventi di edilizia convenzionata per abitazione, avente validità di anni 20 dalla data di stipulazione.

Si precisa che, ai sensi dell'art. 11, a seguito di trasferimento della proprietà la parte acquirente, e successivamente i suoi eventuali aventi causa, subentra nella posizione giuridica della società esecutata concessionaria relativamente a tutti i diritti, oneri ed obblighi nascenti dalla medesima convenzione, con esclusione solamente di quelli relativi agli articoli 2, 3, 4, 5, 7 et 12.

Resta inteso che, nell'ambito della presente procedura esecutiva, il prezzo determinato non risulta vincolato ai sensi della suddetta convenzione, fermo restando che nel caso in cui l'acquirente alienasse a sua volta l'immobile entro la data di validità, questi dovrà strettamente attenersi a quanto ivi contenuto.

**Regolamento di condominio** depositato con atto a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21/12/2010 rep. 60656/24724, registrato a Torino il 12/01/2011 al n. 845 (allegato 5).

Dalla disamina di detto documento, non sono previsti specifici vincoli attinenti all'immobile in questione.

Si precisa altresì che i suddetti atti devono intendersi qui integralmente trascritti.

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

### 4.2.1 Iscrizioni:

**Ipoteca volontaria**, iscritta il 03/04/2008 a Torino 2 ai nn. 16591/3326, a favore [REDACTED] contro [REDACTED]

Importo ipoteca: € 21.800.000,00.  
Importo capitale: € 10.900.000,00.

**Ipoteca conc. amministrativa/riscossione**, iscritta il 19/11/2021 a Torino 2 ai nn. 52115/9092, a favore [REDACTED] contro [REDACTED]

Importo ipoteca: € 425.397,06.  
Importo capitale: € 212.698,53.

### 4.2.2 Pignoramenti:

**Pignoramento**, trascritto il 29/12/2023 a Torino 2 ai nn. 53747/40801, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]

4.2.3 Altre trascrizioni: **Nessuna.**

4.2.4 Altre limitazioni d'uso: **Nessuna.**

Si rimanda all'allegato 52.

Si precisa che risulta sussistere contratto preliminare di compravendita trascritto a Torino 2 il 27/07/2023 ai nn. 33312/25402 con atto a rogito Notaio Maria Concetta Filippone del 24/07/2023 rep. 217874/9611 a favore di [REDACTED] ricomprensivo, tra l'altro, l'immobile in oggetto.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Gestione ordinaria: € 879,32  
Gestione riscaldamento: € 339,92

Si precisa inoltre che:

- le spese condominiali, attinenti come per legge agli ultimi due anni, sono state desunte dalla comunicazione pervenuta in data 12/09/2024 dall'amministratore condominiale (allegato 7);
- in considerazione delle tempistiche di trasferimento e delle disposizioni di attuazione del Codice Civile, chiunque intenda partecipare alla vendita, nella sua immediatezza, dovrà in ogni caso preliminarmente verificare la situazione debitoria sia attuale che pregressa, fermo restando che anche le eventuali pendenze che verranno computate dall'amministratore successivamente alla data suddetta resteranno a esclusivo carico dell'acquirente;
- le spese di cancellazione trascrizioni ed iscrizioni computate sono da intendersi indicative e non vincolanti in quanto tale importo sarà soggetto a variazione in considerazione del prezzo di aggiudicazione del bene;
- per quanto concerne i procedimenti giudiziari di cui al n. 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.

dalle informazioni assunte presso lo sportello del Ruolo Generale Contenziosi del Tribunale di Torino e dalle ispezioni ipotecarie eseguite a nome della società esecutata, risulta quanto prodotto nell'allegato 9.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Alla data di trascrizione del pignoramento (29/12/2023), l'immobile in oggetto risultava in capo per la piena proprietà alla società [REDACTED]

[REDACTED] in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Giuseppe Tomaselli di Torino del 17/11/2005 rep. 453743, trascritto a Torino 2 il 29/11/2005 ai nn. 57438/36318 (allegato 10), con il quale acquisiva la proprietà dell'area sulla quale edificava direttamente il compendio ricomprensente l'unità in questione.

### Dante causa

[REDACTED] proprietaria in forza di atto di devoluzione - atto amministrativo del 19/06/2000 rep. 181, trascritto a Torino 2 il 09/12/2003 ai nn. 55881/37385.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1 PRATICHE EDILIZIE:

Dagli accertamenti esperiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Chieri, il compendio immobiliare ricomprensente l'immobile in questione risulta edificato in forza di Permesso di Costruire n. 182/2006 del 15/10/2007 nonché successiva Denuncia di Inizio Attività in variante 54/2010 prot. 3756 del 05/02/2010.

Si precisa inoltre che l'agibilità è da intendersi attestata a partire dal 29/01/2012, come da dichiarazione del Comune di Chieri in data 13/09/2012.

Si rimanda all'allegato 11.

### 7.2 SITUAZIONE URBANISTICA:

Dalla disamina della documentazione urbanistica disponibile sul sito internet del Comune di Chieri, il compendio ricomprensente l'immobile in questione risulta ricadere in Area Normativa Cr29 - aree di completamento come definite all'art. 13 punto f l.r. 56/77.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1 CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2 CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3 CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4 CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

IMMOBILE IN CHIERI (TO), VIALE SANDRO PERTINI N. 53

## ALLOGGIO E CANTINA PER LA PIENA PROPRIETÀ

**in Chieri (TO), Viale Sandro Pertini n. 53**

- con accesso dalla scala "B", al piano primo (2° f.t.), **alloggio**, composto di ingresso su soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere e bagno, alle coerenze: aria su corte esclusiva sub. 116, vano scala, pianerottolo, alloggio sub. 117, salvo altre;
- al piano interrato, **cantina** alle coerenze: autorimessa sub. 24, autorimessa sub. 23, corridoio comune a due lati, cantina sub. 110, salvo altre.

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 879 sub. 118 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 673,98 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 53, piano: S1-I, intestato [REDACTED] proprietà 1000/1000.

Si rimanda all'allegato 50.

DESCRIZIONE:

Trattasi di fabbricato elevato a 4 piani fuori terra, oltre interrato, posto in zona periferica dotata dei principali servizi comunali, la cui costruzione risulta ultimata nel 2010, avente accesso pedonale dal civico 53 del Viale Sandro Pertini, nonché accessi carrai dal civico 12 del Viale della Repubblica e dal civico 5 della Via Giacinto Giordano, che presenta sinteticamente le seguenti caratteristiche: struttura portante in c.a., tetto a falde con mando di copertura in tegole; tamponamenti intonacati e tinteggiati al civile; orizzontamenti e solette balconi in laterocemento con ringhiere in ferro; serramenti esterni in pvc con interposti vetri doppi protetti da gelosie in pvc.

Ogni scala è dotata di ascensore e non dispone del servizio di portineria.

Stato manutentivo buono.





In merito ai materiali di finitura, impianti e dotazioni interne relative all'alloggio, si riferisce sinteticamente quanto segue: accesso da porta blindata; pavimentazioni in monocottura; rivestimenti in ceramica (bagno e pareti attrezzate angolo cottura); pareti intonacate e tinteggiate al civile; porte interne in legno; impianto sanitario con dotazioni ordinarie; impianto elettrico intubato sottotraccia; impianto di riscaldamento centralizzato con corpi radianti in alluminio. Stato manutentivo: buono.





Per una migliore comprensione si rimanda alla documentazione fotografica (allegato 53).

CLASSE ENERGETICA:

Dagli accertamenti effettuati presso il Sistema Informativo per la Prestazione Energetica degli Edifici della Regione Piemonte, non risultano sussistere Attestati di Prestazione Energetica.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

DEFINIZIONE:

Procedimento di stima: *a corpo*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Tenuto conto del contenuto della presente relazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della consistenza superficiale del bene da ritenersi indicativa e non vincolante, come desumibile dalla visura catastale, del corrente stato occupazionale, dell'andamento del mercato immobiliare, delle indagini condotte, delle caratteristiche tecnico-costruttive e manutentive (vetustà, qualità e stato), delle risultanze emerse dagli accertamenti eseguiti presso i pubblici uffici e sulla località, della sussistenza delle già citate convenzioni edilizie, si ritiene di procedere alla determinazione del più probabile valore attuale di mercato del bene esecutato in via prudenziale, adottando un criterio di stima sintetico-comparativo, come segue:

mq. 86,00 x €/mq. 1.550,00 = € 133.300,00 (centotrentatremilatrecento/00)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **€ 133.300,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La perizia è svolta con riserva:

- sugli eventuali vizi e/o difetti occulti, non rilevabili da semplici sopralluoghi nei tempi a disposizione;
- sulla conformità normativa di tutti gli impianti;

- sulla interpretazione di tutte le normative urbanistico edilizie comunali qualora sia assente un progetto da esaminare.

Inoltre il valore finale assegnato deve intendersi nello stato di fatto e di diritto in cui il bene attualmente si trova, comprensivo di accessori e pertinenze, a corpo e non a misura, come visto e piaciuto con annessi diritti, azioni, ragioni, vincoli e servitù attive e passive, fissi ed infissi, annessi e connessi, salvo migliori e più esatti confini e dati catastali, fermo restando che chiunque intenda partecipare alla vendita giudiziaria, dovrà preventivamente verificare a propria cura e spese lo stato dei luoghi e locativo, la situazione tecnico-giuridico amministrativa senza poter vantare, a seguito di un eventuale trasferimento, qualsivoglia diritto o rivalsa nei confronti della procedura e dei suoi professionisti.

#### VALORE DI MERCATO (OMV):

##### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

Alloggio e cantina

€ 133.300,00

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap. 8):

€ 0,00

Si precisa che nel caso di specie non si applica alcuna riduzione di valore, in quanto le spese condominiali insolute sono già state decurtate ed ulteriori voci quali esemplificativamente: differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, assenza di garanzia per vizi, immediatezza vendita, ecc..., tengono già in debito conto delle determinazioni estimative qui assunte e della tipologia di vendita giudiziaria

€ 0,00

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

€ 1.090,00

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art 568 c.p.c.:

€ 1.219,24

Riduzione per arrotondamento:

€ 990,76

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

**€ 130.000,00**

## LOTTO 11

### 1. IDENTIFICAZIONE BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

#### PER LA PIENA PROPRIETÀ

in Chieri (TO), Viale Sandro Pertini n. 53

- con accesso dalla scala "B", al piano secondo (3° f.t.), **alloggio**, composto di ingresso su soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere e bagno, alle coerenze: aria su corte esclusiva sub. 116, vano scala, pianerottolo, alloggio sub. 119, salvo altre;
- al piano interrato, **cantina** alle coerenze: corridoio comune, cantina sub. 116, intercapedine, cantina sub. 119, salvo altre.

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 879 sub. 120 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 599,09 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 53, piano: S1-2, intestato [REDACTED] proprietà 1000/1000.

Si rimanda all'allegato 54.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza catastale complessiva alloggio e cantina: 85,00 m<sup>2</sup>

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

€ 114.750,00

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

€ 113.000,00

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava occupato da [REDACTED] in forza di contratto di locazione registrato a Pinerolo il 14/10/2013 al n. 1316, serie 3T (allegato 55).

Durata del contratto dal 01/10/2013 al 30/09/2017, prorogato fino al 30/09/2025. Canone annuo € 4.800,00 (quattromilaottocento/00) da pagarsi in rate mensili anticipate di € 400,00, oltre acconto spese per complessivi mensili € 50,00.

Si rimanda inoltre agli accertamenti esperiti presso l'Agenzia delle Entrate (allegato 1), restando inteso che quanto sopra accertato è riferito alla data della verifica e pertanto, considerate le tempistiche della vendita, chiunque intenda partecipare all'asta dovrà assumere le opportune informazioni per il tramite del Custode Giudiziario.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### GRAVAMI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO

Sulla scorta degli elementi acquisiti presso l'Archivio di Stato e l'Ufficio Territoriale di Torino - Sezione Catasto Terreni, esaminata in epoca successiva la "Relazione sulle ricerche per la destinazione dei beni del Comune di Chieri (applicazione legge sugli usi civici)" presso il

Commissariato per la liquidazione degli usi civici per il Piemonte, Liguria e Valle d'Aosta e della visura del sito della Regione Piemonte l'immobile esecutato non è gravato da censo, livello o uso civico.

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

4.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*

4.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

**Convenzione edilizia** a rogito Notaio Giovanna Ioli di Torino del 18/04/2005 rep. 51306/18652, trascritta a Torino 2 il 16/05/2005 ai nn. 22552/14517 (allegato 2), tra il Comune di Chieri e l'Azienda Sanitaria Locale (A.S.L.) n. 8 ai sensi degli articoli 43 e 45 della L.R. n. 56 del 05/12/1977 e s.m.i., avente ad oggetto il Piano Esecutivo Convenzionato su terreni ubicati nel Comune di Chieri. Si precisa che con il medesimo atto la A.S.L. n. 8 ha ceduto gratuitamente al Comune di Chieri le aree a servizio dei lotti edificabili, individuate ai fini del rispetto degli standards di legge e necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

**Convenzione integrativa** alla suddetta convenzione a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21.09.2007 rep. 55824/21261, trascritta a Torino 2 il 11.10.2007 ai nn. 54800/32220 (allegato 3), tra il Comune di Chieri e la società esecutata unitamente ad altro soggetto attuatore.

**Convenzione edilizia** a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21.09.2007 rep. 55825/21262, trascritta a Torino 2 il 11.10.2007 ai nn. 54801/32221 (allegato 4), tra il Comune di Chieri e la società esecutata, ai sensi degli articoli 17 e 18 del D.P.R. 380/2001, relativa alla realizzazione di interventi di edilizia convenzionata per abitazione, avente validità di anni 20 dalla data di stipulazione.

Si precisa che, ai sensi dell'art. 11, a seguito di trasferimento della proprietà la parte acquirente, e successivamente i suoi eventuali aventi causa, subentra nella posizione giuridica della società esecutata concessionaria relativamente a tutti i diritti, oneri ed obblighi nascenti dalla medesima convenzione, con esclusione solamente di quelli relativi agli articoli 2, 3, 4, 5, 7 e 12.

Resta inteso che, nell'ambito della presente procedura esecutiva, il prezzo determinato non risulta vincolato ai sensi della suddetta convenzione, fermo restando che nel caso in cui l'acquirente alienasse a sua volta l'immobile entro la data di validità, questi dovrà strettamente attenersi a quanto ivi contenuto.

**Regolamento di condominio** depositato con atto a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21/12/2010 rep. 60656/24724, registrato a Torino il 12/01/2011 al n. 845 (allegato 5).

Dalla disamina di detto documento, non sono previsti specifici vincoli attinenti all'immobile in questione.

Si precisa altresì che i suddetti atti devono intendersi qui integralmente trascritti.

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

4.2.1 *Iscrizioni:*

**Ipoteca volontaria**, iscritta il 03/04/2008 a Torino 2 ai nn. 16591/3326, a favore

, contro

Importo ipoteca: € 21.800.000,00.  
Importo capitale: € 10.900.000,00.

**Ipoteca conc. amministrativa/riscossione**, iscritta il 19/03/2021 a Torino 2 ai nn. 11658/1811, a favore [REDACTED] contro [REDACTED]

Importo ipoteca: € 181.866,00.  
Importo capitale: € 90.933,00.

**Ipoteca conc. amministrativa/riscossione**, iscritta il 19/11/2021 a Torino 2 ai nn. 52115/9092, a favore [REDACTED] contro [REDACTED]

Importo ipoteca: € 425.397,06.  
Importo capitale: € 212.698,53.

4.2.2 *Pignoramenti:*

**Pignoramento**, trascritto il 29/12/2023 a Torino 2 ai nn. 53747/40801, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]

4.2.3 *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4 *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

Si rimanda all'allegato 56.

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Gestione ordinaria:	€ 14,89
Gestione riscaldamento:	€ 0,00

Si precisa inoltre che:

- le spese condominiali, attinenti come per legge agli ultimi due anni, sono state desunte dalla comunicazione pervenuta in data 12/09/2024 dall'amministratore condominiale (allegato 7);
- in considerazione delle tempistiche di trasferimento e delle disposizioni di attuazione del Codice Civile, chiunque intenda partecipare alla vendita, nella sua immediatezza, dovrà in ogni caso preliminarmente verificare la situazione debitoria sia attuale che pregressa, fermo restando che anche le eventuali pendenze che verranno computate dall'amministratore successivamente alla data suddetta resteranno a esclusivo carico dell'acquirente;
- le spese di cancellazione trascrizioni ed iscrizioni computate sono da intendersi indicative e non vincolanti in quanto tale importo sarà soggetto a variazione in considerazione del prezzo di aggiudicazione del bene;
- per quanto concerne i procedimenti giudiziari di cui al n. 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c. dalle informazioni assunte presso lo sportello del Ruolo Generale Contenziosi del Tribunale di Torino e dalle ispezioni ipotecarie eseguite a nome della società esecutata, risulta quanto prodotto nell'allegato 9.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Alla data di trascrizione del pignoramento (29/12/2023), l'immobile in oggetto risultava in capo per la piena proprietà alla società [REDACTED] in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Giuseppe Tomaselli di Torino del 17/11/2005 rep. 453743, trascritto a Torino 2 il 29/11/2005 ai nn. 57438/36318 (allegato 10), con il quale acquisiva la proprietà dell'area sulla quale edificava direttamente il compendio ricomprendente l'unità in questione.

### Dante causa

[REDACTED] proprietaria in forza di atto di devoluzione - atto amministrativo del 19/06/2000 rep. 181, trascritto a Torino 2 il 09/12/2003 ai nn. 55881/37385.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1 PRATICHE EDILIZIE:

Dagli accertamenti esperiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Chieri, il compendio immobiliare ricomprendente l'immobile in questione risulta edificato in forza di Permesso di Costruire n. 182/2006 del 15/10/2007 nonché successiva Denuncia di Inizio Attività in variante 54/2010 prot. 3756 del 05/02/2010.

Si precisa inoltre che l'agibilità è da intendersi attestata a partire dal 29/01/2012, come da dichiarazione del Comune di Chieri in data 13/09/2012.

Si rimanda all'allegato 11.

### 7.2 SITUAZIONE URBANISTICA:

Dalla disamina della documentazione urbanistica disponibile sul sito internet del Comune di Chieri, il compendio ricomprendente l'immobile in questione risulta ricadere in Area Normativa Cr29 - aree di completamento come definite all'art. 13 punto f.l.r. 56/77.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1 CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2 CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3 CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4 CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

IMMOBILE IN CHIERI (TO), VIALE SANDRO PERTINI N. 53

## ALLOGGIO E CANTINA PER LA PIENA PROPRIETÀ

in Chieri (TO), Viale Sandro Pertini n. 53

- con accesso dalla scala "B", al piano secondo (3° f.t.), **alloggio**, composto di ingresso su soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere e bagno, alle coerenze: aria su corte esclusiva sub. 116, vano scala, pianerottolo, alloggio sub. 119, salvo altre;
- al piano interrato, **cantina** alle coerenze: corridoio comune, cantina sub. 116, intercapedine, cantina sub. 119, salvo altre.

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 879 sub. 120 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 599,09 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 53, piano: S1-2, intestato [REDACTED] proprietà 1000/1000.

Si rimanda all'allegato 54.

DESCRIZIONE:

Trattasi di fabbricato elevato a 4 piani fuori terra, oltre interrato, posto in zona periferica dotata dei principali servizi comunali, la cui costruzione risulta ultimata nel 2010, avente accesso pedonale dal civico 53 del Viale Sandro Pertini, nonché accessi carrai dal civico 12 del Viale della Repubblica e dal civico 5 della Via Giacinto Giordano, che presenta sinteticamente le seguenti caratteristiche: struttura portante in c.a., tetto a falde con mando di copertura in tegole; tamponamenti intonacati e tinteggiati al civile; orizzontamenti e solette balconi in laterocemento con ringhiere in ferro; serramenti esterni in pvc con interposti vetri doppi protetti da gelosie in pvc.

Ogni scala è dotata di ascensore e non dispone del servizio di portineria.

Stato manutentivo buono.





In merito ai materiali di finitura, impianti e dotazioni interne relative all'alloggio, si riferisce sinteticamente quanto segue: accesso da porta blindata; pavimentazioni in monocottura; rivestimenti in ceramica (bagno e pareti attrezzate angolo cottura), pareti intonacate e tinteggiate al civile; porte interne in legno; impianto sanitario con dotazioni ordinarie; impianto elettrico intubato sottotraccia; impianto di riscaldamento centralizzato con corpi radianti in alluminio. Stato manutentivo: buono.





Per una migliore comprensione si rimanda alla documentazione fotografica (allegato 57).

CLASSE ENERGETICA:

Dagli accertamenti effettuati presso il Sistema Informativo per la Prestazione Energetica degli Edifici della Regione Piemonte, non risultano sussistere Attestati di Prestazione Energetica.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

DEFINIZIONE:

Procedimento di stima: *a corpo*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Tenuto conto del contenuto della presente relazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della consistenza superficaria del bene da ritenersi indicativa e non vincolante, come desumibile dalla visura catastale, del corrente stato occupazionale, dell'andamento del mercato immobiliare, delle indagini condotte, delle caratteristiche tecnico-costruttive e manutentive (vetustà, qualità e stato), delle risultanze emerse dagli accertamenti eseguiti presso i pubblici uffici e sulla località, della sussistenza delle già citate convenzioni edilizie, si ritiene di procedere alla determinazione del più probabile valore attuale di mercato del bene esecutato in via prudenziale, adottando un criterio di stima sintetico-comparativo, come segue:

mq. 85,00 x €/mq. 1.350,00 = € 114.750,00 (centoquattordicimilasettecentocinquanta/00)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **€ 114.750,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La perizia è svolta con riserva:

- sugli eventuali vizi e/o difetti occulti, non rilevabili da semplici sopralluoghi nei tempi a disposizione;
- sulla conformità normativa di tutti gli impianti;

- sulla interpretazione di tutte le normative urbanistico edilizie comunali qualora sia assente un progetto da esaminare.

Inoltre il valore finale assegnato deve intendersi nello stato di fatto e di diritto in cui il bene attualmente si trova, comprensivo di accessori e pertinenze, a corpo e non a misura, come visto e piaciuto con annessi diritti, azioni, ragioni, vincoli e servitù attive e passive, fissi ed infissi, annessi e connessi, salvo migliori e più esatti confini e dati catastali, fermo restando che chiunque intenda partecipare alla vendita giudiziaria, dovrà preventivamente verificare a propria cura e spese lo stato dei luoghi e locativo, la situazione tecnico-giuridico amministrativa senza poter vantare, a seguito di un eventuale trasferimento, qualsivoglia diritto o rivalsa nei confronti della procedura e dei suoi professionisti.

#### VALORE DI MERCATO (OMV):

##### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

Alloggio e cantina

€ 114.750,00

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap. 8):

€ 0,00

Si precisa che nel caso di specie non si applica alcuna riduzione di valore, in quanto le spese condominiali insolute sono già state decurtate ed ulteriori voci quali esemplificativamente: differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, assenza di garanzia per vizi, immediatezza vendita, ecc..., tengono già in debito conto delle determinazioni estimative qui assunte e della tipologia di vendita giudiziaria

€ 0,00

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

€ 1.546,00

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art 568 c.p.c.:

€ 14,89

Riduzione per arrotondamento:

€ 189,11

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

**€ 113.000,00**

## LOTTO 12

### 1. IDENTIFICAZIONE BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

#### PER LA PIENA PROPRIETÀ

in Chieri (TO), Viale Sandro Pertini n. 53

- con accesso dalla scala "B", al piano terzo (4° f.t.), **alloggio**, composto di ingresso su soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere e bagno, alle coerenze: aria su corte esclusiva sub. 116, vano scala, pianerottolo, alloggio sub. 121, salvo altre;
- al piano interrato, **cantina** alle coerenze: corridoio comune, cantina sub. 119, intercapedine, cantina sub. 117, salvo altre.

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 879 sub. 122 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 599,09 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 53, piano: S1-3, intestato [REDACTED] proprietà 1000/1000.

Si rimanda all'allegato 58.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza catastale complessiva alloggio e cantina: 85,00 m<sup>2</sup>

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

€ 148.750,00

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

€ 147.000,00

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Fermo restando che dagli accertamenti esperiti presso l'Agenzia delle Entrate a nome della debitrice in qualità di dante causa non risultano sussistere contratti di locazione aventi ad oggetto specificatamente l'immobile in questione (allegato 1), al momento del sopralluogo questo risultava occupato senza titolo da [REDACTED]

Resta inteso che quanto sopra accertato è riferito alla data della verifica e pertanto, considerate le tempistiche della vendita, chiunque intenda partecipare all'asta dovrà assumere le opportune informazioni per il tramite del Custode Giudiziario.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### GRAVAMI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO

Sulla scorta degli elementi acquisiti presso l'Archivio di Stato e l'Ufficio Territoriale di Torino - Sezione Catasto Terreni, esaminata in epoca successiva la "Relazione sulle ricerche per la destinazione dei beni del Comune di Chieri (applicazione legge sugli usi civici)" presso il Commissariato per la liquidazione degli usi civici per il Piemonte, Liguria e Valle d'Aosta e della visura del sito della Regione Piemonte l'immobile esecutato non è gravato da censo, livello

o uso civico.

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

4.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*

4.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

**Convenzione edilizia** a rogito Notaio Giovanna Ioli di Torino del 18/04/2005 rep. 51306/18652, trascritta a Torino 2 il 16/05/2005 ai nn. 22552/14517 (allegato 2), tra il Comune di Chieri e l'Azienda Sanitaria Locale (A.S.L.) n. 8 ai sensi degli articoli 43 e 45 della L.R. n. 56 del 05/12/1977 e s.m.i., avente ad oggetto il Piano Esecutivo Convenzionato su terreni ubicati nel Comune di Chieri. Si precisa che con il medesimo atto la A.S.L. n. 8 ha ceduto gratuitamente al Comune di Chieri le aree a servizio dei lotti edificabili, individuate ai fini del rispetto degli standards di legge e necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

**Convenzione integrativa** alla suddetta convenzione a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21.09.2007 rep. 55824/21261, trascritta a Torino 2 il 11.10.2007 ai nn. 54800/32220 (allegato 3), tra il Comune di Chieri e la società eseguita unitamente ad altro soggetto attuatore.

**Convenzione edilizia** a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21.09.2007 rep. 55825/21262, trascritta a Torino 2 il 11.10.2007 ai nn. 54801/32221 (allegato 4), tra il Comune di Chieri e la società eseguita, ai sensi degli articoli 17 e 18 del D.P.R. 380/2001, relativa alla realizzazione di interventi di edilizia convenzionata per abitazione, avente validità di anni 20 dalla data di stipulazione.

Si precisa che, ai sensi dell'art. 11, a seguito di trasferimento della proprietà la parte acquirente, e successivamente i suoi eventuali aventi causa, subentra nella posizione giuridica della società eseguita concessionaria relativamente a tutti i diritti, oneri ed obblighi nascenti dalla medesima convenzione, con esclusione solamente di quelli relativi agli articoli 2, 3, 4, 5, 7 e 12.

Resta inteso che, nell'ambito della presente procedura esecutiva, il prezzo determinato non risulta vincolato ai sensi della suddetta convenzione, fermo restando che nel caso in cui l'acquirente alienasse a sua volta l'immobile entro la data di validità, questi dovrà strettamente attenersi a quanto ivi contenuto.

**Regolamento di condominio** depositato con atto a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21/12/2010 rep. 60656/24724, registrato a Torino il 12/01/2011 al n. 845 (allegato 5).

Dalla disamina di detto documento, non sono previsti specifici vincoli attinenti all'immobile in questione.

Si precisa altresì che i suddetti atti devono intendersi qui integralmente trascritti.

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

4.2.1 *Iscrizioni:*

**Ipoteca volontaria**, iscritta il 03/04/2008 a Torino 2 ai nn. 16591/3326, a favore

contro

Importo ipoteca: € 21.800.000,00.

Importo capitale: € 10.900.000,00.

**Ipoteca conc. amministrativa/riscossione**, iscritta il 19/11/2021 a Torino 2 ai nn. 52115/9092, a favore [REDACTED] contro [REDACTED]

Importo ipoteca: € 425.397,06.

Importo capitale: € 212.698,53.

#### 4.2.2 Pignoramenti:

**Pignoramento**, trascritto il 29/12/2023 a Torino 2 ai nn. 53747/40801, a favore di [REDACTED]

contro [REDACTED]

#### 4.2.3 Altre trascrizioni: *Nessuna.*

#### 4.2.4 Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

Si rimanda all'allegato 59.

### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Gestione ordinaria:

€ 0,00

Gestione riscaldamento:

€ 0,00

Si precisa inoltre che:

- le spese condominiali, attinenti come per legge agli ultimi due anni, sono state desunte dalla comunicazione pervenuta in data 12/09/2024 dall'amministratore condominiale (allegato 7);
- in considerazione delle tempistiche di trasferimento e delle disposizioni di attuazione del Codice Civile, chiunque intenda partecipare alla vendita, nella sua immediatezza, dovrà in ogni caso preliminarmente verificare la situazione debitoria sia attuale che pregressa, fermo restando che anche le eventuali pendenze che verranno computate dall'amministratore successivamente alla data suddetta resteranno a esclusivo carico dell'acquirente;
- le spese di cancellazione trascrizioni ed iscrizioni computate sono da intendersi indicative e non vincolanti in quanto tale importo sarà soggetto a variazione in considerazione del prezzo di aggiudicazione del bene;
- per quanto concerne i procedimenti giudiziari di cui al n. 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c. dalle informazioni assunte presso lo sportello del Ruolo Generale Contenziosi del Tribunale di Torino e dalle ispezioni ipotecarie eseguite a nome della società esecutata, risulta quanto prodotto nell'allegato 9.

### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Alla data di trascrizione del pignoramento (29/12/2023), l'immobile in oggetto risultava in capo per la piena proprietà alla società [REDACTED]

[REDACTED] in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Giuseppe Tomaselli di Torino del 17/11/2005 rep. 453743, trascritto a Torino 2 il 29/11/2005 ai nn. 57438/36318 (allegato 10), con il quale acquisiva la proprietà dell'area sulla quale edificava direttamente il compendio ricomprendente l'unità in questione.

Dante causa

[REDACTED], proprietaria in forza di atto di devoluzione - atto amministrativo del 19/06/2000 rep. 181, trascritto a Torino 2 il 09/12/2003 ai nn. 55881/37385.

**7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

**7.1 PRATICHE EDILIZIE:**

Dagli accertamenti esperiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Chieri, il compendio immobiliare ricomprensente l'immobile in questione risulta edificato in forza di Permesso di Costruire n. 182/2006 del 15/10/2007 nonché successiva Denuncia di Inizio Attività in variante 54/2010 prot. 3756 del 05/02/2010.

Si precisa inoltre che l'agibilità è da intendersi attestata a partire dal 29/01/2012, come da dichiarazione del Comune di Chieri in data 13/09/2012.

Si rimanda all'allegato 11.

**7.2 SITUAZIONE URBANISTICA:**

Dalla disamina della documentazione urbanistica disponibile sul sito internet del Comune di Chieri, il compendio ricomprensente l'immobile in questione risulta ricadere in Area Normativa Cr29 - aree di completamento come definite all'art. 13 punto f l.r. 56/77.

**8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

**8.1 CONFORMITÀ EDILIZIA:** NESSUNA DIFFORMITÀ

**8.2 CONFORMITÀ CATASTALE:** NESSUNA DIFFORMITÀ

**8.3 CONFORMITÀ URBANISTICA:** NESSUNA DIFFORMITÀ

**8.4 CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:** NESSUNA DIFFORMITÀ

IMMOBILE IN CHIERI (TO), VIALE SANDRO PERTINI N. 53

## ALLOGGIO E CANTINA PER LA PIENA PROPRIETÀ

in Chieri (TO), Viale Sandro Pertini n. 53

- con accesso dalla scala "B", al piano terzo (4° f.t.), **alloggio**, composto di ingresso su soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere e bagno, alle coerenze: aria su corte esclusiva sub. 116, vano scala, pianerottolo, alloggio sub. 121, salvo altre;
- al piano interrato, **cantina** alle coerenze: corridoio comune, cantina sub. 119, intercapedine, cantina sub. 117, salvo altre.

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 879 sub. 122 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 599,09 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 53, piano: S1-3, intestato [REDACTED] proprietà 1000/1000.

Si rimanda all'allegato 58.

DESCRIZIONE:

Trattasi di fabbricato elevato a 4 piani fuori terra, oltre interrato, posto in zona periferica dotata dei principali servizi comunali, la cui costruzione risulta ultimata nel 2010, avente accesso pedonale dal civico 53 del Viale Sandro Pertini, nonché accessi carrai dal civico 12 del Viale della Repubblica e dal civico 5 della Via Giacinto Giordano, che presenta sinteticamente le seguenti caratteristiche: struttura portante in c.a., tetto a falde con mando di copertura in tegole; tamponamenti intonacati e tinteggiati al civile; orizzontamenti e solette balconi in laterocemento con ringhiere in ferro; serramenti esterni in pvc con interposti vetri doppi protetti da gelosie in pvc. Ogni scala è dotata di ascensore e non dispone del servizio di portineria. Stato manutentivo buono.





In merito ai materiali di finitura, impianti e dotazioni interne relative all'alloggio, si riferisce sinteticamente quanto segue: accesso da porta blindata; pavimentazioni in monocottura; rivestimenti in ceramica (bagno e pareti attrezzate angolo cottura), pareti intonacate e tinteggiate al civile; porte interne in legno; impianto sanitario con dotazioni ordinarie; impianto elettrico intubato sottotraccia; impianto di riscaldamento centralizzato con corpi radianti in alluminio. Stato manutentivo: buono.





Per una migliore comprensione si rimanda alla documentazione fotografica (allegato 60).

CLASSE ENERGETICA:

Dagli accertamenti effettuati presso il Sistema Informativo per la Prestazione Energetica degli Edifici della Regione Piemonte, l'alloggio risulta dotato di Attestato di Prestazione Energetica n. 2023 102992 0014 del 16/05/2023 con scadenza 16/05/2033, a firma [REDACTED], riportante la classe energetica "D" (allegato 61).

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

DEFINIZIONE:

Procedimento di stima: *a corpo*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Tenuto conto del contenuto della presente relazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della consistenza superficiale del bene da ritenersi indicativa e non vincolante, come desumibile dalla visura catastale, del corrente stato occupazionale, dell'andamento del mercato immobiliare, delle indagini condotte, delle caratteristiche tecnico-costruttive e manutentive (vetustà, qualità e stato), delle risultanze emerse dagli accertamenti eseguiti presso i pubblici uffici e sulla località, della sussistenza delle già citate convenzioni edilizie, si ritiene di procedere alla determinazione del più probabile valore attuale di mercato del bene eseguito in via prudenziale, adottando un criterio di stima sintetico-comparativo, come segue:

mq. 85,00 x €/mq. 1.750,00 = € 148.750,00 (centoquarantottomilasettecentocinquanta/00)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

€ 148.750,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La perizia è svolta con riserva:

- sugli eventuali vizi e/o difetti occulti, non rilevabili da semplici sopralluoghi nei tempi a

disposizione;

- sulla conformità normativa di tutti gli impianti;
- sulla interpretazione di tutte le normative urbanistico edilizie comunali qualora sia assente un progetto da esaminare.

Inoltre il valore finale assegnato deve intendersi nello stato di fatto e di diritto in cui il bene attualmente si trova, comprensivo di accessori e pertinenze, a corpo e non a misura, come visto e piaciuto con annessi diritti, azioni, ragioni, vincoli e servitù attive e passive, fissi ed infissi, annessi e connessi, salvo migliori e più esatti confini e dati catastali, fermo restando che chiunque intenda partecipare alla vendita giudiziaria, dovrà preventivamente verificare a propria cura e spese lo stato dei luoghi e locativo, la situazione tecnico-giuridico amministrativa senza poter vantare, a seguito di un eventuale trasferimento, qualsivoglia diritto o rivalsa nei confronti della procedura e dei suoi professionisti.

### VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

Alloggio e cantina € 148.750,00

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap. 8): € 0,00

Si precisa che nel caso di specie non si applica alcuna riduzione di valore, in quanto le spese condominiali insolute sono già state decurtate ed ulteriori voci quali esemplificativamente: differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, assenza di garanzia per vizi, immediatezza vendita, ecc..., tengono già in debito conto delle determinazioni estimative qui assunte e della tipologia di vendita giudiziaria

€ 0,00

Spese di cancellazione trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: € 1.167,00

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art 568 c.p.c.: € 0,00

Riduzione per arrotondamento: € 583,00

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

€ 147.000,00

## LOTTO 13

### 1. IDENTIFICAZIONE BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

#### PER LA PIENA PROPRIETÀ

in Chieri (TO), Viale Sandro Pertini n. 55

- con accesso dalla scala "C", al piano terreno (1° f.t.), **alloggio** con annessa corte in uso esclusivo antistante e frontistante, composto di ingresso su soggiorno con angolo cottura, disimpegno, ripostiglio, camera e bagno, alle coerenze: strada privata, alloggio sub. 35, strada privata, alloggio sub. 27, vano scala, pianerottolo, viale di accesso comune, salvo altre;
- al piano interrato, **cantina** alle coerenze: intercapedine a due lati, cantina sub. 30, corridoio comune a due lati, salvo altre.

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 878 sub. 28 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita 524,20 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 55, piano: S1-1, intestato [REDACTED] proprietà 1000/1000.

Si rimanda all'allegato 62.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza catastale complessiva alloggio e cantina: 63,00 m<sup>2</sup>

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

€ 85.050,00

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

€ 83.000,00

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava occupato da [REDACTED] in forza di contratto di locazione registrato a Pinerolo il 21/09/2012 al n. 574, serie 3T (allegato 63).

Durata del contratto dal 01/10/2012 al 30/09/2016, prorogato fino al 30/09/2024. Canone annuo € 4.200,00 (quattromiladuecento/00) da pagarsi in rate mensili anticipate di € 350,00, oltre acconto spese per complessivi mensili € 30,00.

Si rimanda inoltre agli accertamenti esperiti presso l'Agenzia delle Entrate (allegato 1), restando inteso che quanto sopra accertato è riferito alla data della verifica e pertanto, considerate le tempistiche della vendita, chiunque intenda partecipare all'asta dovrà assumere le opportune informazioni per il tramite del Custode Giudiziario.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### GRAVAMI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO

Sulla scorta degli elementi acquisiti presso l'Archivio di Stato e l'Ufficio Territoriale di Torino - Sezione Catasto Terreni, esaminata in epoca successiva la "Relazione sulle ricerche per la

destinazione dei beni del Comune di Chieri (applicazione legge sugli usi civici)" presso il Commissariato per la liquidazione degli usi civici per il Piemonte, Liguria e Valle d'Aosta e della visura del sito della Regione Piemonte l'immobile esecutato non è gravato da censo, livello o uso civico.

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

4.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*

4.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

**Convenzione edilizia** a rogito Notaio Giovanna Ioli di Torino del 18/04/2005 rep. 51306/18652, trascritta a Torino 2 il 16/05/2005 ai nn. 22552/14517 (allegato 2), tra il Comune di Chieri e l'Azienda Sanitaria Locale (A.S.L.) n. 8 ai sensi degli articoli 43 e 45 della L.R. n. 56 del 05/12/1977 e s.m.i., avente ad oggetto il Piano Esecutivo Convenzionato su terreni ubicati nel Comune di Chieri. Si precisa che con il medesimo atto la A.S.L. n. 8 ha ceduto gratuitamente al Comune di Chieri le aree a servizio dei lotti edificabili, individuate ai fini del rispetto degli standards di legge e necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

**Convenzione integrativa** alla suddetta convenzione a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21.09.2007 rep. 55824/21261, trascritta a Torino 2 il 11.10.2007 ai nn. 54800/32220 (allegato 3), tra il Comune di Chieri e la società esecutata unitamente ad altro soggetto attuatore.

**Convenzione edilizia** a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21.09.2007 rep. 55825/21262, trascritta a Torino 2 il 11.10.2007 ai nn. 54801/32221 (allegato 4), tra il Comune di Chieri e la società esecutata, ai sensi degli articoli 17 e 18 del D.P.R. 380/2001, relativa alla realizzazione di interventi di edilizia convenzionata per abitazione, avente validità di anni 20 dalla data di stipulazione.

Si precisa che, ai sensi dell'art. 11, a seguito di trasferimento della proprietà la parte acquirente, e successivamente i suoi eventuali aventi causa, subentra nella posizione giuridica della società esecutata concessionaria relativamente a tutti i diritti, oneri ed obblighi nascenti dalla medesima convenzione, con esclusione solamente di quelli relativi agli articoli 2, 3, 4, 5, 7 et 12.

Resta inteso che, nell'ambito della presente procedura esecutiva, il prezzo determinato non risulta vincolato ai sensi della suddetta convenzione, fermo restando che nel caso in cui l'acquirente alienasse a sua volta l'immobile entro la data di validità, questi dovrà strettamente attenersi a quanto ivi contenuto.

**Regolamento di condominio** depositato con atto a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 23/11/2010 rep. 60494/24596, registrato a Torino il 25/11/2010 al n. 10276 (allegato 6).

Dalla disamina di detto documento, non sono previsti specifici vincoli attinenti all'immobile in questione.

Si precisa altresì che i suddetti atti devono intendersi qui integralmente trascritti.

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

### 4.2.1 Iscrizioni:

**Ipoteca volontaria**, iscritta il 03/04/2008 a Torino 2 ai nn. 16591/3326, a favore [REDACTED]

[REDACTED], contro [REDACTED]

Importo ipoteca: € 21.800.000,00.

Importo capitale: € 10.900.000,00.

**Ipoteca conc. amministrativa/riscossione**, iscritta il 21/05/2018 a Torino 2 ai nn. 20065/3373, a favore [REDACTED], contro [REDACTED]

Importo ipoteca: € 223.270,34.

Importo capitale: € 111.635,17.

**Ipoteca conc. amministrativa/riscossione**, iscritta il 19/11/2021 a Torino 2 ai nn. 52115/9092, a favore [REDACTED] contro [REDACTED]

Importo ipoteca: € 425.397,06.

Importo capitale: € 212.698,53.

### 4.2.2 Pignoramenti:

**Pignoramento**, trascritto il 29/12/2023 a Torino 2 ai nn. 53747/40801, a favore di [REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED]

### 4.2.3 Altre trascrizioni: *Nessuna.*

### 4.2.4 Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

Si rimanda all'allegato 64.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Gestione ordinaria: € 177,90

Gestione riscaldamento: € 0,00

Si precisa inoltre che:

- le spese condominiali, attinenti come per legge agli ultimi due anni, sono state desunte dalla comunicazione pervenuta in data 12/09/2024 dall'amministratore condominiale (allegato 8);
- in considerazione delle tempistiche di trasferimento e delle disposizioni di attuazione del Codice Civile, chiunque intenda partecipare alla vendita, nella sua immediatezza, dovrà in ogni caso preliminarmente verificare la situazione debitoria sia attuale che pregressa, fermo restando che anche le eventuali pendenze che verranno computate dall'amministratore successivamente alla data suddetta resteranno a esclusivo carico dell'acquirente;
- le spese di cancellazione trascrizioni ed iscrizioni computate sono da intendersi indicative e non vincolanti in quanto tale importo sarà soggetto a variazione in considerazione del prezzo di aggiudicazione del bene;

- per quanto concerne i procedimenti giudiziari di cui al n. 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c. dalle informazioni assunte presso lo sportello del Ruolo Generale Contenziosi del Tribunale di Torino e dalle ispezioni ipotecarie eseguite a nome della società esecutata, risulta quanto prodotto nell'allegato 9.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Alla data di trascrizione del pignoramento (29/12/2023), l'immobile in oggetto risultava in capo per la piena proprietà alla società [REDACTED]

[REDACTED] in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Giuseppe Tomaselli di Torino del 17/11/2005 rep. 453743, trascritto a Torino 2 il 29/11/2005 ai nn. 57438/36318 (allegato 10), con il quale acquisiva la proprietà dell'area sulla quale edificava direttamente il compendio ricomprensente l'unità in questione.

Dante causa

[REDACTED] proprietaria in forza di atto di devoluzione - atto amministrativo del 19/06/2000 rep. 181, trascritto a Torino 2 il 09/12/2003 ai nn. 55881/37385.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1 PRATICHE EDILIZIE:

Dagli accertamenti esperiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Chieri, il compendio immobiliare ricomprensente l'immobile in questione risulta edificato in forza di Permesso di Costruire n. 183/2006 del 15/10/2007 nonché successiva Denuncia di Inizio Attività in variante 55/2010 prot. 3757 del 05/02/2010.

Si precisa inoltre che risulta rilasciata agibilità n. 34/2010 in data 29/07/2013.

Si rimanda all'allegato 12.

### 7.2 SITUAZIONE URBANISTICA:

Dalla disamina della documentazione urbanistica disponibile sul sito internet del Comune di Chieri, il compendio ricomprensente l'immobile in questione risulta ricadere in Area Normativa Cr29 - aree di completamento come definite all'art. 13 punto f.l.r. 56/77.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1 CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2 CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3 CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4 CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

IMMOBILE IN CHIERI (TO), VIALE SANDRO PERTINI N. 55

## ALLOGGIO E CANTINA PER LA PIENA PROPRIETÀ

in Chieri (TO), Viale Sandro Pertini n. 55

- con accesso dalla scala "C", al piano terreno (1° ft.), **alloggio** con annessa corte in uso esclusivo antistante e frontistante, composto di ingresso su soggiorno con angolo cottura, disimpegno, ripostiglio, camera e bagno, alle coerenze: strada privata, alloggio sub. 35, strada privata, alloggio sub. 27, vano scala, pianerottolo, viale di accesso comune, salvo altre;
- al piano interrato, **cantina** alle coerenze: intercapedine a due lati, cantina sub. 30, corridoio comune a due lati, salvo altre.

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 878 sub. 28 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita 524,20 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 55, piano: S1-1, intestato [REDACTED] proprietà 1000/1000.

Si rimanda all'allegato 62.

DESCRIZIONE:

Trattasi di fabbricato elevato a 4 piani fuori terra, oltre interrato, posto in zona periferica dotata dei principali servizi comunali, la cui costruzione risulta ultimata nel 2010, avente accesso pedonale dal civico 55 del Viale Sandro Pertini, nonché accesso carraio dal civico 5 della Via Pompeo Colajanni, che presenta sinteticamente le seguenti caratteristiche: struttura portante in c.a., tetto a falde con mando di copertura in tegole; tamponamenti intonacati e tinteggiati al civile; orizzontamenti e solette balconi in laterocemento con ringhiere in ferro; serramenti esterni in pvc con interposti vetri doppi protetti da gelosie in pvc.

Ogni scala è dotata di ascensore e non dispone del servizio di portineria.

Stato manutentivo buono.





In merito ai materiali di finitura, impianti e dotazioni interne relative all'alloggio, si riferisce sinteticamente quanto segue: accesso da porta blindata; pavimentazioni in monocottura; rivestimenti in ceramica (bagno e pareti attrezzate angolo cottura); pareti intonacate e tinteggiate al civile; porte interne in legno; impianto sanitario con dotazioni ordinarie; impianto elettrico intubato sottotraccia; impianto di riscaldamento centralizzato con corpi radianti in alluminio. Area esterna esclusiva recintata, pianeggiante, a verde con camminamenti sul perimetro del fabbricato. Stato manutentivo: buono.





Per una migliore comprensione si rimanda alla documentazione fotografica (allegato 65).

**CLASSE ENERGETICA:**

Dagli accertamenti effettuati presso il Sistema Informativo per la Prestazione Energetica degli Edifici della Regione Piemonte, non risultano sussistere Attestati di Prestazione Energetica.

**CONSISTENZA:**

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

**DEFINIZIONE:**

Procedimento di stima: *a corpo*

**SVILUPPO VALUTAZIONE:**

Tenuto conto del contenuto della presente relazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della consistenza superficiera del bene da ritenersi indicativa e non vincolante, come desumibile dalla visura catastale, del corrente stato occupazionale, dell'andamento del mercato immobiliare, delle indagini condotte, delle caratteristiche tecnico-costruttive e manutentive (vetustà, qualità e stato), delle risultanze emerse dagli accertamenti eseguiti presso i pubblici uffici e sulla località, della sussistenza delle già citate convenzioni edilizie, si ritiene di procedere alla determinazione del più probabile valore attuale di mercato del bene esecutato in via prudenziale, adottando un criterio di stima sintetico-comparativo, come segue:

mq. 63,00 x €/mq. 1.350,00 = € 85.050,00 (ottantacinquemilacinquanta/00)

**CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:**

Valore a corpo: **€ 85.050,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

La perizia è svolta con riserva:

- sugli eventuali vizi e/o difetti occulti, non rilevabili da semplici sopralluoghi nei tempi a disposizione;
- sulla conformità normativa di tutti gli impianti;

- sulla interpretazione di tutte le normative urbanistico edilizie comunali qualora sia assente un progetto da esaminare.

Inoltre il valore finale assegnato deve intendersi nello stato di fatto e di diritto in cui il bene attualmente si trova, comprensivo di accessori e pertinenze, a corpo e non a misura, come visto e piaciuto con annessi diritti, azioni, ragioni, vincoli e servitù attive e passive, fissi ed infissi, annessi e connessi, salvo migliori e più esatti confini e dati catastali, fermo restando che chiunque intenda partecipare alla vendita giudiziaria, dovrà preventivamente verificare a propria cura e spese lo stato dei luoghi e locativo, la situazione tecnico-giuridico amministrativa senza poter vantare, a seguito di un eventuale trasferimento, qualsivoglia diritto o rivalsa nei confronti della procedura e dei suoi professionisti.

#### VALORE DI MERCATO (OMV):

##### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

Alloggio e cantina

€ 85.050,00

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap. 8):

€ 0,00

Si precisa che nel caso di specie non si applica alcuna riduzione di valore, in quanto le spese condominiali insolute sono già state decurtate ed ulteriori voci quali esemplificativamente: differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, assenza di garanzia per vizi, immediatezza vendita, ecc..., tengono già in debito conto delle determinazioni estimative qui assunte e della tipologia di vendita giudiziaria

€ 0,00

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

€ 1.369,00

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art 568 c.p.c.:

€ 177,90

Riduzione per arrotondamento:

€ 503,10

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

€ 83.000,00

## LOTTO 14

### 1. IDENTIFICAZIONE BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

#### PER LA PIENA PROPRIETÀ

##### in Chieri (TO), Viale Sandro Pertini n. 55

- con accesso dalla scala "C", al piano primo (2° f.t.), **alloggio**, composto di ingresso su soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere e bagno, alle coerenze: aria su corte esclusiva sub. 27, alloggio sub. 30, pianerottolo, vano scala, salvo altre;
- al piano interrato, **cantina** alle coerenze: intercapedine, cantina sub. 31, corridoio comune, cantina sub. 27, salvo altre.

##### in Chieri (TO)

##### con accesso carraio da Via Pompeo Colajanni n. 5

- al piano interrato, **autorimessa privata** alle coerenze: corsia di manovra, autorimessa sub. 54, autorimessa sub. 61, autorimessa sub. 56, salvo altre.

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 878 sub. 29 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 599,09 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 55, piano: S1-1;
- foglio 52 particella 878 sub. 55 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 18 m<sup>2</sup>, rendita 96,68 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 5, piano: S1;

intestati [REDACTED] proprietà 1000/1000.

Si rimanda all'allegato 66.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza catastale complessiva alloggio e cantina: 86,00 m<sup>2</sup>  
Consistenza catastale complessiva autorimessa: 19,00 m<sup>2</sup>

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 118.900,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 116.000,00

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Al momento del sopralluogo gli immobili risultavano occupati da

[REDACTED], in forza di contratto di locazione registrato a Pinerolo il 28/03/2017 al n. 1535, serie 3T (allegato 67).

Durata del contratto dal 01/03/2017 al 28/02/2021, prorogato fino al 28/02/2025. Canone annuo € 4.680,00 (quattromilaseicentootanta/00) da pagarsi in rate mensili anticipate di € 390,00, oltre acconto spese per complessivi mensili € 90,00.

Si rimanda inoltre agli accertamenti esperiti presso l'Agenzia delle Entrate (allegato 1), restando inteso che quanto sopra accertato è riferito alla data della verifica e pertanto, considerate le

tempistiche della vendita, chiunque intenda partecipare all'asta dovrà assumere le opportune informazioni per il tramite del Custode Giudiziario.

#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

##### GRAVAMI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO

Sulla scorta degli elementi acquisiti presso l'Archivio di Stato e l'Ufficio Territoriale di Torino - Sezione Catasto Terreni, esaminata in epoca successiva la "Relazione sulle ricerche per la destinazione dei beni del Comune di Chieri (applicazione legge sugli usi civici)" presso il Commissariato per la liquidazione degli usi civici per il Piemonte, Liguria e Valle d'Aosta e della visura del sito della Regione Piemonte l'immobile esecutato non è gravato da censo, livello o uso civico.

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

4.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*

4.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

**Convenzione edilizia** a rogito Notaio Giovanna Ioli di Torino del 18/04/2005 rep. 51306/18652, trascritta a Torino 2 il 16/05/2005 ai nn. 22552/14517 (allegato 2), tra il Comune di Chieri e l'Azienda Sanitaria Locale (A.S.L.) n. 8 ai sensi degli articoli 43 e 45 della L.R. n. 56 del 05/12/1977 e s.m.i., avente ad oggetto il Piano Esecutivo Convenzionato su terreni ubicati nel Comune di Chieri. Si precisa che con il medesimo atto la A.S.L. n. 8 ha ceduto gratuitamente al Comune di Chieri le aree a servizio dei lotti edificabili, individuate ai fini del rispetto degli standards di legge e necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

**Convenzione integrativa** alla suddetta convenzione a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21.09.2007 rep. 55824/21261, trascritta a Torino 2 il 11.10.2007 ai nn. 54800/32220 (allegato 3), tra il Comune di Chieri e la società esecutata unitamente ad altro soggetto attuatore.

**Convenzione edilizia** a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21.09.2007 rep. 55825/21262, trascritta a Torino 2 il 11.10.2007 ai nn. 54801/32221 (allegato 4), tra il Comune di Chieri e la società esecutata, ai sensi degli articoli 17 e 18 del D.P.R. 380/2001, relativa alla realizzazione di interventi di edilizia convenzionata per abitazione, avente validità di anni 20 dalla data di stipulazione.

Si precisa che, ai sensi dell'art. 11, a seguito di trasferimento della proprietà la parte acquirente, e successivamente i suoi eventuali aventi causa, subentra nella posizione giuridica della società esecutata concessionaria relativamente a tutti i diritti, oneri ed obblighi nascenti dalla medesima convenzione, con esclusione solamente di quelli relativi agli articoli 2, 3, 4, 5, 7 e 12.

Resta inteso che, nell'ambito della presente procedura esecutiva, il prezzo determinato non risulta vincolato ai sensi della suddetta convenzione, fermo restando che nel caso in cui l'acquirente alienasse a sua volta l'immobile entro la data di validità, questi dovrà strettamente attenersi a quanto ivi contenuto.

**Regolamento di condominio** depositato con atto a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 23/11/2010 rep. 60494/24596, registrato a Torino il 25/11/2010 al n. 10276 (allegato 6).

Dalla disamina di detto documento, non sono previsti specifici vincoli attinenti all'immobile in questione.

Si precisa altresì che i suddetti atti devono intendersi qui integralmente trascritti.

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

##### 4.2.1 Iscrizioni:

**Ipoteca volontaria**, iscritta il 03/04/2008 a Torino 2 ai nn. 16591/3326, a favore [REDACTED]

contro [REDACTED]

Importo ipoteca: € 21.800.000,00.

Importo capitale: € 10.900.000,00.

**Ipoteca conc. amministrativa/riscossione**, iscritta il 21/05/2018 a Torino 2 ai nn. 20065/3373, a favore [REDACTED] contro [REDACTED]

Importo ipoteca: € 223.270,34.

Importo capitale: € 111.635,17.

**Ipoteca conc. amministrativa/riscossione**, iscritta il 19/11/2021 a Torino 2 ai nn. 52115/9092, a favore [REDACTED] contro [REDACTED]

Importo ipoteca: € 425.397,06.

Importo capitale: € 212.698,53.

##### 4.2.2 Pignoramenti:

**Pignoramento**, trascritto il 29/12/2023 a Torino 2 ai nn. 53747/40801, a favore di [REDACTED]

contro [REDACTED]

##### 4.2.3 Altre trascrizioni: *Nessuna.*

##### 4.2.4 Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

Si rimanda all'allegato 68.

#### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

##### Alloggio e cantina

Gestione ordinaria:

€ 819,02

Gestione riscaldamento:

€ 262,74

##### Autorimessa privata

Gestione ordinaria:

€ 52,64

Si precisa inoltre che:

- le spese condominiali, attinenti come per legge agli ultimi due anni, sono state desunte dalla comunicazione pervenuta in data 12/09/2024 dall'amministratore condominiale (allegato 8);
- in considerazione delle tempistiche di trasferimento e delle disposizioni di attuazione del Codice Civile, chiunque intenda partecipare alla vendita, nella sua immediatezza, dovrà in

- ogni caso preliminarmente verificare la situazione debitoria sia attuale che pregressa, fermo restando che anche le eventuali pendenze che verranno computate dall'amministratore successivamente alla data suddetta resteranno a esclusivo carico dell'acquirente;
- le spese di cancellazione trascrizioni ed iscrizioni computate sono da intendersi indicative e non vincolanti in quanto tale importo sarà soggetto a variazione in considerazione del prezzo di aggiudicazione del bene;
  - per quanto concerne i procedimenti giudiziari di cui al n. 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c. dalle informazioni assunte presso lo sportello del Ruolo Generale Contenziosi del Tribunale di Torino e dalle ispezioni ipotecarie eseguite a nome della società esecutata, risulta quanto prodotto nell'allegato 9.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Alla data di trascrizione del pignoramento (29/12/2023), l'immobile in oggetto risultava in capo per la piena proprietà alla società [REDACTED] in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Giuseppe Tomaselli di Torino del 17/11/2005 rep. 453743, trascritto a Torino 2 il 29/11/2005 ai nn. 57438/36318 (allegato 10), con il quale acquisiva la proprietà dell'area sulla quale edificava direttamente il compendio ricomprendente l'unità in questione.

### Dante causa

[REDACTED] proprietaria in forza di atto di devoluzione - atto amministrativo del 19/06/2000 rep. 181, trascritto a Torino 2 il 09/12/2003 ai nn. 55881/37385.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1 PRATICHE EDILIZIE:

Dagli accertamenti esperiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Chieri, il compendio immobiliare ricomprendente l'immobile in questione risulta edificato in forza di Permesso di Costruire n. 183/2006 del 15/10/2007 nonché successiva Denuncia di Inizio Attività in variante 55/2010 prot. 3757 del 05/02/2010.

Si precisa inoltre che risulta rilasciata agibilità n. 34/2010 in data 29/07/2013.

Si rimanda all'allegato 12.

### 7.2 SITUAZIONE URBANISTICA:

Dalla disamina della documentazione urbanistica disponibile sul sito internet del Comune di Chieri, il compendio ricomprendente l'immobile in questione risulta ricadere in Area Normativa Cr29 - aree di completamento come definite all'art. 13 punto f.l.r. 56/77.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1 CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2 CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3 CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4 CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

IMMOBILI IN CHIARI (TO), VIALE SANDRO PERTINI N. 55  
VIA POMPEO COLAJANNI N. 5

## ALLOGGIO, CANTINA E AUTORIMESSA PRIVATA PER LA PIENA PROPRIETÀ

in Chieri (TO), Viale Sandro Pertini n. 55

- con accesso dalla scala "C", al piano primo (2° f.t.), **alloggio**, composto di ingresso su soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere e bagno, alle coerenze: aria su corte esclusiva sub. 27, alloggio sub. 30, pianerottolo, vano scala, salvo altre;
- al piano interrato, **cantina** alle coerenze: intercapedine, cantina sub. 31, corridoio comune, cantina sub. 27, salvo altre.

in Chieri (TO)

con accesso carraio da Via Pompeo Colajanni n. 5

- al piano interrato, **autorimessa privata** alle coerenze: corsia di manovra, autorimessa sub. 54, autorimessa sub. 61, autorimessa sub. 56, salvo altre.

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 878 sub. 29 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 599,09 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 55, piano: S1-1;
- foglio 52 particella 878 sub. 55 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 18 m<sup>2</sup>, rendita 96,68 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 5, piano: S1;

intestati [REDACTED], proprietà 1000/1000.

Si rimanda all'allegato 66.

DESCRIZIONE:

Trattasi di fabbricato elevato a 4 piani fuori terra, oltre interrato, posto in zona periferica dotata dei principali servizi comunali, la cui costruzione risulta ultimata nel 2010, avente accesso pedonale dal civico 55 del Viale Sandro Pertini, nonché accesso carraio dal civico 5 della Via Pompeo Colajanni, che presenta sinteticamente le seguenti caratteristiche: struttura portante in c.a., tetto a falde con mando di copertura in tegole; tamponamenti intonacati e tinteggiati al civile; orizzontamenti e solette balconi in laterocemento con ringhiere in ferro; serramenti esterni in pvc con interposti vetri doppi protetti da gelosie in pvc.

Ogni scala è dotata di ascensore e non dispone del servizio di portineria.

Stato manutentivo buono.





In merito ai materiali di finitura, impianti e dotazioni interne relative all'alloggio, si riferisce sinteticamente quanto segue: accesso da porta blindata; pavimentazioni in monocottura; rivestimenti in ceramica (bagno e pareti attrezzate angolo cottura), pareti intonacate e tinteggiate al civile; porte interne in legno; impianto sanitario con dotazioni ordinarie; impianto elettrico intubato sottotraccia; impianto di riscaldamento centralizzato con corpi radianti in alluminio. Stato manutentivo: buono.





In merito all'autorimessa si riferisce sinteticamente quanto segue: accesso da portone basculante in lamiera zincata; pavimentazione in battuto di cemento liscio; pareti al grezzo in blocchi di cfs; impianto elettrico intubato e graffiato a muro; assenza di ulteriori impianti.  
Stato manutentivo: buono.



Per una migliore comprensione si rimanda alla documentazione fotografica (allegato 69).  
CLASSE ENERGETICA:

Dagli accertamenti effettuati presso il Sistema Informativo per la Prestazione Energetica degli Edifici della Regione Piemonte, non risultano sussistere Attestati di Prestazione Energetica.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
SVILUPPO VALUTAZIONE:

Tenuto conto del contenuto della presente relazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della consistenza superficiale dei beni da ritenersi indicativa e non vincolante, come desumibile dalla visura catastale, del corrente stato occupazionale, dell'andamento del

mercato immobiliare, delle indagini condotte, delle caratteristiche tecnico-costruttive e manutentive (vetustà, qualità e stato), delle risultanze emerse dagli accertamenti eseguiti presso i pubblici uffici e sulla località, della sussistenza delle già citate convenzioni edilizie, si ritiene di procedere alla determinazione del più probabile valore attuale di mercato dei beni eseguiti in via prudenziale, adottando un criterio di stima sintetico-comparativo, come segue:

alloggio e cantina - mq. 86,00 x €/mq. 1.250,00 = € 107.500,00

autorimessa - mq. 19,00 x €/mq. 600,00 = 11.400,00

e così per complessivi € 118.900,00 (centodiciottomilanovecento/00)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

€ 118.900,00

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La perizia è svolta con riserva:

- sugli eventuali vizi e/o difetti occulti, non rilevabili da semplici sopralluoghi nei tempi a disposizione;
- sulla conformità normativa di tutti gli impianti;
- sulla interpretazione di tutte le normative urbanistico edilizie comunali qualora sia assente un progetto da esaminare.

Inoltre il valore finale assegnato deve intendersi nello stato di fatto e di diritto in cui il bene attualmente si trova, comprensivo di accessori e pertinenze, a corpo e non a misura, come visto e piaciuto con annessi diritti, azioni, ragioni, vincoli e servitù attive e passive, fissi ed infissi, annessi e connessi, salvo migliori e più esatti confini e dati catastali, fermo restando che chiunque intenda partecipare alla vendita giudiziaria, dovrà preventivamente verificare a propria cura e spese lo stato dei luoghi e locativo, la situazione tecnico-giuridico amministrativa senza poter vantare, a seguito di un eventuale trasferimento, qualsivoglia diritto o rivalsa nei confronti della procedura e dei suoi professionisti.

### VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

Alloggio, cantina e autorimessa € 118.900,00

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap. 8): € 0,00

Si precisa che nel caso di specie non si applica alcuna riduzione di valore, in quanto le spese condominiali insolute sono già state decurtate ed ulteriori voci quali esemplificativamente: differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, assenza di garanzia per vizi, immediatezza vendita, ecc..., tengono già in debito conto delle determinazioni estimative qui assunte e della tipologia di vendita giudiziaria

€ 0,00

Spese di cancellazione trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: € 1.671,00

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art 568 c.p.c.: € 1.134,40

Riduzione per arrotondamento: € 94,60

Dott. Arch. Maurizio ORAZI  
CONSULENTE TECNICO DEL GIUDICE  
Tel. 011.046.16.30  
e-mail: segreteria@architettoorazi.it  
PEC: m.orazi@architettoorazi.it



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

**€ 116.000,00**



## LOTTO 15

### 1. IDENTIFICAZIONE BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

#### PER LA PIENA PROPRIETÀ

in Chieri (TO), Viale Sandro Pertini n. 55

- con accesso dalla scala "D", al piano secondo (3° f.t.), **alloggio** composto di ingresso su soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere e bagno, alle coerenze: aria su corte esclusiva sub. 36, vano scala, pianerottolo, alloggio sub. 39, salvo altre;
- al piano interrato, **cantina** alle coerenze: intercapedine, terrapieno, corridoio comune, cantina sub. 41, salvo altre.

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 878 sub. 40 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 673,98 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 55, piano: S1-2, intestato [REDACTED] proprietà 1000/1000.

Si rimanda all'allegato 70.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza catastale complessiva alloggio e cantina: 86,00 m<sup>2</sup>

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

€ 116.100,00

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

€ 113.000,00

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava occupato da [REDACTED] in forza di contratto di locazione registrato a Pinerolo il 05/04/2016 al n. 1686, serie 3T (allegato 71).

Durata del contratto dal 01/04/2016 al 31/03/2020, prorogato fino al 31/03/2028. Canone annuo € 4.200,00 (quattromiladuecento/00) da pagarsi in rate mensili anticipate di € 350,00, oltre acconto spese per complessivi mensili € 50,00.

Si rimanda inoltre agli accertamenti esperiti presso l'Agenzia delle Entrate (allegato 1), restando inteso che quanto sopra accertato è riferito alla data della verifica e pertanto, considerate le tempistiche della vendita, chiunque intenda partecipare all'asta dovrà assumere le opportune informazioni per il tramite del Custode Giudiziario.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### GRAVAMI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO

Sulla scorta degli elementi acquisiti presso l'Archivio di Stato e l'Ufficio Territoriale di Torino - Sezione Catasto Terreni, esaminata in epoca successiva la "Relazione sulle ricerche per la destinazione dei beni del Comune di Chieri (applicazione legge sugli usi civici)" presso il

Commissariato per la liquidazione degli usi civici per il Piemonte, Liguria e Valle d'Aosta e della visura del sito della Regione Piemonte l'immobile esecutato non è gravato da censo, livello o uso civico.

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

4.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*

4.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

**Convenzione edilizia** a rogito Notaio Giovanna Ioli di Torino del 18/04/2005 rep. 51306/18652, trascritta a Torino 2 il 16/05/2005 ai nn. 22552/14517 (allegato 2), tra il Comune di Chieri e l'Azienda Sanitaria Locale (A.S.L.) n. 8 ai sensi degli articoli 43 e 45 della L.R. n. 56 del 05/12/1977 e s.m.i., avente ad oggetto il Piano Esecutivo Convenzionato su terreni ubicati nel Comune di Chieri. Si precisa che con il medesimo atto la A.S.L. n. 8 ha ceduto gratuitamente al Comune di Chieri le aree a servizio dei lotti edificabili, individuate ai fini del rispetto degli standards di legge e necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

**Convenzione integrativa** alla suddetta convenzione a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21.09.2007 rep. 55824/21261, trascritta a Torino 2 il 11.10.2007 ai nn. 54800/32220 (allegato 3), tra il Comune di Chieri e la società esecutata unitamente ad altro soggetto attuatore.

**Convenzione edilizia** a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21.09.2007 rep. 55825/21262, trascritta a Torino 2 il 11.10.2007 ai nn. 54801/32221 (allegato 4), tra il Comune di Chieri e la società esecutata, ai sensi degli articoli 17 e 18 del D.P.R. 380/2001, relativa alla realizzazione di interventi di edilizia convenzionata per abitazione, avente validità di anni 20 dalla data di stipulazione.

Si precisa che, ai sensi dell'art. 11, a seguito di trasferimento della proprietà la parte acquirente, e successivamente i suoi eventuali aventi causa, subentra nella posizione giuridica della società esecutata concessionaria relativamente a tutti i diritti, oneri ed obblighi nascenti dalla medesima convenzione, con esclusione solamente di quelli relativi agli articoli 2, 3, 4, 5, 7 e 12.

Resta inteso che, nell'ambito della presente procedura esecutiva, il prezzo determinato non risulta vincolato ai sensi della suddetta convenzione, fermo restando che nel caso in cui l'acquirente alienasse a sua volta l'immobile entro la data di validità, questi dovrà strettamente attenersi a quanto ivi contenuto.

**Regolamento di condominio** depositato con atto a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 23/11/2010 rep. 60494/24596, registrato a Torino il 25/11/2010 al n. 10276 (allegato 6). Dalla disamina di detto documento, non sono previsti specifici vincoli attinenti all'immobile in questione.

Si precisa altresì che i suddetti atti devono intendersi qui integralmente trascritti.

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

4.2.1 *Iscrizioni:*

**Ipoteca volontaria**, iscritta il 03/04/2008 a Torino 2 ai nn. 16591/3326, a favore [REDACTED] contro [REDACTED]

Importo ipoteca: € 21.800.000,00.  
Importo capitale: € 10.900.000,00.

**Ipoteca conc. amministrativa/riscossione**, iscritta il 21/05/2018 a Torino 2 ai nn. 20065/3373, a favore [REDACTED], contro [REDACTED]

Importo ipoteca: € 223.270,34.  
Importo capitale: € 111.635,17.

**Ipoteca conc. amministrativa/riscossione**, iscritta il 19/11/2021 a Torino 2 ai nn. 52115/9092, a favore [REDACTED] contro [REDACTED]

Importo ipoteca: € 425.397,06.  
Importo capitale: € 212.698,53.

#### 4.2.2 Pignoramenti:

**Pignoramento**, trascritto il 29/12/2023 a Torino 2 ai nn. 53747/40801, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]

4.2.3 Altre trascrizioni: **Nessuna.**

4.2.4 Altre limitazioni d'uso: **Nessuna.**

Si rimanda all'allegato 72.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Gestione ordinaria: € 641,53

Gestione riscaldamento: € 0,00

Si precisa inoltre che:

- le spese condominiali, attinenti come per legge agli ultimi due anni, sono state desunte dalla comunicazione pervenuta in data 12/09/2024 dall'amministratore condominiale (allegato 8);
- in considerazione delle tempistiche di trasferimento e delle disposizioni di attuazione del Codice Civile, chiunque intenda partecipare alla vendita, nella sua immediatezza, dovrà in ogni caso preliminarmente verificare la situazione debitoria sia attuale che pregressa, fermo restando che anche le eventuali pendenze che verranno computate dall'amministratore successivamente alla data suddetta resteranno a esclusivo carico dell'acquirente;
- le spese di cancellazione trascrizioni ed iscrizioni computate sono da intendersi indicative e non vincolanti in quanto tale importo sarà soggetto a variazione in considerazione del prezzo di aggiudicazione del bene;
- per quanto concerne i procedimenti giudiziari di cui al n. 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c. dalle informazioni assunte presso lo sportello del Ruolo Generale Contenziosi del Tribunale di Torino e dalle ispezioni ipotecarie eseguite a nome della società esecutata, risulta quanto prodotto nell'allegato 9.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Alla data di trascrizione del pignoramento (29/12/2023), l'immobile in oggetto risultava in capo per la piena proprietà alla società [REDACTED] in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Giuseppe Tomaselli di Torino del 17/11/2005 rep. 453743, trascritto a Torino 2 il 29/11/2005 ai nn. 57438/36318 (allegato 10), con il quale acquisiva la proprietà dell'area sulla quale edificava direttamente il compendio ricomprendente l'unità in questione.

### Dante causa

[REDACTED] proprietaria in forza di atto di devoluzione - atto amministrativo del 19/06/2000 rep. 181, trascritto a Torino 2 il 09/12/2003 ai nn. 55881/37385.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1 PRATICHE EDILIZIE:

Dagli accertamenti esperiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Chieri, il compendio immobiliare ricomprendente l'immobile in questione risulta edificato in forza di Permesso di Costruire n. 183/2006 del 15/10/2007 nonché successiva Denuncia di Inizio Attività in variante 55/2010 prot. 3757 del 05/02/2010.

Si precisa inoltre che risulta rilasciata agibilità n. 34/2010 in data 29/07/2013.

Si rimanda all'allegato 12.

### 7.2 SITUAZIONE URBANISTICA:

Dalla disamina della documentazione urbanistica disponibile sul sito internet del Comune di Chieri, il compendio ricomprendente l'immobile in questione risulta ricadere in Area Normativa Cr29 - aree di completamento come definite all'art. 13 punto f l.r. 56/77.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1 CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2 CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3 CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4 CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

IMMOBILE IN CHIERI (TO), VIALE SANDRO PERTINI N. 55

## ALLOGGIO E CANTINA PER LA PIENA PROPRIETÀ

in Chieri (TO), Viale Sandro Pertini n. 55

- con accesso dalla scala "D", al piano secondo (3° f.t.), **alloggio** composto di ingresso su soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere e bagno, alle coerenze: aria su corte esclusiva sub. 36, vano scala, pianerottolo, alloggio sub. 39, salvo altre;
- al piano interrato, **cantina** alle coerenze: intercapedine, terrapieno, corridoio comune, cantina sub. 41, salvo altre.

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 878 sub. 40 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 673,98 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 55, piano: S1-2, intestato [REDACTED] proprietà 1000/1000.

Si rimanda all'allegato 70.

DESCRIZIONE:

Trattasi di fabbricato elevato a 4 piani fuori terra, oltre interrato, posto in zona periferica dotata dei principali servizi comunali, la cui costruzione risulta ultimata nel 2010, avente accesso pedonale dal civico 55 del Viale Sandro Pertini, nonché accesso carraio dal civico 5 della Via Pompeo Colajanni, che presenta sinteticamente le seguenti caratteristiche: struttura portante in c.a., tetto a falde con mando di copertura in tegole; tamponamenti intonacati e tinteggiati al civile; orizzontamenti e solette balconi in laterocemento con ringhiere in ferro; serramenti esterni in pvc con interposti vetri doppi protetti da gelosie in pvc.

Ogni scala è dotata di ascensore e non dispone del servizio di portineria.  
Stato manutentivo buono.





In merito ai materiali di finitura, impianti e dotazioni interne relative all'alloggio, si riferisce sinteticamente quanto segue: accesso da porta blindata; pavimentazioni in monocottura; rivestimenti in ceramica (bagno e pareti attrezzate angolo cottura); pareti intonacate e tinteggiate al civile; porte interne in legno; impianto sanitario con dotazioni ordinarie; impianto elettrico intubato sottotraccia; impianto di riscaldamento centralizzato con corpi radianti in alluminio. Stato manutentivo: buono.





Per una migliore comprensione si rimanda alla documentazione fotografica (allegato 73).

CLASSE ENERGETICA:

Dagli accertamenti effettuati presso il Sistema Informativo per la Prestazione Energetica degli Edifici della Regione Piemonte, non risultano sussistere Attestati di Prestazione Energetica.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

DEFINIZIONE:

Procedimento di stima: *a corpo*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Tenuto conto del contenuto della presente relazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della consistenza superficiale del bene da ritenersi indicativa e non vincolante, come desumibile dalla visura catastale, del corrente stato occupazionale, dell'andamento del mercato immobiliare, delle indagini condotte, delle caratteristiche tecnico-costruttive e manutentive (vetustà, qualità e stato), delle risultanze emerse dagli accertamenti eseguiti presso i pubblici uffici e sulla località, della sussistenza delle già citate convenzioni edilizie, si ritiene di procedere alla determinazione del più probabile valore attuale di mercato del bene esecutato in via prudenziale, adottando un criterio di stima sintetico-comparativo, come segue:

mq. 86,00 x €/mq. 1.350,00 = € 116.100,00 (centosedicimilacent0/00)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **€ 116.100,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La perizia è svolta con riserva:

- sugli eventuali vizi e/o difetti occulti, non rilevabili da semplici sopralluoghi nei tempi a disposizione;
- sulla conformità normativa di tutti gli impianti;

- sulla interpretazione di tutte le normative urbanistico edilizie comunali qualora sia assente un progetto da esaminare.

Inoltre il valore finale assegnato deve intendersi nello stato di fatto e di diritto in cui il bene attualmente si trova, comprensivo di accessori e pertinenze, a corpo e non a misura, come visto e piaciuto con annessi diritti, azioni, ragioni, vincoli e servitù attive e passive, fissi ed infissi, annessi e connessi, salvo migliori e più esatti confini e dati catastali, fermo restando che chiunque intenda partecipare alla vendita giudiziaria, dovrà preventivamente verificare a propria cura e spese lo stato dei luoghi e locativo, la situazione tecnico-giuridico amministrativa senza poter vantare, a seguito di un eventuale trasferimento, qualsivoglia diritto o rivalsa nei confronti della procedura e dei suoi professionisti.

#### VALORE DI MERCATO (OMV):

##### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

Alloggio e cantina

€ 116.100,00

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap. 8):

€ 0,00

Si precisa che nel caso di specie non si applica alcuna riduzione di valore, in quanto le spese condominiali insolute sono già state decurtate ed ulteriori voci quali esemplificativamente: differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, assenza di garanzia per vizi, immediatezza vendita, ecc..., tengono già in debito conto delle determinazioni estimative qui assunte e della tipologia di vendita giudiziaria

€ 0,00

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

€ 1.657,00

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art 568 c.p.c.:

€ 641,53

Riduzione per arrotondamento:

€ 801,47

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

**€ 113.000,00**

## LOTTO 16

### 1. IDENTIFICAZIONE BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

#### PER LA PIENA PROPRIETÀ

in Chieri (TO), Viale Sandro Pertini n. 55

- con accesso dalla scala "D", al piano terzo (4° f.t.), **alloggio** composto di ingresso su soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere e bagno, alle coerenze: aria su corte esclusiva sub. 36, vano scala, pianerottolo, alloggio sub. 41, salvo altre;
- al piano interrato, **cantina** alle coerenze: intercapedine, cantina sub. 41, corridoio comune, cantina sub. 39, salvo altre.

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 878 sub. 42 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 599,09 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 55, piano: S1-3, intestato [REDACTED] proprietà 1000/1000.

Si rimanda all'allegato 74.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza catastale complessiva alloggio e cantina: 85,00 m<sup>2</sup>

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

€ 119.000,00

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

€ 116.000,00

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava occupato da [REDACTED]

[REDACTED] in forza di contratto di locazione registrato a Pinerolo il 21/11/2019 al n. 5284, serie 3T (allegato 75).

Durata del contratto dal 01/01/2020 al 31/12/2022, prorogato fino al 31/12/2024. Canone annuo € 4.752,00 (quattromilasettecentocinquanta/00) da pagarsi in rate mensili anticipate di € 396,00, oltre acconto spese per complessivi mensili € 95,00.

Si rimanda inoltre agli accertamenti esperiti presso l'Agenzia delle Entrate (allegato 1), restando inteso che quanto sopra accertato è riferito alla data della verifica e pertanto, considerate le tempistiche della vendita, chiunque intenda partecipare all'asta dovrà assumere le opportune informazioni per il tramite del Custode Giudiziario.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### GRAVAMI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO

Sulla scorta degli elementi acquisiti presso l'Archivio di Stato e l'Ufficio Territoriale di Torino - Sezione Catasto Terreni, esaminata in epoca successiva la "Relazione sulle ricerche per la

destinazione dei beni del Comune di Chieri (applicazione legge sugli usi civici)" presso il Commissariato per la liquidazione degli usi civici per il Piemonte, Liguria e Valle d'Aosta e della visura del sito della Regione Piemonte l'immobile esecutato non è gravato da censo, livello o uso civico.

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

4.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*

4.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

**Convenzione edilizia** a rogito Notaio Giovanna Ioli di Torino del 18/04/2005 rep. 51306/18652, trascritta a Torino 2 il 16/05/2005 ai nn. 22552/14517 (allegato 2), tra il Comune di Chieri e l'Azienda Sanitaria Locale (A.S.L.) n. 8 ai sensi degli articoli 43 e 45 della L.R. n. 56 del 05/12/1977 e s.m.i., avente ad oggetto il Piano Esecutivo Convenzionato su terreni ubicati nel Comune di Chieri. Si precisa che con il medesimo atto la A.S.L. n. 8 ha ceduto gratuitamente al Comune di Chieri le aree a servizio dei lotti edificabili, individuate ai fini del rispetto degli standards di legge e necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

**Convenzione integrativa** alla suddetta convenzione a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21.09.2007 rep. 55824/21261, trascritta a Torino 2 il 11.10.2007 ai nn. 54800/32220 (allegato 3), tra il Comune di Chieri e la società esecutata unitamente ad altro soggetto attuatore.

**Convenzione edilizia** a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21.09.2007 rep. 55825/21262, trascritta a Torino 2 il 11.10.2007 ai nn. 54801/32221 (allegato 4), tra il Comune di Chieri e la società esecutata, ai sensi degli articoli 17 e 18 del D.P.R. 380/2001, relativa alla realizzazione di interventi di edilizia convenzionata per abitazione, avente validità di anni 20 dalla data di stipulazione.

Si precisa che, ai sensi dell'art. 11, a seguito di trasferimento della proprietà la parte acquirente, e successivamente i suoi eventuali aventi causa, subentra nella posizione giuridica della società esecutata concessionaria relativamente a tutti i diritti, oneri ed obblighi nascenti dalla medesima convenzione, con esclusione solamente di quelli relativi agli articoli 2, 3, 4, 5, 7 et 12.

Resta inteso che, nell'ambito della presente procedura esecutiva, il prezzo determinato non risulta vincolato ai sensi della suddetta convenzione, fermo restando che nel caso in cui l'acquirente alienasse a sua volta l'immobile entro la data di validità, questi dovrà strettamente attenersi a quanto ivi contenuto.

**Regolamento di condominio** depositato con atto a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 23/11/2010 rep. 60494/24596, registrato a Torino il 25/11/2010 al n. 10276 (allegato 6).

Dalla disamina di detto documento, non sono previsti specifici vincoli attinenti all'immobile in questione.

Si precisa altresì che i suddetti atti devono intendersi qui integralmente trascritti.

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

### 4.2.1 Iscrizioni:

**Ipoteca conc. amministrativa/riscossione**, iscritta il 21/05/2018 a Torino 2 ai nn. 20065/3373, a favore [REDACTED], contro [REDACTED]

Importo ipoteca: € 223.270,34.

Importo capitale: € 111.635,17.

**Ipoteca conc. amministrativa/riscossione**, iscritta il 19/11/2021 a Torino 2 ai nn. 52115/9092, a favore [REDACTED] contro [REDACTED]

Importo ipoteca: € 425.397,06.

Importo capitale: € 212.698,53.

### 4.2.2 Pignoramenti:

**Pignoramento**, trascritto il 29/12/2023 a Torino 2 ai nn. 53747/40801, a favore di [REDACTED]

contro [REDACTED]

### 4.2.3 Altre trascrizioni: *Nessuna.*

### 4.2.4 Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

Si rimanda all'allegato 76.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Gestione ordinaria:

€ 606,52

Gestione riscaldamento:

€ 0,00

Si precisa inoltre che:

- le spese condominiali, attinenti come per legge agli ultimi due anni, sono state desunte dalla comunicazione pervenuta in data 12/09/2024 dall'amministratore condominiale (allegato 8);
- in considerazione delle tempistiche di trasferimento e delle disposizioni di attuazione del Codice Civile, chiunque intenda partecipare alla vendita, nella sua immediatezza, dovrà in ogni caso preliminarmente verificare la situazione debitoria sia attuale che pregressa, fermo restando che anche le eventuali pendenze che verranno computate dall'amministratore successivamente alla data suddetta resteranno a esclusivo carico dell'acquirente;
- le spese di cancellazione trascrizioni ed iscrizioni computate sono da intendersi indicative e non vincolanti in quanto tale importo sarà soggetto a variazione in considerazione del prezzo di aggiudicazione del bene;
- per quanto concerne i procedimenti giudiziari di cui al n. 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c. dalle informazioni assunte presso lo sportello del Ruolo Generale Contenziosi del Tribunale di Torino e dalle ispezioni ipotecarie eseguite a nome della società esecutata, risulta quanto prodotto nell'allegato 9.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Alla data di trascrizione del pignoramento (29/12/2023), l'immobile in oggetto risultava in capo per la piena proprietà alla società [REDACTED] in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Giuseppe Tomaselli di Torino del 17/11/2005 rep. 453743, trascritto a Torino 2 il 29/11/2005 ai nn. 57438/36318 (allegato 10), con il quale acquisiva la proprietà dell'area sulla quale edificava direttamente il compendio ricomprendente l'unità in questione.

### Dante causa

[REDACTED], proprietaria in forza di atto di devoluzione - atto amministrativo del 19/06/2000 rep. 181, trascritto a Torino 2 il 09/12/2003 ai nn. 55881/37385.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1 PRATICHE EDILIZIE:

Dagli accertamenti esperiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Chieri, il compendio immobiliare ricomprendente l'immobile in questione risulta edificato in forza di Permesso di Costruire n. 183/2006 del 15/10/2007 nonché successiva Denuncia di Inizio Attività in variante 55/2010 prot. 3757 del 05/02/2010.

Si precisa inoltre che risulta rilasciata agibilità n. 34/2010 in data 29/07/2013.

Si rimanda all'allegato 12.

### 7.2 SITUAZIONE URBANISTICA:

Dalla disamina della documentazione urbanistica disponibile sul sito internet del Comune di Chieri, il compendio ricomprendente l'immobile in questione risulta ricadere in Area Normativa Cr29 - aree di completamento come definite all'art. 13 punto f l.r. 56/77.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1 CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2 CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3 CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4 CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

IMMOBILE IN CHIERI (TO), VIALE SANDRO PERTINI N. 55

## ALLOGGIO E CANTINA PER LA PIENA PROPRIETÀ

in Chieri (TO), Viale Sandro Pertini n. 55

- con accesso dalla scala "D", al piano terzo (4° ft.), **alloggio** composto di ingresso su soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere e bagno, alle coerenze: aria su corte esclusiva sub. 36, vano scala, pianerottolo, alloggio sub. 41, salvo altre;
- al piano interrato, **cantina** alle coerenze: intercapedine, cantina sub. 41, corridoio comune, cantina sub. 39, salvo altre.

### Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 878 sub. 42 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 599,09 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 55, piano: S1-3, intestato [REDACTED] proprietà 1000/1000.

Si rimanda all'allegato 74.

### DESCRIZIONE:

Trattasi di fabbricato elevato a 4 piani fuori terra, oltre interrato, posto in zona periferica dotata dei principali servizi comunali, la cui costruzione risulta ultimata nel 2010, avente accesso pedonale dal civico 55 del Viale Sandro Pertini, nonché accesso carraio dal civico 5 della Via Pompeo Colajanni, che presenta sinteticamente le seguenti caratteristiche: struttura portante in c.a., tetto a falde con mando di copertura in tegole; tamponamenti intonacati e tinteggiati al civile; orizzontamenti e solette balconi in laterocemento con ringhiere in ferro; serramenti esterni in pvc con interposti vetri doppi protetti da gelosie in pvc.

Ogni scala è dotata di ascensore e non dispone del servizio di portineria.  
Stato manutentivo buono.





In merito ai materiali di finitura, impianti e dotazioni interne relative all'alloggio, si riferisce sinteticamente quanto segue: accesso da porta blindata; pavimentazioni in monocottura; rivestimenti in ceramica (bagno e pareti attrezzate angolo cottura); pareti intonacate e tinteggiate al civile; porte interne in legno; impianto sanitario con dotazioni ordinarie; impianto elettrico intubato sottotraccia; impianto di riscaldamento centralizzato con corpi radianti in alluminio. Stato manutentivo: buono.





Per una migliore comprensione si rimanda alla documentazione fotografica (allegato 77).

CLASSE ENERGETICA:

Dagli accertamenti effettuati presso il Sistema Informativo per la Prestazione Energetica degli Edifici della Regione Piemonte, non risultano sussistere Attestati di Prestazione Energetica.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

DEFINIZIONE:

Procedimento di stima: *a corpo*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Tenuto conto del contenuto della presente relazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della consistenza superficiale del bene da ritenersi indicativa e non vincolante, come desumibile dalla visura catastale, del corrente stato occupazionale, dell'andamento del mercato immobiliare, delle indagini condotte, delle caratteristiche tecnico-costruttive e manutentive (vetustà, qualità e stato), delle risultanze emerse dagli accertamenti eseguiti presso i pubblici uffici e sulla località, della sussistenza delle già citate convenzioni edilizie, si ritiene di procedere alla determinazione del più probabile valore attuale di mercato del bene eseguito in via prudenziale, adottando un criterio di stima sintetico-comparativo, come segue:

mq. 85,00 x €/mq. 1.400,00 = € 119.000,00 (centodiciannovemila/00)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **€ 119.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La perizia è svolta con riserva:

- sugli eventuali vizi e/o difetti occulti, non rilevabili da semplici sopralluoghi nei tempi a disposizione;
- sulla conformità normativa di tutti gli impianti;

- sulla interpretazione di tutte le normative urbanistico edilizie comunali qualora sia assente un progetto da esaminare.

Inoltre il valore finale assegnato deve intendersi nello stato di fatto e di diritto in cui il bene attualmente si trova, comprensivo di accessori e pertinenze, a corpo e non a misura, come visto e piaciuto con annessi diritti, azioni, ragioni, vincoli e servitù attive e passive, fissi ed infissi, annessi e connessi, salvo migliori e più esatti confini e dati catastali, fermo restando che chiunque intenda partecipare alla vendita giudiziaria, dovrà preventivamente verificare a propria cura e spese lo stato dei luoghi e locativo, la situazione tecnico-giuridico amministrativa senza poter vantare, a seguito di un eventuale trasferimento, qualsivoglia diritto o rivalsa nei confronti della procedura e dei suoi professionisti.

#### VALORE DI MERCATO (OMV):

##### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

Alloggio e cantina

€ 119.000,00

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap. 8):

€ 0,00

Si precisa che nel caso di specie non si applica alcuna riduzione di valore, in quanto le spese condominiali insolute sono già state decurtate ed ulteriori voci quali esemplificativamente: differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, assenza di garanzia per vizi, immediatezza vendita, ecc..., tengono già in debito conto delle determinazioni estimative qui assunte e della tipologia di vendita giudiziaria

€ 0,00

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

€ 1.636,00

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art 568 c.p.c.:

€ 606,52

Riduzione per arrotondamento:

€ 757,48

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

**€ 116.000,00**

## LOTTO 17

### 1. IDENTIFICAZIONE BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

#### PER LA PIENA PROPRIETÀ

in Chieri (TO), Viale Sandro Pertini n. 57

- con accesso dalla scala "A", al piano secondo (3° f.t.), **alloggio** composto di ingresso su soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere e bagno, alle coerenze: aria su corte esclusiva sub. 11, alloggio sub. 16, pianerottolo, vano scala, salvo altre;
- al piano interrato, **cantina** alle coerenze: autorimessa sub. 48, autorimessa sub. 47, cantina sub. 17, corridoio comune a due lati, salvo altre.

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 878 sub. 15 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 673,98 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 57, piano: S1-2, intestato [REDACTED] proprietà 1000/1000.

Si rimanda all'allegato 78.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza catastale complessiva alloggio e cantina: 85,00 m<sup>2</sup>

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

€ 114.750,00

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

€ 112.000,00

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava occupato da [REDACTED] in forza di contratto di locazione registrato a Pinerolo il 12/09/2016 al n. 3942, serie 3T (allegato 79).

Durata del contratto dal 01/11/2016 al 31/10/2020, prorogato fino al 31/10/2024. Canone annuo € 5.280,00 (cinquemiladuecentoottanta/00) da pagarsi in rate mensili anticipate di € 440,00, oltre acconto spese per complessivi mensili € 65,00.

Si rimanda inoltre agli accertamenti esperiti presso l'Agenzia delle Entrate (allegato 1), restando inteso che quanto sopra accertato è riferito alla data della verifica e pertanto, considerate le tempistiche della vendita, chiunque intenda partecipare all'asta dovrà assumere le opportune informazioni per il tramite del Custode Giudiziario.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### GRAVAMI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO

Sulla scorta degli elementi acquisiti presso l'Archivio di Stato e l'Ufficio Territoriale di Torino - Sezione Catasto Terreni, esaminata in epoca successiva la "Relazione sulle ricerche per la destinazione dei beni del Comune di Chieri (applicazione legge sugli usi civici)" presso il

Commissariato per la liquidazione degli usi civici per il Piemonte, Liguria e Valle d'Aosta e della visura del sito della Regione Piemonte l'immobile esecutato non è gravato da censo, livello o uso civico.

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

4.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*

4.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

**Convenzione edilizia** a rogito Notaio Giovanna Ioli di Torino del 18/04/2005 rep. 51306/18652, trascritta a Torino 2 il 16/05/2005 ai nn. 22552/14517 (allegato 2), tra il Comune di Chieri e l'Azienda Sanitaria Locale (A.S.L.) n. 8 ai sensi degli articoli 43 e 45 della L.R. n. 56 del 05/12/1977 e s.m.i., avente ad oggetto il Piano Esecutivo Convenzionato su terreni ubicati nel Comune di Chieri. Si precisa che con il medesimo atto la A.S.L. n. 8 ha ceduto gratuitamente al Comune di Chieri le aree a servizio dei lotti edificabili, individuate ai fini del rispetto degli standards di legge e necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

**Convenzione integrativa** alla suddetta convenzione a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21.09.2007 rep. 55824/21261, trascritta a Torino 2 il 11.10.2007 ai nn. 54800/32220 (allegato 3), tra il Comune di Chieri e la società esecutata unitamente ad altro soggetto attuatore.

**Convenzione edilizia** a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21.09.2007 rep. 55825/21262, trascritta a Torino 2 il 11.10.2007 ai nn. 54801/32221 (allegato 4), tra il Comune di Chieri e la società esecutata, ai sensi degli articoli 17 e 18 del D.P.R. 380/2001, relativa alla realizzazione di interventi di edilizia convenzionata per abitazione, avente validità di anni 20 dalla data di stipulazione.

Si precisa che, ai sensi dell'art. 11, a seguito di trasferimento della proprietà la parte acquirente, e successivamente i suoi eventuali aventi causa, subentra nella posizione giuridica della società esecutata concessionaria relativamente a tutti i diritti, oneri ed obblighi nascenti dalla medesima convenzione, con esclusione solamente di quelli relativi agli articoli 2, 3, 4, 5, 7 e 12.

Resta inteso che, nell'ambito della presente procedura esecutiva, il prezzo determinato non risulta vincolato ai sensi della suddetta convenzione, fermo restando che nel caso in cui l'acquirente alienasse a sua volta l'immobile entro la data di validità, questi dovrà strettamente attenersi a quanto ivi contenuto.

**Regolamento di condominio** depositato con atto a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 23/11/2010 rep. 60494/24596, registrato a Torino il 25/11/2010 al n. 10276 (allegato 6).

Dalla disamina di detto documento, non sono previsti specifici vincoli attinenti all'immobile in questione.

Si precisa altresì che i suddetti atti devono intendersi qui integralmente trascritti.

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

4.2.1 *Iscrizioni:*

**Ipoteca volontaria**, iscritta il 03/04/2008 a Torino 2 ai nn. 16591/3326, a favore [REDACTED]

[REDACTED], contro [REDACTED]

Importo ipoteca: € 21.800.000,00.

Importo capitale: € 10.900.000,00.

**Ipoteca conc. amministrativa/riscossione**, iscritta il 21/05/2018 a Torino 2 ai nn. 20065/3373, a favore [REDACTED] contro [REDACTED]

Importo ipoteca: € 223.270,34.

Importo capitale: € 111.635,17.

**Ipoteca conc. amministrativa/riscossione**, iscritta il 19/11/2021 a Torino 2 ai nn. 52115/9092, a favore [REDACTED] contro [REDACTED]

Importo ipoteca: € 425.397,06.

Importo capitale: € 212.698,53.

#### 4.2.2 Pignoramenti:

**Pignoramento**, trascritto il 29/12/2023 a Torino 2 ai nn. 53747/40801, a favore di [REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED]

4.2.3 Altre trascrizioni: **Nessuna.**

4.2.4 Altre limitazioni d'uso: **Nessuna.**

Si rimanda all'allegato 80.

### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Gestione ordinaria:

€ 1.028,25

Gestione riscaldamento:

€ 0,00

Si precisa inoltre che:

- le spese condominiali, attinenti come per legge agli ultimi due anni, sono state desunte dalla comunicazione pervenuta in data 12/09/2024 dall'amministratore condominiale (allegato 8);
- in considerazione delle tempistiche di trasferimento e delle disposizioni di attuazione del Codice Civile, chiunque intenda partecipare alla vendita, nella sua immediatezza, dovrà in ogni caso preliminarmente verificare la situazione debitoria sia attuale che pregressa, fermo restando che anche le eventuali pendenze che verranno computate dall'amministratore successivamente alla data suddetta resteranno a esclusivo carico dell'acquirente;
- le spese di cancellazione trascrizioni ed iscrizioni computate sono da intendersi indicative e non vincolanti in quanto tale importo sarà soggetto a variazione in considerazione del prezzo di aggiudicazione del bene;
- per quanto concerne i procedimenti giudiziari di cui al n. 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c. dalle informazioni assunte presso lo sportello del Ruolo Generale Contenziosi del Tribunale di Torino e dalle ispezioni ipotecarie eseguite a nome della società esecutata, risulta quanto prodotto nell'allegato 9.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Alla data di trascrizione del pignoramento (29/12/2023), l'immobile in oggetto risultava in capo per la piena proprietà alla società [REDACTED] in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Giuseppe Tomaselli di Torino del 17/11/2005 rep. 453743, trascritto a Torino 2 il 29/11/2005 ai nn. 57438/36318 (allegato 10), con il quale acquisiva la proprietà dell'area sulla quale edificava direttamente il compendio ricomprendente l'unità in questione.

### Dante causa

[REDACTED] proprietaria in forza di atto di devoluzione - atto amministrativo del 19/06/2000 rep. 181, trascritto a Torino 2 il 09/12/2003 ai nn. 55881/37385.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1 PRATICHE EDILIZIE:

Dagli accertamenti esperiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Chieri, il compendio immobiliare ricomprendente l'immobile in questione risulta edificato in forza di Permesso di Costruire n. 183/2006 del 15/10/2007 nonché successiva Denuncia di Inizio Attività in variante 55/2010 prot. 3757 del 05/02/2010.

Si precisa inoltre che risulta rilasciata agibilità n. 34/2010 in data 29/07/2013.

Si rimanda all'allegato 12.

### 7.2 SITUAZIONE URBANISTICA:

Dalla disamina della documentazione urbanistica disponibile sul sito internet del Comune di Chieri, il compendio ricomprendente l'immobile in questione risulta ricadere in Area Normativa Cr29 - aree di completamento come definite all'art. 13 punto f l.r. 56/77.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1 CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2 CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3 CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4 CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

IMMOBILE IN CHIERI (TO), VIALE SANDRO PERTINI N. 57

## ALLOGGIO E CANTINA PER LA PIENA PROPRIETÀ

in Chieri (TO), Viale Sandro Pertini n. 57

- con accesso dalla scala "A", al piano secondo (3° f.t.), **alloggio** composto di ingresso su soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere e bagno, alle coerenze: aria su corte esclusiva sub. 11, alloggio sub. 16, pianerottolo, vano scala, salvo altre;
- al piano interrato, **cantina** alle coerenze: autorimessa sub. 48, autorimessa sub. 47, cantina sub. 17, corridoio comune a due lati, salvo altre.

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 878 sub. 15 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 673,98 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 57, piano: S1-2, intestato [REDACTED], proprietà 1000/1000.

Si rimanda all'allegato 78.

DESCRIZIONE:

Trattasi di fabbricato elevato a 4 piani fuori terra, oltre interrato, posto in zona periferica dotata dei principali servizi comunali, la cui costruzione risulta ultimata nel 2010, avente accesso pedonale dal civico 57 del Viale Sandro Pertini, nonché accesso carraio dal civico 5 della Via Pompeo Colajanni, che presenta sinteticamente le seguenti caratteristiche: struttura portante in c.a., tetto a falde con mando di copertura in tegole; tamponamenti intonacati e tinteggiati al civile; orizzontamenti e solette balconi in laterocemento con ringhiere in ferro; serramenti esterni in pvc con interposti vetri doppi protetti da gelosie in pvc.

Ogni scala è dotata di ascensore e non dispone del servizio di portineria.  
Stato manutentivo buono.





In merito ai materiali di finitura, impianti e dotazioni interne relative all'alloggio, si riferisce sinteticamente quanto segue: accesso da porta blindata; pavimentazioni in monocottura; rivestimenti in ceramica (bagno e pareti attrezzate angolo cottura); pareti intonacate e tinteggiate al civile; porte interne in legno; impianto sanitario con dotazioni ordinarie; impianto elettrico intubato sottotraccia; impianto di riscaldamento centralizzato con corpi radianti in alluminio. Stato manutentivo: buono.





Per una migliore comprensione si rimanda alla documentazione fotografica (allegato 81).

**CLASSE ENERGETICA:**

Dagli accertamenti effettuati presso il Sistema Informativo per la Prestazione Energetica degli Edifici della Regione Piemonte, non risultano sussistere Attestati di Prestazione Energetica.

**CONSISTENZA:**

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

**DEFINIZIONE:**

Procedimento di stima: *a corpo*

**SVILUPPO VALUTAZIONE:**

Tenuto conto del contenuto della presente relazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della consistenza superficiale del bene da ritenersi indicativa e non vincolante, come desumibile dalla visura catastale, del corrente stato occupazionale, dell'andamento del mercato immobiliare, delle indagini condotte, delle caratteristiche tecnico-costruttive e manutentive (vetustà, qualità e stato), delle risultanze emerse dagli accertamenti eseguiti presso i pubblici uffici e sulla località, della sussistenza delle già citate convenzioni edilizie, si ritiene di procedere alla determinazione del più probabile valore attuale di mercato del bene esecutato in via prudenziale, adottando un criterio di stima sintetico-comparativo, come segue:

mq. 85,00 x €/mq. 1.350,00 = € 114.750,00 (centoquattordicimilasettecentocinquanta/00)

**CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:**

Valore a corpo: **€ 114.750,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

La perizia è svolta con riserva:

- sugli eventuali vizi e/o difetti occulti, non rilevabili da semplici sopralluoghi nei tempi a disposizione;
- sulla conformità normativa di tutti gli impianti;

- sulla interpretazione di tutte le normative urbanistico edilizie comunali qualora sia assente un progetto da esaminare.

Inoltre il valore finale assegnato deve intendersi nello stato di fatto e di diritto in cui il bene attualmente si trova, comprensivo di accessori e pertinenze, a corpo e non a misura, come visto e piaciuto con annessi diritti, azioni, ragioni, vincoli e servitù attive e passive, fissi ed infissi, annessi e connessi, salvo migliori e più esatti confini e dati catastali, fermo restando che chiunque intenda partecipare alla vendita giudiziaria, dovrà preventivamente verificare a propria cura e spese lo stato dei luoghi e locativo, la situazione tecnico-giuridico amministrativa senza poter vantare, a seguito di un eventuale trasferimento, qualsivoglia diritto o rivalsa nei confronti della procedura e dei suoi professionisti.

#### VALORE DI MERCATO (OMV):

##### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

Alloggio e cantina

€ 114.750,00

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap. 8):

€ 0,00

Si precisa che nel caso di specie non si applica alcuna riduzione di valore, in quanto le spese condominiali insolute sono già state decurtate ed ulteriori voci quali esemplificativamente: differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, assenza di garanzia per vizi, immediatezza vendita, ecc..., tengono già in debito conto delle determinazioni estimative qui assunte e della tipologia di vendita giudiziaria

€ 0,00

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

€ 1.650,00

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art 568 c.p.c.:

€ 1.028,25

Riduzione per arrotondamento:

€ 71,75

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

**€ 112.000,00**

## LOTTO 18

### 1. IDENTIFICAZIONE BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

#### PER LA PIENA PROPRIETÀ

##### in Chieri (TO), Viale della Repubblica n. 4

- con accesso dalla scala "E", al piano primo (2° f.t.), **alloggio**, composto di ingresso su soggiorno-cucina, disimpegno, due camere, doppi servizi e ripostiglio, alle coerenze: aria su corte esclusiva sub. 138, alloggio sub. 141, pianerottolo, vano scala, salvo altre;
- al piano interrato, **cantina** alle coerenze: intercapedine, cantina sub. 141, corridoio comune, cantina sub. 139, salvo altre.

##### in Chieri (TO)

##### con accesso carraio da Via Giacinto Giordano n. 5 e Viale della Repubblica n. 12

- al piano interrato, **autorimessa privata** alle coerenze: corsia di manovra, corridoio comune, autorimessa sub. 75, autorimessa sub. 58, salvo altre.

#### Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 879 sub. 140 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 748,86 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 4, piano: S1-1;
- foglio 52 particella 879 sub. 57 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 17 m<sup>2</sup>, rendita 91,31 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 5 - Viale della Repubblica n. 12, piano: S1;

intestati [REDACTED] proprietà 1000/1000.

Si rimanda all'allegato 82.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza catastale complessiva alloggio e cantina: 87,00 m<sup>2</sup>  
Consistenza catastale complessiva autorimessa: 18,00 m<sup>2</sup>

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 119.550,00  
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 118.000,00

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Al momento del sopralluogo gli immobili risultavano occupati da [REDACTED] in forza di contratto di locazione registrato a Pinerolo il 18/11/2019 al n. 5204, serie 3T (allegato 83).

Durata del contratto dal 01/02/2020 al 31/01/2023, prorogato fino al 31/01/2025. Canone annuo € 5.280,00 (cinquemiladuecentootanta/00) da pagarsi in rate mensili anticipate di € 440,00, oltre acconto spese per complessivi mensili € 60,00.

Si rimanda inoltre agli accertamenti esperiti presso l'Agenzia delle Entrate (allegato 1), restando inteso che quanto sopra accertato è riferito alla data della verifica e pertanto, considerate le

tempistiche della vendita, chiunque intenda partecipare all'asta dovrà assumere le opportune informazioni per il tramite del Custode Giudiziario.

#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

##### GRAVAMI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO

Sulla scorta degli elementi acquisiti presso l'Archivio di Stato e l'Ufficio Territoriale di Torino - Sezione Catasto Terreni, esaminata in epoca successiva la "Relazione sulle ricerche per la destinazione dei beni del Comune di Chieri (applicazione legge sugli usi civici)" presso il Commissariato per la liquidazione degli usi civici per il Piemonte, Liguria e Valle d'Aosta e della visura del sito della Regione Piemonte l'immobile esecutato non è gravato da censo, livello o uso civico.

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

4.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*

4.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

**Convenzione edilizia** a rogito Notaio Giovanna Ioli di Torino del 18/04/2005 rep. 51306/18652, trascritta a Torino 2 il 16/05/2005 ai nn. 22552/14517 (allegato 2), tra il Comune di Chieri e l'Azienda Sanitaria Locale (A.S.L.) n. 8 ai sensi degli articoli 43 e 45 della L.R. n. 56 del 05/12/1977 e s.m.i., avente ad oggetto il Piano Esecutivo Convenzionato su terreni ubicati nel Comune di Chieri. Si precisa che con il medesimo atto la A.S.L. n. 8 ha ceduto gratuitamente al Comune di Chieri le aree a servizio dei lotti edificabili, individuate ai fini del rispetto degli standards di legge e necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

**Convenzione integrativa** alla suddetta convenzione a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21.09.2007 rep. 55824/21261, trascritta a Torino 2 il 11.10.2007 ai nn. 54800/32220 (allegato 3), tra il Comune di Chieri e la società esecutata unitamente ad altro soggetto attuatore.

**Convenzione edilizia** a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21.09.2007 rep. 55825/21262, trascritta a Torino 2 il 11.10.2007 ai nn. 54801/32221 (allegato 4), tra il Comune di Chieri e la società esecutata, ai sensi degli articoli 17 e 18 del D.P.R. 380/2001, relativa alla realizzazione di interventi di edilizia convenzionata per abitazione, avente validità di anni 20 dalla data di stipulazione.

Si precisa che, ai sensi dell'art. 11, a seguito di trasferimento della proprietà la parte acquirente, e successivamente i suoi eventuali aventi causa, subentra nella posizione giuridica della società esecutata concessionaria relativamente a tutti i diritti, oneri ed obblighi nascenti dalla medesima convenzione, con esclusione solamente di quelli relativi agli articoli 2, 3, 4, 5, 7 et 12.

Resta inteso che, nell'ambito della presente procedura esecutiva, il prezzo determinato non risulta vincolato ai sensi della suddetta convenzione, fermo restando che nel caso in cui l'acquirente alienasse a sua volta l'immobile entro la data di validità, questi dovrà strettamente attenersi a quanto ivi contenuto.

**Regolamento di condominio** depositato con atto a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21/12/2010 rep. 60656/24724, registrato a Torino il 12/01/2011 al n. 845 (allegato 5).

Dalla disamina di detto documento, non sono previsti specifici vincoli attinenti all'immobile in questione.

Si precisa altresì che i suddetti atti devono intendersi qui integralmente trascritti.

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

### 4.2.1 Iscrizioni:

**Ipoteca volontaria**, iscritta il 03/04/2008 a Torino 2 ai nn. 16591/3326, a favore [REDACTED] contro [REDACTED]

Importo ipoteca: € 21.800.000,00.  
Importo capitale: € 10.900.000,00.

**Ipoteca conc. amministrativa/riscossione**, iscritta il 19/11/2021 a Torino 2 ai nn. 52115/9092, a favore [REDACTED] contro [REDACTED]

Importo ipoteca: € 425.397,06.  
Importo capitale: € 212.698,53.

### 4.2.2 Pignoramenti:

**Pignoramento**, trascritto il 29/12/2023 a Torino 2 ai nn. 53747/40801, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]

### 4.2.3 Altre trascrizioni: *Nessuna.*

### 4.2.4 Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

Si rimanda all'allegato 84.

Si precisa che risulta sussistere contratto preliminare di compravendita trascritto a Torino 2 il 27/07/2023 ai nn. 33312/25402 con atto a rogito Notaio Maria Concetta Filippone del 24/07/2023 rep. 217874/9611 a favore di [REDACTED] [REDACTED] ricomprensente, tra l'altro, gli immobili in oggetto.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

### Alloggio e cantina

Gestione ordinaria: € 47,93  
Gestione riscaldamento: € 0,00

### Autorimessa privata

Gestione ordinaria: € 6,12

Si precisa inoltre che:

- le spese condominiali, attinenti come per legge agli ultimi due anni, sono state desunte dalla comunicazione pervenuta in data 12/09/2024 dall'amministratore condominiale (allegato 7);
- in considerazione delle tempistiche di trasferimento e delle disposizioni di attuazione del Codice Civile, chiunque intenda partecipare alla vendita, nella sua immediatezza, dovrà in ogni caso preliminarmente verificare la situazione debitoria sia attuale che pregressa, fermo restando che anche le eventuali pendenze che verranno computate dall'amministratore

- successivamente alla data suddetta resteranno a esclusivo carico dell'acquirente;
- le spese di cancellazione trascrizioni ed iscrizioni computate sono da intendersi indicative e non vincolanti in quanto tale importo sarà soggetto a variazione in considerazione del prezzo di aggiudicazione del bene;
  - per quanto concerne i procedimenti giudiziari di cui al n. 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c. dalle informazioni assunte presso lo sportello del Ruolo Generale Contenziosi del Tribunale di Torino e dalle ispezioni ipotecarie eseguite a nome della società esecutata, risulta quanto prodotto nell'allegato 9.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Alla data di trascrizione del pignoramento (29/12/2023), l'immobile in oggetto risultava in capo per la piena proprietà alla società [REDACTED] in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Giuseppe Tomaselli di Torino del 17/11/2005 rep. 453743, trascritto a Torino 2 il 29/11/2005 ai nn. 57438/36318 (allegato 10), con il quale acquisiva la proprietà dell'area sulla quale edificava direttamente il compendio ricomprendente l'unità in questione.

### Dante causa

[REDACTED] proprietaria in forza di atto di devoluzione - atto amministrativo del 19/06/2000 rep. 181, trascritto a Torino 2 il 09/12/2003 ai nn. 55881/37385.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1 PRATICHE EDILIZIE:

Dagli accertamenti esperiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Chieri, il compendio immobiliare ricomprendente l'immobile in questione risulta edificato in forza di Permesso di Costruire n. 182/2006 del 15/10/2007 nonché successiva Denuncia di Inizio Attività in variante 54/2010 prot. 3756 del 05/02/2010.

Si precisa inoltre che l'agibilità è da intendersi attestata a partire dal 29/01/2012, come da dichiarazione del Comune di Chieri in data 13/09/2012.

Si rimanda all'allegato 11.

### 7.2 SITUAZIONE URBANISTICA:

Dalla disamina della documentazione urbanistica disponibile sul sito internet del Comune di Chieri, il compendio ricomprendente l'immobile in questione risulta ricadere in Area Normativa Cr29 - aree di completamento come definite all'art. 13 punto f.l.r. 56/77.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1 CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2 CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3 CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4 CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

Dott. Arch. Maurizio ORAZI

CONSULENTE TECNICO DEL GIUDICE

Tel. 011.046.16.30

e-mail: segreteria@architettoorazi.it

PEC: m.orazi@architettoorazi.it

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

IMMOBILI IN CHIERI (TO), VIALE DELLA REPUBBLICA N. 4  
VIA GIACINTO GIORDANO N. 5 / VIALE DELLA REPUBBLICA N. 12  
**ALLOGGIO, CANTINA E AUTORIMESSA PRIVATA  
PER LA PIENA PROPRIETÀ**

**in Chieri (TO), Viale della Repubblica n. 4**

- con accesso dalla scala "E", al piano primo (2° f.t.), **alloggio**, composto di ingresso su soggiorno-cucina, disimpegno, due camere, doppi servizi e ripostiglio, alle coerenze: aria su corte esclusiva sub. 138, alloggio sub. 141, pianerottolo, vano scala, salvo altre;
- al piano interrato, **cantina** alle coerenze: intercapedine, cantina sub. 141, corridoio comune, cantina sub. 139, salvo altre.

**in Chieri (TO)**

**con accesso carraio da Via Giacinto Giordano n. 5 e Viale della Repubblica n. 12**

- al piano interrato, **autorimessa privata** alle coerenze: corsia di manovra, corridoio comune, autorimessa sub. 75, autorimessa sub. 58, salvo altre.

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 879 sub. 140 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 748,86 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 4, piano: S1-1;
- foglio 52 particella 879 sub. 57 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 17 m², rendita 91,31 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 5 - Viale della Repubblica n. 12, piano: S1;

intestati [REDACTED] proprietà  
1000/1000.

Si rimanda all'allegato 82.

DESCRIZIONE:

Trattasi di fabbricato elevato a 4 piani fuori terra, oltre interrato, posto in zona periferica dotata dei principali servizi comunali, la cui costruzione risulta ultimata nel 2010, avente accesso pedonale dal civico 4 del Viale della Repubblica, nonché accessi carrai dal civico 12 del Viale della Repubblica e dal civico 5 della Via Giacinto Giordano, che presenta sinteticamente le seguenti caratteristiche: struttura portante in c.a., tetto a falde con mando di copertura in tegole; tamponamenti intonacati e tinteggiati al civile; orizzontamenti e solette balconi in laterocemento con ringhiere in ferro; serramenti esterni in pvc con interposti vetri doppi protetti da gelosie in pvc.

Ogni scala è dotata di ascensore e non dispone del servizio di portineria.

Stato manutentivo buono.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



In merito ai materiali di finitura, impianti e dotazioni interne relative all'alloggio, si riferisce sinteticamente quanto segue: accesso da porta blindata; pavimentazioni in monocottura; rivestimenti in ceramica (bagno e pareti attrezzate angolo cottura); pareti intonacate e tinte al civile; porte interne in legno; impianto sanitario con dotazioni ordinarie; impianto elettrico intubato sottotraccia; impianto di riscaldamento centralizzato con corpi radianti in alluminio. Stato manutentivo: buono.





In merito all'autorimessa si riferisce sinteticamente quanto segue: accesso da portone basculante in lamiera zincata; pavimentazione in battuto di cemento liscio; pareti al grezzo in blocchi di c/c; impianto elettrico intubato e graffiato a muro; assenza di ulteriori impianti. Stato manutentivo: buono.



Per una migliore comprensione si rimanda alla documentazione fotografica (allegato 85).

CLASSE ENERGETICA:

Dagli accertamenti effettuati presso il Sistema Informativo per la Prestazione Energetica degli Edifici della Regione Piemonte, non risultano sussistere Attestati di Prestazione Energetica.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Tenuto conto del contenuto della presente relazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della consistenza superficaria dei beni da ritenersi indicativa e non vincolante, come desumibile dalla visura catastale, del corrente stato occupazionale, dell'andamento del mercato immobiliare, delle indagini condotte, delle caratteristiche tecnico-costruttive e manutentive (vetustà, qualità e stato), delle risultanze emerse dagli accertamenti eseguiti presso i pubblici uffici e sulla località, della sussistenza delle già citate convenzioni edilizie, si ritiene di procedere alla determinazione del più probabile valore attuale di mercato dei beni eseguiti in via prudenziale, adottando un criterio di stima sintetico-comparativo, come segue:

alloggio e cantina - mq. 87,00 x €/mq. 1.250,00 = € 108.750,00

autorimessa - mq. 18,00 x €/mq. 600,00 = 10.800,00

e così per complessivi € 119.550,00 (centodiciannovemilacinquecentocinquanta/00)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **€ 119.550,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

La perizia è svolta con riserva:

- sugli eventuali vizi e/o difetti occulti, non rilevabili da semplici sopralluoghi nei tempi a disposizione;
- sulla conformità normativa di tutti gli impianti;
- sulla interpretazione di tutte le normative urbanistico edilizie comunali qualora sia assente un progetto da esaminare.

Inoltre il valore finale assegnato deve intendersi nello stato di fatto e di diritto in cui il bene attualmente si trova, comprensivo di accessori e pertinenze, a corpo e non a misura, come visto e piaciuto con annessi diritti, azioni, vincoli e servitù attive e passive, fissi ed infissi, annessi e connessi, salvo migliori e più esatti confini e dati catastali, fermo restando che chiunque intenda partecipare alla vendita giudiziaria, dovrà preventivamente verificare a propria cura e spese lo stato dei luoghi e locativo, la situazione tecnico-giuridico amministrativa senza poter vantare, a seguito di un eventuale trasferimento, qualsivoglia diritto o rivalsa nei confronti della procedura e dei suoi professionisti.

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

Alloggio, cantina e autorimessa **€ 119.550,00**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap. 8): **€ 0,00**

Dott. Arch. Maurizio ORAZI

CONSULENTE TECNICO DEL GIUDICE

Tel. 011.046.16.30

e-mail: segreteria@architettoorazi.it

PEC: m.orazi@architettitorinopec.it

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Si precisa che nel caso di specie non si applica alcuna riduzione di valore, in quanto le spese condominiali insolute sono già state decurtate ed ulteriori voci quali esemplificativamente: differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, assenza di garanzia per vizi, immediatezza vendita, ecc..., tengono già in debito conto delle determinazioni estimative qui assunte e della tipologia di vendita giudiziaria

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

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art 568 c.p.c.:

Riduzione per arrotondamento:

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

€ 0,00

€ 1.021,00

€ 54,05

€ 474,95

€ 118.000,00

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
ASTALEGALE.NET

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## LOTTO 19

### 1. IDENTIFICAZIONE BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

#### PER LA PIENA PROPRIETÀ

#### in Chieri (TO), Viale della Repubblica n. 4

- con accesso dalla scala "E", al piano primo (2° f.t.), **alloggio**, composto di ingresso su soggiorno-cucina, disimpegno, due camere, doppi servizi e ripostiglio, alle coerenze: distacco verso Viale della Repubblica, alloggio sub. 148, aria su corte esclusiva sub. 139 vano scala, pianerottolo, alloggio sub. 140, salvo altre;
- al piano interrato, **cantina** alle coerenze: intercapedine, cantina sub. 142, corridoio comune, cantina sub. 140, salvo altre.

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 879 sub. 141 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 748,86 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 4, piano: S1-1, intestato [REDACTED], proprietà 1000/1000.

Si rimanda all'allegato 86.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza catastale complessiva alloggio e cantina:	84,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 105.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 103.000,00

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

In considerazione dell'irreperibilità degli occupanti, in data 25/06/2024 il Custode Giudiziario provvedeva ad esperire accesso forzoso con conseguente sostituzione delle serrature, al fine di visionare internamente l'unità immobiliare, che si presentava libera da persone, con presenza di arredi e manufatti vari in stato di obsolescenza.

Si precisa inoltre che dagli accertamenti esperiti presso l'Agenzia delle Entrate (allegato 1), alla data del 04/07/2024 risultava sussistere contratto di locazione registrato a Pinerolo il 20/11/2013 al n. 1456, serie 3T (allegato 87), nel quale risulta altresì riportata l'autorimessa privata distinta al C.F. Foglio 52, particella 879, sub. 74.

Durata del contratto dal 01/11/2013 al 31/10/2017, prorogato fino al 31/10/2025. Canone annuo € 5.760,00 (cinquemilasettecentosessanta/00) da pagarsi in rate mensili anticipate di € 480,00, oltre acconto spese per complessivi mensili € 50,00.

Resta inteso che quanto sopra accertato è riferito alla data della verifica e pertanto, considerate le tempistiche della vendita, chiunque intenda partecipare all'asta dovrà assumere le opportune informazioni per il tramite del Custode Giudiziario.

#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

##### GRAVAMI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO

Sulla scorta degli elementi acquisiti presso l'Archivio di Stato e l'Ufficio Territoriale di Torino - Sezione Catasto Terreni, esaminata in epoca successiva la "Relazione sulle ricerche per la destinazione dei beni del Comune di Chieri (applicazione legge sugli usi civici)" presso il Commissariato per la liquidazione degli usi civici per il Piemonte, Liguria e Valle d'Aosta e della visura del sito della Regione Piemonte l'immobile esecutato non è gravato da censo, livello o uso civico.

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

4.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*

4.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

**Convenzione edilizia** a rogito Notaio Giovanna Ioli di Torino del 18/04/2005 rep. 51306/18652, trascritta a Torino 2 il 16/05/2005 ai nn. 22552/14517 (allegato 2), tra il Comune di Chieri e l'Azienda Sanitaria Locale (A.S.L.) n. 8 ai sensi degli articoli 43 e 45 della L.R. n. 56 del 05/12/1977 e s.m.i., avente ad oggetto il Piano Esecutivo Convenzionato su terreni ubicati nel Comune di Chieri. Si precisa che con il medesimo atto la A.S.L. n. 8 ha ceduto gratuitamente al Comune di Chieri le aree a servizio dei lotti edificabili, individuate ai fini del rispetto degli standards di legge e necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

**Convenzione integrativa** alla suddetta convenzione a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21.09.2007 rep. 55824/21261, trascritta a Torino 2 il 11.10.2007 ai nn. 54800/32220 (allegato 3), tra il Comune di Chieri e la società esecutata unitamente ad altro soggetto attuatore.

**Convenzione edilizia** a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21.09.2007 rep. 55825/21262, trascritta a Torino 2 il 11.10.2007 ai nn. 54801/32221 (allegato 4), tra il Comune di Chieri e la società esecutata, ai sensi degli articoli 17 e 18 del D.P.R. 380/2001, relativa alla realizzazione di interventi di edilizia convenzionata per abitazione, avente validità di anni 20 dalla data di stipulazione.

Si precisa che, ai sensi dell'art. 11, a seguito di trasferimento della proprietà la parte acquirente, e successivamente i suoi eventuali aventi causa, subentra nella posizione giuridica della società esecutata concessionaria relativamente a tutti i diritti, oneri ed obblighi nascenti dalla medesima convenzione, con esclusione solamente di quelli relativi agli articoli 2, 3, 4, 5, 7 et 12.

Resta inteso che, nell'ambito della presente procedura esecutiva, il prezzo determinato non risulta vincolato ai sensi della suddetta convenzione, fermo restando che nel caso in cui l'acquirente alienasse a sua volta l'immobile entro la data di validità, questi dovrà strettamente attenersi a quanto ivi contenuto.

**Regolamento di condominio** depositato con atto a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21/12/2010 rep. 60656/24724, registrato a Torino il 12/01/2011 al n. 845 (allegato 5).

Dalla disamina di detto documento, non sono previsti specifici vincoli attinenti all'immobile in questione.

Si precisa altresì che i suddetti atti devono intendersi qui integralmente trascritti.



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

### 4.2.1 Iscrizioni:

**Ipoteca volontaria**, iscritta il 03/04/2008 a Torino 2 ai nn. 16591/3326, a favore [REDACTED]

[REDACTED], contro [REDACTED]

Importo ipoteca: € 21.800.000,00.

Importo capitale: € 10.900.000,00.

**Ipoteca conc. amministrativa/riscossione**, iscritta il 19/11/2021 a Torino 2 ai nn. 52115/9092, a favore [REDACTED] contro [REDACTED]

Importo ipoteca: € 425.397,06.

Importo capitale: € 212.698,53.

### 4.2.2 Pignoramenti:

**Pignoramento**, trascritto il 29/12/2023 a Torino 2 ai nn. 53747/40801, a favore di [REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED]

4.2.3 Altre trascrizioni: **Nessuna.**

4.2.4 Altre limitazioni d'uso: **Nessuna.**

Si rimanda all'allegato 88.

Si precisa che risulta sussistere contratto preliminare di compravendita trascritto a Torino 2 il 27/07/2023 ai nn. 33312/25402 con atto a rogito Notaio Maria Concetta Filippone del 24/07/2023 rep. 217874/9611 a favore di [REDACTED] ricomprensente, tra l'altro, l'immobile in oggetto.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Gestione ordinaria: € 105,34

Gestione riscaldamento: € 929,06

Si precisa inoltre che:

- le spese condominiali, attinenti come per legge agli ultimi due anni, sono state desunte dalla comunicazione pervenuta in data 12/09/2024 dall'amministratore condominiale (allegato 7);
- in considerazione delle tempistiche di trasferimento e delle disposizioni di attuazione del Codice Civile, chiunque intenda partecipare alla vendita, nella sua immediatezza, dovrà in ogni caso preliminarmente verificare la situazione debitoria sia attuale che pregressa, fermo restando che anche le eventuali pendenze che verranno computate dall'amministratore successivamente alla data suddetta resteranno a esclusivo carico dell'acquirente;
- le spese di cancellazione trascrizioni ed iscrizioni computate sono da intendersi indicative e non vincolanti in quanto tale importo sarà soggetto a variazione in considerazione del prezzo di aggiudicazione del bene;

- per quanto concerne i procedimenti giudiziari di cui al n. 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c. dalle informazioni assunte presso lo sportello del Ruolo Generale Contenziosi del Tribunale di Torino e dalle ispezioni ipotecarie eseguite a nome della società esecutata, risulta quanto prodotto nell'allegato 9.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Alla data di trascrizione del pignoramento (29/12/2023), l'immobile in oggetto risultava in capo per la piena proprietà alla società [REDACTED]

[REDACTED] in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Giuseppe Tomaselli di Torino del 17/11/2005 rep. 453743, trascritto a Torino 2 il 29/11/2005 ai nn. 57438/36318 (allegato 10), con il quale acquisiva la proprietà dell'area sulla quale edificava direttamente il compendio ricomprensente l'unità in questione.

Dante causa

[REDACTED], proprietaria in forza di atto di devoluzione - atto amministrativo del 19/06/2000 rep. 181, trascritto a Torino 2 il 09/12/2003 ai nn. 55881/37385.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1 PRATICHE EDILIZIE:

Dagli accertamenti esperiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Chieri, il compendio immobiliare ricomprensente l'immobile in questione risulta edificato in forza di Permesso di Costruire n. 182/2006 del 15/10/2007 nonché successiva Denuncia di Inizio Attività in variante 54/2010 prot. 3756 del 05/02/2010.

Si precisa inoltre che l'agibilità è da intendersi attestata a partire dal 29/01/2012, come da dichiarazione del Comune di Chieri in data 13/09/2012.

Si rimanda all'allegato 11.

### 7.2 SITUAZIONE URBANISTICA:

Dalla disamina della documentazione urbanistica disponibile sul sito internet del Comune di Chieri, il compendio ricomprensente l'immobile in questione risulta ricadere in Area Normativa Cr29 - aree di completamento come definite all'art. 13 punto f l.r. 56/77.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1 CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2 CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3 CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4 CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

IMMOBILE IN CHIERI (TO), VIALE DELLA REPUBBLICA N. 4

## ALLOGGIO E CANTINA PER LA PIENA PROPRIETÀ

in Chieri (TO), Viale della Repubblica n. 4

- con accesso dalla scala "E", al piano primo (2° f.t.), **alloggio**, composto di ingresso su soggiorno-cucina, disimpegno, due camere, doppi servizi e ripostiglio, alle coerenze: distacco verso Viale della Repubblica, alloggio sub. 148, aria su corte esclusiva sub. 139 vano scala, pianerottolo, alloggio sub. 140, salvo altre;
- al piano interrato, **cantina** alle coerenze: intercapedine, cantina sub. 142, corridoio comune, cantina sub. 140, salvo altre.

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 879 sub. 141 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 748,86 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 4, piano: S1-1, intestato proprietà 1000/1000.

Si rimanda all'allegato 86.

DESCRIZIONE:

Trattasi di fabbricato elevato a 4 piani fuori terra, oltre interrato, posto in zona periferica dotata dei principali servizi comunali, la cui costruzione risulta ultimata nel 2010, avente accesso pedonale dal civico 4 del Viale della Repubblica, nonché accessi carrai dal civico 12 del Viale della Repubblica e dal civico 5 della Via Giacinto Giordano, che presenta sinteticamente le seguenti caratteristiche: struttura portante in c.a., tetto a falde con mando di copertura in tegole; tamponamenti intonacati e tinteggiati al civile; orizzontamenti e solette balconi in laterocemento con ringhiere in ferro; serramenti esterni in pvc con interposti vetri doppi protetti da gelosie in pvc.

Ogni scala è dotata di ascensore e non dispone del servizio di portineria.

Stato manutentivo buono.





In merito ai materiali di finitura, impianti e dotazioni interne relative all'alloggio, si riferisce sinteticamente quanto segue: accesso da porta blindata; pavimentazioni in monocottura; rivestimenti in ceramica (bagno e pareti attrezzate angolo cottura); pareti intonacate e tinteggiate al civile; porte interne in legno; impianto sanitario con dotazioni ordinarie; impianto elettrico intubato sottotraccia; impianto di riscaldamento centralizzato con corpi radianti in alluminio. Stato manutentivo: buono.





Per una migliore comprensione si rimanda alla documentazione fotografica (allegato 89).

**CLASSE ENERGETICA:**

Dagli accertamenti effettuati presso il Sistema Informativo per la Prestazione Energetica degli Edifici della Regione Piemonte, non risultano sussistere Attestati di Prestazione Energetica.

**CONSISTENZA:**

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

**DEFINIZIONE:**

Procedimento di stima: *a corpo*

**SVILUPPO VALUTAZIONE:**

Tenuto conto del contenuto della presente relazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della consistenza superficaria del bene da ritenersi indicativa e non vincolante, come desumibile dalla visura catastale, del corrente stato occupazionale, dell'andamento del mercato immobiliare, delle indagini condotte, delle caratteristiche tecnico-costruttive e manutentive (vetustà, qualità e stato), delle risultanze emerse dagli accertamenti eseguiti presso i pubblici uffici e sulla località, della sussistenza delle già citate convenzioni edilizie, si ritiene di procedere alla determinazione del più probabile valore attuale di mercato del bene esecutato in via prudenziale, adottando un criterio di stima sintetico-comparativo, come segue:

mq. 84,00 x €/mq. 1.250,00 = € 105.000,00 (centocinquemila/00)

**CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:**

Valore a corpo:

**€ 105.000,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

La perizia è svolta con riserva:

- sugli eventuali vizi e/o difetti occulti, non rilevabili da semplici sopralluoghi nei tempi a disposizione;
- sulla conformità normativa di tutti gli impianti;

- sulla interpretazione di tutte le normative urbanistico edilizie comunali qualora sia assente un progetto da esaminare.

Inoltre il valore finale assegnato deve intendersi nello stato di fatto e di diritto in cui il bene attualmente si trova, comprensivo di accessori e pertinenze, a corpo e non a misura, come visto e piaciuto con annessi diritti, azioni, ragioni, vincoli e servitù attive e passive, fissi ed infissi, annessi e connessi, salvo migliori e più esatti confini e dati catastali, fermo restando che chiunque intenda partecipare alla vendita giudiziaria, dovrà preventivamente verificare a propria cura e spese lo stato dei luoghi, la situazione tecnico-giuridico amministrativa senza poter vantare, a seguito di un eventuale trasferimento, qualsivoglia diritto o rivalsa nei confronti della procedura e dei suoi professionisti.

#### VALORE DI MERCATO (OMV):

##### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

Alloggio e cantina

€ 105.000,00

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap. 8):

€ 0,00

Si precisa che nel caso di specie non si applica alcuna riduzione di valore, in quanto le spese condominiali insolute sono già state decurtate ed ulteriori voci quali esemplificativamente: differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, assenza di garanzia per vizi, immediatezza vendita, ecc..., tengono già in debito conto delle determinazioni estimative qui assunte e della tipologia di vendita giudiziaria

€ 0,00

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

€ 948,00

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art 568 c.p.c.:

€ 1.034,40

Riduzione per arrotondamento:

€ 17,60

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

**€ 103.000,00**

## LOTTO 20

### 1. IDENTIFICAZIONE BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

#### PER LA PIENA PROPRIETÀ

##### in Chieri (TO), Viale della Repubblica n. 4

- con accesso dalla scala "E", al piano secondo (3° f.t.), **alloggio**, composto di ingresso su soggiorno-cucina, disimpegno, due camere, doppi servizi e ripostiglio, alle coerenze: aria su corte esclusiva sub. 138, alloggio sub. 143, pianerottolo, vano scala, salvo altre;
- al piano interrato, **cantina** alle coerenze: intercapedine, cantina sub. 143, corridoio comune, cantina sub. 141, salvo altre.

##### in Chieri (TO)

##### con accesso carraio da Via Giacinto Giordano n. 5 e Viale della Repubblica n. 12

- al piano interrato, **autorimessa privata** alle coerenze: corsia di manovra, autorimessa sub. 76, corridoio comune, vano scala, salvo altre.

#### Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 879 sub. 142 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 748,86 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 4, piano: S1-2;
- foglio 52 particella 879 sub. 77 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 17 m<sup>2</sup>, rendita 91,31 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 5 - Viale della Repubblica n. 12, piano: S1;

intestati [redacted] proprietà 1000/1000.

Si rimanda all'allegato 90.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza catastale complessiva alloggio e cantina: 87,00 m<sup>2</sup>  
Consistenza catastale complessiva autorimessa: 18,00 m<sup>2</sup>

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 156.150,00  
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 154.000,00

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Al momento del sopralluogo in data 12/07/2024 risultava il seguente stato di occupazione (allegato 91):

Alloggio e cantina

Occupati da [redacted]

[redacted] in forza di contratto di locazione registrato a Pinerolo il 23/12/2014 al n. 4849, serie 3T.

Durata del contratto dal 01/01/2015 al 31/12/2018, prorogato fino al 31/12/2026. Canone annuo



€ 5.400,00 (cinquemilaquattrocento/00) da pagarsi in rate mensili anticipate di € 450,00, oltre acconto spese per complessivi mensili € 65,00.

Autorimessa privata

Occupata da [REDACTED] in forza di contratto di locazione registrato a Pinerolo il 05/03/2015 al n. 1374, serie 3T. Durata del contratto dal 01/03/2015 al 31/12/2018, prorogato fino al 31/12/2026. Canone annuo € 600,00 (seicento/00) da pagarsi in rate mensili anticipate di € 50,00.

Da informazioni assunte per il tramite del Custode Giudiziario, gli occupanti in data 04/10/2024 consegnavano le chiavi degli immobili in oggetto, che risultano all'attualità liberi da persone, con presenza di alcuni arredi e/o manufatti.

Si rimanda inoltre agli accertamenti esperiti presso l'Agenzia delle Entrate (allegato 1), restando inteso che quanto sopra accertato è riferito alla data della verifica e pertanto, considerate le tempistiche della vendita, chiunque intenda partecipare all'asta dovrà assumere le opportune informazioni per il tramite del Custode Giudiziario.

#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

GRAVAMI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO

Sulla scorta degli elementi acquisiti presso l'Archivio di Stato e l'Ufficio Territoriale di Torino - Sezione Catasto Terreni, esaminata in epoca successiva la "Relazione sulle ricerche per la destinazione dei beni del Comune di Chieri (applicazione legge sugli usi civici)" presso il Commissariato per la liquidazione degli usi civici per il Piemonte, Liguria e Valle d'Aosta e della visura del sito della Regione Piemonte l'immobile esecutato non è gravato da censo, livello o uso civico.

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

4.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*

4.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

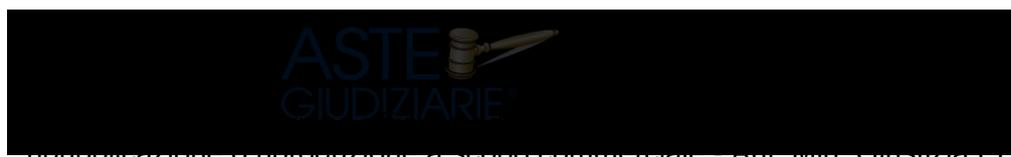
4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

**Convenzione edilizia** a rogito Notaio Giovanna Ioli di Torino del 18/04/2005 rep. 51306/18652, trascritta a Torino 2 il 16/05/2005 ai nn. 22552/14517 (allegato 2), tra il Comune di Chieri e l'Azienda Sanitaria Locale (A.S.L.) n. 8 ai sensi degli articoli 43 e 45 della L.R. n. 56 del 05/12/1977 e s.m.i., avente ad oggetto il Piano Esecutivo Convenzionato su terreni ubicati nel Comune di Chieri. Si precisa che con il medesimo atto la A.S.L. n. 8 ha ceduto gratuitamente al Comune di Chieri le aree a servizio dei lotti edificabili, individuate ai fini del rispetto degli standards di legge e necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

**Convenzione integrativa** alla suddetta convenzione a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21.09.2007 rep. 55824/21261, trascritta a Torino 2 il 11.10.2007 ai nn. 54800/32220 (allegato 3), tra il Comune di Chieri e la società esecutata unitamente ad altro soggetto attuatore.

**Convenzione edilizia** a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21.09.2007 rep. 55825/21262, trascritta a Torino 2 il 11.10.2007 ai nn. 54801/32221 (allegato 4), tra il Comune di Chieri e la società esecutata, ai sensi degli articoli 17 e 18 del D.P.R. 380/2001, relativa alla



realizzazione di interventi di edilizia convenzionata per abitazione, avente validità di anni 20 dalla data di stipulazione.

Si precisa che, ai sensi dell'art. 11, a seguito di trasferimento della proprietà la parte acquirente, e successivamente i suoi eventuali aventi causa, subentra nella posizione giuridica della società esecutata concessionaria relativamente a tutti i diritti, oneri ed obblighi nascenti dalla medesima convenzione, con esclusione solamente di quelli relativi agli articoli 2, 3, 4, 5, 7 et 12.

Resta inteso che, nell'ambito della presente procedura esecutiva, il prezzo determinato non risulta vincolato ai sensi della suddetta convenzione, fermo restando che nel caso in cui l'acquirente alienasse a sua volta l'immobile entro la data di validità, questi dovrà strettamente attenersi a quanto ivi contenuto.

**Regolamento di condominio** depositato con atto a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21/12/2010 rep. 60656/24724, registrato a Torino il 12/01/2011 al n. 845 (allegato 5).

Dalla disamina di detto documento, non sono previsti specifici vincoli attinenti all'immobile in questione.

Si precisa altresì che i suddetti atti devono intendersi qui integralmente trascritti.

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

##### 4.2.1 Iscrizioni:

**Ipoteca volontaria**, iscritta il 03/04/2008 a Torino 2 ai nn. 16591/3326, a favore [REDACTED]

contro [REDACTED]

Importo ipoteca: € 21.800.000,00.

Importo capitale: € 10.900.000,00.

**Ipoteca conc. amministrativa/riscossione**, iscritta il 19/11/2021 a Torino 2 ai nn. 52115/9092, a favore [REDACTED] contro [REDACTED]

Importo ipoteca: € 425.397,06.

Importo capitale: € 212.698,53.

##### 4.2.2 Pignoramenti:

**Pignoramento**, trascritto il 29/12/2023 a Torino 2 ai nn. 53747/40801, a favore di [REDACTED]

contro [REDACTED]

4.2.3 *Altre trascrizioni:* **Nessuna.**

4.2.4 *Altre limitazioni d'uso:* **Nessuna.**

Si rimanda all'allegato 92.

Si precisa che risulta sussistere contratto preliminare di compravendita trascritto a Torino 2 il 27/07/2023 ai nn. 33312/25402 con atto a rogito Notaio Maria Concetta Filippone del 24/07/2023 rep. 217874/9611 a favore di [REDACTED]

[REDACTED] ricomprendente, tra l'altro, gli immobili in oggetto.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

### Alloggio e cantina

Gestione ordinaria:

€ 225,61

Gestione riscaldamento:

€ 0,00

### Autorimessa privata

Gestione ordinaria:

€ 6,40

Si precisa inoltre che:

- le spese condominiali, attinenti come per legge agli ultimi due anni, sono state desunte dalla comunicazione pervenuta in data 12/09/2024 dall'amministratore condominiale (allegato 7);
- in considerazione delle tempistiche di trasferimento e delle disposizioni di attuazione del Codice Civile, chiunque intenda partecipare alla vendita, nella sua immediatezza, dovrà in ogni caso preliminarmente verificare la situazione debitoria sia attuale che pregressa, fermo restando che anche le eventuali pendenze che verranno computate dall'amministratore successivamente alla data suddetta resteranno a esclusivo carico dell'acquirente;
- le spese di cancellazione trascrizioni ed iscrizioni computate sono da intendersi indicative e non vincolanti in quanto tale importo sarà soggetto a variazione in considerazione del prezzo di aggiudicazione del bene;
- per quanto concerne i procedimenti giudiziari di cui al n. 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c. dalle informazioni assunte presso lo sportello del Ruolo Generale Contenziosi del Tribunale di Torino e dalle ispezioni ipotecarie eseguite a nome della società esecutata, risulta quanto prodotto nell'allegato 9.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Alla data di trascrizione del pignoramento (29/12/2023), l'immobile in oggetto risultava in capo per la piena proprietà alla società

, in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Giuseppe Tomaselli di Torino del 17/11/2005 rep. 453743, trascritto a Torino 2 il 29/11/2005 ai nn. 57438/36318 (allegato 10), con il quale acquisiva la proprietà dell'area sulla quale edificava direttamente il compendio ricomprendente l'unità in questione.

### Dante causa

, proprietaria in forza di atto di devoluzione - atto amministrativo del 19/06/2000 rep. 181, trascritto a Torino 2 il 09/12/2003 ai nn. 55881/37385.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1 PRATICHE EDILIZIE:

Dagli accertamenti esperiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Chieri, il compendio immobiliare ricomprendente l'immobile in questione risulta edificato in forza di Permesso di Costruire n. 182/2006 del 15/10/2007 nonché successiva Denuncia di Inizio Attività in variante 54/2010 prot. 3756 del 05/02/2010.

Si precisa inoltre che l'agibilità è da intendersi attestata a partire dal 29/01/2012, come da dichiarazione del Comune di Chieri in data 13/09/2012.

Si rimanda all'allegato 11.

Dott. Arch. Maurizio ORAZI

CONSULENTE TECNICO DEL GIUDICE

Tel. 011.046.16.30

e-mail: segreteria@architettoorazi.it

PEC: m.orazi@architettitorinopec.it

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## 7.2 SITUAZIONE URBANISTICA:

Dalla disamina della documentazione urbanistica disponibile sul sito internet del Comune di Chieri, il compendio ricomprendente l'immobile in questione risulta ricadere in Area Normativa Cr29 - aree di completamento come definite all'art. 13 punto f l.r. 56/77.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1 CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2 CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3 CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4 CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
ASTALEGALE.NET

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Dott. Arch. Maurizio ORAZI

CONSULENTE TECNICO DEL GIUDICE

Tel. 011.046.16.30

e-mail: segreteria@architettoorazi.it

PEC: m.orazi@architettitorinopec.it

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

IMMOBILI IN CHIERI (TO), VIALE DELLA REPUBBLICA N. 4  
VIA GIACINTO GIORDANO N. 5 / VIALE DELLA REPUBBLICA N. 12  
**ALLOGGIO, CANTINA E AUTORIMESSA PRIVATA  
PER LA PIENA PROPRIETÀ**

**in Chieri (TO), Viale della Repubblica n. 4**

- con accesso dalla scala "E", al piano secondo (3° f.t.), **alloggio**, composto di ingresso su soggiorno-cucina, disimpegno, due camere, doppi servizi e ripostiglio, alle coerenze: aria su corte esclusiva sub. 138, alloggio sub. 143, pianerottolo, vano scala, salvo altre;
- al piano interrato, **cantina** alle coerenze: intercapedine, cantina sub. 143, corridoio comune, cantina sub. 141, salvo altre.

**in Chieri (TO)**

**con accesso carraio da Via Giacinto Giordano n. 5 e Viale della Repubblica n. 12**

- al piano interrato, **autorimessa privata** alle coerenze: corsia di manovra, autorimessa sub. 76, corridoio comune, vano scala, salvo altre.

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 879 sub. 142 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 748,86 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 4, piano: S1-2;
- foglio 52 particella 879 sub. 77 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 17 m², rendita 91,31 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 5 - Viale della Repubblica n. 12, piano: S1;

intestati [REDACTED] proprietà  
1000/1000.

Si rimanda all'allegato 90.

DESCRIZIONE:

Trattasi di fabbricato elevato a 4 piani fuori terra, oltre interrato, posto in zona periferica dotata dei principali servizi comunali, la cui costruzione risulta ultimata nel 2010, avente accesso pedonale dal civico 4 del Viale della Repubblica, nonché accessi carrai dal civico 12 del Viale della Repubblica e dal civico 5 della Via Giacinto Giordano, che presenta sinteticamente le seguenti caratteristiche: struttura portante in c.a., tetto a falde con mando di copertura in tegole; tamponamenti intonacati e tinteggiati al civile; orizzontamenti e solette balconi in laterocemento con ringhiere in ferro; serramenti esterni in pvc con interposti vetri doppi protetti da gelosie in pvc.

Ogni scala è dotata di ascensore e non dispone del servizio di portineria.

Stato manutentivo buono.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



In merito ai materiali di finitura, impianti e dotazioni interne relative all'alloggio, si riferisce sinteticamente quanto segue: accesso da porta blindata; pavimentazioni in monocottura; rivestimenti in ceramica (bagno e pareti attrezzate angolo cottura); pareti intonacate e tinteggiate al civile; porte interne in legno; impianto sanitario con dotazioni ordinarie; impianto elettrico intubato sottotraccia; impianto di riscaldamento centralizzato con corpi radianti in alluminio. Stato manutentivo: buono.





In merito all'autorimessa si riferisce sinteticamente quanto segue: accesso da portone basculante in lamiera zincata; pavimentazione in battuto di cemento liscio; pareti al grezzo in blocchi di c/c; impianto elettrico intubato e graffiato a muro; assenza di ulteriori impianti. Stato manutentivo: buono.



Per una migliore comprensione si rimanda alla documentazione fotografica (allegato 93).

CLASSE ENERGETICA:

Dagli accertamenti effettuati presso il Sistema Informativo per la Prestazione Energetica degli Edifici della Regione Piemonte, non risultano sussistere Attestati di Prestazione Energetica.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Tenuto conto del contenuto della presente relazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della consistenza superficiaria dei beni da ritenersi indicativa e non vincolante, come desumibile dalla visura catastale, del corrente stato occupazionale, dell'andamento del mercato immobiliare, delle indagini condotte, delle caratteristiche tecnico-costruttive e manutentive (vetustà, qualità e stato), delle risultanze emerse dagli accertamenti eseguiti presso i pubblici uffici e sulla località, della sussistenza delle già citate convenzioni edilizie, si ritiene di procedere alla determinazione del più probabile valore attuale di mercato dei beni eseguiti in via prudentiale, adottando un criterio di stima sintetico-comparativo, come segue:

alloggio e cantina - mq. 87,00 x €/mq. 1.650,00 = € 143.550,00

autorimessa - mq. 18,00 x €/mq. 700,00 = 12.600,00

e così per complessivi € 156.150,00 (centocinquantaseimilacentocinquanta/00)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

**€ 156.150,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La perizia è svolta con riserva:

- sugli eventuali vizi e/o difetti occulti, non rilevabili da semplici sopralluoghi nei tempi a disposizione;
- sulla conformità normativa di tutti gli impianti;
- sulla interpretazione di tutte le normative urbanistico edilizie comunali qualora sia assente un progetto da esaminare.

Inoltre il valore finale assegnato deve intendersi nello stato di fatto e di diritto in cui il bene attualmente si trova, comprensivo di accessori e pertinenze, a corpo e non a misura, come visto e piaciuto con annessi diritti, azioni, vincoli e servitù attive e passive, fissi ed infissi, annessi e connessi, salvo migliori e più esatti confini e dati catastali, fermo restando che chiunque intenda partecipare alla vendita giudiziaria, dovrà preventivamente verificare a propria cura e spese lo stato dei luoghi e locativo, la situazione tecnico-giuridico amministrativa senza poter vantare, a seguito di un eventuale trasferimento, qualsivoglia diritto o rivalsa nei confronti della procedura e dei suoi professionisti.

### VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

Alloggio, cantina e autorimessa

**€ 156.150,00**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap. 8):

**€ 0,00**

Dott. Arch. Maurizio ORAZI

CONSULENTE TECNICO DEL GIUDICE

Tel. 011.046.16.30

e-mail: segreteria@architettoorazi.it

PEC: m.orazi@architettitorinopec.it

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Si precisa che nel caso di specie non si applica alcuna riduzione di valore, in quanto le spese condominiali insolute sono già state decurtate ed ulteriori voci quali esemplificativamente: differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, assenza di garanzia per vizi, immediatezza vendita, ecc..., tengono già in debito conto delle determinazioni estimative qui assunte e della tipologia di vendita giudiziaria

ASTE  
GIUDIZIARIE®

€ 0,00

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

€ 1.204,00

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art 568 c.p.c.:

€ 232,01

Riduzione per arrotondamento:

€ 713,99

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

€ 154.000,00

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
ASTALEGALE.NET

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## LOTTO 21

### 1. IDENTIFICAZIONE BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

#### PER LA PIENA PROPRIETÀ

##### in Chieri (TO), Viale della Repubblica n. 4

- con accesso dalla scala "E", al piano secondo (3° f.t.), **alloggio**, composto di ingresso su soggiorno-cucina, disimpegno, due camere, doppi servizi e ripostiglio, alle coerenze: distacco verso Viale della Repubblica, alloggio sub. 150, aria su corte esclusiva sub. 139 vano scala, pianerottolo, alloggio sub. 142, salvo altre;
- al piano interrato, **cantina** alle coerenze: intercapedine, cantina sub. 145, corridoio comune, cantina sub. 142, salvo altre.

##### in Chieri (TO)

##### con accesso carraio da Via Giacinto Giordano n. 5 e Viale della Repubblica n. 12

- al piano interrato, **autorimessa privata** alle coerenze: corsia di manovra, autorimessa sub. 74, autorimessa sub. 57, corridoio comune, salvo altre.

#### Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 879 sub. 143 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 748,86 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 4, piano: S1-2;
- foglio 52 particella 879 sub. 75 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 17 m<sup>2</sup>, rendita 91,31 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 5 - Viale della Repubblica n. 12, piano: S1;

intestati [REDACTED] proprietà  
1000/1000.

Si rimanda all'allegato 94.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza catastale complessiva alloggio e cantina: 87,00 m<sup>2</sup>  
Consistenza catastale complessiva autorimessa: 18,00 m<sup>2</sup>

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto  
in cui si trova: € 128.250,00  
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto  
e di diritto in cui si trova: € 127.000,00

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Al momento del sopralluogo gli immobili risultavano occupati da [REDACTED]

[REDACTED] in forza di contratto di locazione registrato a Pinerolo  
il 27/04/2016 al n. 2017, serie 3T (allegato 95).

Durata del contratto dal 01/06/2016 al 31/05/2020, prorogato fino al 31/05/2028. Canone annuo  
€ 5.820,00 (cinquemilaottocentoventi/00) da pagarsi in rate mensili anticipate di € 485,00, oltre  
acconto spese per complessivi mensili € 75,00.

Si rimanda inoltre agli accertamenti esperiti presso l'Agenzia delle Entrate (allegato 1), restando inteso che quanto sopra accertato è riferito alla data della verifica e pertanto, considerate le tempistiche della vendita, chiunque intenda partecipare all'asta dovrà assumere le opportune informazioni per il tramite del Custode Giudiziario.

#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

##### GRAVAMI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO

Sulla scorta degli elementi acquisiti presso l'Archivio di Stato e l'Ufficio Territoriale di Torino - Sezione Catasto Terreni, esaminata in epoca successiva la "Relazione sulle ricerche per la destinazione dei beni del Comune di Chieri (applicazione legge sugli usi civici)" presso il Commissariato per la liquidazione degli usi civici per il Piemonte, Liguria e Valle d'Aosta e della visura del sito della Regione Piemonte l'immobile esecutato non è gravato da censo, livello o uso civico.

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

4.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*

4.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

**Convenzione edilizia** a rogito Notaio Giovanna Ioli di Torino del 18/04/2005 rep. 51306/18652, trascritta a Torino 2 il 16/05/2005 ai nn. 22552/14517 (allegato 2), tra il Comune di Chieri e l'Azienda Sanitaria Locale (A.S.L.) n. 8 ai sensi degli articoli 43 e 45 della L.R. n. 56 del 05/12/1977 e s.m.i., avente ad oggetto il Piano Esecutivo Convenzionato su terreni ubicati nel Comune di Chieri. Si precisa che con il medesimo atto la A.S.L. n. 8 ha ceduto gratuitamente al Comune di Chieri le aree a servizio dei lotti edificabili, individuate ai fini del rispetto degli standards di legge e necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

**Convenzione integrativa** alla suddetta convenzione a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21.09.2007 rep. 55824/21261, trascritta a Torino 2 il 11.10.2007 ai nn. 54800/32220 (allegato 3), tra il Comune di Chieri e la società esecutata unitamente ad altro soggetto attuatore.

**Convenzione edilizia** a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21.09.2007 rep. 55825/21262, trascritta a Torino 2 il 11.10.2007 ai nn. 54801/32221 (allegato 4), tra il Comune di Chieri e la società esecutata, ai sensi degli articoli 17 e 18 del D.P.R. 380/2001, relativa alla realizzazione di interventi di edilizia convenzionata per abitazione, avente validità di anni 20 dalla data di stipulazione.

Si precisa che, ai sensi dell'art. 11, a seguito di trasferimento della proprietà la parte acquirente, e successivamente i suoi eventuali aventi causa, subentra nella posizione giuridica della società esecutata concessionaria relativamente a tutti i diritti, oneri ed obblighi nascenti dalla medesima convenzione, con esclusione solamente di quelli relativi agli articoli 2, 3, 4, 5, 7 et 12.

Resta inteso che, nell'ambito della presente procedura esecutiva, il prezzo determinato non risulta vincolato ai sensi della suddetta convenzione, fermo restando che nel caso in cui l'acquirente alienasse a sua volta l'immobile entro la data di validità, questi dovrà strettamente attenersi a quanto ivi contenuto.

**Regolamento di condominio** depositato con atto a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21/12/2010 rep. 60656/24724, registrato a Torino il 12/01/2011 al n. 845 (allegato 5).



Dalla disamina di detto documento, non sono previsti specifici vincoli attinenti all'immobile in questione.

Si precisa altresì che i suddetti atti devono intendersi qui integralmente trascritti.

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

##### 4.2.1 Iscrizioni:

**Ipoteca volontaria**, iscritta il 03/04/2008 a Torino 2 ai nn. 16591/3326, a favore

contro

Importo ipoteca: € 21.800.000,00.

Importo capitale: € 10.900.000,00.

**Ipoteca conc. amministrativa/riscossione**, iscritta il 19/11/2021 a Torino 2 ai nn. 52115/9092, a favore

, contro

Importo ipoteca: € 425.397,06.

Importo capitale: € 212.698,53.

##### 4.2.2 Pignoramenti:

**Pignoramento**, trascritto il 29/12/2023 a Torino 2 ai nn. 53747/40801, a favore di

contro

##### 4.2.3 Altre trascrizioni: *Nessuna.*

##### 4.2.4 Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

Si rimanda all'allegato 96.

Si precisa che risulta sussistere contratto preliminare di compravendita trascritto a Torino 2 il 27/07/2023 ai nn. 33312/25402 con atto a rogito Notaio Maria Concetta Filippone del 24/07/2023 rep. 217874/9611 a favore di

ricomprensivo, tra l'altro, gli immobili in oggetto.

#### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

##### Alloggio e cantina

Gestione ordinaria:

€ 0,00

Gestione riscaldamento:

€ 0,00

##### Autorimessa privata

Gestione ordinaria:

€ 6,12

Si precisa inoltre che:

- le spese condominiali, attinenti come per legge agli ultimi due anni, sono state desunte dalla comunicazione pervenuta in data 12/09/2024 dall'amministratore condominiale (allegato 7);
- in considerazione delle tempistiche di trasferimento e delle disposizioni di attuazione del

Codice Civile, chiunque intenda partecipare alla vendita, nella sua immediatezza, dovrà in ogni caso preliminarmente verificare la situazione debitoria sia attuale che pregressa, fermo restando che anche le eventuali pendenze che verranno computate dall'amministratore successivamente alla data suddetta resteranno a esclusivo carico dell'acquirente;

- le spese di cancellazione trascrizioni ed iscrizioni computate sono da intendersi indicative e non vincolanti in quanto tale importo sarà soggetto a variazione in considerazione del prezzo di aggiudicazione del bene;
- per quanto concerne i procedimenti giudiziari di cui al n. 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c. dalle informazioni assunte presso lo sportello del Ruolo Generale Contenziosi del Tribunale di Torino e dalle ispezioni ipotecarie eseguite a nome della società esecutata, risulta quanto prodotto nell'allegato 9.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Alla data di trascrizione del pignoramento (29/12/2023), l'immobile in oggetto risultava in capo per la piena proprietà alla società [REDACTED]

[REDACTED] in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Giuseppe Tomaselli di Torino del 17/11/2005 rep. 453743, trascritto a Torino 2 il 29/11/2005 ai nn. 57438/36318 (allegato 10), con il quale acquisiva la proprietà dell'area sulla quale edificava direttamente il compendio ricomprendente l'unità in questione.

### Dante causa

[REDACTED], proprietaria in forza di atto di devoluzione - atto amministrativo del 19/06/2000 rep. 181, trascritto a Torino 2 il 09/12/2003 ai nn. 55881/37385.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1 PRATICHE EDILIZIE:

Dagli accertamenti esperiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Chieri, il compendio immobiliare ricomprendente l'immobile in questione risulta edificato in forza di Permesso di Costruire n. 182/2006 del 15/10/2007 nonché successiva Denuncia di Inizio Attività in variante 54/2010 prot. 3756 del 05/02/2010.

Si precisa inoltre che l'agibilità è da intendersi attestata a partire dal 29/01/2012, come da dichiarazione del Comune di Chieri in data 13/09/2012.

Si rimanda all'allegato 11.

### 7.2 SITUAZIONE URBANISTICA:

Dalla disamina della documentazione urbanistica disponibile sul sito internet del Comune di Chieri, il compendio ricomprendente l'immobile in questione risulta ricadere in Area Normativa Cr29 - aree di completamento come definite all'art. 13 punto f.l.r. 56/77.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1 CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2 CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3 CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4 CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

Dott. Arch. Maurizio ORAZI

CONSULENTE TECNICO DEL GIUDICE

Tel. 011.046.16.30

e-mail: segreteria@architettoorazi.it

PEC: m.orazi@architettoorazi.it

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

IMMOBILI IN CHIERI (TO), VIALE DELLA REPUBBLICA N. 4  
VIA GIACINTO GIORDANO N. 5 / VIALE DELLA REPUBBLICA N. 12  
**ALLOGGIO, CANTINA E AUTORIMESSA PRIVATA  
PER LA PIENA PROPRIETÀ**

**in Chieri (TO), Viale della Repubblica n. 4**

- con accesso dalla scala "E", al piano secondo (3° f.t.), **alloggio**, composto di ingresso su soggiorno-cucina, disimpegno, due camere, doppi servizi e ripostiglio, alle coerenze: distacco verso Viale della Repubblica, alloggio sub. 150, aria su corte esclusiva sub. 139 vano scala, pianerottolo, alloggio sub. 142, salvo altre;
- al piano interrato, **cantina** alle coerenze: intercapedine, cantina sub. 145, corridoio comune, cantina sub. 142, salvo altre.

**in Chieri (TO)**

**con accesso carraio da Via Giacinto Giordano n. 5 e Viale della Repubblica n. 12**

- al piano interrato, **autorimessa privata** alle coerenze: corsia di manovra, autorimessa sub. 74, autorimessa sub. 57, corridoio comune, salvo altre.

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 879 sub. 143 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 748,86 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 4, piano: S1-2;
- foglio 52 particella 879 sub. 75 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 17 m<sup>2</sup>, rendita 91,31 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 5 - Viale della Repubblica n. 12, piano: S1;

intestati [REDACTED] proprietà  
1000/1000.

Si rimanda all'allegato 94.

DESCRIZIONE:

Trattasi di fabbricato elevato a 4 piani fuori terra, oltre interrato, posto in zona periferica dotata dei principali servizi comunali, la cui costruzione risulta ultimata nel 2010, avente accesso pedonale dal civico 4 del Viale della Repubblica, nonché accessi carrai dal civico 12 del Viale della Repubblica e dal civico 5 della Via Giacinto Giordano, che presenta sinteticamente le seguenti caratteristiche: struttura portante in c.a., tetto a falde con mando di copertura in tegole; tamponamenti intonacati e tinteggiati al civile; orizzontamenti e solette balconi in laterocemento con ringhiere in ferro; serramenti esterni in pvc con interposti vetri doppi protetti da gelosie in pvc.

Ogni scala è dotata di ascensore e non dispone del servizio di portineria.

Stato manutentivo buono.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



In merito ai materiali di finitura, impianti e dotazioni interne relative all'alloggio, si riferisce sinteticamente quanto segue: accesso da porta blindata; pavimentazioni in monocottura; rivestimenti in ceramica (bagno e pareti attrezzate angolo cottura); pareti intonacate e tinte al civile; porte interne in legno; impianto sanitario con dotazioni ordinarie; impianto elettrico intubato sottotraccia; impianto di riscaldamento centralizzato con corpi radianti in alluminio. Stato manutentivo: buono.





In merito all'autorimessa si riferisce sinteticamente quanto segue: accesso da portone basculante in lamiera zincata; pavimentazione in battuto di cemento liscio; pareti al grezzo in blocchi di c/c; impianto elettrico intubato e graffiato a muro; assenza di ulteriori impianti. Stato manutentivo: buono.



Per una migliore comprensione si rimanda alla documentazione fotografica (allegato 97).

CLASSE ENERGETICA:

Dagli accertamenti effettuati presso il Sistema Informativo per la Prestazione Energetica degli Edifici della Regione Piemonte, non risultano sussistere Attestati di Prestazione Energetica.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Tenuto conto del contenuto della presente relazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della consistenza superficiaria dei beni da ritenersi indicativa e non vincolante, come desumibile dalla visura catastale, del corrente stato occupazionale, dell'andamento del mercato immobiliare, delle indagini condotte, delle caratteristiche tecnico-costruttive e manutentive (vetustà, qualità e stato), delle risultanze emerse dagli accertamenti eseguiti presso i pubblici uffici e sulla località, della sussistenza delle già citate convenzioni edilizie, si ritiene di procedere alla determinazione del più probabile valore attuale di mercato dei beni eseguiti in via prudenziale, adottando un criterio di stima sintetico-comparativo, come segue:

alloggio e cantina - mq. 87,00 x €/mq. 1.350,00 = € 117.450,00

autorimessa - mq. 18,00 x €/mq. 600,00 = 10.800,00

e così per complessivi € 128.250,00 (centoventottomiladuecentocinquanta/00)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **€ 128.250,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La perizia è svolta con riserva:

- sugli eventuali vizi e/o difetti occulti, non rilevabili da semplici sopralluoghi nei tempi a disposizione;
- sulla conformità normativa di tutti gli impianti;
- sulla interpretazione di tutte le normative urbanistico edilizie comunali qualora sia assente un progetto da esaminare.

Inoltre il valore finale assegnato deve intendersi nello stato di fatto e di diritto in cui il bene attualmente si trova, comprensivo di accessori e pertinenze, a corpo e non a misura, come visto e piaciuto con annessi diritti, azioni, vincoli e servitù attive e passive, fissi ed infissi, annessi e connessi, salvo migliori e più esatti confini e dati catastali, fermo restando che chiunque intenda partecipare alla vendita giudiziaria, dovrà preventivamente verificare a propria cura e spese lo stato dei luoghi e locativo, la situazione tecnico-giuridico amministrativa senza poter vantare, a seguito di un eventuale trasferimento, qualsivoglia diritto o rivalsa nei confronti della procedura e dei suoi professionisti.

### VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

Alloggio, cantina e autorimessa **€ 128.250,00**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap. 8): **€ 0,00**



Dott. Arch. Maurizio ORAZI

CONSULENTE TECNICO DEL GIUDICE

Tel. 011.046.16.30

e-mail: segreteria@architettoorazi.it

PEC: m.orazi@architettoorazi.it

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Si precisa che nel caso di specie non si applica alcuna riduzione di valore, in quanto le spese condominiali insolute sono già state decurtate ed ulteriori voci quali esemplificativamente: differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, assenza di garanzia per vizi, immediatezza vendita, ecc..., tengono già in debito conto delle determinazioni estimative qui assunte e della tipologia di vendita giudiziaria

ASTE  
GIUDIZIARIE®

€ 0,00

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

€ 1.065,00

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art 568 c.p.c.:

€ 6,12

Riduzione per arrotondamento:

€ 178,88

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

€ 127.000,00

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
ASTALEGALE.NET

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## LOTTO 22

### 1. IDENTIFICAZIONE BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

#### PER LA PIENA PROPRIETÀ

##### in Chieri (TO), Viale della Repubblica n. 4

- con accesso dalla scala "E", al piano terzo (4° f.t.), **alloggio**, composto di ingresso su soggiorno-cucina, disimpegno, due camere, doppi servizi e ripostiglio, alle coerenze: distacco verso Viale della Repubblica, alloggio sub. 152, aria su corte esclusiva sub. 139 vano scala, pianerottolo, alloggio sub. 144, salvo altre;
- al piano interrato, **cantina** alle coerenze: intercapedine, cantina sub. 152, corridoio comune a due lati, cantina sub. 143, salvo altre.

##### in Chieri (TO)

##### con accesso carraio da Via Giacinto Giordano n. 5 e Viale della Repubblica n. 12

- al piano interrato, **autorimessa privata** alle coerenze: corsia di manovra, autorimessa sub. 68, autorimessa sub. 63, autorimessa sub. 70, salvo altre;
- al piano interrato, **autorimessa privata** alle coerenze: corsia di manovra, corridoio comune a due lati, autorimessa sub. 87, salvo altre.

#### Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 879 sub. 145 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 748,86 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 4, piano: S1-3;
- foglio 52 particella 879 sub. 69 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 17 m<sup>2</sup>, rendita 91,31 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 5 - Viale della Repubblica n. 12, piano: S1;
- foglio 52 particella 879 sub. 86 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 15 m<sup>2</sup>, rendita 80,57 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 5 - Viale della Repubblica n. 12, piano: S1;

intestati [REDACTED], proprietà 1000/1000.

Si rimanda all'allegato 98.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza catastale complessiva alloggio e cantina:	87,00 m <sup>2</sup>
Consistenza catastale complessiva autorimessa sub. 69:	18,00 m <sup>2</sup>
Consistenza catastale complessiva autorimessa sub. 86:	16,00 m <sup>2</sup>

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 142.200,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 141.000,00

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Al momento del sopralluogo gli immobili risultavano occupati da [REDACTED]

██████████, in forza di contratto di locazione registrato a Pinerolo il 09/10/2017 al n. 4144, serie 3T (allegato 99).

Durata del contratto dal 01/10/2017 al 30/09/2021, prorogato fino al 30/09/2025. Canone annuo € 5.400,00 (cinquemilaquattrocento/00) da pagarsi in rate mensili anticipate di € 450,00, oltre acconto spese per complessivi mensili € 70,00.

Si rimanda inoltre agli accertamenti esperiti presso l'Agenzia delle Entrate (allegato 1), restando inteso che quanto sopra accertato è riferito alla data della verifica e pertanto, considerate le tempistiche della vendita, chiunque intenda partecipare all'asta dovrà assumere le opportune informazioni per il tramite del Custode Giudiziario.

#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

##### GRAVAMI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO

Sulla scorta degli elementi acquisiti presso l'Archivio di Stato e l'Ufficio Territoriale di Torino - Sezione Catasto Terreni, esaminata in epoca successiva la "Relazione sulle ricerche per la destinazione dei beni del Comune di Chieri (applicazione legge sugli usi civici)" presso il Commissariato per la liquidazione degli usi civici per il Piemonte, Liguria e Valle d'Aosta e della visura del sito della Regione Piemonte l'immobile esecutato non è gravato da censo, livello o uso civico.

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

4.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*

4.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

**Convenzione edilizia** a rogito Notaio Giovanna Ioli di Torino del 18/04/2005 rep. 51306/18652, trascritta a Torino 2 il 16/05/2005 ai nn. 22552/14517 (allegato 2), tra il Comune di Chieri e l'Azienda Sanitaria Locale (A.S.L.) n. 8 ai sensi degli articoli 43 e 45 della L.R. n. 56 del 05/12/1977 e s.m.i., avente ad oggetto il Piano Esecutivo Convenzionato su terreni ubicati nel Comune di Chieri. Si precisa che con il medesimo atto la A.S.L. n. 8 ha ceduto gratuitamente al Comune di Chieri le aree a servizio dei lotti edificabili, individuate ai fini del rispetto degli standards di legge e necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

**Convenzione integrativa** alla suddetta convenzione a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21.09.2007 rep. 55824/21261, trascritta a Torino 2 il 11.10.2007 ai nn. 54800/32220 (allegato 3), tra il Comune di Chieri e la società esecutata unitamente ad altro soggetto attuatore.

**Convenzione edilizia** a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21.09.2007 rep. 55825/21262, trascritta a Torino 2 il 11.10.2007 ai nn. 54801/32221 (allegato 4), tra il Comune di Chieri e la società esecutata, ai sensi degli articoli 17 e 18 del D.P.R. 380/2001, relativa alla realizzazione di interventi di edilizia convenzionata per abitazione, avente validità di anni 20 dalla data di stipulazione.

Si precisa che, ai sensi dell'art. 11, a seguito di trasferimento della proprietà la parte acquirente, e successivamente i suoi eventuali aventi causa, subentra nella posizione giuridica della società esecutata concessionaria relativamente a tutti i diritti, oneri ed obblighi nascenti dalla medesima convenzione, con esclusione solamente di quelli relativi agli articoli 2, 3, 4, 5, 7 e 12.

Resta inteso che, nell'ambito della presente procedura esecutiva, il prezzo determinato non risulta vincolato ai sensi della suddetta convenzione, fermo restando che nel caso in cui



l'acquirente alienasse a sua volta l'immobile entro la data di validità, questi dovrà strettamente attenersi a quanto ivi contenuto.

**Regolamento di condominio** depositato con atto a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21/12/2010 rep. 60656/24724, registrato a Torino il 12/01/2011 al n. 845 (allegato 5).

Dalla disamina di detto documento, non sono previsti specifici vincoli attinenti all'immobile in questione.

Si precisa altresì che i suddetti atti devono intendersi qui integralmente trascritti.

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

##### 4.2.1 Iscrizioni:

**Ipoteca volontaria**, iscritta il 03/04/2008 a Torino 2 ai nn. 16591/3326, a favore

contro

Importo ipoteca: € 21.800.000,00.

Importo capitale: € 10.900.000,00.

**Ipoteca conc. amministrativa/riscossione**, iscritta il 19/11/2021 a Torino 2 ai nn. 52115/9092, a favore

contro

Importo ipoteca: € 425.397,06.

Importo capitale: € 212.698,53.

##### 4.2.2 Pignoramenti:

**Pignoramento**, trascritto il 29/12/2023 a Torino 2 ai nn. 53747/40801, a favore di

contro

##### 4.2.3 Altre trascrizioni: *Nessuna.*

##### 4.2.4 Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

Si rimanda all'allegato 100.

Si precisa che risulta sussistere contratto preliminare di compravendita trascritto a Torino 2 il 27/07/2023 ai nn. 33312/25402 con atto a rogito Notaio Maria Concetta Filippone del 24/07/2023 rep. 217874/9611 a favore di

ricomprensente, tra l'altro, gli immobili in oggetto.

#### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

##### Alloggio e cantina

Gestione ordinaria:

€ 0,00

Gestione riscaldamento:

€ 0,00

##### Autorimessa privata sub. 69

Gestione ordinaria:

€ 6,36

Autorimessa privata sub. 86

Gestione ordinaria:

€ 4,70

Si precisa inoltre che:

- le spese condominiali, attinenti come per legge agli ultimi due anni, sono state desunte dalla comunicazione pervenuta in data 12/09/2024 dall'amministratore condominiale (allegato 7);
- in considerazione delle tempistiche di trasferimento e delle disposizioni di attuazione del Codice Civile, chiunque intenda partecipare alla vendita, nella sua immediatezza, dovrà in ogni caso preliminarmente verificare la situazione debitoria sia attuale che pregressa, fermo restando che anche le eventuali pendenze che verranno computate dall'amministratore successivamente alla data suddetta resteranno a esclusivo carico dell'acquirente;
- le spese di cancellazione trascrizioni ed iscrizioni computate sono da intendersi indicative e non vincolanti in quanto tale importo sarà soggetto a variazione in considerazione del prezzo di aggiudicazione del bene;
- per quanto concerne i procedimenti giudiziari di cui al n. 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c. dalle informazioni assunte presso lo sportello del Ruolo Generale Contenziosi del Tribunale di Torino e dalle ispezioni ipotecarie eseguite a nome della società esecutata, risulta quanto prodotto nell'allegato 9.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Alla data di trascrizione del pignoramento (29/12/2023), l'immobile in oggetto risultava in capo per la piena proprietà alla società [REDACTED] in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Giuseppe Tomaselli di Torino del 17/11/2005 rep. 453743, trascritto a Torino 2 il 29/11/2005 ai nn. 57438/36318 (allegato 10), con il quale acquisiva la proprietà dell'area sulla quale edificava direttamente il compendio ricomprendente l'unità in questione.

### Dante causa

[REDACTED], proprietaria in forza di atto di devoluzione - atto amministrativo del 19/06/2000 rep. 181, trascritto a Torino 2 il 09/12/2003 ai nn. 55881/37385.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1 PRATICHE EDILIZIE:

Dagli accertamenti esperiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Chieri, il compendio immobiliare ricomprendente l'immobile in questione risulta edificato in forza di Permesso di Costruire n. 182/2006 del 15/10/2007 nonché successiva Denuncia di Inizio Attività in variante 54/2010 prot. 3756 del 05/02/2010.

Si precisa inoltre che l'agibilità è da intendersi attestata a partire dal 29/01/2012, come da dichiarazione del Comune di Chieri in data 13/09/2012.

Si rimanda all'allegato 11.

### 7.2 SITUAZIONE URBANISTICA:

Dalla disamina della documentazione urbanistica disponibile sul sito internet del Comune di Chieri, il compendio ricomprendente l'immobile in questione risulta ricadere in Area Normativa Cr29 - aree di completamento come definite all'art. 13 punto f.l.r. 56/77.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1 CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2 CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3 CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4 CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

Dott. Arch. Maurizio ORAZI

CONSULENTE TECNICO DEL GIUDICE

Tel. 011.046.16.30

e-mail: segreteria@architettoorazi.it

PEC: m.orazi@architettitorinopec.it

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

IMMOBILI IN CHIERI (TO), VIALE DELLA REPUBBLICA N. 4  
VIA GIACINTO GIORDANO N. 5 / VIALE DELLA REPUBBLICA N. 12

## ALLOGGIO, CANTINA, DUE AUTORIMESSE PRIVATE PER LA PIENA PROPRIETÀ

### in Chieri (TO), Viale della Repubblica n. 4

- con accesso dalla scala "E", al piano terzo (4° f.t.), **alloggio**, composto di ingresso su soggiorno-cucina, disimpegno, due camere, doppi servizi e ripostiglio, alle coerenze: distacco verso Viale della Repubblica, alloggio sub. 152, aria su corte esclusiva sub. 139 vano scala, pianerottolo, alloggio sub. 144, salvo altre;
- al piano interrato, **cantina** alle coerenze: intercapedine, cantina sub. 152, corridoio comune a due lati, cantina sub. 143, salvo altre.

### in Chieri (TO)

#### con accesso carraio da Via Giacinto Giordano n. 5 e Viale della Repubblica n. 12

- al piano interrato, **autorimessa privata** alle coerenze: corsia di manovra, autorimessa sub. 68, autorimessa sub. 63, autorimessa sub. 70, salvo altre;
- al piano interrato, **autorimessa privata** alle coerenze: corsia di manovra, corridoio comune a due lati, autorimessa sub. 87, salvo altre.

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 879 sub. 145 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 748,86 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 4, piano: S1-3;
- foglio 52 particella 879 sub. 69 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 17 m<sup>2</sup>, rendita 91,31 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 5 - Viale della Repubblica n. 12, piano: S1;
- foglio 52 particella 879 sub. 86 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 15 m<sup>2</sup>, rendita 80,57 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 5 - Viale della Repubblica n. 12, piano: S1;

intestati [REDACTED], proprietà  
1000/1000.

Si rimanda all'allegato 98.

DESCRIZIONE:

Trattasi di fabbricato elevato a 4 piani fuori terra, oltre interrato, posto in zona periferica dotata dei principali servizi comunali, la cui costruzione risulta ultimata nel 2010, avente accesso pedonale dal civico 4 del Viale della Repubblica, nonché accessi carrai dal civico 12 del Viale della Repubblica e dal civico 5 della Via Giacinto Giordano, che presenta sinteticamente le seguenti caratteristiche: struttura portante in c.a., tetto a falde con mando di copertura in tegole; tamponamenti intonacati e tinteggiati al civile; orizzontamenti e solette balconi in laterocemento con ringhiere in ferro; serramenti esterni in pvc con interposti vetri doppi protetti da gelosie in pvc.

Ogni scala è dotata di ascensore e non dispone del servizio di portineria.

Stato manutentivo buono.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



In merito ai materiali di finitura, impianti e dotazioni interne relative all'alloggio, si riferisce sinteticamente quanto segue: accesso da porta blindata; pavimentazioni in monocottura; rivestimenti in ceramica (bagno e pareti attrezzate angolo cottura); pareti intonacate e tinte al civile; porte interne in legno; impianto sanitario con dotazioni ordinarie; impianto elettrico intubato sottotraccia; impianto di riscaldamento centralizzato con corpi radianti in alluminio. Stato manutentivo: buono.





In merito alle autorimesse si riferisce sinteticamente quanto segue: accesso da portone basculante in lamiera zincata; pavimentazione in battuto di cemento liscio; pareti al grezzo in blocchi di cls; impianto elettrico intubato e graffiato a muro; assenza di ulteriori impianti. Stato manutentivo: buono.





Per una migliore comprensione si rimanda alla documentazione fotografica (allegato 101).

CLASSE ENERGETICA:

Dagli accertamenti effettuati presso il Sistema Informativo per la Prestazione Energetica degli Edifici della Regione Piemonte, non risultano sussistere Attestati di Prestazione Energetica.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

DEFINIZIONE:

Procedimento di stima: *a corpo*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Tenuto conto del contenuto della presente relazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della consistenza superficaria dei beni da ritenersi indicativa e non vincolante, come desumibile dalla visura catastale, del corrente stato occupazionale, dell'andamento del mercato immobiliare, delle indagini condotte, delle caratteristiche tecnico-costruttive e manutentive (vetustà, qualità e stato), delle risultanze emerse dagli accertamenti eseguiti presso i pubblici uffici e sulla località, della sussistenza delle già citate convenzioni edilizie, si ritiene di procedere alla determinazione del più probabile valore attuale di mercato dei beni esecutati in via prudenziale, adottando un criterio di stima sintetico-comparativo, come segue:

alloggio e cantina - mq. 87,00 x €/mq. 1.400,00 = € 121.800,00  
autorimessa sub. 69 - mq. 18,00 x €/mq. 600,00 = 10.800,00  
autorimessa sub. 86 - mq. 16,00 x €/mq. 600,00 = 9.600,00

e così per complessivi € 142.200,00 (centoquarantadue miladuecento/00)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

€ 142.200,00

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

La perizia è svolta con riserva:

- sugli eventuali vizi e/o difetti occulti, non rilevabili da semplici sopralluoghi nei tempi a disposizione;
- sulla conformità normativa di tutti gli impianti;
- sulla interpretazione di tutte le normative urbanistico edilizie comunali qualora sia assente un progetto da esaminare.

Inoltre il valore finale assegnato deve intendersi nello stato di fatto e di diritto in cui il bene attualmente si trova, comprensivo di accessori e pertinenze, a corpo e non a misura, come visto e piaciuto con annessi diritti, azioni, ragioni, vincoli e servitù attive e passive, fissi ed infissi, annessi e connessi, salvo migliori e più esatti confini e dati catastali, fermo restando che chiunque intenda partecipare alla vendita giudiziaria, dovrà preventivamente verificare a propria cura e spese lo stato dei luoghi e locativo, la situazione tecnico-giuridico amministrativa senza poter vantare, a seguito di un eventuale trasferimento, qualsivoglia diritto o rivalsa nei confronti della procedura e dei suoi professionisti.

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

Alloggio, cantina e autorimesse € 142.200,00

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap. 8): € 0,00

Si precisa che nel caso di specie non si applica alcuna riduzione di valore, in quanto le spese condominiali insolute sono già state decurtate ed ulteriori voci quali esemplificativamente: differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, assenza di garanzia per vizi, immediatezza vendita, ecc..., tengono già in debito conto delle determinazioni estimative qui assunte e della tipologia di vendita giudiziaria

Spese di cancellazione trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: € 0,00

Spese di cancellazione trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: € 1.134,00

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art 568 c.p.c.: € 11,06

Riduzione per arrotondamento: € 54,94

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova € 141.000,00

## LOTTO 23

### 1. IDENTIFICAZIONE BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

#### PER LA PIENA PROPRIETÀ

#### in Chieri (TO), Viale della Repubblica n. 4

- con accesso dalla scala "F", al piano primo (2° f.t.), **alloggio**, composto di ingresso su soggiorno-cucina, disimpegno, due camere, doppi servizi e ripostiglio, alle coerenze: distacco verso Viale della Repubblica, alloggio sub. 149, pianerottolo, vano scala, aria su corte esclusiva sub. 146, alloggio sub. 141, salvo altre;
- al piano interrato, **cantina** alle coerenze: intercapedine, cantina sub. 149, corridoio comune, cantina sub. 147, salvo altre.

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 879 sub. 148 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 748,86 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 4, piano: S1-1, intestato [REDACTED] proprietà 1000/1000.

Si rimanda all'allegato 102.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza catastale complessiva alloggio e cantina:	88,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 110.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 107.000,00

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava occupato da [REDACTED]

[REDACTED] in forza di contratto di locazione registrato a Torino 3 il 21/12/2023 al n. 13369, serie 3T (allegato 103).

Durata del contratto dal 01/03/2024 al 28/02/2027. Canone annuo € 4.740,00 (quattromilasettecentoquaranta/00) da pagarsi in rate mensili anticipate di € 395,00, oltre acconto spese per complessivi mensili € 75,00.

Si rimanda inoltre agli accertamenti esperiti presso l'Agenzia delle Entrate (allegato 1), restando inteso che quanto sopra accertato è riferito alla data della verifica e pertanto, considerate le tempistiche della vendita, chiunque intenda partecipare all'asta dovrà assumere le opportune informazioni per il tramite del Custode Giudiziario.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### GRAVAMI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO

Sulla scorta degli elementi acquisiti presso l'Archivio di Stato e l'Ufficio Territoriale di Torino - Sezione Catasto Terreni, esaminata in epoca successiva la "Relazione sulle ricerche per la destinazione dei beni del Comune di Chieri (applicazione legge sugli usi civici)" presso il

Commissariato per la liquidazione degli usi civici per il Piemonte, Liguria e Valle d'Aosta e della visura del sito della Regione Piemonte l'immobile esecutato non è gravato da censo, livello o uso civico.

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

4.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*

4.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

**Convenzione edilizia** a rogito Notaio Giovanna Ioli di Torino del 18/04/2005 rep. 51306/18652, trascritta a Torino 2 il 16/05/2005 ai nn. 22552/14517 (allegato 2), tra il Comune di Chieri e l'Azienda Sanitaria Locale (A.S.L.) n. 8 ai sensi degli articoli 43 e 45 della L.R. n. 56 del 05/12/1977 e s.m.i., avente ad oggetto il Piano Esecutivo Convenzionato su terreni ubicati nel Comune di Chieri. Si precisa che con il medesimo atto la A.S.L. n. 8 ha ceduto gratuitamente al Comune di Chieri le aree a servizio dei lotti edificabili, individuate ai fini del rispetto degli standards di legge e necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

**Convenzione integrativa** alla suddetta convenzione a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21.09.2007 rep. 55824/21261, trascritta a Torino 2 il 11.10.2007 ai nn. 54800/32220 (allegato 3), tra il Comune di Chieri e la società esecutata unitamente ad altro soggetto attuatore.

**Convenzione edilizia** a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21.09.2007 rep. 55825/21262, trascritta a Torino 2 il 11.10.2007 ai nn. 54801/32221 (allegato 4), tra il Comune di Chieri e la società esecutata, ai sensi degli articoli 17 e 18 del D.P.R. 380/2001, relativa alla realizzazione di interventi di edilizia convenzionata per abitazione, avente validità di anni 20 dalla data di stipulazione.

Si precisa che, ai sensi dell'art. 11, a seguito di trasferimento della proprietà la parte acquirente, e successivamente i suoi eventuali aventi causa, subentra nella posizione giuridica della società esecutata concessionaria relativamente a tutti i diritti, oneri ed obblighi nascenti dalla medesima convenzione, con esclusione solamente di quelli relativi agli articoli 2, 3, 4, 5, 7 e 12.

Resta inteso che, nell'ambito della presente procedura esecutiva, il prezzo determinato non risulta vincolato ai sensi della suddetta convenzione, fermo restando che nel caso in cui l'acquirente alienasse a sua volta l'immobile entro la data di validità, questi dovrà strettamente attenersi a quanto ivi contenuto.

**Regolamento di condominio** depositato con atto a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21/12/2010 rep. 60656/24724, registrato a Torino il 12/01/2011 al n. 845 (allegato 5).

Dalla disamina di detto documento, non sono previsti specifici vincoli attinenti all'immobile in questione.

Si precisa altresì che i suddetti atti devono intendersi qui integralmente trascritti.

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

4.2.1 *Iscrizioni:*

**Ipoteca volontaria**, iscritta il 03/04/2008 a Torino 2 ai nn. 16591/3326, a favore [REDACTED]



[REDACTED], contro [REDACTED]

Importo ipoteca: € 21.800.000,00.

Importo capitale: € 10.900.000,00.

**Ipoteca conc. amministrativa/riscossione**, iscritta il 19/03/2021 a Torino 2 ai nn. 11658/1811, a favore [REDACTED] contro [REDACTED]

Importo ipoteca: € 181.866,00.

Importo capitale: € 90.933,00.

**Ipoteca conc. amministrativa/riscossione**, iscritta il 19/11/2021 a Torino 2 ai nn. 52115/9092, a favore [REDACTED], contro [REDACTED]

Importo ipoteca: € 425.397,06.

Importo capitale: € 212.698,53.

#### 4.2.2 Pignoramenti:

**Pignoramento**, trascritto il 29/12/2023 a Torino 2 ai nn. 53747/40801, a favore di [REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED]

4.2.3 Altre trascrizioni: **Nessuna.**

4.2.4 Altre limitazioni d'uso: **Nessuna.**

Si rimanda all'allegato 104.

### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Gestione ordinaria:

€ 654,95

Gestione riscaldamento:

€ 157,54

Si precisa inoltre che:

- le spese condominiali, attinenti come per legge agli ultimi due anni, sono state desunte dalla comunicazione pervenuta in data 12/09/2024 dall'amministratore condominiale (allegato 7);
- in considerazione delle tempistiche di trasferimento e delle disposizioni di attuazione del Codice Civile, chiunque intenda partecipare alla vendita, nella sua immediatezza, dovrà in ogni caso preliminarmente verificare la situazione debitoria sia attuale che pregressa, fermo restando che anche le eventuali pendenze che verranno computate dall'amministratore successivamente alla data suddetta resteranno a esclusivo carico dell'acquirente;
- le spese di cancellazione trascrizioni ed iscrizioni computate sono da intendersi indicative e non vincolanti in quanto tale importo sarà soggetto a variazione in considerazione del prezzo di aggiudicazione del bene;
- per quanto concerne i procedimenti giudiziari di cui al n. 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c. dalle informazioni assunte presso lo sportello del Ruolo Generale Contenziosi del Tribunale di Torino e dalle ispezioni ipotecarie eseguite a nome della società esecutata, risulta quanto prodotto nell'allegato 9.



## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Alla data di trascrizione del pignoramento (29/12/2023), l'immobile in oggetto risultava in capo per la piena proprietà alla società [REDACTED] in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Giuseppe Tomaselli di Torino del 17/11/2005 rep. 453743, trascritto a Torino 2 il 29/11/2005 ai nn. 57438/36318 (allegato 10), con il quale acquisiva la proprietà dell'area sulla quale edificava direttamente il compendio ricomprendente l'unità in questione.

### Dante causa

[REDACTED] proprietaria in forza di atto di devoluzione - atto amministrativo del 19/06/2000 rep. 181, trascritto a Torino 2 il 09/12/2003 ai nn. 55881/37385.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1 PRATICHE EDILIZIE:

Dagli accertamenti esperiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Chieri, il compendio immobiliare ricomprendente l'immobile in questione risulta edificato in forza di Permesso di Costruire n. 182/2006 del 15/10/2007 nonché successiva Denuncia di Inizio Attività in variante 54/2010 prot. 3756 del 05/02/2010.

Si precisa inoltre che l'agibilità è da intendersi attestata a partire dal 29/01/2012, come da dichiarazione del Comune di Chieri in data 13/09/2012.

Si rimanda all'allegato 11.

### 7.2 SITUAZIONE URBANISTICA:

Dalla disamina della documentazione urbanistica disponibile sul sito internet del Comune di Chieri, il compendio ricomprendente l'immobile in questione risulta ricadere in Area Normativa Cr29 - aree di completamento come definite all'art. 13 punto f.l.r. 56/77.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1 CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2 CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3 CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4 CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

IMMOBILE IN CHIERI (TO), VIALE DELLA REPUBBLICA N. 4

## ALLOGGIO E CANTINA PER LA PIENA PROPRIETÀ

in Chieri (TO), Viale della Repubblica n. 4

- con accesso dalla scala "F", al piano primo (2° f.t.), **alloggio**, composto di ingresso su soggiorno-cucina, disimpegno, due camere, doppi servizi e ripostiglio, alle coerenze: distacco verso Viale della Repubblica, alloggio sub. 149, pianerottolo, vano scala, aria su corte esclusiva sub. 146, alloggio sub. 141, salvo altre;
- al piano interrato, **cantina** alle coerenze: intercapedine, cantina sub. 149, corridoio comune, cantina sub. 147, salvo altre.

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 879 sub. 148 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 748,86 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 4, piano: S1-1, intestato proprietà 1000/1000.

Si rimanda all'allegato 102.

DESCRIZIONE:

Trattasi di fabbricato elevato a 4 piani fuori terra, oltre interrato, posto in zona periferica dotata dei principali servizi comunali, la cui costruzione risulta ultimata nel 2010, avente accesso pedonale dal civico 4 del Viale della Repubblica, nonché accessi carrai dal civico 12 del Viale della Repubblica e dal civico 5 della Via Giacinto Giordano, che presenta sinteticamente le seguenti caratteristiche: struttura portante in c.a., tetto a falde con mando di copertura in tegole; tamponamenti intonacati e tinteggiati al civile; orizzontamenti e solette balconi in laterocemento con ringhiere in ferro; serramenti esterni in pvc con interposti vetri doppi protetti da gelosie in pvc.

Ogni scala è dotata di ascensore e non dispone del servizio di portineria.

Stato manutentivo buono.





In merito ai materiali di finitura, impianti e dotazioni interne relative all'alloggio, si riferisce sinteticamente quanto segue: accesso da porta blindata; pavimentazioni in monocottura; rivestimenti in ceramica (bagno e pareti attrezzate angolo cottura); pareti intonacate e tinteggiate al civile; porte interne in legno; impianto sanitario con dotazioni ordinarie; impianto elettrico intubato sottotraccia; impianto di riscaldamento centralizzato con corpi radianti in alluminio. Stato manutentivo: buono.





Per una migliore comprensione si rimanda alla documentazione fotografica (allegato 105).

CLASSE ENERGETICA:

Dagli accertamenti effettuati presso il Sistema Informativo per la Prestazione Energetica degli Edifici della Regione Piemonte, non risultano sussistere Attestati di Prestazione Energetica.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

DEFINIZIONE:

Procedimento di stima: *a corpo*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Tenuto conto del contenuto della presente relazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della consistenza superficaria del bene da ritenersi indicativa e non vincolante, come desumibile dalla visura catastale, del corrente stato occupazionale, dell'andamento del mercato immobiliare, delle indagini condotte, delle caratteristiche tecnico-costruttive e manutentive (vetustà, qualità e stato), delle risultanze emerse dagli accertamenti eseguiti presso i pubblici uffici e sulla località, della sussistenza delle già citate convenzioni edilizie, si ritiene di procedere alla determinazione del più probabile valore attuale di mercato del bene esecutato in via prudenziale, adottando un criterio di stima sintetico-comparativo, come segue:

mq. 88,00 x €/mq. 1.250,00 = € 110.000,00 (centodiecimila/00)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

€ 110.000,00

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

La perizia è svolta con riserva:

- sugli eventuali vizi e/o difetti occulti, non rilevabili da semplici sopralluoghi nei tempi a disposizione;
- sulla conformità normativa di tutti gli impianti;

- sulla interpretazione di tutte le normative urbanistico edilizie comunali qualora sia assente un progetto da esaminare.

Inoltre il valore finale assegnato deve intendersi nello stato di fatto e di diritto in cui il bene attualmente si trova, comprensivo di accessori e pertinenze, a corpo e non a misura, come visto e piaciuto con annessi diritti, azioni, ragioni, vincoli e servitù attive e passive, fissi ed infissi, annessi e connessi, salvo migliori e più esatti confini e dati catastali, fermo restando che chiunque intenda partecipare alla vendita giudiziaria, dovrà preventivamente verificare a propria cura e spese lo stato dei luoghi e locativo, la situazione tecnico-giuridico amministrativa senza poter vantare, a seguito di un eventuale trasferimento, qualsivoglia diritto o rivalsa nei confronti della procedura e dei suoi professionisti.

#### VALORE DI MERCATO (OMV):

##### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

Alloggio e cantina

€ 110.000,00

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap. 8):

€ 0,00

Si precisa che nel caso di specie non si applica alcuna riduzione di valore, in quanto le spese condominiali insolute sono già state decurtate ed ulteriori voci quali esemplificativamente: differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, assenza di garanzia per vizi, immediatezza vendita, ecc..., tengono già in debito conto delle determinazioni estimative qui assunte e della tipologia di vendita giudiziaria

€ 0,00

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

€ 1.522,00

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art 568 c.p.c.:

€ 812,49

Riduzione per arrotondamento:

€ 665,51

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

**€ 107.000,00**

## LOTTO 24

### 1. IDENTIFICAZIONE BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

#### PER LA PIENA PROPRIETÀ

##### in Chieri (TO), Viale della Repubblica n. 4

- con accesso dalla scala "F", al piano secondo (3° f.t.), **alloggio**, composto di ingresso su soggiorno-cucina, disimpegno, due camere, doppi servizi e ripostiglio, alle coerenze: aria su corte esclusiva sub. 147, vano scala, pianerottolo, alloggio sub. 150, salvo altre;
- al piano interrato, **cantina** alle coerenze: intercapedine, cantina sub. 153, corridoio comune, cantina sub. 150, salvo altre.

##### in Chieri (TO)

##### con accesso carraio da Via Giacinto Giordano n. 5 e Viale della Repubblica n. 12

- al piano interrato, **autorimessa privata** alle coerenze: corsia di manovra, rampa carraia, autorimessa sub. 38, autorimessa sub. 40, salvo altre.

#### Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 879 sub. 151 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 748,86 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 4, piano: S1-2;
- foglio 52 particella 879 sub. 39 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 23 m<sup>2</sup>, rendita 123,54 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 5 - Viale della Repubblica n. 12, piano: S1;

intestati [redacted] proprietà  
1000/1000.

Si rimanda all'allegato 106.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza catastale complessiva alloggio e cantina: 86,00 m<sup>2</sup>  
Consistenza catastale complessiva autorimessa: 24,00 m<sup>2</sup>

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto  
in cui si trova: € 130.500,00  
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto  
e di diritto in cui si trova: € 129.000,00

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Al momento del sopralluogo gli immobili risultavano occupati da [redacted]

[redacted] in forza di contratto di locazione registrato a Pinerolo il  
06/09/2016 al n. 3885, serie 3T (allegato 107).

Durata del contratto dal 01/10/2016 al 30/09/2020, prorogato fino al 30/09/2024. Canone annuo  
€ 5.880,00 (cinquemilaottocentottanta/00) da pagarsi in rate mensili anticipate di € 490,00,  
oltre acconto spese per complessivi mensili € 76,00.

Si rimanda inoltre agli accertamenti esperiti presso l'Agenzia delle Entrate (allegato 1), restando

inteso che quanto sopra accertato è riferito alla data della verifica e pertanto, considerate le tempistiche della vendita, chiunque intenda partecipare all'asta dovrà assumere le opportune informazioni per il tramite del Custode Giudiziario.

#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

##### GRAVAMI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO

Sulla scorta degli elementi acquisiti presso l'Archivio di Stato e l'Ufficio Territoriale di Torino - Sezione Catasto Terreni, esaminata in epoca successiva la "Relazione sulle ricerche per la destinazione dei beni del Comune di Chieri (applicazione legge sugli usi civici)" presso il Commissariato per la liquidazione degli usi civici per il Piemonte, Liguria e Valle d'Aosta e della visura del sito della Regione Piemonte l'immobile esecutato non è gravato da censo, livello o uso civico.

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna.**

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna.**

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno.**

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

**Convenzione edilizia** a rogito Notaio Giovanna Ioli di Torino del 18/04/2005 rep. 51306/18652, trascritta a Torino 2 il 16/05/2005 ai nn. 22552/14517 (allegato 2), tra il Comune di Chieri e l'Azienda Sanitaria Locale (A.S.L.) n. 8 ai sensi degli articoli 43 e 45 della L.R. n. 56 del 05/12/1977 e s.m.i., avente ad oggetto il Piano Esecutivo Convenzionato su terreni ubicati nel Comune di Chieri. Si precisa che con il medesimo atto la A.S.L. n. 8 ha ceduto gratuitamente al Comune di Chieri le aree a servizio dei lotti edificabili, individuate ai fini del rispetto degli standards di legge e necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

**Convenzione integrativa** alla suddetta convenzione a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21.09.2007 rep. 55824/21261, trascritta a Torino 2 il 11.10.2007 ai nn. 54800/32220 (allegato 3), tra il Comune di Chieri e la società esecutata unitamente ad altro soggetto attuatore.

**Convenzione edilizia** a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21.09.2007 rep. 55825/21262, trascritta a Torino 2 il 11.10.2007 ai nn. 54801/32221 (allegato 4), tra il Comune di Chieri e la società esecutata, ai sensi degli articoli 17 e 18 del D.P.R. 380/2001, relativa alla realizzazione di interventi di edilizia convenzionata per abitazione, avente validità di anni 20 dalla data di stipulazione.

Si precisa che, ai sensi dell'art. 11, a seguito di trasferimento della proprietà la parte acquirente, e successivamente i suoi eventuali aventi causa, subentra nella posizione giuridica della società esecutata concessionaria relativamente a tutti i diritti, oneri ed obblighi nascenti dalla medesima convenzione, con esclusione solamente di quelli relativi agli articoli 2, 3, 4, 5, 7 e 12.

Resta inteso che, nell'ambito della presente procedura esecutiva, il prezzo determinato non risulta vincolato ai sensi della suddetta convenzione, fermo restando che nel caso in cui l'acquirente alienasse a sua volta l'immobile entro la data di validità, questi dovrà strettamente attenersi a quanto ivi contenuto.

**Regolamento di condominio** depositato con atto a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21/12/2010 rep. 60656/24724, registrato a Torino il 12/01/2011 al n. 845 (allegato 5).

Dalla disamina di detto documento, non sono previsti specifici vincoli attinenti all'immobile in

questione.

Si precisa altresì che i suddetti atti devono intendersi qui integralmente trascritti.

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

##### 4.2.1 Iscrizioni:

**Ipoteca volontaria**, iscritta il 03/04/2008 a Torino 2 ai nn. 16591/3326, a favore

contro

Importo ipoteca: € 21.800.000,00.

Importo capitale: € 10.900.000,00.

**Ipoteca conc. amministrativa/riscossione**, iscritta il 19/03/2021 a Torino 2 ai nn. 11658/1811, a favore

contro

Importo ipoteca: € 181.866,00.

Importo capitale: € 90.933,00.

*Si precisa che la suddetta ipoteca colpisce, oltre ad altri, esclusivamente l'autorimessa distinta al C.F. Foglio 52, part. 879, sub. 39.*

**Ipoteca conc. amministrativa/riscossione**, iscritta il 19/11/2021 a Torino 2 ai nn. 52115/9092, a favore

contro

Importo ipoteca: € 425.397,06.

Importo capitale: € 212.698,53.

##### 4.2.2 Pignoramenti:

**Pignoramento**, trascritto il 29/12/2023 a Torino 2 ai nn. 53747/40801, a favore di

contro

##### 4.2.3 Altre trascrizioni: *Nessuna.*

##### 4.2.4 Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

Si rimanda all'allegato 108.

Si precisa che risulta sussistere contratto preliminare di compravendita trascritto a Torino 2 il 27/07/2023 ai nn. 33312/25402 con atto a rogito Notaio Maria Concetta Filippone del 24/07/2023 rep. 217874/9611 a favore di

ricomprensente, tra l'altro, l'alloggio distinto al C.F.

Foglio 52, part. 879, sub. 151.

#### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

##### Alloggio e cantina

Gestione ordinaria:

€ 0,00

Gestione riscaldamento:

€ 0,00

Autorimessa privata

Gestione ordinaria: € 7,63

Si precisa inoltre che:

- le spese condominiali, attinenti come per legge agli ultimi due anni, sono state desunte dalla comunicazione pervenuta in data 12/09/2024 dall'amministratore condominiale (allegato 7);
- in considerazione delle tempistiche di trasferimento e delle disposizioni di attuazione del Codice Civile, chiunque intenda partecipare alla vendita, nella sua immediatezza, dovrà in ogni caso preliminarmente verificare la situazione debitoria sia attuale che pregressa, fermo restando che anche le eventuali pendenze che verranno computate dall'amministratore successivamente alla data suddetta resteranno a esclusivo carico dell'acquirente;
- le spese di cancellazione trascrizioni ed iscrizioni computate sono da intendersi indicative e non vincolanti in quanto tale importo sarà soggetto a variazione in considerazione del prezzo di aggiudicazione del bene;
- per quanto concerne i procedimenti giudiziari di cui al n. 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c. dalle informazioni assunte presso lo sportello del Ruolo Generale Contenziosi del Tribunale di Torino e dalle ispezioni ipotecarie eseguite a nome della società esecutata, risulta quanto prodotto nell'allegato 9.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Alla data di trascrizione del pignoramento (29/12/2023), l'immobile in oggetto risultava in capo per la piena proprietà alla società [REDACTED] in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Giuseppe Tomaselli di Torino del 17/11/2005 rep. 453743, trascritto a Torino 2 il 29/11/2005 ai nn. 57438/36318 (allegato 10), con il quale acquisiva la proprietà dell'area sulla quale edificava direttamente il compendio ricomprensente l'unità in questione.

Dante causa

[REDACTED] proprietaria in forza di atto di devoluzione - atto amministrativo del 19/06/2000 rep. 181, trascritto a Torino 2 il 09/12/2003 ai nn. 55881/37385.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1 PRATICHE EDILIZIE:

Dagli accertamenti esperiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Chieri, il compendio immobiliare ricomprensente l'immobile in questione risulta edificato in forza di Permesso di Costruire n. 182/2006 del 15/10/2007 nonché successiva Denuncia di Inizio Attività in variante 54/2010 prot. 3756 del 05/02/2010.

Si precisa inoltre che l'agibilità è da intendersi attestata a partire dal 29/01/2012, come da dichiarazione del Comune di Chieri in data 13/09/2012.

Si rimanda all'allegato 11.

### 7.2 SITUAZIONE URBANISTICA:

Dalla disamina della documentazione urbanistica disponibile sul sito internet del Comune di Chieri, il compendio ricomprensente l'immobile in questione risulta ricadere in Area Normativa Cr29 - aree di completamento come definite all'art. 13 punto f.l.r. 56/77.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1 CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2 CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3 CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4 CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

IMMOBILI IN CHIARI (TO), VIALE DELLA REPUBBLICA N. 4  
VIA GIACINTO GIORDANO N. 5 / VIALE DELLA REPUBBLICA N. 12  
**ALLOGGIO, CANTINA E AUTORIMESSA PRIVATA  
PER LA PIENA PROPRIETÀ**

**in Chieri (TO), Viale della Repubblica n. 4**

- con accesso dalla scala "F", al piano secondo (3° fl.), **alloggio**, composto di ingresso su soggiorno-cucina, disimpegno, due camere, doppi servizi e ripostiglio, alle coerenze: aria su corte esclusiva sub. 147, vano scala, pianerottolo, alloggio sub. 150, salvo altre;
- al piano interrato, **cantina** alle coerenze: intercapedine, cantina sub. 153, corridoio comune, cantina sub. 150, salvo altre.

**in Chieri (TO)**

**con accesso carraio da Via Giacinto Giordano n. 5 e Viale della Repubblica n. 12**

- al piano interrato, **autorimessa privata** alle coerenze: corsia di manovra, rampa carraia, autorimessa sub. 38, autorimessa sub. 40, salvo altre.

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 879 sub. 151 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 748,86 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 4, piano: S1-2;
- foglio 52 particella 879 sub. 39 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 23 m<sup>2</sup>, rendita 123,54 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 5 - Viale della Repubblica n. 12, piano: S1;

intestati [REDACTED] proprietà  
1000/1000.

Si rimanda all'allegato 106.

DESCRIZIONE

Trattasi di fabbricato elevato a 4 piani fuori terra, oltre interrato, posto in zona periferica dotata dei principali servizi comunali, la cui costruzione risulta ultimata nel 2010, avente accesso pedonale dal civico 4 del Viale della Repubblica, nonché accessi carrai dal civico 12 del Viale della Repubblica e dal civico 5 della Via Giacinto Giordano, che presenta sinteticamente le seguenti caratteristiche: struttura portante in c.a., tetto a falde con mando di copertura in tegole; tamponamenti intonacati e tinteggiati al civile; orizzontamenti e solette balconi in laterocemento con ringhiere in ferro; serramenti esterni in pvc con interposti vetri doppi protetti da gelosie in pvc.

Ogni scala è dotata di ascensore e non dispone del servizio di portineria.

Stato manutentivo buono.



In merito ai materiali di finitura, impianti e dotazioni interne relative all'alloggio, si riferisce sinteticamente quanto segue: accesso da porta blindata; pavimentazioni in monocottura; rivestimenti in ceramica (bagno e pareti attrezzate angolo cottura); pareti intonacate e tinteggiate al civile; porte interne in legno; impianto sanitario con dotazioni ordinarie; impianto elettrico intubato sottotraccia; impianto di riscaldamento centralizzato con corpi radianti in alluminio. Stato manutentivo: buono.





In merito all'autorimessa si riferisce sinteticamente quanto segue: accesso da portone basculante in lamiera zincata; pavimentazione in battuto di cemento liscio; pareti al grezzo in blocchi di c/c; impianto elettrico intubato e graffiato a muro; assenza di ulteriori impianti. Stato manutentivo: buono.



Per una migliore comprensione si rimanda alla documentazione fotografica (allegato 109).

CLASSE ENERGETICA:

Dagli accertamenti effettuati presso il Sistema Informativo per la Prestazione Energetica degli Edifici della Regione Piemonte, non risultano sussistere Attestati di Prestazione Energetica.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Tenuto conto del contenuto della presente relazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della consistenza superficaria dei beni da ritenersi indicativa e non vincolante, come desumibile dalla visura catastale, del corrente stato occupazionale, dell'andamento del mercato immobiliare, delle indagini condotte, delle caratteristiche tecnico-costruttive e manutentive (vetustà, qualità e stato), delle risultanze emerse dagli accertamenti eseguiti presso i pubblici uffici e sulla località, della sussistenza delle già citate convenzioni edilizie, si ritiene di procedere alla determinazione del più probabile valore attuale di mercato dei beni eseguiti in via prudentiale, adottando un criterio di stima sintetico-comparativo, come segue:

alloggio e cantina - mq. 86,00 x €/mq. 1.350,00 = € 116.100,00

autorimessa - mq. 24,00 x €/mq. 600,00 = 14.400,00

e così per complessivi € 130.500,00 (centotrentamilaquattrocento/00)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

€ 130.500,00

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La perizia è svolta con riserva:

- sugli eventuali vizi e/o difetti occulti, non rilevabili da semplici sopralluoghi nei tempi a disposizione;
- sulla conformità normativa di tutti gli impianti;
- sulla interpretazione di tutte le normative urbanistico edilizie comunali qualora sia assente un progetto da esaminare.

Inoltre il valore finale assegnato deve intendersi nello stato di fatto e di diritto in cui il bene attualmente si trova, comprensivo di accessori e pertinenze, a corpo e non a misura, come visto e piaciuto con annessi diritti, azioni, vincoli e servitù attive e passive, fissi ed infissi, annessi e connessi, salvo migliori e più esatti confini e dati catastali, fermo restando che chiunque intenda partecipare alla vendita giudiziaria, dovrà preventivamente verificare a propria cura e spese lo stato dei luoghi e locativo, la situazione tecnico-giuridico amministrativa senza poter vantare, a seguito di un eventuale trasferimento, qualsivoglia diritto o rivalsa nei confronti della procedura e dei suoi professionisti.

### VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

Alloggio, cantina e autorimessa

€ 130.500,00

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap. 8):

€ 0,00

Dott. Arch. Maurizio ORAZI

CONSULENTE TECNICO DEL GIUDICE

Tel. 011.046.16.30

e-mail: segreteria@architettoorazi.it

PEC: m.orazi@architettoorazi.it

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Si precisa che nel caso di specie non si applica alcuna riduzione di valore, in quanto le spese condominiali insolute sono già state decurtate ed ulteriori voci quali esemplificativamente: differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, assenza di garanzia per vizi, immediatezza vendita, ecc..., tengono già in debito conto delle determinazioni estimative qui assunte e della tipologia di vendita giudiziaria

ASTE  
GIUDIZIARIE®

€ 0,00

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

€ 1.370,00

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art 568 c.p.c.:

€ 7,63

Riduzione per arrotondamento:

€ 122,37

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

**€ 129.000,00**

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
ASTALEGALE.NET

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## LOTTO 25

### 1. IDENTIFICAZIONE BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

#### PER LA PIENA PROPRIETÀ

##### in Chieri (TO), Viale della Repubblica n. 4

- con accesso dalla scala "F", al piano terzo (4° f.t.), **alloggio**, composto di ingresso su soggiorno-cucina, disimpegno, due camere, doppi servizi e ripostiglio, alle coerenze: distacco verso Viale della Repubblica, alloggio sub. 153, pianerottolo, vano scala, aria su corte esclusiva sub. 146, alloggio sub. 145, salvo altre;
- al piano interrato, **cantina** alle coerenze: intercapedine, cantina sub. 146, corridoio comune a due lati, cantina sub. 145, salvo altre.

##### in Chieri (TO)

##### con accesso carraio da Via Giacinto Giordano n. 5 e Viale della Repubblica n. 12

- al piano interrato, **autorimessa privata** alle coerenze: corsia di manovra, autorimessa sub. 37, autorimessa sub. 39, rampa carraia, salvo altre;
- al piano interrato, **autorimessa privata** alle coerenze: corsia di manovra, terrapieno, intercapedine, corridoio comune, salvo altre.

#### Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 879 sub. 152 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 748,86 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 4, piano: S1-3;
- foglio 52 particella 879 sub. 38 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 17 m<sup>2</sup>, rendita 91,31 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 5 - Viale della Repubblica n. 12, piano: S1;
- foglio 52 particella 879 sub. 85 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 18 m<sup>2</sup>, rendita 96,68 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 5 - Viale della Repubblica n. 12, piano: S1;

intestati [REDACTED] proprietà 1000/1000.

Si rimanda all'allegato 110.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza catastale complessiva alloggio e cantina:	88,00 m <sup>2</sup>
Consistenza catastale complessiva autorimessa sub. 38:	19,00 m <sup>2</sup>
Consistenza catastale complessiva autorimessa sub. 85:	19,00 m <sup>2</sup>

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 146.000,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 143.000,00

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Al momento del sopralluogo gli immobili risultavano occupati da [REDACTED]

██████████ in forza di contratto di locazione registrato a Pinerolo il 04/01/2019 al n. 58, serie 3T (allegato 111).

Durata del contratto dal 01/01/2019 al 31/12/2022, prorogato fino al 31/12/2026. Canone annuo € 3.600,00 (tremilaseicento/00) da pagarsi in rate mensili anticipate di € 300,00.

Si rimanda inoltre agli accertamenti esperiti presso l'Agenzia delle Entrate (allegato 1), restando inteso che quanto sopra accertato è riferito alla data della verifica e pertanto, considerate le tempistiche della vendita, chiunque intenda partecipare all'asta dovrà assumere le opportune informazioni per il tramite del Custode Giudiziario.

#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

##### GRAVAMI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO

Sulla scorta degli elementi acquisiti presso l'Archivio di Stato e l'Ufficio Territoriale di Torino - Sezione Catasto Terreni, esaminata in epoca successiva la "Relazione sulle ricerche per la destinazione dei beni del Comune di Chieri (applicazione legge sugli usi civici)" presso il Commissariato per la liquidazione degli usi civici per il Piemonte, Liguria e Valle d'Aosta e della visura del sito della Regione Piemonte l'immobile esecutato non è gravato da censo, livello o uso civico.

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

4.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*

4.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

**Convenzione edilizia** a rogito Notaio Giovanna Ioli di Torino del 18/04/2005 rep. 51306/18652, trascritta a Torino 2 il 16/05/2005 ai nn. 22552/14517 (allegato 2), tra il Comune di Chieri e l'Azienda Sanitaria Locale (A.S.L.) n. 8 ai sensi degli articoli 43 e 45 della L.R. n. 56 del 05/12/1977 e s.m.i., avente ad oggetto il Piano Esecutivo Convenzionato su terreni ubicati nel Comune di Chieri. Si precisa che con il medesimo atto la A.S.L. n. 8 ha ceduto gratuitamente al Comune di Chieri le aree a servizio dei lotti edificabili, individuate ai fini del rispetto degli standards di legge e necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

**Convenzione integrativa** alla suddetta convenzione a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21.09.2007 rep. 55824/21261, trascritta a Torino 2 il 11.10.2007 ai nn. 54800/32220 (allegato 3), tra il Comune di Chieri e la società esecutata unitamente ad altro soggetto attuatore.

**Convenzione edilizia** a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21.09.2007 rep. 55825/21262, trascritta a Torino 2 il 11.10.2007 ai nn. 54801/32221 (allegato 4), tra il Comune di Chieri e la società esecutata, ai sensi degli articoli 17 e 18 del D.P.R. 380/2001, relativa alla realizzazione di interventi di edilizia convenzionata per abitazione, avente validità di anni 20 dalla data di stipulazione.

Si precisa che, ai sensi dell'art. 11, a seguito di trasferimento della proprietà la parte acquirente, e successivamente i suoi eventuali aventi causa, subentra nella posizione giuridica della società esecutata concessionaria relativamente a tutti i diritti, oneri ed obblighi nascenti dalla medesima convenzione, con esclusione solamente di quelli relativi agli articoli 2, 3, 4, 5, 7 e 12.

Resta inteso che, nell'ambito della presente procedura esecutiva, il prezzo determinato non risulta vincolato ai sensi della suddetta convenzione, fermo restando che nel caso in cui

l'acquirente alienasse a sua volta l'immobile entro la data di validità, questi dovrà strettamente attenersi a quanto ivi contenuto.

**Regolamento di condominio** depositato con atto a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21/12/2010 rep. 60656/24724, registrato a Torino il 12/01/2011 al n. 845 (allegato 5).

Dalla disamina di detto documento, non sono previsti specifici vincoli attinenti all'immobile in questione.

Si precisa altresì che i suddetti atti devono intendersi qui integralmente trascritti.

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

##### 4.2.1 Iscrizioni:

**Ipoteca volontaria**, iscritta il 03/04/2008 a Torino 2 ai nn. 16591/3326, a favore

contro

Importo ipoteca: € 21.800.000,00.

Importo capitale: € 10.900.000,00.

**Ipoteca conc. amministrativa/riscossione**, iscritta il 19/11/2021 a Torino 2 ai nn. 52115/9092, a favore

Importo ipoteca: € 425.397,06.

Importo capitale: € 212.698,53.

##### 4.2.2 Pignoramenti:

**Pignoramento**, trascritto il 29/12/2023 a Torino 2 ai nn. 53747/40801, a favore di

, contro

##### 4.2.3 Altre trascrizioni: *Nessuna.*

##### 4.2.4 Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

Si rimanda all'allegato 112.

Si precisa che risulta sussistere contratto preliminare di compravendita trascritto a Torino 2 il 27/07/2023 ai nn. 33312/25402 con atto a rogito Notaio Maria Concetta Filippone del 24/07/2023 rep. 217874/9611 a favore di

ricomprensente, tra l'altro, gli immobili in oggetto.

#### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

##### Alloggio e cantina

Gestione ordinaria:

€ 881,74

Gestione riscaldamento:

€ 0,00

##### Autorimessa privata sub. 38

Gestione ordinaria:

€ 5,98



Autorimessa privata sub. 85

Gestione ordinaria: € 6,78

Si precisa inoltre che:

- le spese condominiali, attinenti come per legge agli ultimi due anni, sono state desunte dalla comunicazione pervenuta in data 12/09/2024 dall'amministratore condominiale (allegato 7);
- in considerazione delle tempistiche di trasferimento e delle disposizioni di attuazione del Codice Civile, chiunque intenda partecipare alla vendita, nella sua immediatezza, dovrà in ogni caso preliminarmente verificare la situazione debitoria sia attuale che pregressa, fermo restando che anche le eventuali pendenze che verranno computate dall'amministratore successivamente alla data suddetta resteranno a esclusivo carico dell'acquirente;
- le spese di cancellazione trascrizioni ed iscrizioni computate sono da intendersi indicative e non vincolanti in quanto tale importo sarà soggetto a variazione in considerazione del prezzo di aggiudicazione del bene;
- per quanto concerne i procedimenti giudiziari di cui al n. 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c. dalle informazioni assunte presso lo sportello del Ruolo Generale Contenziosi del Tribunale di Torino e dalle ispezioni ipotecarie eseguite a nome della società esecutata, risulta quanto prodotto nell'allegato 9.

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Alla data di trascrizione del pignoramento (29/12/2023), l'immobile in oggetto risultava in capo per la piena proprietà alla società [REDACTED] in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Giuseppe Tomaselli di Torino del 17/11/2005 rep. 453743, trascritto a Torino 2 il 29/11/2005 ai nn. 57438/36318 (allegato 10), con il quale acquisiva la proprietà dell'area sulla quale edificava direttamente il compendio ricomprendente l'unità in questione.

Dante causa

[REDACTED], proprietaria in forza di atto di devoluzione - atto amministrativo del 19/06/2000 rep. 181, trascritto a Torino 2 il 09/12/2003 ai nn. 55881/37385.

**7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

**7.1 PRATICHE EDILIZIE:**

Dagli accertamenti esperiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Chieri, il compendio immobiliare ricomprendente l'immobile in questione risulta edificato in forza di Permesso di Costruire n. 182/2006 del 15/10/2007 nonché successiva Denuncia di Inizio Attività in variante 54/2010 prot. 3756 del 05/02/2010.

Si precisa inoltre che l'agibilità è da intendersi attestata a partire dal 29/01/2012, come da dichiarazione del Comune di Chieri in data 13/09/2012.

Si rimanda all'allegato 11.

**7.2 SITUAZIONE URBANISTICA:**

Dalla disamina della documentazione urbanistica disponibile sul sito internet del Comune di Chieri, il compendio ricomprendente l'immobile in questione risulta ricadere in Area Normativa Cr29 - aree di completamento come definite all'art. 13 punto f) l.r. 56/77.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1 CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2 CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3 CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4 CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

IMMOBILI IN CHIARI (TO), VIALE DELLA REPUBBLICA N. 4  
VIA GIACINTO GIORDANO N. 5 / VIALE DELLA REPUBBLICA N. 12  
**ALLOGGIO, CANTINA, DUE AUTORIMESSA PRIVATA  
PER LA PIENA PROPRIETÀ**

**in Chieri (TO), Viale della Repubblica n. 4**

- con accesso dalla scala "F", al piano terzo (4° fl.), **alloggio**, composto di ingresso su soggiorno-cucina, disimpegno, due camere, doppi servizi e ripostiglio, alle coerenze: distacco verso Viale della Repubblica, alloggio sub. 153, pianerottolo, vano scala, aria su corte esclusiva sub. 146, alloggio sub. 145, salvo altre;
- al piano interrato, **cantina** alle coerenze: intercapedine, cantina sub. 146, corridoio comune a due lati, cantina sub. 145, salvo altre.

**in Chieri (TO)**

**con accesso carraio da Via Giacinto Giordano n. 5 e Viale della Repubblica n. 12**

- al piano interrato, **autorimessa privata** alle coerenze: corsia di manovra, autorimessa sub. 37, autorimessa sub. 39, rampa carraia, salvo altre;
- al piano interrato, **autorimessa privata** alle coerenze: corsia di manovra, terrapieno, intercapedine, corridoio comune, salvo altre.

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 879 sub. 152 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 748,86 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 4, piano: S1-3;
- foglio 52 particella 879 sub. 38 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 17 m<sup>2</sup>, rendita 91,31 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 5 - Viale della Repubblica n. 12, piano: S1;
- foglio 52 particella 879 sub. 85 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 18 m<sup>2</sup>, rendita 96,68 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 5 - Viale della Repubblica n. 12, piano: S1;

intestati [REDACTED], proprietà  
1000/1000.

Si rimanda all'allegato 110.

DESCRIZIONE:

Trattasi di fabbricato elevato a 4 piani fuori terra, oltre interrato, posto in zona periferica dotata dei principali servizi comunali, la cui costruzione risulta ultimata nel 2010, avente accesso pedonale dal civico 4 del Viale della Repubblica, nonché accessi carrai dal civico 12 del Viale della Repubblica e dal civico 5 della Via Giacinto Giordano, che presenta sinteticamente le seguenti caratteristiche: struttura portante in c.a., tetto a falde con mando di copertura in tegole; tamponamenti intonacati e tinteggiati al civile; orizzontamenti e solette balconi in laterocemento con ringhiere in ferro; serramenti esterni in pvc con interposti vetri doppi protetti da gelosie in pvc.

Ogni scala è dotata di ascensore e non dispone del servizio di portineria.

Stato manutentivo buono.



In merito ai materiali di finitura, impianti e dotazioni interne relative all'alloggio, si riferisce sinteticamente quanto segue: accesso da porta blindata; pavimentazioni in monocottura; rivestimenti in ceramica (bagno e pareti attrezzate angolo cottura); pareti intonacate e tinte al civile; porte interne in legno; impianto sanitario con dotazioni ordinarie; impianto elettrico intubato sottotraccia; impianto di riscaldamento centralizzato con corpi radianti in alluminio. Stato manutentivo: buono.





In merito alle autorimesse si riferisce sinteticamente quanto segue: accesso da portone basculante in lamiera zincata; pavimentazione in battuto di cemento liscio; pareti al grezzo in blocchi di cls; impianto elettrico intubato e graffiato a muro; assenza di ulteriori impianti. Stato manutentivo: buono.





Per una migliore comprensione si rimanda alla documentazione fotografica (allegato 113).

CLASSE ENERGETICA:

Dagli accertamenti effettuati presso il Sistema Informativo per la Prestazione Energetica degli Edifici della Regione Piemonte, non risultano sussistere Attestati di Prestazione Energetica.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

DEFINIZIONE:

Procedimento di stima: *a corpo*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Tenuto conto del contenuto della presente relazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della consistenza superficaria dei beni da ritenersi indicativa e non vincolante, come desumibile dalla visura catastale, del corrente stato occupazionale, dell'andamento del mercato immobiliare, delle indagini condotte, delle caratteristiche tecnico-costruttive e manutentive (vetustà, qualità e stato), delle risultanze emerse dagli accertamenti eseguiti presso i pubblici uffici e sulla località, della sussistenza delle già citate convenzioni edilizie, si ritiene di procedere alla determinazione del più probabile valore attuale di mercato dei beni esecutati in via prudenziale, adottando un criterio di stima sintetico-comparativo, come segue:

alloggio e cantina - mq. 88,00 x €/mq. 1.400,00 = € 123.200,00  
autorimessa sub. 38 - mq. 19,00 x €/mq. 600,00 = 11.400,00  
autorimessa sub. 85 - mq. 19,00 x €/mq. 600,00 = 11.400,00

e così per complessivi € 146.000,00 (centoquarantaseimila/00)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

€ 146.000,00

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La perizia è svolta con riserva:

- sugli eventuali vizi e/o difetti occulti, non rilevabili da semplici sopralluoghi nei tempi a disposizione;
- sulla conformità normativa di tutti gli impianti;
- sulla interpretazione di tutte le normative urbanistico edilizie comunali qualora sia assente un progetto da esaminare.

Inoltre il valore finale assegnato deve intendersi nello stato di fatto e di diritto in cui il bene attualmente si trova, comprensivo di accessori e pertinenze, a corpo e non a misura, come visto e piaciuto con annessi diritti, azioni, ragioni, vincoli e servitù attive e passive, fissi ed infissi, annessi e connessi, salvo migliori e più esatti confini e dati catastali, fermo restando che chiunque intenda partecipare alla vendita giudiziaria, dovrà preventivamente verificare a propria cura e spese lo stato dei luoghi e locativo, la situazione tecnico-giuridico amministrativa senza poter vantare, a seguito di un eventuale trasferimento, qualsivoglia diritto o rivalsa nei confronti della procedura e dei suoi professionisti.

### VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

Alloggio, cantina e due autorimesse € 146.000,00

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap. 8): € 0,00

Si precisa che nel caso di specie non si applica alcuna riduzione di valore, in quanto le spese condominiali insolute sono già state decurtate ed ulteriori voci quali esemplificativamente: differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, assenza di garanzia per vizi, immediatezza vendita, ecc..., tengono già in debito conto delle determinazioni estimative qui assunte e della tipologia di vendita giudiziaria

Spese di cancellazione trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: € 0,00

Spese di cancellazione trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: € 1.153,00

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art 568 c.p.c.: € 894,50

Riduzione per arrotondamento: € 952,50

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova € 143.000,00

## LOTTO 26

### 1. IDENTIFICAZIONE BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

#### PER LA PIENA PROPRIETÀ

##### in Chieri (TO), Viale della Repubblica n. 4

- con accesso dalla scala "F", al piano terzo (4° f.t.), **alloggio**, composto di ingresso su soggiorno-cucina, disimpegno, due camere, doppi servizi e ripostiglio, alle coerenze: aria su corte esclusiva sub. 147, vano scala, pianerottolo, alloggio sub. 152, salvo altre;
- al piano interrato, **cantina** alle coerenze: intercapedine a due lati, corridoio comune a due lati, cantina sub. 151, salvo altre.

##### in Chieri (TO)

##### con accesso carraio da Via Giacinto Giordano n. 5 e Viale della Repubblica n. 12

- al piano interrato, **autorimessa privata** alle coerenze: corsia di manovra, autorimessa sub. 58, autorimessa sub. 73, autorimessa sub. 60, salvo altre.

#### Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 879 sub. 153 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 748,86 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 4, piano: S1-3;
- foglio 52 particella 879 sub. 59 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 16 m<sup>2</sup>, rendita 85,94 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 5 - Viale della Repubblica n. 12, piano: S1;

intestati [REDACTED] proprietà  
1000/1000.

Si rimanda all'allegato 114.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza catastale complessiva alloggio e cantina: 88,00 m<sup>2</sup>  
Consistenza catastale complessiva autorimessa: 17,00 m<sup>2</sup>

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto  
in cui si trova: € 133.400,00  
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto  
e di diritto in cui si trova: € 132.000,00

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Al momento del sopralluogo gli immobili risultavano occupati da [REDACTED]  
[REDACTED] in forza di contratto di locazione registrato a Pinerolo  
il 17/03/2018 al n. 1469, serie 3T (allegato 115).

Durata del contratto dal 01/07/2018 al 30/06/2022, prorogato fino al 30/06/2026. Canone annuo  
€ 4.800,00 (quattromilaottocento/00) da pagarsi in rate mensili anticipate di € 400,00, oltre  
acconto spese per complessivi mensili € 70,00.

Si rimanda inoltre agli accertamenti esperiti presso l'Agenzia delle Entrate (allegato 1), restando  
inteso che quanto sopra accertato è riferito alla data della verifica e pertanto, considerate le

tempistiche della vendita, chiunque intenda partecipare all'asta dovrà assumere le opportune informazioni per il tramite del Custode Giudiziario.

#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

##### GRAVAMI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO

Sulla scorta degli elementi acquisiti presso l'Archivio di Stato e l'Ufficio Territoriale di Torino - Sezione Catasto Terreni, esaminata in epoca successiva la "Relazione sulle ricerche per la destinazione dei beni del Comune di Chieri (applicazione legge sugli usi civici)" presso il Commissariato per la liquidazione degli usi civici per il Piemonte, Liguria e Valle d'Aosta e della visura del sito della Regione Piemonte l'immobile esecutato non è gravato da censo, livello o uso civico.

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

4.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*

4.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

**Convenzione edilizia** a rogito Notaio Giovanna Ioli di Torino del 18/04/2005 rep. 51306/18652, trascritta a Torino 2 il 16/05/2005 ai nn. 22552/14517 (allegato 2), tra il Comune di Chieri e l'Azienda Sanitaria Locale (A.S.L.) n. 8 ai sensi degli articoli 43 e 45 della L.R. n. 56 del 05/12/1977 e s.m.i., avente ad oggetto il Piano Esecutivo Convenzionato su terreni ubicati nel Comune di Chieri. Si precisa che con il medesimo atto la A.S.L. n. 8 ha ceduto gratuitamente al Comune di Chieri le aree a servizio dei lotti edificabili, individuate ai fini del rispetto degli standards di legge e necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

**Convenzione integrativa** alla suddetta convenzione a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21.09.2007 rep. 55824/21261, trascritta a Torino 2 il 11.10.2007 ai nn. 54800/32220 (allegato 3), tra il Comune di Chieri e la società esecutata unitamente ad altro soggetto attuatore.

**Convenzione edilizia** a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21.09.2007 rep. 55825/21262, trascritta a Torino 2 il 11.10.2007 ai nn. 54801/32221 (allegato 4), tra il Comune di Chieri e la società esecutata, ai sensi degli articoli 17 e 18 del D.P.R. 380/2001, relativa alla realizzazione di interventi di edilizia convenzionata per abitazione, avente validità di anni 20 dalla data di stipulazione.

Si precisa che, ai sensi dell'art. 11, a seguito di trasferimento della proprietà la parte acquirente, e successivamente i suoi eventuali aventi causa, subentra nella posizione giuridica della società esecutata concessionaria relativamente a tutti i diritti, oneri ed obblighi nascenti dalla medesima convenzione, con esclusione solamente di quelli relativi agli articoli 2, 3, 4, 5, 7 e 12.

Resta inteso che, nell'ambito della presente procedura esecutiva, il prezzo determinato non risulta vincolato ai sensi della suddetta convenzione, fermo restando che nel caso in cui l'acquirente alienasse a sua volta l'immobile entro la data di validità, questi dovrà strettamente attenersi a quanto ivi contenuto.

**Regolamento di condominio** depositato con atto a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21/12/2010 rep. 60656/24724, registrato a Torino il 12/01/2011 al n. 845 (allegato 5).

Dalla disamina di detto documento, non sono previsti specifici vincoli attinenti all'immobile in questione.

Si precisa altresì che i suddetti atti devono intendersi qui integralmente trascritti.

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

##### 4.2.1 Iscrizioni:

**Ipoteca volontaria**, iscritta il 03/04/2008 a Torino 2 ai nn. 16591/3326, a favore

[REDACTED], contro [REDACTED]

Importo ipoteca: € 21.800.000,00.

Importo capitale: € 10.900.000,00.

**Ipoteca conc. amministrativa/riscossione**, iscritta il 19/11/2021 a Torino 2 ai nn. 52115/9092, a favore [REDACTED] contro [REDACTED]

Importo ipoteca: € 425.397,06.

Importo capitale: € 212.698,53.

##### 4.2.2 Pignoramenti:

**Pignoramento**, trascritto il 29/12/2023 a Torino 2 ai nn. 53747/40801, a favore di [REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED]

##### 4.2.3 Altre trascrizioni: *Nessuna.*

##### 4.2.4 Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

Si rimanda all'allegato 116.

Si precisa che risulta sussistere contratto preliminare di compravendita trascritto a Torino 2 il 27/07/2023 ai nn. 33312/25402 con atto a rogito Notaio Maria Concetta Filippone del 24/07/2023 rep. 217874/9611 a favore di [REDACTED] [REDACTED] ricomprensente, tra l'altro, gli immobili oggetto della presente.

#### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

##### Alloggio e cantina

Gestione ordinaria: € 0,00

Gestione riscaldamento: € 0,00

##### Autorimessa privata

Gestione ordinaria: € 6,36

Si precisa inoltre che:

- le spese condominiali, attinenti come per legge agli ultimi due anni, sono state desunte dalla comunicazione pervenuta in data 12/09/2024 dall'amministratore condominiale (allegato 7);
- in considerazione delle tempistiche di trasferimento e delle disposizioni di attuazione del Codice Civile, chiunque intenda partecipare alla vendita, nella sua immediatezza, dovrà in

- ogni caso preliminarmente verificare la situazione debitoria sia attuale che pregressa, fermo restando che anche le eventuali pendenze che verranno computate dall'amministratore successivamente alla data suddetta resteranno a esclusivo carico dell'acquirente;
- le spese di cancellazione trascrizioni ed iscrizioni computate sono da intendersi indicative e non vincolanti in quanto tale importo sarà soggetto a variazione in considerazione del prezzo di aggiudicazione del bene;
  - per quanto concerne i procedimenti giudiziari di cui al n. 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c. dalle informazioni assunte presso lo sportello del Ruolo Generale Contenziosi del Tribunale di Torino e dalle ispezioni ipotecarie eseguite a nome della società esecutata, risulta quanto prodotto nell'allegato 9.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Alla data di trascrizione del pignoramento (29/12/2023), l'immobile in oggetto risultava in capo per la piena proprietà alla società [REDACTED] in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Giuseppe Tomaselli di Torino del 17/11/2005 rep. 453743, trascritto a Torino 2 il 29/11/2005 ai nn. 57438/36318 (allegato 10), con il quale acquisiva la proprietà dell'area sulla quale edificava direttamente il compendio ricomprendente l'unità in questione.

### Dante causa

[REDACTED] proprietaria in forza di atto di devoluzione - atto amministrativo del 19/06/2000 rep. 181, trascritto a Torino 2 il 09/12/2003 ai nn. 55881/37385.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1 PRATICHE EDILIZIE:

Dagli accertamenti esperiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Chieri, il compendio immobiliare ricomprendente l'immobile in questione risulta edificato in forza di Permesso di Costruire n. 182/2006 del 15/10/2007 nonché successiva Denuncia di Inizio Attività in variante 54/2010 prot. 3756 del 05/02/2010.

Si precisa inoltre che l'agibilità è da intendersi attestata a partire dal 29/01/2012, come da dichiarazione del Comune di Chieri in data 13/09/2012.

Si rimanda all'allegato 11.

### 7.2 SITUAZIONE URBANISTICA:

Dalla disamina della documentazione urbanistica disponibile sul sito internet del Comune di Chieri, il compendio ricomprendente l'immobile in questione risulta ricadere in Area Normativa Cr29 - aree di completamento come definite all'art. 13 punto f.l.r. 56/77.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1 CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2 CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3 CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4 CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

Dott. Arch. Maurizio ORAZI

CONSULENTE TECNICO DEL GIUDICE

Tel. 011.046.16.30

e-mail: segreteria@architettoorazi.it

PEC: m.orazi@architettitorinopec.it

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

IMMOBILI IN CHIERI (TO), VIALE DELLA REPUBBLICA N. 4  
VIA GIACINTO GIORDANO N. 5 / VIALE DELLA REPUBBLICA N. 12  
**ALLOGGIO, CANTINA E AUTORIMESSA PRIVATA  
PER LA PIENA PROPRIETÀ**

**in Chieri (TO), Viale della Repubblica n. 4**

- con accesso dalla scala "F", al piano terzo (4° f.t.), **alloggio**, composto di ingresso su soggiorno-cucina, disimpegno, due camere, doppi servizi e ripostiglio, alle coerenze: aria su corte esclusiva sub. 147, vano scala, pianerottolo, alloggio sub. 152, salvo altre;
- al piano interrato, **cantina** alle coerenze: intercapedine a due lati, corridoio comune a due lati, cantina sub. 151, salvo altre.

**in Chieri (TO)**

**con accesso carraio da Via Giacinto Giordano n. 5 e Viale della Repubblica n. 12**

- al piano interrato, **autorimessa privata** alle coerenze: corsia di manovra, autorimessa sub. 58, autorimessa sub. 73, autorimessa sub. 60, salvo altre.

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 879 sub. 153 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 748,86 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 4, piano: S1-3;
- foglio 52 particella 879 sub. 59 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 16 m², rendita 85,94 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 5 - Viale della Repubblica n. 12, piano: S1;

intestati [REDACTED] proprietà  
1000/1000.

Si rimanda all'allegato 114.

DESCRIZIONE:

Trattasi di fabbricato elevato a 4 piani fuori terra, oltre interrato, posto in zona periferica dotata dei principali servizi comunali, la cui costruzione risulta ultimata nel 2010, avente accesso pedonale dal civico 4 del Viale della Repubblica, nonché accessi carrai dal civico 12 del Viale della Repubblica e dal civico 5 della Via Giacinto Giordano, che presenta sinteticamente le seguenti caratteristiche: struttura portante in c.a., tetto a falde con mando di copertura in tegole; tamponamenti intonacati e tinteggiati al civile; orizzontamenti e solette balconi in laterocemento con ringhiere in ferro; serramenti esterni in pvc con interposti vetri doppi protetti da gelosie in pvc.

Ogni scala è dotata di ascensore e non dispone del servizio di portineria.

Stato manutentivo buono.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®



In merito ai materiali di finitura, impianti e dotazioni interne relative all'alloggio, si riferisce sinteticamente quanto segue: accesso da porta blindata; pavimentazioni in monocottura; rivestimenti in ceramica (bagno e pareti attrezzate angolo cottura); pareti intonacate e tinte al civile; porte interne in legno; impianto sanitario con dotazioni ordinarie; impianto elettrico intubato sottotraccia; impianto di riscaldamento centralizzato con corpi radianti in alluminio. Stato manutentivo: buono.





In merito all'autorimessa si riferisce sinteticamente quanto segue: accesso da portone basculante in lamiera zincata; pavimentazione in battuto di cemento liscio; pareti al grezzo in blocchi di c/c; impianto elettrico intubato e graffiato a muro; assenza di ulteriori impianti. Stato manutentivo: buono.



Per una migliore comprensione si rimanda alla documentazione fotografica (allegato 117).

CLASSE ENERGETICA:

Dagli accertamenti effettuati presso il Sistema Informativo per la Prestazione Energetica degli Edifici della Regione Piemonte, non risultano sussistere Attestati di Prestazione Energetica.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Tenuto conto del contenuto della presente relazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della consistenza superficaria dei beni da ritenersi indicativa e non vincolante, come desumibile dalla visura catastale, del corrente stato occupazionale, dell'andamento del mercato immobiliare, delle indagini condotte, delle caratteristiche tecnico-costruttive e manutentive (vetustà, qualità e stato), delle risultanze emerse dagli accertamenti eseguiti presso i pubblici uffici e sulla località, della sussistenza delle già citate convenzioni edilizie, si ritiene di procedere alla determinazione del più probabile valore attuale di mercato dei beni eseguiti in via prudenziale, adottando un criterio di stima sintetico-comparativo, come segue:

alloggio e cantina - mq. 88,00 x €/mq. 1.400,00 = € 123.200,00

autorimessa - mq. 17,00 x €/mq. 600,00 = 10.200,00

e così per complessivi € 133.400,00 (centotrentatremilaquattrocento/00)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

**€ 133.400,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La perizia è svolta con riserva:

- sugli eventuali vizi e/o difetti occulti, non rilevabili da semplici sopralluoghi nei tempi a disposizione;
- sulla conformità normativa di tutti gli impianti;
- sulla interpretazione di tutte le normative urbanistico edilizie comunali qualora sia assente un progetto da esaminare.

Inoltre il valore finale assegnato deve intendersi nello stato di fatto e di diritto in cui il bene attualmente si trova, comprensivo di accessori e pertinenze, a corpo e non a misura, come visto e piaciuto con annessi diritti, azioni, vincoli e servitù attive e passive, fissi ed infissi, annessi e connessi, salvo migliori e più esatti confini e dati catastali, fermo restando che chiunque intenda partecipare alla vendita giudiziaria, dovrà preventivamente verificare a propria cura e spese lo stato dei luoghi e locativo, la situazione tecnico-giuridico amministrativa senza poter vantare, a seguito di un eventuale trasferimento, qualsivoglia diritto o rivalsa nei confronti della procedura e dei suoi professionisti.

## VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

Alloggio, cantina e autorimessa

**€ 133.400,00**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap. 8):

**€ 0,00**

Dott. Arch. Maurizio ORAZI

CONSULENTE TECNICO DEL GIUDICE

Tel. 011.046.16.30

e-mail: segreteria@architettoorazi.it

PEC: m.orazi@architettitorinopec.it

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Si precisa che nel caso di specie non si applica alcuna riduzione di valore, in quanto le spese condominiali insolute sono già state decurtate ed ulteriori voci quali esemplificativamente: differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, assenza di garanzia per vizi, immediatezza vendita, ecc..., tengono già in debito conto delle determinazioni estimative qui assunte e della tipologia di vendita giudiziaria

ASTE  
GIUDIZIARIE®

€ 0,00

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

€ 1.090,00

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art 568 c.p.c.:

€ 6,36

Riduzione per arrotondamento:

€ 303,64

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

€ 132.000,00

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
ASTALEGALE.NET

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

## LOTTO 27

### 1. IDENTIFICAZIONE BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

#### PER LA PIENA PROPRIETÀ

in Chieri (TO), Viale della Repubblica n. 6

- con accesso dalla scala "G", al piano primo (2° f.t.), alloggio, composto di ingresso su soggiorno-cucina, disimpegno, due camere, doppi servizi e ripostiglio, alle coerenze: aria su corte esclusiva sub. 154, alloggio sub. 157, pianerottolo, vano scala, salvo altre;
- al piano interrato, cantina alle coerenze; intercapedine, cantina sub. 157, corridoio comune, cantina sub. 155, salvo altre.

#### Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 879 sub. 156 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 748,86 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 6, piano: S1-1, intestato [REDACTED] proprietà 1000/1000.

Si rimanda all'allegato 118.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza catastale complessiva alloggio e cantina: 87,00 m<sup>2</sup>

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 108.750,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 107.000,00

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava occupato da [REDACTED]

[REDACTED] in forza di contratto di locazione registrato a Pinerolo il 24/03/2017 al n. 1483, serie 3T (allegato 119).

Durata del contratto dal 01/04/2017 al 31/03/2021, prorogato fino al 31/03/2025. Canone annuo € 4.800,00 (quattromilaottocento,00) da pagarsi in rate mensili anticipate di € 400,00, oltre acconto spese per complessivi mensili € 60,00.

Si rimanda inoltre agli accertamenti esperiti presso l'Agenzia delle Entrate (allegato 1), restando inteso che quanto sopra accertato è riferito alla data della verifica e pertanto, considerate le tempistiche della vendita, chiunque intenda partecipare all'asta dovrà assumere le opportune informazioni per il tramite del Custode Giudiziario.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### GRAVAMI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO

Sulla scorta degli elementi acquisiti presso l'Archivio di Stato e l'Ufficio Territoriale di Torino - Sezione Catasto Terreni, esaminata in epoca successiva la "Relazione sulle ricerche per la destinazione dei beni del Comune di Chieri (applicazione legge sugli usi civici)" presso il

Commissariato per la liquidazione degli usi civici per il Piemonte, Liguria e Valle d'Aosta e della visura del sito della Regione Piemonte l'immobile esecutato non è gravato da censo, livello o uso civico.

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

4.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*

4.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico: Nessuna.*

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

**Convenzione edilizia** a rogito Notaio Giovanna Ioli di Torino del 18/04/2005 rep. 51306/18652, trascritta a Torino 2 il 16/05/2005 ai nn. 22552/14517 (allegato 2), tra il Comune di Chieri e l'Azienda Sanitaria Locale (A.S.L.) n. 8 ai sensi degli articoli 43 e 45 della L.R. n. 56 del 05/12/1977 e s.m.i., avente ad oggetto il Piano Esecutivo Convenzionato su terreni ubicati nel Comune di Chieri. Si precisa che con il medesimo atto la A.S.L. n. 8 ha ceduto gratuitamente al Comune di Chieri le aree a servizio dei lotti edificabili, individuate ai fini del rispetto degli standards di legge e necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

**Convenzione integrativa** alla suddetta convenzione a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21.09.2007 rep. 55824/21261, trascritta a Torino 2 il 11.10.2007 ai nn. 54800/32220 (allegato 3), tra il Comune di Chieri e la società esecutata unitamente ad altro soggetto attuatore.

**Convenzione edilizia** a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21.09.2007 rep. 55825/21262, trascritta a Torino 2 il 11.10.2007 ai nn. 54801/32221 (allegato 4), tra il Comune di Chieri e la società esecutata, ai sensi degli articoli 17 e 18 del D.P.R. 380/2001, relativa alla realizzazione di interventi di edilizia convenzionata per abitazione, avente validità di anni 20 dalla data di stipulazione.

Si precisa che, ai sensi dell'art. 11, a seguito di trasferimento della proprietà la parte acquirente, e successivamente i suoi eventuali aventi causa, subentra nella posizione giuridica della società esecutata concessionaria relativamente a tutti i diritti, oneri ed obblighi nascenti dalla medesima convenzione, con esclusione solamente di quelli relativi agli articoli 2, 3, 4, 5, 7 e 12.

Resta inteso che, nell'ambito della presente procedura esecutiva, il prezzo determinato non risulta vincolato ai sensi della suddetta convenzione, fermo restando che nel caso in cui l'acquirente alienasse a sua volta l'immobile entro la data di validità, questi dovrà strettamente attenersi a quanto ivi contenuto.

**Regolamento di condominio** depositato con atto a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21/12/2010 rep. 60656/24724, registrato a Torino il 12/01/2011 al n. 845 (allegato 5).

Dalla disamina di detto documento, non sono previsti specifici vincoli attinenti all'immobile in questione.

Si precisa altresì che i suddetti atti devono intendersi qui integralmente trascritti.

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

4.2.1 *Iscrizioni:*

**Ipoteca volontaria**, iscritta il 03/04/2008 a Torino 2 ai nn. 16591/3326, a favore [REDACTED]

, contro

Importo ipoteca: € 21.800.000,00.

Importo capitale: € 10.900.000,00.

**Ipoteca conc. amministrativa/riscossione**, iscritta il 19/11/2021 a Torino 2 ai nn. 52115/9092, a favore [REDACTED], contro [REDACTED]

Importo ipoteca: € 425.397,06.

Importo capitale: € 212.698,53.

#### 4.2.2 Pignoramenti:

**Pignoramento**, trascritto il 29/12/2023 a Torino 2 ai nn. 53747/40801, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED]

4.2.3 Altre trascrizioni: **Nessuna.**

4.2.4 Altre limitazioni d'uso: **Nessuna.**

Si rimanda all'allegato 120.

Si precisa che risulta sussistere contratto preliminare di compravendita trascritto a Torino 2 il 27/07/2023 ai nn. 33312/25402 con atto a rogito Notaio Maria Concetta Filippone del 24/07/2023 rep. 217874/9611 a favore di [REDACTED]

[REDACTED] ricomprensente, tra l'altro, l'immobile in oggetto.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Gestione ordinaria:

€ 87,27

Gestione riscaldamento:

€ 0,00

Si precisa inoltre che:

- le spese condominiali, attinenti come per legge agli ultimi due anni, sono state desunte dalla comunicazione pervenuta in data 12/09/2024 dall'amministratore condominiale (allegato 7);
- in considerazione delle tempistiche di trasferimento e delle disposizioni di attuazione del Codice Civile, chiunque intenda partecipare alla vendita, nella sua immediatezza, dovrà in ogni caso preliminarmente verificare la situazione debitoria sia attuale che pregressa, fermo restando che anche le eventuali pendenze che verranno computate dall'amministratore successivamente alla data suddetta resteranno a esclusivo carico dell'acquirente;
- le spese di cancellazione trascrizioni ed iscrizioni computate sono da intendersi indicative e non vincolanti in quanto tale importo sarà soggetto a variazione in considerazione del prezzo di aggiudicazione del bene;
- per quanto concerne i procedimenti giudiziari di cui al n. 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c. dalle informazioni assunte presso lo sportello del Ruolo Generale Contenziosi del Tribunale di Torino e dalle ispezioni ipotecarie eseguite a nome della società esecutata, risulta quanto prodotto nell'allegato 9.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Alla data di trascrizione del pignoramento (29/12/2023), l'immobile in oggetto risultava in capo per la piena proprietà alla società [REDACTED] in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Giuseppe Tomaselli di Torino del 17/11/2005 rep. 453743, trascritto a Torino 2 il 29/11/2005 ai nn. 57438/36318 (allegato 10), con il quale acquisiva la proprietà dell'area sulla quale edificava direttamente il compendio ricomprendente l'unità in questione.

### Dante causa

[REDACTED], proprietaria in forza di atto di devoluzione - atto amministrativo del 19/06/2000 rep. 181, trascritto a Torino 2 il 09/12/2003 ai nn. 55881/37385.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1 PRATICHE EDILIZIE:

Dagli accertamenti esperiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Chieri, il compendio immobiliare ricomprendente l'immobile in questione risulta edificato in forza di Permesso di Costruire n. 182/2006 del 15/10/2007 nonché successiva Denuncia di Inizio Attività in variante 54/2010 prot. 3756 del 05/02/2010.

Si precisa inoltre che l'agibilità è da intendersi attestata a partire dal 29/01/2012, come da dichiarazione del Comune di Chieri in data 13/09/2012.

Si rimanda all'allegato 11.

### 7.2 SITUAZIONE URBANISTICA:

Dalla disamina della documentazione urbanistica disponibile sul sito internet del Comune di Chieri, il compendio ricomprendente l'immobile in questione risulta ricadere in Area Normativa Cr29 - aree di completamento come definite all'art. 13 punto f.l.r. 56/77.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1 CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2 CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3 CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4 CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

IMMOBILE IN CHIERI (TO), VIALE DELLA REPUBBLICA N. 6

## ALLOGGIO E CANTINA PER LA PIENA PROPRIETÀ

in Chieri (TO), Viale della Repubblica n. 6

- con accesso dalla scala "G", al piano primo (2° f.t.), **alloggio**, composto di ingresso su soggiorno-cucina, disimpegno, due camere, doppi servizi e ripostiglio, alle coerenze: aria su corte esclusiva sub. 154, alloggio sub. 157, pianerottolo, vano scala, salvo altre;
- al piano interrato, **cantina** alle coerenze: intercapedine, cantina sub. 157, corridoio comune, cantina sub. 155, salvo altre.

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 879 sub. 156 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 748,86 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 6, piano: S1-1, intestato [REDACTED] proprietà 1000/1000.

Si rimanda all'allegato 118.

DESCRIZIONE:

Trattasi di fabbricato elevato a 4 piani fuori terra, oltre interrato, posto in zona periferica dotata dei principali servizi comunali, la cui costruzione risulta ultimata nel 2010, avente accesso pedonale dal civico 6 del Viale della Repubblica, nonché accessi carrai dal civico 12 del Viale della Repubblica e dal civico 5 della Via Giacinto Giordano, che presenta sinteticamente le seguenti caratteristiche: struttura portante in c.a., tetto a falde con mando di copertura in tegole; tamponamenti intonacati e tinteggiati al civile; orizzontamenti e solette balconi in laterocemento con ringhiere in ferro; serramenti esterni in pvc con interposti vetri doppi protetti da gelosie in pvc.

Ogni scala è dotata di ascensore e non dispone del servizio di portineria.  
Stato manutentivo buono.





In merito ai materiali di finitura, impianti e dotazioni interne relative all'alloggio, si riferisce sinteticamente quanto segue: accesso da porta blindata; pavimentazioni in monocottura; rivestimenti in ceramica (bagno e pareti attrezzate angolo cottura); pareti intonacate e tinteggiate al civile; porte interne in legno; impianto sanitario con dotazioni ordinarie; impianto elettrico intubato sottotraccia; impianto di riscaldamento centralizzato con corpi radianti in alluminio. Stato manutentivo: buono.





Per una migliore comprensione si rimanda alla documentazione fotografica (allegato 121).

CLASSE ENERGETICA:

Dagli accertamenti effettuati presso il Sistema Informativo per la Prestazione Energetica degli Edifici della Regione Piemonte, non risultano sussistere Attestati di Prestazione Energetica.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

DEFINIZIONE:

Procedimento di stima: *a corpo*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Tenuto conto del contenuto della presente relazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della consistenza superficaria del bene da ritenersi indicativa e non vincolante, come desumibile dalla visura catastale, del corrente stato occupazionale, dell'andamento del mercato immobiliare, delle indagini condotte, delle caratteristiche tecnico-costruttive e manutentive (vetustà, qualità e stato), delle risultanze emerse dagli accertamenti eseguiti presso i pubblici uffici e sulla località, della sussistenza delle già citate convenzioni edilizie, si ritiene di procedere alla determinazione del più probabile valore attuale di mercato del bene esecutato in via prudenziale, adottando un criterio di stima sintetico-comparativo, come segue:

mq. 87,00 x €/mq. 1.250,00 = € 108.750,00 (centoottomilasettecentocinquanta/00)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: € 108.750,00

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La perizia è svolta con riserva:

- sugli eventuali vizi e/o difetti occulti, non rilevabili da semplici sopralluoghi nei tempi a disposizione;
- sulla conformità normativa di tutti gli impianti;

- sulla interpretazione di tutte le normative urbanistico edilizie comunali qualora sia assente un progetto da esaminare.

Inoltre il valore finale assegnato deve intendersi nello stato di fatto e di diritto in cui il bene attualmente si trova, comprensivo di accessori e pertinenze, a corpo e non a misura, come visto e piaciuto con annessi diritti, azioni, ragioni, vincoli e servitù attive e passive, fissi ed infissi, annessi e connessi, salvo migliori e più esatti confini e dati catastali, fermo restando che chiunque intenda partecipare alla vendita giudiziaria, dovrà preventivamente verificare a propria cura e spese lo stato dei luoghi e locativo, la situazione tecnico-giuridico amministrativa senza poter vantare, a seguito di un eventuale trasferimento, qualsivoglia diritto o rivalsa nei confronti della procedura e dei suoi professionisti.

#### VALORE DI MERCATO (OMV):

##### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

Alloggio e cantina

€ 108.750,00

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap. 8):

€ 0,00

Si precisa che nel caso di specie non si applica alcuna riduzione di valore, in quanto le spese condominiali insolute sono già state decurtate ed ulteriori voci quali esemplificativamente: differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, assenza di garanzia per vizi, immediatezza vendita, ecc..., tengono già in debito conto delle determinazioni estimative qui assunte e della tipologia di vendita giudiziaria

€ 0,00

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

€ 967,00

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art 568 c.p.c.:

€ 87,27

Riduzione per arrotondamento:

€ 695,73

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

**€ 107.000,00**

## LOTTO 28

### 1. IDENTIFICAZIONE BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

#### PER LA PIENA PROPRIETÀ

#### in Chieri (TO), Viale della Repubblica n. 6

- con accesso dalla scala "G", al piano primo (2° f.t.), **alloggio**, composto di ingresso su soggiorno-cucina, disimpegno, due camere, doppi servizi e ripostiglio, alle coerenze: distacco verso Viale della Repubblica, alloggio sub. 164, aria su corte esclusiva sub. 155, vano scala, pianerottolo, alloggio sub. 156, salvo altre;
- al piano interrato, **cantina** alle coerenze: intercapedine, cantina sub. 158, corridoio comune, cantina sub. 156, salvo altre.

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 879 sub. 157 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 748,86 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 6, piano: S1-1, intestato [REDACTED] proprietà 1000/1000.

Si rimanda all'allegato 122.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza catastale complessiva alloggio e cantina: 84,00 m<sup>2</sup>

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

€ 130.200,00

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

€ 129.000,00

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava occupato da [REDACTED]

[REDACTED] in forza di contratto di locazione registrato a Torino 3 il 22/01/2024 al n. 541, serie 3T (allegato 123), successivamente alla data di trascrizione del pignoramento e pertanto non opponibile alla procedura.

Durata del contratto dal 01/05/2024 al 30/04/2027. Canone annuo € 5.040,00 (cinquemilaquaranta/00) da pagarsi in rate mensili anticipate di € 420,00, oltre acconto spese per complessivi mensili € 80,00.

Si precisa che nel suddetto contratto risulta identificata autorimessa distinta al C.F. Foglio 52, particella 879, sub. 98, già locata ed occupata da terzi in forza di contratto di locazione registrato precedentemente.

Si rimanda inoltre agli accertamenti esperiti presso l'Agenzia delle Entrate (allegato 1), restando inteso che quanto sopra accertato è riferito alla data della verifica e pertanto, considerate le tempistiche della vendita, chiunque intenda partecipare all'asta dovrà assumere le opportune informazioni per il tramite del Custode Giudiziario.

#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

##### GRAVAMI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO

Sulla scorta degli elementi acquisiti presso l'Archivio di Stato e l'Ufficio Territoriale di Torino - Sezione Catasto Terreni, esaminata in epoca successiva la "Relazione sulle ricerche per la destinazione dei beni del Comune di Chieri (applicazione legge sugli usi civici)" presso il Commissariato per la liquidazione degli usi civici per il Piemonte, Liguria e Valle d'Aosta e della visura del sito della Regione Piemonte l'immobile esecutato non è gravato da censo, livello o uso civico.

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

4.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*

4.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

**Convenzione edilizia** a rogito Notaio Giovanna Ioli di Torino del 18/04/2005 rep. 51306/18652, trascritta a Torino 2 il 16/05/2005 ai nn. 22552/14517 (allegato 2), tra il Comune di Chieri e l'Azienda Sanitaria Locale (A.S.L.) n. 8 ai sensi degli articoli 43 e 45 della L.R. n. 56 del 05/12/1977 e s.m.i., avente ad oggetto il Piano Esecutivo Convenzionato su terreni ubicati nel Comune di Chieri. Si precisa che con il medesimo atto la A.S.L. n. 8 ha ceduto gratuitamente al Comune di Chieri le aree a servizio dei lotti edificabili, individuate ai fini del rispetto degli standards di legge e necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

**Convenzione integrativa** alla suddetta convenzione a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21.09.2007 rep. 55824/21261, trascritta a Torino 2 il 11.10.2007 ai nn. 54800/32220 (allegato 3), tra il Comune di Chieri e la società esecutata unitamente ad altro soggetto attuatore.

**Convenzione edilizia** a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21.09.2007 rep. 55825/21262, trascritta a Torino 2 il 11.10.2007 ai nn. 54801/32221 (allegato 4), tra il Comune di Chieri e la società esecutata, ai sensi degli articoli 17 e 18 del D.P.R. 380/2001, relativa alla realizzazione di interventi di edilizia convenzionata per abitazione, avente validità di anni 20 dalla data di stipulazione.

Si precisa che, ai sensi dell'art. 11, a seguito di trasferimento della proprietà la parte acquirente, e successivamente i suoi eventuali aventi causa, subentra nella posizione giuridica della società esecutata concessionaria relativamente a tutti i diritti, oneri ed obblighi nascenti dalla medesima convenzione, con esclusione solamente di quelli relativi agli articoli 2, 3, 4, 5, 7 e 12.

Resta inteso che, nell'ambito della presente procedura esecutiva, il prezzo determinato non risulta vincolato ai sensi della suddetta convenzione, fermo restando che nel caso in cui l'acquirente alienasse a sua volta l'immobile entro la data di validità, questi dovrà strettamente attenersi a quanto ivi contenuto.

**Regolamento di condominio** depositato con atto a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21/12/2010 rep. 60656/24724, registrato a Torino il 12/01/2011 al n. 845 (allegato 5).

Dalla disamina di detto documento, non sono previsti specifici vincoli attinenti all'immobile in questione.

Si precisa altresì che i suddetti atti devono intendersi qui integralmente trascritti.

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

### 4.2.1 Iscrizioni:

**Ipoteca volontaria**, iscritta il 03/04/2008 a Torino 2 ai nn. 16591/3326, a favore

[REDACTED] contro [REDACTED]

Importo ipoteca: € 21.800.000,00.

Importo capitale: € 10.900.000,00.

**Ipoteca conc. amministrativa/riscossione**, iscritta il 19/11/2021 a Torino 2 ai nn. 52115/9092, a favore

[REDACTED] contro [REDACTED]

Importo ipoteca: € 425.397,06.

Importo capitale: € 212.698,53.

### 4.2.2 Pignoramenti:

**Pignoramento**, trascritto il 29/12/2023 a Torino 2 ai nn. 53747/40801, a favore di

[REDACTED] contro [REDACTED]

### 4.2.3 Altre trascrizioni: *Nessuna.*

### 4.2.4 Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

Si rimanda all'allegato 124.

Si precisa che risulta sussistere contratto preliminare di compravendita trascritto a Torino 2 il 27/07/2023 ai nn. 33312/25402 con atto a rogito Notaio Maria Concetta Filippone del 24/07/2023 rep. 217874/9611 a favore di

[REDACTED] ricomprensente, tra l'altro, l'immobile in oggetto.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Gestione ordinaria:	€ 0,00
Gestione riscaldamento:	€ 0,00

Si precisa inoltre che:

- le spese condominiali, attinenti come per legge agli ultimi due anni, sono state desunte dalla comunicazione pervenuta in data 12/09/2024 dall'amministratore condominiale (allegato 7);
- in considerazione delle tempistiche di trasferimento e delle disposizioni di attuazione del Codice Civile, chiunque intenda partecipare alla vendita, nella sua immediatezza, dovrà in ogni caso preliminarmente verificare la situazione debitoria sia attuale che progressa, fermo restando che anche le eventuali pendenze che verranno computate dall'amministratore successivamente alla data suddetta resteranno a esclusivo carico dell'acquirente;
- le spese di cancellazione trascrizioni ed iscrizioni computate sono da intendersi indicative e non vincolanti in quanto tale importo sarà soggetto a variazione in considerazione del prezzo di aggiudicazione del bene;
- per quanto concerne i procedimenti giudiziari di cui al n. 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c. dalle informazioni assunte presso lo sportello del Ruolo Generale Contenziosi del Tribunale

di Torino e dalle ispezioni ipotecarie eseguite a nome della società esecutata, risulta quanto prodotto nell'allegato 9.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Alla data di trascrizione del pignoramento (29/12/2023), l'immobile in oggetto risultava in capo per la piena proprietà alla società [REDACTED] in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Giuseppe Tomaselli di Torino del 17/11/2005 rep. 453743, trascritto a Torino 2 il 29/11/2005 ai nn. 57438/36318 (allegato 10), con il quale acquisiva la proprietà dell'area sulla quale edificava direttamente il compendio ricomprensente l'unità in questione.

### Dante causa

[REDACTED] proprietaria in forza di atto di devoluzione - atto amministrativo del 19/06/2000 rep. 181, trascritto a Torino 2 il 09/12/2003 ai nn. 55881/37385.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1 PRATICHE EDILIZIE:

Dagli accertamenti esperiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Chieri, il compendio immobiliare ricomprensente l'immobile in questione risulta edificato in forza di Permesso di Costruire n. 182/2006 del 15/10/2007 nonché successiva Denuncia di Inizio Attività in variante 54/2010 prot. 3756 del 05/02/2010.

Si precisa inoltre che l'agibilità è da intendersi attestata a partire dal 29/01/2012, come da dichiarazione del Comune di Chieri in data 13/09/2012.

Si rimanda all'allegato 11.

### 7.2 SITUAZIONE URBANISTICA:

Dalla disamina della documentazione urbanistica disponibile sul sito internet del Comune di Chieri, il compendio ricomprensente l'immobile in questione risulta ricadere in Area Normativa Cr29 - aree di completamento come definite all'art. 13 punto f.l.r. 56/77.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1 CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2 CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3 CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4 CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

IMMOBILE IN CHIERI (TO), VIALE DELLA REPUBBLICA N. 6

## ALLOGGIO E CANTINA PER LA PIENA PROPRIETÀ

in Chieri (TO), Viale della Repubblica n. 6

- con accesso dalla scala "G", al piano primo (2° f.t.), **alloggio**, composto di ingresso su soggiorno-cucina, disimpegno, due camere, doppi servizi e ripostiglio, alle coerenze: distacco verso Viale della Repubblica, alloggio sub. 164, aria su corte esclusiva sub. 155, vano scala, pianerottolo, alloggio sub. 156, salvo altre;
- al piano interrato, **cantina** alle coerenze: intercapedine, cantina sub. 158, corridoio comune, cantina sub. 156, salvo altre.

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 879 sub. 157 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 748,86 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 6, piano: S1-1, intestato proprietà 1000/1000.

Si rimanda all'allegato 122.

DESCRIZIONE:

Trattasi di fabbricato elevato a 4 piani fuori terra, oltre interrato, posto in zona periferica dotata dei principali servizi comunali, la cui costruzione risulta ultimata nel 2010, avente accesso pedonale dal civico 6 del Viale della Repubblica, nonché accessi carrai dal civico 12 del Viale della Repubblica e dal civico 5 della Via Giacinto Giordano, che presenta sinteticamente le seguenti caratteristiche: struttura portante in c.a., tetto a falde con mando di copertura in tegole; tamponamenti intonacati e tinteggiati al civile; orizzontamenti e solette balconi in laterocemento con ringhiere in ferro; serramenti esterni in pvc con interposti vetri doppi protetti da gelosie in pvc.

Ogni scala è dotata di ascensore e non dispone del servizio di portineria.

Stato manutentivo buono.





In merito ai materiali di finitura, impianti e dotazioni interne relative all'alloggio, si riferisce sinteticamente quanto segue: accesso da porta blindata; pavimentazioni in monocottura; rivestimenti in ceramica (bagno e pareti attrezzate angolo cottura); pareti intonacate e tinteggiate al civile; porte interne in legno; impianto sanitario con dotazioni ordinarie; impianto elettrico intubato sottotraccia; impianto di riscaldamento centralizzato con corpi radianti in alluminio. Stato manutentivo: buono.





Per una migliore comprensione si rimanda alla documentazione fotografica (allegato 125).

**CLASSE ENERGETICA:**

Dagli accertamenti effettuati presso il Sistema Informativo per la Prestazione Energetica degli Edifici della Regione Piemonte, non risultano sussistere Attestati di Prestazione Energetica.

**CONSISTENZA:**

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

**DEFINIZIONE:**

Procedimento di stima: *a corpo*

**SVILUPPO VALUTAZIONE:**

Tenuto conto del contenuto della presente relazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della consistenza superficaria del bene da ritenersi indicativa e non vincolante, come desumibile dalla visura catastale, del corrente stato occupazionale, dell'andamento del mercato immobiliare, delle indagini condotte, delle caratteristiche tecnico-costruttive e manutentive (vetustà, qualità e stato), delle risultanze emerse dagli accertamenti eseguiti presso i pubblici uffici e sulla località, della sussistenza delle già citate convenzioni edilizie, si ritiene di procedere alla determinazione del più probabile valore attuale di mercato del bene esecutato in via prudenziale, adottando un criterio di stima sintetico-comparativo, come segue:

mq. 84,00 x €/mq. 1.550,00 = € 130.200,00 (centotrentamila duecento/00)

**CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:**

Valore a corpo: **€ 130.200,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

La perizia è svolta con riserva:

- sugli eventuali vizi e/o difetti occulti, non rilevabili da semplici sopralluoghi nei tempi a disposizione;
- sulla conformità normativa di tutti gli impianti;

- sulla interpretazione di tutte le normative urbanistico edilizie comunali qualora sia assente un progetto da esaminare.

Inoltre il valore finale assegnato deve intendersi nello stato di fatto e di diritto in cui il bene attualmente si trova, comprensivo di accessori e pertinenze, a corpo e non a misura, come visto e piaciuto con annessi diritti, azioni, ragioni, vincoli e servitù attive e passive, fissi ed infissi, annessi e connessi, salvo migliori e più esatti confini e dati catastali, fermo restando che chiunque intenda partecipare alla vendita giudiziaria, dovrà preventivamente verificare a propria cura e spese lo stato dei luoghi e locativo, la situazione tecnico-giuridico amministrativa senza poter vantare, a seguito di un eventuale trasferimento, qualsivoglia diritto o rivalsa nei confronti della procedura e dei suoi professionisti.

#### VALORE DI MERCATO (OMV):

##### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

Alloggio e cantina

€ 130.200,00

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap. 8):

€ 0,00

Si precisa che nel caso di specie non si applica alcuna riduzione di valore, in quanto le spese condominiali insolute sono già state decurtate ed ulteriori voci quali esemplificativamente: differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, assenza di garanzia per vizi, immediatezza vendita, ecc..., tengono già in debito conto delle determinazioni estimative qui assunte e della tipologia di vendita giudiziaria

€ 0,00

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

€ 1.074,00

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art 568 c.p.c.:

€ 0,00

Riduzione per arrotondamento:

€ 126,00

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

**€ 129.000,00**

## LOTTO 29

### 1. IDENTIFICAZIONE BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

#### PER LA PIENA PROPRIETÀ

#### in Chieri (TO), Viale della Repubblica n. 6

- con accesso dalla scala "G", al piano secondo (3° f.t.), **alloggio**, composto di ingresso su soggiorno-cucina, disimpegno, due camere, doppi servizi e ripostiglio, alle coerenze: distacco verso Viale della Repubblica, alloggio sub. 166, aria su corte esclusiva sub. 155, vano scala, pianerottolo, alloggio sub. 158, salvo altre;
- al piano interrato, **cantina** alle coerenze: intercapedine, cantina sub. 161, corridoio comune, cantina sub. 158, salvo altre.

#### Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 879 sub. 159 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 748,86 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 6, piano: S1-2, intestato [REDACTED] proprietà 1000/1000.

Si rimanda all'allegato 126.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza catastale complessiva alloggio e cantina: 87,00 m<sup>2</sup>

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

€ 117.450,00

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

€ 116.000,00

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava occupato da [REDACTED] in forza di contratto di locazione registrato a Pinerolo il 19/03/2014 al n. 861, serie 3T (allegato 127).

Durata del contratto dal 01/03/2014 al 28/02/2018, prorogato fino al 28/02/2026. Canone annuo € 5.400,00 (cinquemilaquattrocento/00) da pagarsi in rate mensili anticipate di € 450,00, oltre acconto spese per complessivi mensili € 50,00.

Si rimanda inoltre agli accertamenti esperiti presso l'Agenzia delle Entrate (allegato 1), restando inteso che quanto sopra accertato è riferito alla data della verifica e pertanto, considerate le tempistiche della vendita, chiunque intenda partecipare all'asta dovrà assumere le opportune informazioni per il tramite del Custode Giudiziario.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### GRAVAMI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO

Sulla scorta degli elementi acquisiti presso l'Archivio di Stato e l'Ufficio Territoriale di Torino - Sezione Catasto Terreni, esaminata in epoca successiva la "Relazione sulle ricerche per la destinazione dei beni del Comune di Chieri (applicazione legge sugli usi civici)" presso il

Commissariato per la liquidazione degli usi civici per il Piemonte, Liguria e Valle d'Aosta e della visura del sito della Regione Piemonte l'immobile esecutato non è gravato da censo, livello o uso civico.

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

4.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*

4.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

**Convenzione edilizia** a rogito Notaio Giovanna Ioli di Torino del 18/04/2005 rep. 51306/18652, trascritta a Torino 2 il 16/05/2005 ai nn. 22552/14517 (allegato 2), tra il Comune di Chieri e l'Azienda Sanitaria Locale (A.S.L.) n. 8 ai sensi degli articoli 43 e 45 della L.R. n. 56 del 05/12/1977 e s.m.i., avente ad oggetto il Piano Esecutivo Convenzionato su terreni ubicati nel Comune di Chieri. Si precisa che con il medesimo atto la A.S.L. n. 8 ha ceduto gratuitamente al Comune di Chieri le aree a servizio dei lotti edificabili, individuate ai fini del rispetto degli standards di legge e necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

**Convenzione integrativa** alla suddetta convenzione a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21.09.2007 rep. 55824/21261, trascritta a Torino 2 il 11.10.2007 ai nn. 54800/32220 (allegato 3), tra il Comune di Chieri e la società esecutata unitamente ad altro soggetto attuatore.

**Convenzione edilizia** a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21.09.2007 rep. 55825/21262, trascritta a Torino 2 il 11.10.2007 ai nn. 54801/32221 (allegato 4), tra il Comune di Chieri e la società esecutata, ai sensi degli articoli 17 e 18 del D.P.R. 380/2001, relativa alla realizzazione di interventi di edilizia convenzionata per abitazione, avente validità di anni 20 dalla data di stipulazione.

Si precisa che, ai sensi dell'art. 11, a seguito di trasferimento della proprietà la parte acquirente, e successivamente i suoi eventuali aventi causa, subentra nella posizione giuridica della società esecutata concessionaria relativamente a tutti i diritti, oneri ed obblighi nascenti dalla medesima convenzione, con esclusione solamente di quelli relativi agli articoli 2, 3, 4, 5, 7 e 12.

Resta inteso che, nell'ambito della presente procedura esecutiva, il prezzo determinato non risulta vincolato ai sensi della suddetta convenzione, fermo restando che nel caso in cui l'acquirente alienasse a sua volta l'immobile entro la data di validità, questi dovrà strettamente attenersi a quanto ivi contenuto.

**Regolamento di condominio** depositato con atto a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21/12/2010 rep. 60656/24724, registrato a Torino il 12/01/2011 al n. 845 (allegato 5).

Dalla disamina di detto documento, non sono previsti specifici vincoli attinenti all'immobile in questione.

Si precisa altresì che i suddetti atti devono intendersi qui integralmente trascritti.

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

4.2.1 *Iscrizioni:*

**Ipoteca volontaria**, iscritta il 03/04/2008 a Torino 2 ai nn. 16591/3326, a favore

contro

249

Importo ipoteca: € 21.800.000,00.  
Importo capitale: € 10.900.000,00.

**Ipoteca conc. amministrativa/riscossione**, iscritta il 19/11/2021 a Torino 2 ai nn. 52115/9092, a favore [REDACTED] contro [REDACTED]  
Importo ipoteca: € 425.397,06,  
Importo capitale: € 212.698,53.

#### 4.2.2 Pignoramenti:

**Pignoramento**, trascritto il 29/12/2023 a Torino 2 ai nn. 53747/40801, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]

4.2.3 *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4 *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

Si rimanda all'allegato 128.

### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Gestione ordinaria:	€ 0,00
Gestione riscaldamento:	€ 26,87

Si precisa inoltre che:

- le spese condominiali, attinenti come per legge agli ultimi due anni, sono state desunte dalla comunicazione pervenuta in data 12/09/2024 dall'amministratore condominiale (allegato 7);
- in considerazione delle tempistiche di trasferimento e delle disposizioni di attuazione del Codice Civile, chiunque intenda partecipare alla vendita, nella sua immediatezza, dovrà in ogni caso preliminarmente verificare la situazione debitoria sia attuale che pregressa, fermo restando che anche le eventuali pendenze che verranno computate dall'amministratore successivamente alla data suddetta resteranno a esclusivo carico dell'acquirente;
- le spese di cancellazione trascrizioni ed iscrizioni computate sono da intendersi indicative e non vincolanti in quanto tale importo sarà soggetto a variazione in considerazione del prezzo di aggiudicazione del bene;
- per quanto concerne i procedimenti giudiziari di cui al n. 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c. dalle informazioni assunte presso lo sportello del Ruolo Generale Contenziosi del Tribunale di Torino e dalle ispezioni ipotecarie eseguite a nome della società esecutata, risulta quanto prodotto nell'allegato 9.

### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Alla data di trascrizione del pignoramento (29/12/2023), l'immobile in oggetto risultava in capo per la piena proprietà alla società [REDACTED] in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Giuseppe Tomaselli di Torino del 17/11/2005 rep. 453743, trascritto a Torino 2 il 29/11/2005 ai nn. 57438/36318 (allegato 10), con il quale acquisiva la proprietà dell'area sulla quale edificava direttamente il compendio ricomprendente l'unità in questione.

Dante causa

██████████ proprietaria in forza di atto di devoluzione - atto amministrativo del 19/06/2000 rep. 181, trascritto a Torino 2 il 09/12/2003 ai nn. 55881/37385.

**7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

**7.1 PRATICHE EDILIZIE:**

Dagli accertamenti esperiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Chieri, il compendio immobiliare ricomprensente l'immobile in questione risulta edificato in forza di Permesso di Costruire n. 182/2006 del 15/10/2007 nonché successiva Denuncia di Inizio Attività in variante 54/2010 prot. 3756 del 05/02/2010.

Si precisa inoltre che l'agibilità è da intendersi attestata a partire dal 29/01/2012, come da dichiarazione del Comune di Chieri in data 13/09/2012.

Si rimanda all'allegato 11.

**7.2 SITUAZIONE URBANISTICA:**

Dalla disamina della documentazione urbanistica disponibile sul sito internet del Comune di Chieri, il compendio ricomprensente l'immobile in questione risulta ricadere in Area Normativa Cr29 - aree di completamento come definite all'art. 13 punto f.l.r. 56/77.

**8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

**8.1 CONFORMITÀ EDILIZIA:** NESSUNA DIFFORMITÀ

**8.2 CONFORMITÀ CATASTALE:** NESSUNA DIFFORMITÀ

**8.3 CONFORMITÀ URBANISTICA:** NESSUNA DIFFORMITÀ

**8.4 CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:** NESSUNA DIFFORMITÀ

IMMOBILE IN CHIERI (TO), VIALE DELLA REPUBBLICA N. 6

## ALLOGGIO E CANTINA PER LA PIENA PROPRIETÀ

in Chieri (TO), Viale della Repubblica n. 6

- con accesso dalla scala "G", al piano secondo (3° f.t.), **alloggio**, composto di ingresso su soggiorno-cucina, disimpegno, due camere, doppi servizi e ripostiglio, alle coerenze: distacco verso Viale della Repubblica, alloggio sub. 166, aria su corte esclusiva sub. 155, vano scala, pianerottolo, alloggio sub. 158, salvo altre;
- al piano interrato, **cantina** alle coerenze: intercapedine, cantina sub. 161, corridoio comune, cantina sub. 158, salvo altre.

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 879 sub. 159 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 748,86 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 6, piano: S1-2, intestato proprietà 1000/1000.

Si rimanda all'allegato 126.

DESCRIZIONE:

Trattasi di fabbricato elevato a 4 piani fuori terra, oltre interrato, posto in zona periferica dotata dei principali servizi comunali, la cui costruzione risulta ultimata nel 2010, avente accesso pedonale dal civico 6 del Viale della Repubblica, nonché accessi carrai dal civico 12 del Viale della Repubblica e dal civico 5 della Via Giacinto Giordano, che presenta sinteticamente le seguenti caratteristiche: struttura portante in c.a., tetto a falde con mando di copertura in tegole; tamponamenti intonacati e tinteggiati al civile; orizzontamenti e solette balconi in laterocemento con ringhiere in ferro; serramenti esterni in pvc con interposti vetri doppi protetti da gelosie in pvc.

Ogni scala è dotata di ascensore e non dispone del servizio di portineria.

Stato manutentivo buono.





In merito ai materiali di finitura, impianti e dotazioni interne relative all'alloggio, si riferisce sinteticamente quanto segue: accesso da porta blindata; pavimentazioni in monocottura; rivestimenti in ceramica (bagno e pareti attrezzate angolo cottura); pareti intonacate e tinteggiate al civile; porte interne in legno; impianto sanitario con dotazioni ordinarie; impianto elettrico intubato sottotraccia; impianto di riscaldamento centralizzato con corpi radianti in alluminio. Stato manutentivo: buono.





Per una migliore comprensione si rimanda alla documentazione fotografica (allegato 129).

CLASSE ENERGETICA:

Dagli accertamenti effettuati presso il Sistema Informativo per la Prestazione Energetica degli Edifici della Regione Piemonte, l'alloggio risulta dotato di Attestato di Prestazione Energetica n. 2023 102992 0018 del 08/06/2023 con scadenza 08/06/2033, a firma [REDACTED], riportante la classe energetica "D" (allegato 130).

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Tenuto conto del contenuto della presente relazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della consistenza superficiale del bene da ritenersi indicativa e non vincolante, come desumibile dalla visura catastale, del corrente stato occupazionale, dell'andamento del mercato immobiliare, delle indagini condotte, delle caratteristiche tecnico-costruttive e manutentive (vetustà, qualità e stato), delle risultanze emerse dagli accertamenti eseguiti presso i pubblici uffici e sulla località, della sussistenza delle già citate convenzioni edilizie, si ritiene di procedere alla determinazione del più probabile valore attuale di mercato del bene esecutato in via prudenziale, adottando un criterio di stima sintetico-comparativo, come segue:

mq. 87,00 x €/mq. 1.350,00 = € 117.450,00 (centodiciassettemilaquattrocentocinquanta/00)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

€ 117.450,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La perizia è svolta con riserva:

- sugli eventuali vizi e/o difetti occulti, non rilevabili da semplici sopralluoghi nei tempi a



disposizione;

- sulla conformità normativa di tutti gli impianti;
- sulla interpretazione di tutte le normative urbanistico edilizie comunali qualora sia assente un progetto da esaminare.

Inoltre il valore finale assegnato deve intendersi nello stato di fatto e di diritto in cui il bene attualmente si trova, comprensivo di accessori e pertinenze, a corpo e non a misura, come visto e piaciuto con annessi diritti, azioni, ragioni, vincoli e servitù attive e passive, fissi ed infissi, annessi e connessi, salvo migliori e più esatti confini e dati catastali, fermo restando che chiunque intenda partecipare alla vendita giudiziaria, dovrà preventivamente verificare a propria cura e spese lo stato dei luoghi e locativo, la situazione tecnico-giuridico amministrativa senza poter vantare, a seguito di un eventuale trasferimento, qualsivoglia diritto o rivalsa nei confronti della procedura e dei suoi professionisti.

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

Alloggio e cantina	<b>€ 117.450,00</b>
--------------------	---------------------

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap. 8):	<b>€ 0,00</b>
---	---------------

Si precisa che nel caso di specie non si applica alcuna riduzione di valore, in quanto le spese condominiali insolute sono già state decurtate ed ulteriori voci quali esemplificativamente: differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, assenza di garanzia per vizi, immediatezza vendita, ecc..., tengono già in debito conto delle determinazioni estimative qui assunte e della tipologia di vendita giudiziaria

	<b>€ 0,00</b>
--	---------------

Spese di cancellazione trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€ 1.011,00</b>
---	-------------------

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art 568 c.p.c.:	<b>€ 26,87</b>
---	----------------

Riduzione per arrotondamento:	<b>€ 412,13</b>
-------------------------------	-----------------

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

	<b>€ 116.000,00</b>
--	---------------------

## LOTTO 30

### 1. IDENTIFICAZIONE BENE IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

#### PER LA PIENA PROPRIETÀ

in Chieri (TO), Viale della Repubblica n. 6

- con accesso dalla scala "G", al piano terzo (4° f.t.), **alloggio**, composto di ingresso su soggiorno-cucina, disimpegno, due camere, doppi servizi e ripostiglio, alle coerenze: distacco verso Viale della Repubblica, alloggio sub. 168, aria su corte esclusiva sub. 155, vano scala, pianerottolo, alloggio sub. 160, salvo altre;  
al piano interrato, **cantina** alle coerenze: intercapedine, cantina sub. 168, corridoio comune a due lati, cantina sub. 159, salvo altre.

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 879 sub. 161 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 748,86 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 6, piano: S1-3, intestato [REDACTED], proprietà 1000/1000.

Si rimanda all'allegato 131.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza catastale complessiva alloggio e cantina: 88,00 m<sup>2</sup>

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

€ 123.200,00

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

€ 122.000,00

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava occupato da [REDACTED] in forza di contratto di locazione registrato a Torino 3 il 27/04/2023 al n. 3794, serie 3T (allegato 132).

Durata del contratto dal 01/06/2023 al 31/05/2026. Canone annuo € 5.160,00 (cinquemilacentosessanta/00) da pagarsi in rate mensili anticipate di € 430,00, oltre acconto spese per complessivi mensili € 100,00.

Si precisa che nel suddetto contratto risulta identificata autorimessa distinta al C.F. Foglio 52, particella 879, sub. 86, già locata ed occupata da terzi in forza di contratto di locazione registrato precedentemente.

Si rimanda inoltre agli accertamenti esperiti presso l'Agenzia delle Entrate (allegato 1), restando inteso che quanto sopra accertato è riferito alla data della verifica e pertanto, considerate le tempistiche della vendita, chiunque intenda partecipare all'asta dovrà assumere le opportune informazioni per il tramite del Custode Giudiziario.

#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

##### GRAVAMI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO

Sulla scorta degli elementi acquisiti presso l'Archivio di Stato e l'Ufficio Territoriale di Torino - Sezione Catasto Terreni, esaminata in epoca successiva la "Relazione sulle ricerche per la destinazione dei beni del Comune di Chieri (applicazione legge sugli usi civici)" presso il Commissariato per la liquidazione degli usi civici per il Piemonte, Liguria e Valle d'Aosta e della visura del sito della Regione Piemonte l'immobile esecutato non è gravato da censo, livello o uso civico.

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

4.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*

4.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

**Convenzione edilizia** a rogito Notaio Giovanna Ioli di Torino del 18/04/2005 rep. 51306/18652, trascritta a Torino 2 il 16/05/2005 ai nn. 22552/14517 (allegato 2), tra il Comune di Chieri e l'Azienda Sanitaria Locale (A.S.L.) n. 8 ai sensi degli articoli 43 e 45 della L.R. n. 56 del 05/12/1977 e s.m.i., avente ad oggetto il Piano Esecutivo Convenzionato su terreni ubicati nel Comune di Chieri. Si precisa che con il medesimo atto la A.S.L. n. 8 ha ceduto gratuitamente al Comune di Chieri le aree a servizio dei lotti edificabili, individuate ai fini del rispetto degli standards di legge e necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

**Convenzione integrativa** alla suddetta convenzione a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21.09.2007 rep. 55824/21261, trascritta a Torino 2 il 11.10.2007 ai nn. 54800/32220 (allegato 3), tra il Comune di Chieri e la società esecutata unitamente ad altro soggetto attuatore.

**Convenzione edilizia** a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21.09.2007 rep. 55825/21262, trascritta a Torino 2 il 11.10.2007 ai nn. 54801/32221 (allegato 4), tra il Comune di Chieri e la società esecutata, ai sensi degli articoli 17 e 18 del D.P.R. 380/2001, relativa alla realizzazione di interventi di edilizia convenzionata per abitazione, avente validità di anni 20 dalla data di stipulazione.

Si precisa che, ai sensi dell'art. 11, a seguito di trasferimento della proprietà la parte acquirente, e successivamente i suoi eventuali aventi causa, subentra nella posizione giuridica della società esecutata concessionaria relativamente a tutti i diritti, oneri ed obblighi nascenti dalla medesima convenzione, con esclusione solamente di quelli relativi agli articoli 2, 3, 4, 5, 7 et 12.

Resta inteso che, nell'ambito della presente procedura esecutiva, il prezzo determinato non risulta vincolato ai sensi della suddetta convenzione, fermo restando che nel caso in cui l'acquirente alienasse a sua volta l'immobile entro la data di validità, questi dovrà strettamente attenersi a quanto ivi contenuto.

**Regolamento di condominio** depositato con atto a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21/12/2010 rep. 60656/24724, registrato a Torino il 12/01/2011 al n. 845 (allegato 5).

Dalla disamina di detto documento, non sono previsti specifici vincoli attinenti all'immobile in questione.

Si precisa altresì che i suddetti atti devono intendersi qui integralmente trascritti.

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

### 4.2.1 Iscrizioni:

Ipoteca volontaria, iscritta il 03/04/2008 a Torino 2 ai nn. 16591/3326, a [REDACTED] contro [REDACTED]

Importo ipoteca: € 21.800.000,00.  
Importo capitale: € 10.900.000,00.

Ipoteca conc. amministrativa/riscossione, iscritta il 19/11/2021 a Torino 2 ai nn. 52115/9092, a favore [REDACTED] contro [REDACTED]

Importo ipoteca: € 425.397,06.  
Importo capitale: € 212.698,53.

### 4.2.2 Pignoramenti:

Pignoramento, trascritto il 29/12/2023 a Torino 2 ai nn. 53747/40801, a favore [REDACTED] contro [REDACTED]

### 4.2.3 Altre trascrizioni: Nessuna.

### 4.2.4 Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

Si rimanda all'allegato 135.

Si precisa che risulta sussistere contratto preliminare di compravendita trascritto a Torino 2 il 27/07/2023 ai nn. 33312/25402 con atto a rogito Notaio Maria Concetta Filippone del 24/07/2023 rep. 217874/9611 a favore di [REDACTED] ricomprensente, tra l'altro, l'immobile in oggetto.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Gestione ordinaria:	€ 0,00
Gestione riscaldamento:	€ 0,00

Si precisa inoltre che:

- le spese condominiali, attinenti come per legge agli ultimi due anni, sono state desunte dalla comunicazione pervenuta in data 12/09/2024 dall'amministratore condominiale (allegato 7);
- in considerazione delle tempistiche di trasferimento e delle disposizioni di attuazione del Codice Civile, chiunque intenda partecipare alla vendita, nella sua immediatezza, dovrà in ogni caso preliminarmente verificare la situazione debitoria sia attuale che pregressa, fermo restando che anche le eventuali pendenze che verranno computate dall'amministratore successivamente alla data suddetta resteranno a esclusivo carico dell'acquirente;
- le spese di cancellazione trascrizioni ed iscrizioni computate sono da intendersi indicative e non vincolanti in quanto tale importo sarà soggetto a variazione in considerazione del prezzo di aggiudicazione del bene;
- per quanto concerne i procedimenti giudiziari di cui al n. 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.e.

dalle informazioni assunte presso lo sportello del Ruolo Generale Contenziosi del Tribunale di Torino e dalle ispezioni ipotecarie eseguite a nome della società esecutata, risulta quanto prodotto nell'allegato 9.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Alla data di trascrizione del pignoramento (29/12/2023), l'immobile in oggetto risultava in capo per la piena proprietà alla società [REDACTED], in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Giuseppe Tomaselli di Torino del 17/11/2005 rep. 453743, trascritto a Torino 2 il 29/11/2005 ai nn. 57438/36318 (allegato 10), con il quale acquisiva la proprietà dell'area sulla quale edificava direttamente il compendio ricomprensente l'unità in questione.

### Dante causa

[REDACTED] proprietaria in forza di atto di devoluzione - atto amministrativo del 19/06/2000 rep. 181, trascritto a Torino 2 il 09/12/2003 ai nn. 55881/37385.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1 PRATICHE EDILIZIE:

Dagli accertamenti esperiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Chieri, il compendio immobiliare ricomprensente l'immobile in questione risulta edificato in forza di Permesso di Costruire n. 182/2006 del 15/10/2007 nonché successiva Denuncia di Inizio Attività in variante 54/2010 prot. 3756 del 05/02/2010. Si precisa inoltre che l'agibilità è da intendersi attestata a partire dal 29/01/2012, come da dichiarazione del Comune di Chieri in data 13/09/2012.

Si rimanda all'allegato 11.

### 7.2 SITUAZIONE URBANISTICA:

Dalla disamina della documentazione urbanistica disponibile sul sito internet del Comune di Chieri, il compendio ricomprensente l'immobile in questione risulta ricadere in Area Normativa Cr29 - aree di completamento come definite all'art. 13 punto f l.r. 56/77.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1 CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2 CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3 CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4 CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

IMMOBILE IN CHIARI (TO), VIALE DELLA REPUBBLICA N. 6

## ALLOGGIO E CANTINA PER LA PIENA PROPRIETÀ

in Chieri (TO), Viale della Repubblica n. 6

- con accesso dalla scala "G", al piano terzo (4° f.t.), **alloggio**, composto di ingresso su soggiorno-cucina, disimpegno, due camere, doppi servizi e ripostiglio, alle coerenze: distacco verso Viale della Repubblica, alloggio sub. 168, aria su corte esclusiva sub. 155, vano scala, pianerottolo, alloggio sub. 160, salvo altre;
- al piano interrato, **cantina** alle coerenze: intercapedine, cantina sub. 168, corridoio comune a due lati, cantina sub. 159, salvo altre.

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 879 sub. 161 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 748,86 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 6, piano: S1-3, intestato [REDACTED], proprietà 1000/1000.

Si rimanda all'allegato 131.

DESCRIZIONE:

Trattasi di fabbricato elevato a 4 piani fuori terra, oltre interrato, posto in zona periferica dotata dei principali servizi comunali, la cui costruzione risulta ultimata nel 2010, avente accesso pedonale dal civico 6 del Viale della Repubblica, nonché accessi carrai dal civico 12 del Viale della Repubblica e dal civico 5 della Via Giacinto Giordano, che presenta sinteticamente le seguenti caratteristiche: struttura portante in c.a., tetto a falde con mando di copertura in tegole; tamponamenti intonacati e tinteggiati al civile; orizzontamenti e solette balconi in laterocemento con ringhiere in ferro; serramenti esterni in pvc con interposti vetri doppi protetti da gelosie in pvc.

Ogni scala è dotata di ascensore e non dispone del servizio di portineria.

Stato manutentivo buono.





In merito ai materiali di finitura, impianti e dotazioni interne relative all'alloggio, si riferisce sinteticamente quanto segue: accesso da porta blindata; pavimentazioni in monocottura; rivestimenti in ceramica (bagno e pareti attrezzate angolo cottura), pareti intonacate e tinteggiate al civile; porte interne in legno; impianto sanitario con dotazioni ordinarie; impianto elettrico intubato sottotraccia; impianto di riscaldamento centralizzato con corpi radianti in alluminio. Stato manutentivo: buono.





Per una migliore comprensione si rimanda alla documentazione fotografica (allegato 134).

**CLASSE ENERGETICA:**

Dagli accertamenti effettuati presso il Sistema Informativo per la Prestazione Energetica degli Edifici della Regione Piemonte, non risultano sussistere Attestati di Prestazione Energetica.

**CONSISTENZA:**

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

**DEFINIZIONE:**

Procedimento di stima: *a corpo*

**SVILUPPO VALUTAZIONE:**

Tenuto conto del contenuto della presente relazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della consistenza superficaria del bene da ritenersi indicativa e non vincolante, come desumibile dalla visura catastale, del corrente stato occupazionale, dell'andamento del mercato immobiliare, delle indagini condotte, delle caratteristiche tecnico-costruttive e manutentive (vetustà, qualità e stato), delle risultanze emerse dagli accertamenti eseguiti presso i pubblici uffici e sulla località, della sussistenza delle già citate convenzioni edilizie, si ritiene di procedere alla determinazione del più probabile valore attuale di mercato del bene esecutato in via prudenziale, adottando un criterio di stima sintetico-comparativo, come segue:

mq. 88,00 x €/mq. 1.400,00 = € 123.200,00 (centoventitremiladuecento/00)

**CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:**

Valore a corpo: **€ 123.200,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

La perizia è svolta con riserva:

- sugli eventuali vizi e/o difetti occulti, non rilevabili da semplici sopralluoghi nei tempi a disposizione;
- sulla conformità normativa di tutti gli impianti;

- sulla interpretazione di tutte le normative urbanistico edilizie comunali qualora sia assente un progetto da esaminare.

Inoltre il valore finale assegnato deve intendersi nello stato di fatto e di diritto in cui il bene attualmente si trova, comprensivo di accessori e pertinenze, a corpo e non a misura, come visto e piaciuto con annessi diritti, azioni, ragioni, vincoli e servitù attive e passive, fissi ed infissi, annessi e connessi, salvo migliori e più esatti confini e dati catastali, fermo restando che chiunque intenda partecipare alla vendita giudiziaria, dovrà preventivamente verificare a propria cura e spese lo stato dei luoghi e locativo, la situazione tecnico-giuridico amministrativa senza poter vantare, a seguito di un eventuale trasferimento, qualsivoglia diritto o rivalsa nei confronti della procedura e dei suoi professionisti.

#### VALORE DI MERCATO (OMV):

##### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

Alloggio e cantina

€ 123.200,00

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap. 8):

€ 0,00

Si precisa che nel caso di specie non si applica alcuna riduzione di valore, in quanto le spese condominiali insolute sono già state decurtate ed ulteriori voci quali esemplificativamente: differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, assenza di garanzia per vizi, immediatezza vendita, ecc..., tengono già in debito conto delle determinazioni estimative qui assunte e della tipologia di vendita giudiziaria

€ 0,00

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

€ 1.039,00

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art 568 c.p.c.:

€ 0,00

Riduzione per arrotondamento:

€ 161,00

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

**€ 122.000,00**

## LOTTO 31

### 1. IDENTIFICAZIONE BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

#### PER LA PIENA PROPRIETÀ

in Chieri (TO), Viale della Repubblica n. 6

- con accesso dalla scala "H", al piano terreno (1° fl.), alloggio con annessa corte in uso esclusivo a tre lati, composto di ingresso su soggiorno-cucina, disimpegno, ripostiglio, due camere e bagno, alle coerenze: verde condominiale, particella 806 del Foglio 52, corte esclusiva sub. 162, vano scala, pianerottolo, vialetto di accesso, salvo altre;
- al piano interrato, cantina alle coerenze: intercapedine, cantina 164, corridoio comune, cantina 162, salvo altre,

in Chieri (TO)

con accesso carraio da Via Giacinto Giordano n. 5 e Viale della Repubblica n. 12

- al piano interrato, autorimessa privata alle coerenze: corsia di manovra, corridoio comune, intercapedine, terrapieno, salvo altre.

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 879 sub. 163 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 673,98 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 6, piano: S1-T;
- foglio 52 particella 879 sub. 94 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 17 m<sup>2</sup>, rendita 91,31 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 5 - Viale della Repubblica n. 12, piano: S1;

intestati [REDACTED], proprietà  
1000/1000.

Si rimanda all'allegato 135.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza catastale complessiva alloggio e cantina: 91,00 m<sup>2</sup>  
Consistenza catastale complessiva autorimessa: 18,00 m<sup>2</sup>

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto  
in cui si trova: € 133.650,00  
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto  
e di diritto in cui si trova: € 132.000,00

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Al momento del sopralluogo gli immobili risultavano occupati da [REDACTED] in forza di contratto di locazione registrato a Pinerolo il 29/07/2016 al n. 3493, serie 3T (allegato 136).

Durata del contratto dal 01/07/2016 al 30/06/2020, prorogato fino al 30/06/2028. Canone annuo 6.360,00 (seimilatrecentosessanta/00) da pagarsi in rate mensili anticipate di € 530,00, oltre acconto spese per complessivi mensili € 60,00.

Si rimanda inoltre agli accertamenti esperiti presso l'Agenzia delle Entrate (allegato 1), restando

inteso che quanto sopra accertato è riferito alla data della verifica e pertanto, considerate le tempistiche della vendita, chiunque intenda partecipare all'asta dovrà assumere le opportune informazioni per il tramite del Custode Giudiziario.

#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

##### GRAVAMI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO

Sulla scorta degli elementi acquisiti presso l'Archivio di Stato e l'Ufficio Territoriale di Torino - Sezione Catasto Terreni, esaminata in epoca successiva la "Relazione sulle ricerche per la destinazione dei beni del Comune di Chieri (applicazione legge sugli usi civici)" presso il Commissariato per la liquidazione degli usi civici per il Piemonte, Liguria e Valle d'Aosta e della visura del sito della Regione Piemonte l'immobile esecutato non è gravato da censo, livello o uso civico.

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

4.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*

4.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

**Convenzione edilizia** a rogito Notaio Giovanna Ioli di Torino del 18/04/2005 rep. 51306/18652, trascritta a Torino 2 il 16/05/2005 ai nn. 22552/14517 (allegato 2), tra il Comune di Chieri e l'Azienda Sanitaria Locale (A.S.L.) n. 8 ai sensi degli articoli 43 e 45 della L.R. n. 56 del 05/12/1977 e s.m.i., avente ad oggetto il Piano Esecutivo Convenzionato su terreni ubicati nel Comune di Chieri. Si precisa che con il medesimo atto la A.S.L. n. 8 ha ceduto gratuitamente al Comune di Chieri le aree a servizio dei lotti edificabili, individuate ai fini del rispetto degli standards di legge e necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

**Convenzione integrativa** alla suddetta convenzione a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21.09.2007 rep. 55824/21261, trascritta a Torino 2 il 11.10.2007 ai nn. 54800/32220 (allegato 3), tra il Comune di Chieri e la società esecutata unitamente ad altro soggetto attuatore.

**Convenzione edilizia** a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21.09.2007 rep. 55825/21262, trascritta a Torino 2 il 11.10.2007 ai nn. 54801/32221 (allegato 4), tra il Comune di Chieri e la società esecutata, ai sensi degli articoli 17 e 18 del D.P.R. 380/2001, relativa alla realizzazione di interventi di edilizia convenzionata per abitazione, avente validità di anni 20 dalla data di stipulazione.

Si precisa che, ai sensi dell'art. 11, a seguito di trasferimento della proprietà la parte acquirente, e successivamente i suoi eventuali aventi causa, subentra nella posizione giuridica della società esecutata concessionaria relativamente a tutti i diritti, oneri ed obblighi nascenti dalla medesima convenzione, con esclusione solamente di quelli relativi agli articoli 2, 3, 4, 5, 7 e 12.

Resta inteso che, nell'ambito della presente procedura esecutiva, il prezzo determinato non risulta vincolato ai sensi della suddetta convenzione, fermo restando che nel caso in cui l'acquirente alienasse a sua volta l'immobile entro la data di validità, questi dovrà strettamente attenersi a quanto ivi contenuto.

**Regolamento di condominio** depositato con atto a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21/12/2010 rep. 60656/24724, registrato a Torino il 12/01/2011 al n. 845 (allegato 5).

Dalla disamina di detto documento, non sono previsti specifici vincoli attinenti all'immobile in questione.

Si precisa altresì che i suddetti atti devono intendersi qui integralmente trascritti.

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

##### 4.2.1 Iscrizioni:

**Ipoteca volontaria**, iscritta il 03/04/2008 a Torino 2 ai nn. 16591/3326, a favore

contro

Importo ipoteca: € 21.800.000,00.

Importo capitale: € 10.900.000,00.

**Ipoteca conc. amministrativa/riscossione**, iscritta il 19/11/2021 a Torino 2 ai nn. 52115/9092, a favore

contro

Importo ipoteca: € 425.397,06.

Importo capitale: € 212.698,53.

##### 4.2.2 Pignoramenti:

**Pignoramento**, trascritto il 29/12/2023 a Torino 2 ai nn. 53747/40801, a favore di

contro

##### 4.2.3 Altre trascrizioni: *Nessuna.*

##### 4.2.4 Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

Si rimanda all'allegato 137.

Si precisa che risulta sussistere contratto preliminare di compravendita trascritto a Torino 2 il 27/07/2023 ai nn. 33312/25402 con atto a rogito Notaio Maria Concetta Filippone del 24/07/2023 rep. 217874/9611 a favore di

ricomprensivo, tra l'altro, gli immobili in oggetto.

#### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

##### Alloggio e cantina

Gestione ordinaria:

€ 0,00

Gestione riscaldamento:

€ 481,12

##### Autorimessa privata

Gestione ordinaria:

€ 6,77

Si precisa inoltre che:

- le spese condominiali, attinenti come per legge agli ultimi due anni, sono state desunte dalla comunicazione pervenuta in data 12/09/2024 dall'amministratore condominiale (allegato 7);
- in considerazione delle tempistiche di trasferimento e delle disposizioni di attuazione del

Codice Civile, chiunque intenda partecipare alla vendita, nella sua immediatezza, dovrà in ogni caso preliminarmente verificare la situazione debitoria sia attuale che pregressa, fermo restando che anche le eventuali pendenze che verranno computate dall'amministratore successivamente alla data suddetta resteranno a esclusivo carico dell'acquirente;

- le spese di cancellazione trascrizioni ed iscrizioni computate sono da intendersi indicative e non vincolanti in quanto tale importo sarà soggetto a variazione in considerazione del prezzo di aggiudicazione del bene;
- per quanto concerne i procedimenti giudiziari di cui al n. 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c. dalle informazioni assunte presso lo sportello del Ruolo Generale Contenziosi del Tribunale di Torino e dalle ispezioni ipotecarie eseguite a nome della società esecutata, risulta quanto prodotto nell'allegato 9.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Alla data di trascrizione del pignoramento (29/12/2023), l'immobile in oggetto risultava in capo per la piena proprietà alla società [REDACTED]

[REDACTED] in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Giuseppe Tomaselli di Torino del 17/11/2005 rep. 453743, trascritto a Torino 2 il 29/11/2005 ai nn. 57438/36318 (allegato 10), con il quale acquisiva la proprietà dell'area sulla quale edificava direttamente il compendio ricomprendente l'unità in questione.

### Dante causa

[REDACTED], proprietaria in forza di atto di devoluzione - atto amministrativo del 19/06/2000 rep. 181, trascritto a Torino 2 il 09/12/2003 ai nn. 55881/37385.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1 PRATICHE EDILIZIE:

Dagli accertamenti esperiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Chieri, il compendio immobiliare ricomprendente l'immobile in questione risulta edificato in forza di Permesso di Costruire n. 182/2006 del 15/10/2007 nonché successiva Denuncia di Inizio Attività in variante 54/2010 prot. 3756 del 05/02/2010.

Si precisa inoltre che l'agibilità è da intendersi attestata a partire dal 29/01/2012, come da dichiarazione del Comune di Chieri in data 13/09/2012.

Si rimanda all'allegato 11.

### 7.2 SITUAZIONE URBANISTICA:

Dalla disamina della documentazione urbanistica disponibile sul sito internet del Comune di Chieri, il compendio ricomprendente l'immobile in questione risulta ricadere in Area Normativa Cr29 - aree di completamento come definite all'art. 13 punto f l.r. 56/77.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1 CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2 CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3 CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4 CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

Dott. Arch. Maurizio ORAZI

CONSULENTE TECNICO DEL GIUDICE

Tel. 011.046.16.30

e-mail: segreteria@architettoorazi.it

PEC: m.orazi@architettoorazi.it

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

IMMOBILI IN CHIERI (TO), VIALE DELLA REPUBBLICA N. 6  
VIA GIACINTO GIORDANO N. 5 / VIALE DELLA REPUBBLICA N. 12  
**ALLOGGIO, CANTINA E AUTORIMESSA PRIVATA  
PER LA PIENA PROPRIETÀ**

**in Chieri (TO), Viale della Repubblica n. 6**

- con accesso dalla scala "H", al piano terreno (1° f.t.), **alloggio** con annessa corte in uso esclusivo a tre lati, composto di ingresso su soggiorno-cucina, disimpegno, ripostiglio, due camere e bagno, alle coerenze: verde condominiale, particella 806 del Foglio 52, corte esclusiva sub. 162, vano scala, pianerottolo, vialetto di accesso, salvo altre;
- al piano interrato, **cantina** alle coerenze: intercapedine, cantina 164, corridoio comune, cantina 162, salvo altre.

**in Chieri (TO)**

**con accesso carraio da Via Giacinto Giordano n. 5 e Viale della Repubblica n. 12**

- al piano interrato, **autorimessa privata** alle coerenze: corsia di manovra, corridoio comune, intercapedine, terrapieno, salvo altre.

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 879 sub. 163 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 673,98 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 6, piano: S1-T;
- foglio 52 particella 879 sub. 94 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 17 m<sup>2</sup>, rendita 91,31 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 5 - Viale della Repubblica n. 12, piano: S1;

intestati [REDACTED] proprietà  
1000/1000.

Si rimanda all'allegato 135.

DESCRIZIONE:

Trattasi di fabbricato elevato a 4 piani fuori terra, oltre interrato, posto in zona periferica dotata dei principali servizi comunali, la cui costruzione risulta ultimata nel 2010, avente accesso pedonale dal civico 6 del Viale della Repubblica, nonché accessi carrai dal civico 12 del Viale della Repubblica e dal civico 5 della Via Giacinto Giordano, che presenta sinteticamente le seguenti caratteristiche: struttura portante in c.a., tetto a falde con mando di copertura in tegole; tamponamenti intonacati e tinteggiati al civile; orizzontamenti e solette balconi in laterocemento con ringhiere in ferro; serramenti esterni in pvc con interposti vetri doppi protetti da gelosie in pvc.

Ogni scala è dotata di ascensore e non dispone del servizio di portineria.

Stato manutentivo buono.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

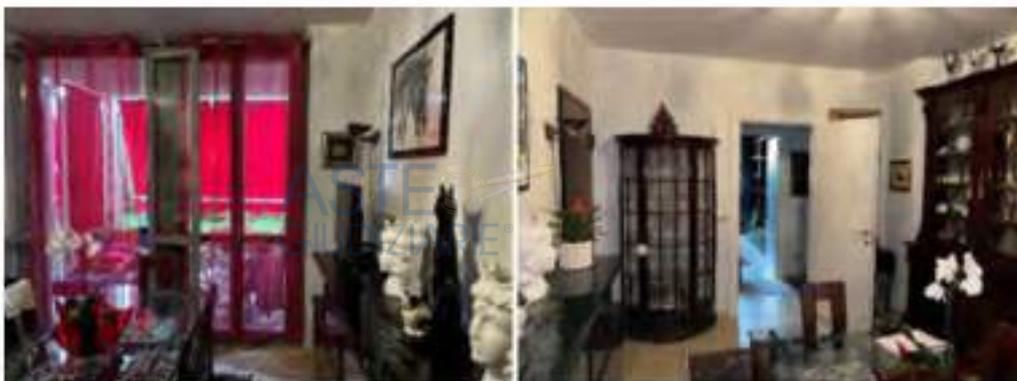
ASTE  
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

ASTE  
GIUDIZIARIE®



In merito ai materiali di finitura, impianti e dotazioni interne relative all'alloggio, si riferisce sinteticamente quanto segue: accesso da porta blindata; pavimentazioni in monocottura; rivestimenti in ceramica (bagno e pareti attrezzate angolo cottura); pareti intonacate e tinteggiate al civile; porte interne in legno; impianto sanitario con dotazioni ordinarie; impianto elettrico intubato sottotraccia; impianto di riscaldamento centralizzato con corpi radianti in alluminio. Area esterna esclusiva recintata, pianeggiante, a verde con camminamenti sul perimetro del fabbricato. Stato manutentivo: buono.





In merito all'autorimessa si riferisce sinteticamente quanto segue: accesso da portone basculante in lamiera zincata; pavimentazione in battuto di cemento liscio; pareti al grezzo in blocchi di c/c; impianto elettrico intubato e graffiato a muro; assenza di ulteriori impianti. Stato manutentivo: buono.



Per una migliore comprensione si rimanda alla documentazione fotografica (allegato 138).

CLASSE ENERGETICA:

Dagli accertamenti effettuati presso il Sistema Informativo per la Prestazione Energetica degli Edifici della Regione Piemonte, non risultano sussistere Attestati di Prestazione Energetica.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Tenuto conto del contenuto della presente relazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della consistenza superficaria dei beni da ritenersi indicativa e non vincolante, come desumibile dalla visura catastale, del corrente stato occupazionale, dell'andamento del mercato immobiliare, delle indagini condotte, delle caratteristiche tecnico-costruttive e manutentive (vetustà, qualità e stato), delle risultanze emerse dagli accertamenti eseguiti presso i pubblici uffici e sulla località, della sussistenza delle già citate convenzioni edilizie, si ritiene di procedere alla determinazione del più probabile valore attuale di mercato dei beni eseguiti in via prudenziale, adottando un criterio di stima sintetico-comparativo, come segue:

alloggio e cantina - mq. 91,00 x €/mq. 1.350,00 = € 122.850,00

autorimessa - mq. 18,00 x €/mq. 600,00 = 10.800,00

e così per complessivi € 133.650,00 (centotrentatremilaseicentocinquanta/00)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

€ 133.650,00

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La perizia è svolta con riserva:

- sugli eventuali vizi e/o difetti occulti, non rilevabili da semplici sopralluoghi nei tempi a disposizione;
- sulla conformità normativa di tutti gli impianti;
- sulla interpretazione di tutte le normative urbanistico edilizie comunali qualora sia assente un progetto da esaminare.

Inoltre il valore finale assegnato deve intendersi nello stato di fatto e di diritto in cui il bene attualmente si trova, comprensivo di accessori e pertinenze, a corpo e non a misura, come visto e piaciuto con annessi diritti, azioni, vincoli e servitù attive e passive, fissi ed infissi, annessi e connessi, salvo migliori e più esatti confini e dati catastali, fermo restando che chiunque intenda partecipare alla vendita giudiziaria, dovrà preventivamente verificare a propria cura e spese lo stato dei luoghi e locativo, la situazione tecnico-giuridico amministrativa senza poter vantare, a seguito di un eventuale trasferimento, qualsivoglia diritto o rivalsa nei confronti della procedura e dei suoi professionisti.

### VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

Alloggio, cantina e autorimessa

€ 133.650,00

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap. 8):

€ 0,00

Si precisa che nel caso di specie non si applica alcuna riduzione di valore, in quanto le spese condominiali insolute sono già state decurtate ed ulteriori voci quali esemplificativamente: differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, assenza di garanzia per vizi, immediatezza vendita, ecc..., tengono già in debito conto delle determinazioni estimative qui assunte e della tipologia di vendita giudiziaria

	€	0,00
Spese di cancellazione trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€	1.092,00
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art 568 c.p.c.:	€	487,89
Riduzione per arrotondamento:	€	70,11
<b>Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova</b>	<b>€</b>	<b>132.000,00</b>

## LOTTO 32

### 1. IDENTIFICAZIONE BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

#### PER LA PIENA PROPRIETÀ

#### in Chieri (TO), Viale della Repubblica n. 6

- con accesso dalla scala "H", al piano primo (2° f.t.), **alloggio**, composto di ingresso su soggiorno-cucina, disimpegno, due camere, doppi servizi e ripostiglio, alle coerenze: distacco verso Viale della Repubblica, alloggio sub. 165, pianerottolo, vano scala, aria su corte esclusiva sub. 162, alloggio sub. 157, salvo altre;
- al piano interrato, **cantina** alle coerenze: intercapedine, cantina sub. 165, corridoio comune, cantina sub. 163, salvo altre.

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 879 sub. 164 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 748,86 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 6, piano: S1-1, intestato [REDACTED] proprietà 1000/1000.

Si rimanda all'allegato 139.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza catastale complessiva alloggio e cantina: 87,00 m<sup>2</sup>

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

€ 108.750,00

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

€ 107.000,00

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava occupato da [REDACTED] in forza di contratto di locazione registrato a Pinerolo il 06/07/2019 al n. 3175, serie 3T (allegato 140).

Durata del contratto dal 01/09/2019 al 31/08/2022, prorogato fino al 31/08/2024. Canone annuo € 4.560,00 (quattromilacinquecentosessanta/00) da pagarsi in rate mensili anticipate di € 380,00, oltre acconto spese per complessivi mensili € 70,00.

Si precisa inoltre che il conduttore risultava nella disponibilità di altra cantina pertinenziale all'alloggio distinto al C.F. Foglio 52, particella 879, sub. 166, in luogo di quella catastalmente abbinata all'unità oggetto della presente.

Si rimanda inoltre agli accertamenti esperiti presso l'Agenzia delle Entrate (allegato 1), restando inteso che quanto sopra accertato è riferito alla data della verifica e pertanto, considerate le tempistiche della vendita, chiunque intenda partecipare all'asta dovrà assumere le opportune informazioni per il tramite del Custode Giudiziario.

#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

##### GRAVAMI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO

Sulla scorta degli elementi acquisiti presso l'Archivio di Stato e l'Ufficio Territoriale di Torino - Sezione Catasto Terreni, esaminata in epoca successiva la "Relazione sulle ricerche per la destinazione dei beni del Comune di Chieri (applicazione legge sugli usi civici)" presso il Commissariato per la liquidazione degli usi civici per il Piemonte, Liguria e Valle d'Aosta e della visura del sito della Regione Piemonte l'immobile esecutato non è gravato da censo, livello o uso civico.

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

4.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*

4.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

**Convenzione edilizia** a rogito Notaio Giovanna Ioli di Torino del 18/04/2005 rep. 51306/18652, trascritta a Torino 2 il 16/05/2005 al nn. 22552/14517 (allegato 2), tra il Comune di Chieri e l'Azienda Sanitaria Locale (A.S.L.) n. 8 ai sensi degli articoli 43 e 45 della L.R. n. 56 del 05/12/1977 e s.m.i., avente ad oggetto il Piano Esecutivo Convenzionato su terreni ubicati nel Comune di Chieri. Si precisa che con il medesimo atto la A.S.L. n. 8 ha ceduto gratuitamente al Comune di Chieri le arce a servizio dei lotti edificabili, individuate ai fini del rispetto degli standards di legge e necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

**Convenzione integrativa** alla suddetta convenzione a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21.09.2007 rep. 55824/21261, trascritta a Torino 2 il 11.10.2007 ai nn. 54800/32220 (allegato 3), tra il Comune di Chieri e la società esecutata unitamente ad altro soggetto attuatore.

**Convenzione edilizia** a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21.09.2007 rep. 55825/21262, trascritta a Torino 2 il 11.10.2007 ai nn. 54801/32221 (allegato 4), tra il Comune di Chieri e la società esecutata, ai sensi degli articoli 17 e 18 del D.P.R. 380/2001, relativa alla realizzazione di interventi di edilizia convenzionata per abitazione, avente validità di anni 20 dalla data di stipulazione.

Si precisa che, ai sensi dell'art. 11, a seguito di trasferimento della proprietà la parte acquirente, e successivamente i suoi eventuali aventi causa, subentra nella posizione giuridica della società esecutata concessionaria relativamente a tutti i diritti, oneri ed obblighi nascenti dalla medesima convenzione, con esclusione solamente di quelli relativi agli articoli 2, 3, 4, 5, 7 e 12.

Resta inteso che, nell'ambito della presente procedura esecutiva, il prezzo determinato non risulta vincolato ai sensi della suddetta convenzione, fermo restando che nel caso in cui l'acquirente alienasse a sua volta l'immobile entro la data di validità, questi dovrà strettamente attenersi a quanto ivi contenuto.

**Regolamento di condominio** depositato con atto a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21/12/2010 rep. 60656/24724, registrato a Torino il 12/01/2011 al n. 845 (allegato 5).

Dalla disamina di detto documento, non sono previsti specifici vincoli attinenti all'immobile in questione.

Si precisa altresì che i suddetti atti devono intendersi qui integralmente trascritti.



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

### 4.2.1 Iscrizioni:

**Ipoteca volontaria**, iscritta il 03/04/2008 a Torino 2 ai nn. 16591/3326, a favore

contro

Importo ipoteca: € 21.800.000,00.

Importo capitale: € 10.900.000,00.

**Ipoteca conc. amministrativa/riscossione**, iscritta il 19/11/2021 a Torino 2 ai nn. 52115/9092, a favore

, contro

Importo ipoteca: € 425.397,06.

Importo capitale: € 212.698,53.

### 4.2.2 Pignoramenti:

**Pignoramento**, trascritto il 29/12/2023 a Torino 2 ai nn. 53747/40801, a favore di

, contro

4.2.3 Altre trascrizioni: **Nessuna.**

4.2.4 Altre limitazioni d'uso: **Nessuna.**

Si rimanda all'allegato 141.

Si precisa che risulta sussistere contratto preliminare di compravendita trascritto a Torino 2 il 27/07/2023 ai nn. 33312/25402 con atto a rogito Notaio Maria Concetta Filippone del 24/07/2023 rep. 217874/9611 a favore di ricomprendente, tra l'altro, l'immobile in oggetto.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Gestione ordinaria: € 196,10

Gestione riscaldamento: € 0,00

Si precisa inoltre che:

- le spese condominiali, attinenti come per legge agli ultimi due anni, sono state desunte dalla comunicazione pervenuta in data 12/09/2024 dall'amministratore condominiale (allegato 7);
- in considerazione delle tempistiche di trasferimento e delle disposizioni di attuazione del Codice Civile, chiunque intenda partecipare alla vendita, nella sua immediatezza, dovrà in ogni caso preliminarmente verificare la situazione debitoria sia attuale che pregressa, fermo restando che anche le eventuali pendenze che verranno computate dall'amministratore successivamente alla data suddetta resteranno a esclusivo carico dell'acquirente;
- le spese di cancellazione trascrizioni ed iscrizioni computate sono da intendersi indicative e non vincolanti in quanto tale importo sarà soggetto a variazione in considerazione del prezzo di aggiudicazione del bene;
- per quanto concerne i procedimenti giudiziari di cui al n. 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.

dalle informazioni assunte presso lo sportello del Ruolo Generale Contenziosi del Tribunale di Torino e dalle ispezioni ipotecarie eseguite a nome della società esecutata, risulta quanto prodotto nell'allegato 9.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Alla data di trascrizione del pignoramento (29/12/2023), l'immobile in oggetto risultava in capo per la piena proprietà alla società [REDACTED]

[REDACTED] in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Giuseppe Tomaselli di Torino del 17/11/2005 rep. 453743, trascritto a Torino 2 il 29/11/2005 ai nn. 57438/36318 (allegato 10), con il quale acquisiva la proprietà dell'area sulla quale edificava direttamente il compendio ricomprensente l'unità in questione.

Dante causa [REDACTED]

[REDACTED] proprietaria in forza di atto di devoluzione - atto amministrativo del 19/06/2000 rep. 181, trascritto a Torino 2 il 09/12/2003 ai nn. 55881/37385.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1 PRATICHE EDILIZIE:

Dagli accertamenti esperiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Chieri, il compendio immobiliare ricomprensente l'immobile in questione risulta edificato in forza di Permesso di Costruire n. 182/2006 del 15/10/2007 nonché successiva Denuncia di Inizio Attività in variante 54/2010 prot. 3756 del 05/02/2010.  
Si precisa inoltre che l'agibilità è da intendersi attestata a partire dal 29/01/2012, come da dichiarazione del Comune di Chieri in data 13/09/2012.

Si rimanda all'allegato 11.

### 7.2 SITUAZIONE URBANISTICA:

Dalla disamina della documentazione urbanistica disponibile sul sito internet del Comune di Chieri, il compendio ricomprensente l'immobile in questione risulta ricadere in Area Normativa Cr29 - aree di completamento come definite all'art. 13 punto f l.r. 56/77.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1 CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2 CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3 CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4 CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

IMMOBILE IN CHIERI (TO), VIALE DELLA REPUBBLICA N. 6

## ALLOGGIO E CANTINA PER LA PIENA PROPRIETÀ

in Chieri (TO), Viale della Repubblica n. 6

- con accesso dalla scala "H", al piano primo (2° ft.), **alloggio**, composto di ingresso su soggiorno-cucina, disimpegno, due camere, doppi servizi e ripostiglio, alle coerenze: distacco verso Viale della Repubblica, alloggio sub. 165, pianerottolo, vano scala, aria su corte esclusiva sub. 162, alloggio sub. 157, salvo altre;
- al piano interrato, **cantina** alle coerenze: intercapedine, cantina sub. 165, corridoio comune, cantina sub. 163, salvo altre.

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 879 sub. 164 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 748,86 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 6, piano: S1-1, intestato [REDACTED], proprietà 1000/1000.

Si rimanda all'allegato 139.

DESCRIZIONE:

Trattasi di fabbricato elevato a 4 piani fuori terra, oltre interrato, posto in zona periferica dotata dei principali servizi comunali, la cui costruzione risulta ultimata nel 2010, avente accesso pedonale dal civico 6 del Viale della Repubblica, nonché accessi carrai dal civico 12 del Viale della Repubblica e dal civico 5 della Via Giacinto Giordano, che presenta sinteticamente le seguenti caratteristiche: struttura portante in c.a., tetto a falde con mando di copertura in tegole; tamponamenti intonacati e tinteggiati al civile; orizzontamenti e solette balconi in laterocemento con ringhiere in ferro; serramenti esterni in pvc con interposti vetri doppi protetti da gelosie in pvc.

Ogni scala è dotata di ascensore e non dispone del servizio di portineria.

Stato manutentivo buono.





In merito ai materiali di finitura, impianti e dotazioni interne relative all'alloggio, si riferisce sinteticamente quanto segue: accesso da porta blindata; pavimentazioni in monocottura; rivestimenti in ceramica (bagno e pareti attrezzate angolo cottura), pareti intonacate e tinteggiate al civile; porte interne in legno; impianto sanitario con dotazioni ordinarie; impianto elettrico intubato sottotraccia; impianto di riscaldamento centralizzato con corpi radianti in alluminio. Stato manutentivo: buono.





Per una migliore comprensione si rimanda alla documentazione fotografica (allegato 142).

**CLASSE ENERGETICA:**

Dagli accertamenti effettuati presso il Sistema Informativo per la Prestazione Energetica degli Edifici della Regione Piemonte, non risultano sussistere Attestati di Prestazione Energetica.

**CONSISTENZA:**

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

**DEFINIZIONE:**

Procedimento di stima: *a corpo*

**SVILUPPO VALUTAZIONE:**

Tenuto conto del contenuto della presente relazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della consistenza superficiera del bene da ritenersi indicativa e non vincolante, come desumibile dalla visura catastale, del corrente stato occupazionale, dell'andamento del mercato immobiliare, delle indagini condotte, delle caratteristiche tecnico-costruttive e manutentive (vetustà, qualità e stato), delle risultanze emerse dagli accertamenti eseguiti presso i pubblici uffici e sulla località, della sussistenza delle già citate convenzioni edilizie, si ritiene di procedere alla determinazione del più probabile valore attuale di mercato del bene esecutato in via prudenziale, adottando un criterio di stima sintetico-comparativo, come segue:

mq. 87,00 x €/mq. 1.250,00 = € 108.750,00 (centoottomilasettecentocinquanta/00)

**CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:**

Valore a corpo: **€ 108.750,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

La perizia è svolta con riserva:

- sugli eventuali vizi e/o difetti occulti, non rilevabili da semplici sopralluoghi nei tempi a disposizione;
- sulla conformità normativa di tutti gli impianti;

- sulla interpretazione di tutte le normative urbanistico edilizie comunali qualora sia assente un progetto da esaminare.

Inoltre il valore finale assegnato deve intendersi nello stato di fatto e di diritto in cui il bene attualmente si trova, comprensivo di accessori e pertinenze, a corpo e non a misura, come visto e piaciuto con annessi diritti, azioni, ragioni, vincoli e servitù attive e passive, fissi ed infissi, annessi e connessi, salvo migliori e più esatti confini e dati catastali, fermo restando che chiunque intenda partecipare alla vendita giudiziaria, dovrà preventivamente verificare a propria cura e spese lo stato dei luoghi e locativo, la situazione tecnico-giuridico amministrativa senza poter vantare, a seguito di un eventuale trasferimento, qualsivoglia diritto o rivalsa nei confronti della procedura e dei suoi professionisti.

#### VALORE DI MERCATO (OMV):

##### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

Alloggio e cantina

€ 108.750,00

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap. 8):

€ 0,00

Si precisa che nel caso di specie non si applica alcuna riduzione di valore, in quanto le spese condominiali insolute sono già state decurtate ed ulteriori voci quali esemplificativamente: differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, assenza di garanzia per vizi, immediatezza vendita, ecc..., tengono già in debito conto delle determinazioni estimative qui assunte e della tipologia di vendita giudiziaria.

€ 0,00

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

€ 967,00

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art 568 c.p.c.:

€ 196,10

Riduzione per arrotondamento:

€ 586,90

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

**€ 107.000,00**

## LOTTO 33

### 1. IDENTIFICAZIONE BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

#### PER LA PIENA PROPRIETÀ

in Chieri (TO), Viale della Repubblica n. 6

- con accesso dalla scala "H", al piano primo (2° f.t.), **alloggio**, composto di ingresso su soggiorno-cucina, disimpegno, due camere, doppi servizi e ripostiglio, alle coerenze: aria su corte esclusiva sub. 163, vano scala, pianerottolo, alloggio sub. 164, salvo altre;
- al piano interrato, **cantina** alle coerenze: intercapedine, cantina sub. 166, corridoio comune, cantina sub. 164, salvo altre.

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 879 sub. 165 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 823,75 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 6, piano: S1-1, intestato [REDACTED] proprietà 1000/1000.

Si rimanda all'allegato 143.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza catastale complessiva alloggio e cantina: 89,00 m<sup>2</sup>

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto  
in cui si trova: € 111.250,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto  
e di diritto in cui si trova: € 109.000,00

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava occupato da [REDACTED] in forza di contratto di locazione registrato a Pinerolo il 05/09/2012 al n. 538, serie 3T (allegato 144).

Durata del contratto dal 01/08/2012 al 31/07/2016, prorogato fino al 31/07/2020. Canone annuo € 5.400,00 (cinquemilaquattrocento/00) da pagarsi in rate mensili anticipate di € 450,00, oltre acconto spese per complessivi mensili € 50,00.

Si rimanda inoltre agli accertamenti esperiti presso l'Agenzia delle Entrate (allegato 1), restando inteso che quanto sopra accertato è riferito alla data della verifica e pertanto, considerate le tempistiche della vendita, chiunque intenda partecipare all'asta dovrà assumere le opportune informazioni per il tramite del Custode Giudiziario.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### GRAVAMI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO

Sulla scorta degli elementi acquisiti presso l'Archivio di Stato e l'Ufficio Territoriale di Torino - Sezione Catasto Terreni, esaminata in epoca successiva la "Relazione sulle ricerche per la destinazione dei beni del Comune di Chieri (applicazione legge sugli usi civici)" presso il Commissariato per la liquidazione degli usi civici per il Piemonte, Liguria e Valle d'Aosta e

della visura del sito della Regione Piemonte l'immobile esecutato non è gravato da censo, livello o uso civico.

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

4.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*

4.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

**Convenzione edilizia** a rogito Notaio Giovanna Ioli di Torino del 18/04/2005 rep. 51306/18652, trascritta a Torino 2 il 16/05/2005 ai nn. 22552/14517 (allegato 2), tra il Comune di Chieri e l'Azienda Sanitaria Locale (A.S.L.) n. 8 ai sensi degli articoli 43 e 45 della L.R. n. 56 del 05/12/1977 e s.m.i., avente ad oggetto il Piano Esecutivo Convenzionato su terreni ubicati nel Comune di Chieri. Si precisa che con il medesimo atto la A.S.L. n. 8 ha ceduto gratuitamente al Comune di Chieri le aree a servizio dei lotti edificabili, individuate ai fini del rispetto degli standards di legge e necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

**Convenzione integrativa** alla suddetta convenzione a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21.09.2007 rep. 55824/21261, trascritta a Torino 2 il 11.10.2007 ai nn. 54800/32220 (allegato 3), tra il Comune di Chieri e la società esecutata unitamente ad altro soggetto attuatore.

**Convenzione edilizia** a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21.09.2007 rep. 55825/21262, trascritta a Torino 2 il 11.10.2007 ai nn. 54801/32221 (allegato 4), tra il Comune di Chieri e la società esecutata, ai sensi degli articoli 17 e 18 del D.P.R. 380/2001, relativa alla realizzazione di interventi di edilizia convenzionata per abitazione, avente validità di anni 20 dalla data di stipulazione.

Si precisa che, ai sensi dell'art. 11, a seguito di trasferimento della proprietà la parte acquirente, e successivamente i suoi eventuali aventi causa, subentra nella posizione giuridica della società esecutata concessionaria relativamente a tutti i diritti, oneri ed obblighi nascenti dalla medesima convenzione, con esclusione solamente di quelli relativi agli articoli 2, 3, 4, 5, 7 e 12.

Resta inteso che, nell'ambito della presente procedura esecutiva, il prezzo determinato non risulta vincolato ai sensi della suddetta convenzione, fermo restando che nel caso in cui l'acquirente alienasse a sua volta l'immobile entro la data di validità, questi dovrà strettamente attenersi a quanto ivi contenuto.

**Regolamento di condominio** depositato con atto a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21/12/2010 rep. 60656/24724, registrato a Torino il 12/01/2011 al n. 845 (allegato 5).

Dalla disamina di detto documento, non sono previsti specifici vincoli attinenti all'immobile in questione.

Si precisa altresì che i suddetti atti devono intendersi qui integralmente trascritti.

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

4.2.1 *Iscrizioni:*

**Ipoteca volontaria**, iscritta il 03/04/2008 a Torino 2 ai nn. 16591/3326, a favore

, contro

282

Importo ipoteca: € 21.800.000,00.  
Importo capitale: € 10.900.000,00.

**Ipoteca conc. amministrativa/riscossione**, iscritta il 19/11/2021 a Torino 2 ai nn. 52115/9092, a favore [REDACTED] contro [REDACTED]

Importo ipoteca: € 425.397,06.  
Importo capitale: € 212.698,53.

#### 4.2.2 Pignoramenti:

**Pignoramento**, trascritto il 29/12/2023 a Torino 2 ai nn. 53747/40801, a favore di [REDACTED]

contro [REDACTED]

#### 4.2.3 Altre trascrizioni: *Nessuna.*

#### 4.2.4 Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

Si rimanda all'allegato 145.

### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Gestione ordinaria:	€ 386,20
Gestione riscaldamento:	€ 0,00

Si precisa inoltre che:

- le spese condominiali, attinenti come per legge agli ultimi due anni, sono state desunte dalla comunicazione pervenuta in data 12/09/2024 dall'amministratore condominiale (allegato 7);
- in considerazione delle tempistiche di trasferimento e delle disposizioni di attuazione del Codice Civile, chiunque intenda partecipare alla vendita, nella sua immediatezza, dovrà in ogni caso preliminarmente verificare la situazione debitoria sia attuale che pregressa, fermo restando che anche le eventuali pendenze che verranno computate dall'amministratore successivamente alla data suddetta resteranno a esclusivo carico dell'acquirente;
- le spese di cancellazione trascrizioni ed iscrizioni computate sono da intendersi indicative e non vincolanti in quanto tale importo sarà soggetto a variazione in considerazione del prezzo di aggiudicazione del bene;
- per quanto concerne i procedimenti giudiziari di cui al n. 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c. dalle informazioni assunte presso lo sportello del Ruolo Generale Contenziosi del Tribunale di Torino e dalle ispezioni ipotecarie eseguite a nome della società esecutata, risulta quanto prodotto nell'allegato 9.

### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Alla data di trascrizione del pignoramento (29/12/2023), l'immobile in oggetto risultava in capo per la piena proprietà alla società [REDACTED] in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Giuseppe Tomaselli di Torino del 17/11/2005 rep. 453743, trascritto a Torino 2 il 29/11/2005 ai nn. 57438/36318 (allegato 10), con il quale acquisiva la proprietà dell'area sulla quale edificava direttamente il compendio ricomprendente l'unità in questione.



IMMOBILE IN CHIERI (TO), VIALE DELLA REPUBBLICA N. 6

## ALLOGGIO E CANTINA PER LA PIENA PROPRIETÀ

in Chieri (TO), Viale della Repubblica n. 6

- con accesso dalla scala "H", al piano primo (2° f.t.), **alloggio**, composto di ingresso su soggiorno-cucina, disimpegno, due camere, doppi servizi e ripostiglio, alle coerenze: aria su corte esclusiva sub. 163, vano scala, pianerottolo, alloggio sub. 164, salvo altre;
- al piano interrato, **cantina** alle coerenze: intercapedine, cantina sub. 166, corridoio comune, cantina sub. 164, salvo altre.

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 879 sub. 165 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 823,75 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 6, piano: S1-1, intestato [REDACTED], proprietà 1000/1000.

Si rimanda all'allegato 143.

DESCRIZIONE:

Trattasi di fabbricato elevato a 4 piani fuori terra, oltre interrato, posto in zona periferica dotata dei principali servizi comunali, la cui costruzione risulta ultimata nel 2010, avente accesso pedonale dal civico 6 del Viale della Repubblica, nonché accessi carrai dal civico 12 del Viale della Repubblica e dal civico 5 della Via Giacinto Giordano, che presenta sinteticamente le seguenti caratteristiche: struttura portante in c.a., tetto a falde con mando di copertura in tegole; tamponamenti intonacati e tinteggiati al civile; orizzontamenti e solette balconi in laterocemento con ringhiere in ferro; serramenti esterni in pvc con interposti vetri doppi protetti da gelosie in pvc.

Ogni scala è dotata di ascensore e non dispone del servizio di portineria.  
Stato manutentivo buono.





In merito ai materiali di finitura, impianti e dotazioni interne relative all'alloggio, si riferisce sinteticamente quanto segue: accesso da porta blindata; pavimentazioni in monocottura; rivestimenti in ceramica (bagno e pareti attrezzate angolo cottura); pareti intonacate e tinteggiate al civile; porte interne in legno; impianto sanitario con dotazioni ordinarie; impianto elettrico intubato sottotraccia; impianto di riscaldamento centralizzato con corpi radianti in alluminio. Stato manutentivo: buono.





Per una migliore comprensione si rimanda alla documentazione fotografica (allegato 146).

CLASSE ENERGETICA:

Dagli accertamenti effettuati presso il Sistema Informativo per la Prestazione Energetica degli Edifici della Regione Piemonte, l'alloggio risulta dotato di Attestato di Prestazione Energetica n. 2023 102992 0019 del 08/06/2023 con scadenza 08/06/2033, a firma riportante la classe energetica "D" (allegato 147).

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Tenuto conto del contenuto della presente relazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della consistenza superficiale del bene da ritenersi indicativa e non vincolante, come desumibile dalla visura catastale, del corrente stato occupazionale, dell'andamento del mercato immobiliare, delle indagini condotte, delle caratteristiche tecnico-costruttive e manutentive (vetustà, qualità e stato), delle risultanze emerse dagli accertamenti eseguiti presso i pubblici uffici e sulla località, della sussistenza delle già citate convenzioni edilizie, si ritiene di procedere alla determinazione del più probabile valore attuale di mercato del bene esecutato in via prudenziale, adottando un criterio di stima sintetico-comparativo, come segue:

mq. 89,00 x €/mq. 1.250,00 = € 111.250,00 (centoundicimiladuecentocinquanta/00)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

€ 111.250,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La perizia è svolta con riserva:

- sugli eventuali vizi e/o difetti occulti, non rilevabili da semplici sopralluoghi nei tempi a disposizione;
- sulla conformità normativa di tutti gli impianti;
- sulla interpretazione di tutte le normative urbanistico edilizie comunali qualora sia assente un progetto da esaminare.

Inoltre il valore finale assegnato deve intendersi nello stato di fatto e di diritto in cui il bene attualmente si trova, comprensivo di accessori e pertinenze, a corpo e non a misura, come visto e piaciuto con annessi diritti, azioni, ragioni, vincoli e servitù attive e passive, fissi ed infissi, annessi e connessi, salvo migliori e più esatti confini e dati catastali, fermo restando che chiunque intenda partecipare alla vendita giudiziaria, dovrà preventivamente verificare a propria cura e spese lo stato dei luoghi e locativo, la situazione tecnico-giuridico amministrativa senza poter vantare, a seguito di un eventuale trasferimento, qualsivoglia diritto o rivalsa nei confronti della procedura e dei suoi professionisti.

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

Alloggio e cantina	<b>€ 111.250,00</b>
--------------------	---------------------

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap. 8):	<b>€ 0,00</b>
---	---------------

Si precisa che nel caso di specie non si applica alcuna riduzione di valore, in quanto le spese condominiali insolute sono già state decurtate ed ulteriori voci quali esemplificativamente: differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, assenza di garanzia per vizi, immediatezza vendita, ecc..., tengono già in debito conto delle determinazioni estimative qui assunte e della tipologia di vendita giudiziaria

	<b>€ 0,00</b>
--	---------------

Spese di cancellazione trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€ 980,00</b>
---	-----------------

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art 568 c.p.c.:	<b>€ 386,20</b>
---	-----------------

Riduzione per arrotondamento:	<b>€ 883,80</b>
-------------------------------	-----------------

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

	<b>€ 109.000,00</b>
--	---------------------

## LOTTO 34

### 1. IDENTIFICAZIONE BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

#### PER LA PIENA PROPRIETÀ

##### in Chieri (TO), Viale della Repubblica n. 6

- con accesso dalla scala "H", al piano secondo (3° f.t.), **alloggio**, composto di ingresso su soggiorno-cucina, disimpegno, due camere, doppi servizi e ripostiglio, alle coerenze: distacco verso Viale della Repubblica, alloggio sub. 167, pianerottolo, vano scala, aria su corte esclusiva sub. 162, alloggio sub. 159, salvo altre;
- al piano interrato, **cantina** alle coerenze: intercapedine, cantina 167, corridoio comune, cantina 165, salvo altre.

##### in Chieri (TO)

##### con accesso carraio da Via Giacinto Giordano n. 5 e Viale della Repubblica n. 12

- al piano interrato, **autorimessa privata** alle coerenze: corsia di manovra, autorimessa sub. 72, autorimessa sub. 59, autorimessa sub. 74, salvo altre.

#### Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 879 sub. 166 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 748,86 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 6, piano: S1-2;
- foglio 52 particella 879 sub. 73 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 16 m<sup>2</sup>, rendita 85,94 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 5 - Viale della Repubblica n. 12, piano: S1;

intestati [REDACTED], proprietà 1000/1000.

Si rimanda all'allegato 148.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza catastale complessiva alloggio e cantina: 86,00 m<sup>2</sup>  
Consistenza catastale complessiva autorimessa: 17,00 m<sup>2</sup>

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 126.300,00  
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 125.000,00

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Al momento del sopralluogo alloggio e cantina risultavano occupati da [REDACTED], in forza di contratto di locazione registrato a Pinerolo il 26/03/2018 al n. 1606, serie 3T (allegato 149).  
Durata del contratto dal 01/05/2018 al 30/04/2022, prorogato fino al 30/04/2026. Canone annuo 5.160,00 (cinquemilacentosessanta/00) da pagarsi in rate mensili anticipate di € 430,00, oltre acconto spese per complessivi mensili € 70,00.

Si precisa inoltre che il conduttore risultava nella disponibilità di altra cantina pertinenziale all'alloggio distinto al C.F. Foglio 52, particella 879, sub. 164, in luogo di quella catastalmente abbinata all'unità oggetto della presente.

Relativamente all'autorimessa distinta al C.F. Foglio 52, particella 879, sub. 73, identificata nel suddetto contratto, si precisa che al momento del sopralluogo questa risultava occupata senza titolo da soggetto terzo che, a seguito di verbale del 04/10/2024 alla presenza del Custode Giudiziario, consegnava tutte le relative chiavi in suo possesso, rilasciando l'immobile.

Si rimanda inoltre agli accertamenti esperiti presso l'Agenzia delle Entrate (allegato 1), restando inteso che quanto sopra accertato è riferito alla data della verifica e pertanto, considerate le tempistiche della vendita, chiunque intenda partecipare all'asta dovrà assumere le opportune informazioni per il tramite del Custode Giudiziario.

#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

##### GRAVAMI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO

Sulla scorta degli elementi acquisiti presso l'Archivio di Stato e l'Ufficio Territoriale di Torino - Sezione Catasto Terreni, esaminata in epoca successiva la "Relazione sulle ricerche per la destinazione dei beni del Comune di Chieri (applicazione legge sugli usi civici)" presso il Commissariato per la liquidazione degli usi civici per il Piemonte, Liguria e Valle d'Aosta e della visura del sito della Regione Piemonte l'immobile esecutato non è gravato da censo, livello o uso civico.

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

4.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*

4.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa contingale: Nessuna.*

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

**Convenzione edilizia** a rogito Notaio Giovanna Ioli di Torino del 18/04/2005 rep. 51306/18652, trascritta a Torino 2 il 16/05/2005 ai nn. 22552/14517 (allegato 2), tra il Comune di Chieri e l'Azienda Sanitaria Locale (A.S.L.) n. 8 ai sensi degli articoli 43 e 45 della L.R. n. 56 del 05/12/1977 e s.m.i., avente ad oggetto il Piano Esecutivo Convenzionato su terreni ubicati nel Comune di Chieri. Si precisa che con il medesimo atto la A.S.L. n. 8 ha ceduto gratuitamente al Comune di Chieri le aree a servizio dei lotti edificabili, individuate ai fini del rispetto degli standards di legge e necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

**Convenzione integrativa** alla suddetta convenzione a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21.09.2007 rep. 55824/21261, trascritta a Torino 2 il 11.10.2007 ai nn. 54800/32220 (allegato 3), tra il Comune di Chieri e la società esecutata unitamente ad altro soggetto attuatore.

**Convenzione edilizia** a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21.09.2007 rep. 55825/21262, trascritta a Torino 2 il 11.10.2007 ai nn. 54801/32221 (allegato 4), tra il Comune di Chieri e la società esecutata, ai sensi degli articoli 17 e 18 del D.P.R. 380/2001, relativa alla realizzazione di interventi di edilizia convenzionata per abitazione, avente validità di anni 20 dalla data di stipulazione.

Si precisa che, ai sensi dell'art. 11, a seguito di trasferimento della proprietà la parte acquirente, e successivamente i suoi eventuali aventi causa, subentra nella posizione giuridica della società esecutata concessionaria relativamente a tutti i diritti, oneri ed obblighi nascenti dalla medesima

convenzione, con esclusione solamente di quelli relativi agli articoli 2, 3, 4, 5, 7 et 12.  
Resta inteso che, nell'ambito della presente procedura esecutiva, il prezzo determinato non risulta vincolato ai sensi della suddetta convenzione, fermo restando che nel caso in cui l'acquirente alienasse a sua volta l'immobile entro la data di validità, questi dovrà strettamente attenersi a quanto ivi contenuto.

**Regolamento di condominio** depositato con atto a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21/12/2010 rep. 60656/24724, registrato a Torino il 12/01/2011 al n. 845 (allegato 5).

Dalla disamina di detto documento, non sono previsti specifici vincoli attinenti all'immobile in questione.

Si precisa altresì che i suddetti atti devono intendersi qui integralmente trascritti.

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

##### 4.2.1 Iscrizioni:

**Ipoteca volontaria**, iscritta il 03/04/2008 a Torino 2 ai nn. 16591/3326, a favore [REDACTED] contro [REDACTED]

Importo ipoteca: € 21.800.000,00.

Importo capitale: € 10.900.000,00.

**Ipoteca conc. amministrativa/riscossione**, iscritta il 19/11/2021 a Torino 2 ai nn. 52115/9092, a favore [REDACTED] contro [REDACTED]

Importo ipoteca: € 425.397,06.

Importo capitale: € 212.698,53.

##### 4.2.2 Pignoramenti:

**Pignoramento**, trascritto il 29/12/2023 a Torino 2 ai nn. 53747/40801, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]

##### 4.2.3 Altre trascrizioni: *Nessuna.*

##### 4.2.4 Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

Si rimanda all'allegato 150.

Si precisa che risulta sussistere contratto preliminare di compravendita trascritto a Torino 2 il 27/07/2023 ai nn. 33312/25402 con atto a rogito Notaio Maria Concetta Filippone del 24/07/2023 rep. 217874/9611 a favore di [REDACTED] [REDACTED] ricomprendente, tra l'altro, gli immobili in oggetto.

#### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

##### Alloggio e cantina

Gestione ordinaria:

€ 199,72

Gestione riscaldamento:

€ 0,00

Autorimessa privata

Gestione ordinaria: € 6,36

Si precisa inoltre che:

- le spese condominiali, attinenti come per legge agli ultimi due anni, sono state desunte dalla comunicazione pervenuta in data 12/09/2024 dall'amministratore condominiale (allegato 7);
- in considerazione delle tempistiche di trasferimento e delle disposizioni di attuazione del Codice Civile, chiunque intenda partecipare alla vendita, nella sua immediatezza, dovrà in ogni caso preliminarmente verificare la situazione debitoria sia attuale che pregressa, fermo restando che anche le eventuali pendenze che verranno computate dall'amministratore successivamente alla data suddetta resteranno a esclusivo carico dell'acquirente;
- le spese di cancellazione trascrizioni ed iscrizioni computate sono da intendersi indicative e non vincolanti in quanto tale importo sarà soggetto a variazione in considerazione del prezzo di aggiudicazione del bene;
- per quanto concerne i procedimenti giudiziari di cui al n. 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c. dalle informazioni assunte presso lo sportello del Ruolo Generale Contenziosi del Tribunale di Torino e dalle ispezioni ipotecarie eseguite a nome della società esecutata, risulta quanto prodotto nell'allegato 9.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Alla data di trascrizione del pignoramento (29/12/2023), l'immobile in oggetto risultava in capo per la piena proprietà alla società [REDACTED] in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Giuseppe Tomaselli di Torino del 17/11/2005 rep. 453743, trascritto a Torino 2 il 29/11/2005 ai nn. 57438/36318 (allegato 10), con il quale acquisiva la proprietà dell'area sulla quale edificava direttamente il compendio ricomprensente l'unità in questione.

Dante causa

[REDACTED] proprietaria in forza di atto di devoluzione - atto amministrativo del 19/06/2000 rep. 181, trascritto a Torino 2 il 09/12/2003 ai nn. 55881/37385.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1 PRATICHE EDILIZIE:

Dagli accertamenti esperiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Chieri, il compendio immobiliare ricomprensente l'immobile in questione risulta edificato in forza di Permesso di Costruire n. 182/2006 del 15/10/2007 nonché successiva Denuncia di Inizio Attività in variante 54/2010 prot. 3756 del 05/02/2010.

Si precisa inoltre che l'agibilità è da intendersi attestata a partire dal 29/01/2012, come da dichiarazione del Comune di Chieri in data 13/09/2012.

Si rimanda all'allegato 11.

### 7.2 SITUAZIONE URBANISTICA:

Dalla disamina della documentazione urbanistica disponibile sul sito internet del Comune di Chieri, il compendio ricomprensente l'immobile in questione risulta ricadere in Area Normativa Cr29 - aree di completamento come definite all'art. 13 punto f.l.r. 56/77.

**8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

**8.1 CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ**

**8.2 CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ**

**8.3 CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**

**8.4 CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ**

Dott. Arch. Maurizio ORAZI

CONSULENTE TECNICO DEL GIUDICE

Tel. 011.046.16.30

e-mail: segreteria@architettoorazi.it

PEC: m.orazi@architettoorazi.it

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

IMMOBILI IN CHIERI (TO), VIALE DELLA REPUBBLICA N. 6  
VIA GIACINTO GIORDANO N. 5 / VIALE DELLA REPUBBLICA N. 12  
**ALLOGGIO, CANTINA E AUTORIMESSA PRIVATA  
PER LA PIENA PROPRIETÀ**

**in Chieri (TO), Viale della Repubblica n. 6**

- con accesso dalla scala "H", al piano secondo (3° f.t.), **alloggio**, composto di ingresso su soggiorno-cucina, disimpegno, due camere, doppi servizi e ripostiglio, alle coerenze: distacco verso Viale della Repubblica, alloggio sub. 167, pianerottolo, vano scala, aria su corte esclusiva sub. 162, alloggio sub. 159, salvo altre;
- al piano interrato, **cantina** alle coerenze: intercapedine, cantina 167, corridoio comune, cantina 165, salvo altre.

**in Chieri (TO)**

**con accesso carraio da Via Giacinto Giordano n. 5 e Viale della Repubblica n. 12**

- al piano interrato, **autorimessa privata** alle coerenze: corsia di manovra, autorimessa sub. 72, autorimessa sub. 59, autorimessa sub. 74, salvo altre.

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 879 sub. 166 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 748,86 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 6, piano: S1-2;
- foglio 52 particella 879 sub. 73 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 16 m<sup>2</sup>, rendita 85,94 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 5 - Viale della Repubblica n. 12, piano: S1;

intestati [REDACTED] proprietà  
1000/1000.

Si rimanda all'allegato 148.

DESCRIZIONE:

Trattasi di fabbricato elevato a 4 piani fuori terra, oltre interrato, posto in zona periferica dotata dei principali servizi comunali, la cui costruzione risulta ultimata nel 2010, avente accesso pedonale dal civico 6 del Viale della Repubblica, nonché accessi carrai dal civico 12 del Viale della Repubblica e dal civico 5 della Via Giacinto Giordano, che presenta sinteticamente le seguenti caratteristiche: struttura portante in c.a., tetto a falde con mando di copertura in tegole; tamponamenti intonacati e tinteggiati al civile; orizzontamenti e solette balconi in laterocemento con ringhiere in ferro; serramenti esterni in pvc con interposti vetri doppi protetti da gelosie in pvc.

Ogni scala è dotata di ascensore e non dispone del servizio di portineria.

Stato manutentivo buono.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

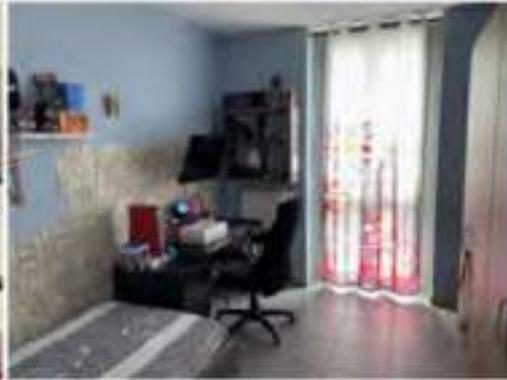
[REDACTED]

ASTE  
GIUDIZIARIE®



In merito ai materiali di finitura, impianti e dotazioni interne relative all'alloggio, si riferisce sinteticamente quanto segue: accesso da porta blindata; pavimentazioni in monocottura; rivestimenti in ceramica (bagno e pareti attrezzate angolo cottura); pareti intonacate e tinteggiate al civile; porte interne in legno; impianto sanitario con dotazioni ordinarie; impianto elettrico intubato sottotraccia; impianto di riscaldamento centralizzato con corpi radianti in alluminio. Stato manutentivo: buono.





In merito all'autorimessa si riferisce sinteticamente quanto segue: accesso da portone basculante in lamiera zincata; pavimentazione in battuto di cemento liscio; pareti al grezzo in blocchi di c/c; impianto elettrico intubato e graffiato a muro; assenza di ulteriori impianti. Stato manutentivo: buono.



Per una migliore comprensione si rimanda alla documentazione fotografica (allegato 151).

CLASSE ENERGETICA:

Dagli accertamenti effettuati presso il Sistema Informativo per la Prestazione Energetica degli Edifici della Regione Piemonte, non risultano sussistere Attestati di Prestazione Energetica.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Tenuto conto del contenuto della presente relazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della consistenza superficaria dei beni da ritenersi indicativa e non vincolante, come desumibile dalla visura catastale, del corrente stato occupazionale, dell'andamento del mercato immobiliare, delle indagini condotte, delle caratteristiche tecnico-costruttive e manutentive (vetustà, qualità e stato), delle risultanze emerse dagli accertamenti eseguiti presso i pubblici uffici e sulla località, della sussistenza delle già citate convenzioni edilizie, si ritiene di procedere alla determinazione del più probabile valore attuale di mercato dei beni eseguiti in via prudenziale, adottando un criterio di stima sintetico-comparativo, come segue:

alloggio e cantina - mq. 86,00 x €/mq. 1.350,00 = € 116.100,00

autorimessa - mq. 17,00 x €/mq. 600,00 = 10.200,00

e così per complessivi € 126.300,00 (centoventiseimilatrecento/00)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

**€ 126.300,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La perizia è svolta con riserva:

- sugli eventuali vizi e/o difetti occulti, non rilevabili da semplici sopralluoghi nei tempi a disposizione;
- sulla conformità normativa di tutti gli impianti;
- sulla interpretazione di tutte le normative urbanistico edilizie comunali qualora sia assente un progetto da esaminare.

Inoltre il valore finale assegnato deve intendersi nello stato di fatto e di diritto in cui il bene attualmente si trova, comprensivo di accessori e pertinenze, a corpo e non a misura, come visto e piaciuto con annessi diritti, azioni, vincoli e servitù attive e passive, fissi ed infissi, annessi e connessi, salvo migliori e più esatti confini e dati catastali, fermo restando che chiunque intenda partecipare alla vendita giudiziaria, dovrà preventivamente verificare a propria cura e spese lo stato dei luoghi e locativo, la situazione tecnico-giuridico amministrativa senza poter vantare, a seguito di un eventuale trasferimento, qualsivoglia diritto o rivalsa nei confronti della procedura e dei suoi professionisti.

### VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

Alloggio, cantina e autorimessa

**€ 126.300,00**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap. 8):

**€ 0,00**

Si precisa che nel caso di specie non si applica alcuna riduzione di valore, in quanto le spese condominiali insolute sono già state decurtate ed ulteriori voci quali esemplificativamente: differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, assenza di garanzia per vizi, immediatezza vendita, ecc..., tengono già in debito conto delle determinazioni estimative qui assunte e della tipologia di vendita giudiziaria.

	€	0,00
Spese di cancellazione trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€	1.055,00
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art 568 c.p.c.:	€	206,08
Riduzione per arrotondamento:	€	38,92
<b>Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova</b>	<b>€</b>	<b>125.000,00</b>

## LOTTO 35

### 1. IDENTIFICAZIONE BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

#### PER LA PIENA PROPRIETÀ

#### in Chieri (TO), Viale della Repubblica n. 6

- con accesso dalla scala "H", al piano terzo (4° f.t.), **alloggio**, composto di ingresso su soggiorno-cucina, disimpegno, due camere, doppi servizi e ripostiglio, alle coerenze: distacco verso Viale della Repubblica, alloggio sub. 169, pianerottolo, vano scala, aria su corte esclusiva sub. 162, alloggio sub. 161, salvo altre;
- al piano interrato, **cantina** alle coerenze: intercapedine, cantina sub. 162, corridoio comune a due lati, cantina sub. 161, salvo altre.

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 879 sub. 168 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 748,86 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 6, piano: S1-3, intestato [REDACTED] proprietà 1000/1000.

Si rimanda all'allegato 152.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza catastale complessiva alloggio e cantina: 88,00 m<sup>2</sup>

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

€ 123.200,00

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

€ 122.000,00

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava occupato da [REDACTED]

[REDACTED] in forza di contratto di locazione registrato a Pinerolo il 25/10/2019 al n. 4808, serie 3T (allegato 153).

Durata del contratto dal 01/01/2020 al 31/12/2023, prorogato fino al 31/12/2025. Canone annuo € 4.800,00 (quattromilaottocento/00) da pagarsi in rate mensili anticipate di € 400,00, oltre acconto spese per complessivi mensili € 70,00.

Si rimanda inoltre agli accertamenti esperiti presso l'Agenzia delle Entrate (allegato 1), restando inteso che quanto sopra accertato è riferito alla data della verifica e pertanto, considerate le tempistiche della vendita, chiunque intenda partecipare all'asta dovrà assumere le opportune informazioni per il tramite del Custode Giudiziario.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### GRAVAMI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO

Sulla scorta degli elementi acquisiti presso l'Archivio di Stato e l'Ufficio Territoriale di Torino

- Sezione Catasto Terreni, esaminata in epoca successiva la "Relazione sulle ricerche per la

destinazione dei beni del Comune di Chieri (applicazione legge sugli usi civici)" presso il Commissariato per la liquidazione degli usi civici per il Piemonte, Liguria e Valle d'Aosta e della visura del sito della Regione Piemonte l'immobile esecutato non è gravato da censo, livello o uso civico.

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

4.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*

4.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

**Convenzione edilizia** a rogito Notaio Giovanna Ioli di Torino del 18/04/2005 rep. 51306/18652, trascritta a Torino 2 il 16/05/2005 ai nn. 22552/14517 (allegato 2), tra il Comune di Chieri e l'Azienda Sanitaria Locale (A.S.L.) n. 8 ai sensi degli articoli 43 e 45 della L.R. n. 56 del 05/12/1977 e s.m.i., avente ad oggetto il Piano Esecutivo Convenzionato su terreni ubicati nel Comune di Chieri. Si precisa che con il medesimo atto la A.S.L. n. 8 ha ceduto gratuitamente al Comune di Chieri le aree a servizio dei lotti edificabili, individuate ai fini del rispetto degli standards di legge e necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

**Convenzione integrativa** alla suddetta convenzione a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21.09.2007 rep. 55824/21261, trascritta a Torino 2 il 11.10.2007 ai nn. 54800/32220 (allegato 3), tra il Comune di Chieri e la società esecutata unitamente ad altro soggetto attuatore.

**Convenzione edilizia** a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21.09.2007 rep. 55825/21262, trascritta a Torino 2 il 11.10.2007 ai nn. 54801/32221 (allegato 4), tra il Comune di Chieri e la società esecutata, ai sensi degli articoli 17 e 18 del D.P.R. 380/2001, relativa alla realizzazione di interventi di edilizia convenzionata per abitazione, avente validità di anni 20 dalla data di stipulazione.

Si precisa che, ai sensi dell'art. 11, a seguito di trasferimento della proprietà la parte acquirente, e successivamente i suoi eventuali aventi causa, subentra nella posizione giuridica della società esecutata concessionaria relativamente a tutti i diritti, oneri ed obblighi nascenti dalla medesima convenzione, con esclusione solamente di quelli relativi agli articoli 2, 3, 4, 5, 7 et 12.

Resta inteso che, nell'ambito della presente procedura esecutiva, il prezzo determinato non risulta vincolato ai sensi della suddetta convenzione, fermo restando che nel caso in cui l'acquirente alienasse a sua volta l'immobile entro la data di validità, questi dovrà strettamente attenersi a quanto ivi contenuto.

**Regolamento di condominio** depositato con atto a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21/12/2010 rep. 60656/24724, registrato a Torino il 12/01/2011 al n. 845 (allegato 5).

Dalla disamina di detto documento, non sono previsti specifici vincoli attinenti all'immobile in questione.

Si precisa altresì che i suddetti atti devono intendersi qui integralmente trascritti.

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

4.2.1 *Iscrizioni:*

**Ipoteca volontaria**, iscritta il 03/04/2008 a Torino 2 ai nn. 16591/3326, a favore

[redacted] contro [redacted]

Importo ipoteca: € 21.800.000,00.

Importo capitale: € 10.900.000,00.

**Ipoteca conc. amministrativa/riscossione**, iscritta il 19/11/2021 a Torino 2 ai nn. 52115/9092, a favore

[redacted] contro [redacted]

Importo ipoteca: € 425.397,06.

Importo capitale: € 212.698,53.

4.2.2 *Pignoramenti:*

**Pignoramento**, trascritto il 29/12/2023 a Torino 2 ai nn. 53747/40801, a favore di

[redacted] contro [redacted]

4.2.3 *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4 *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

Si rimanda all'allegato 154.

Si precisa che risulta sussistere contratto preliminare di compravendita trascritto a Torino 2 il 27/07/2023 ai nn. 33312/25402 con atto a rogito Notaio Maria Concetta Filippone del 24/07/2023 rep. 217874/9611 a favore di [redacted] ricomprensente, tra l'altro, l'immobile in oggetto.

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Gestione ordinaria:	€ 0,00
Gestione riscaldamento:	€ 0,00

Si precisa inoltre che:

- le spese condominiali, attinenti come per legge agli ultimi due anni, sono state desunte dalla comunicazione pervenuta in data 12/09/2024 dall'amministratore condominiale (allegato 7);
- in considerazione delle tempistiche di trasferimento e delle disposizioni di attuazione del Codice Civile, chiunque intenda partecipare alla vendita, nella sua immediatezza, dovrà in ogni caso preliminarmente verificare la situazione debitoria sia attuale che pregressa, fermo restando che anche le eventuali pendenze che verranno computate dall'amministratore successivamente alla data suddetta resteranno a esclusivo carico dell'acquirente;
- le spese di cancellazione trascrizioni ed iscrizioni computate sono da intendersi indicative e non vincolanti in quanto tale importo sarà soggetto a variazione in considerazione del prezzo di aggiudicazione del bene;
- per quanto concerne i procedimenti giudiziari di cui al n. 9 dell'art. 173-bis disp. att. c.p.c. dalle informazioni assunte presso lo sportello del Ruolo Generale Contenziosi del Tribunale di Torino e dalle ispezioni ipotecarie eseguite a nome della società esecutata, risulta quanto prodotto nell'allegato 9.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Alla data di trascrizione del pignoramento (29/12/2023), l'immobile in oggetto risultava in capo per la piena proprietà alla società [REDACTED] in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Giuseppe Tomaselli di Torino del 17/11/2005 rep. 453743, trascritto a Torino 2 il 29/11/2005 ai nn. 57438/36318 (allegato 10), con il quale acquisiva la proprietà dell'area sulla quale edificava direttamente il compendio ricomprendente l'unità in questione.

### Dante causa

[REDACTED] proprietaria in forza di atto di devoluzione - atto amministrativo del 19/06/2000 rep. 181, trascritto a Torino 2 il 09/12/2003 ai nn. 55881/37385.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1 PRATICHE EDILIZIE:

Dagli accertamenti esperiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Chieri, il compendio immobiliare ricomprendente l'immobile in questione risulta edificato in forza di Permesso di Costruire n. 182/2006 del 15/10/2007 nonché successiva Denuncia di Inizio Attività in variante 54/2010 prot. 3756 del 05/02/2010.

Si precisa inoltre che l'agibilità è da intendersi attestata a partire dal 29/01/2012, come da dichiarazione del Comune di Chieri in data 13/09/2012.

Si rimanda all'allegato 11.

### 7.2 SITUAZIONE URBANISTICA:

Dalla disamina della documentazione urbanistica disponibile sul sito internet del Comune di Chieri, il compendio ricomprendente l'immobile in questione risulta ricadere in Area Normativa Cr29 - aree di completamento come definite all'art. 13 punto f.l.r. 56/77.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1 CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2 CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3 CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4 CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

IMMOBILE IN CHIERI (TO), VIALE DELLA REPUBBLICA N. 6

## ALLOGGIO E CANTINA PER LA PIENA PROPRIETÀ

in Chieri (TO), Viale della Repubblica n. 6

- con accesso dalla scala "H", al piano terzo (4° f.t.), **alloggio**, composto di ingresso su soggiorno-cucina, disimpegno, due camere, doppi servizi e ripostiglio, alle coerenze: distacco verso Viale della Repubblica, alloggio sub. 169, pianerottolo, vano scala, aria su corte esclusiva sub. 162, alloggio sub. 161, salvo altre;
- al piano interrato, **cantina** alle coerenze: intercapedine, cantina sub. 162, corridoio comune a due lati, cantina sub. 161, salvo altre.

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 879 sub. 168 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 748,86 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 6, piano: S1-3, intestato proprietà 1000/1000.

Si rimanda all'allegato 152.

DESCRIZIONE:

Trattasi di fabbricato elevato a 4 piani fuori terra, oltre interrato, posto in zona periferica dotata dei principali servizi comunali, la cui costruzione risulta ultimata nel 2010, avente accesso pedonale dal civico 6 del Viale della Repubblica, nonché accessi carrai dal civico 12 del Viale della Repubblica e dal civico 5 della Via Giacinto Giordano, che presenta sinteticamente le seguenti caratteristiche: struttura portante in c.a., tetto a falde con mando di copertura in tegole; tamponamenti intonacati e tinteggiati al civile; orizzontamenti e solette balconi in laterocemento con ringhiere in ferro; serramenti esterni in pvc con interposti vetri doppi protetti da gelosie in pvc.

Ogni scala è dotata di ascensore e non dispone del servizio di portineria.

Stato manutentivo buono.





In merito ai materiali di finitura, impianti e dotazioni interne relative all'alloggio, si riferisce sinteticamente quanto segue: accesso da porta blindata; pavimentazioni in monocottura; rivestimenti in ceramica (bagno e pareti attrezzate angolo cottura), pareti intonacate e tinteggiate al civile; porte interne in legno; impianto sanitario con dotazioni ordinarie; impianto elettrico intubato sottotraccia; impianto di riscaldamento centralizzato con corpi radianti in alluminio. Stato manutentivo: buono.





Per una migliore comprensione si rimanda alla documentazione fotografica (allegato 155).

CLASSE ENERGETICA:

Dagli accertamenti effettuati presso il Sistema Informativo per la Prestazione Energetica degli Edifici della Regione Piemonte, non risultano sussistere Attestati di Prestazione Energetica.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

DEFINIZIONE:

Procedimento di stima: *a corpo*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Tenuto conto del contenuto della presente relazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della consistenza superficaria del bene da ritenersi indicativa e non vincolante, come desumibile dalla visura catastale, del corrente stato occupazionale, dell'andamento del mercato immobiliare, delle indagini condotte, delle caratteristiche tecnico-costruttive e manutentive (vetustà, qualità e stato), delle risultanze emerse dagli accertamenti eseguiti presso i pubblici uffici e sulla località, della sussistenza delle già citate convenzioni edilizie, si ritiene di procedere alla determinazione del più probabile valore attuale di mercato del bene esecutato in via prudenziale, adottando un criterio di stima sintetico-comparativo, come segue:

mq. 88,00 x €/mq. 1.400,00 = € 123.200,00 (centoventitremiladuecento/00)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **€ 123.200,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La perizia è svolta con riserva:

- sugli eventuali vizi e/o difetti occulti, non rilevabili da semplici sopralluoghi nei tempi a disposizione;
- sulla conformità normativa di tutti gli impianti;

- sulla interpretazione di tutte le normative urbanistico edilizie comunali qualora sia assente un progetto da esaminare.

Inoltre il valore finale assegnato deve intendersi nello stato di fatto e di diritto in cui il bene attualmente si trova, comprensivo di accessori e pertinenze, a corpo e non a misura, come visto e piaciuto con annessi diritti, azioni, ragioni, vincoli e servitù attive e passive, fissi ed infissi, annessi e connessi, salvo migliori e più esatti confini e dati catastali, fermo restando che chiunque intenda partecipare alla vendita giudiziaria, dovrà preventivamente verificare a propria cura e spese lo stato dei luoghi e locativo, la situazione tecnico-giuridico amministrativa senza poter vantare, a seguito di un eventuale trasferimento, qualsivoglia diritto o rivalsa nei confronti della procedura e dei suoi professionisti.

#### VALORE DI MERCATO (OMV):

##### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

Alloggio e cantina

€ 123.200,00

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap. 8):

€ 0,00

Si precisa che nel caso di specie non si applica alcuna riduzione di valore, in quanto le spese condominiali insolute sono già state decurtate ed ulteriori voci quali esemplificativamente: differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, assenza di garanzia per vizi, immediatezza vendita, ecc..., tengono già in debito conto delle determinazioni estimative qui assunte e della tipologia di vendita giudiziaria

€ 0,00

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

€ 1.039,00

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art 568 c.p.c.:

€ 0,00

Riduzione per arrotondamento:

€ 161,00

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

**€ 122.000,00**

## LOTTO 36

### 1. IDENTIFICAZIONE BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

#### PER LA PIENA PROPRIETÀ

##### in Chieri (TO), Viale della Repubblica n. 8

- con accesso dalla scala "T", al piano primo (2° f.t.), **alloggio**, composto di ingresso su soggiorno-cucina, disimpegno, due camere, doppi servizi e ripostiglio, alle coerenze: aria su corte esclusiva sub. 170, alloggio sub. 173, pianerottolo, vano scala, salvo altre;
- al piano interrato, **cantina** alle coerenze: intercapedine, cantina sub. 173, corridoio comune, cantina sub. 171, salvo altre.

##### in Chieri (TO)

##### con accesso carraio da Via Giacinto Giordano n. 5 e Viale della Repubblica n. 12

- al piano interrato, **autorimessa privata** alle coerenze: corsia di manovra, autorimessa sub. 98, corridoio comune, autorimessa sub. 100, salvo altre.

#### Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 879 sub. 172 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 748,86 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 8, piano: S1-1;
- foglio 52 particella 879 sub. 99 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 15 m<sup>2</sup>, rendita 80,57 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 5 - Viale della Repubblica n. 12, piano: S1;

intestati [REDACTED] proprietà 1000/1000.

Si rimanda all'allegato 156.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza catastale complessiva alloggio e cantina: 88,00 m<sup>2</sup>  
Consistenza catastale complessiva autorimessa: 16,00 m<sup>2</sup>

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 147.600,00  
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 146.000,00

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Al momento del sopralluogo gli immobili risultavano occupati da [REDACTED] in forza di contratto di locazione registrato a Torino 3 il 02/02/2024 al n. 1094, serie 3T (allegato 157), successivamente alla data di trascrizione del pignoramento e pertanto non opponibile alla procedura. Durata del contratto dal 01/04/2024 al 31/03/2027. Canone annuo € 5.160,00 (cinquemilacentosessanta/00) da pagarsi in rate mensili anticipate di € 430,00, oltre acconto spese per complessivi mensili € 80,00.

Si rimanda inoltre agli accertamenti esperiti presso l'Agenzia delle Entrate (allegato 1), restando inteso che quanto sopra accertato è riferito alla data della verifica e pertanto, considerate le tempistiche della vendita, chiunque intenda partecipare all'asta dovrà assumere le opportune informazioni per il tramite del Custode Giudiziario.

#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

##### GRAVAMI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO

Sulla scorta degli elementi acquisiti presso l'Archivio di Stato e l'Ufficio Territoriale di Torino - Sezione Catasto Terreni, esaminata in epoca successiva la "Relazione sulle ricerche per la destinazione dei beni del Comune di Chieri (applicazione legge sugli usi civici)" presso il Commissariato per la liquidazione degli usi civici per il Piemonte, Liguria e Valle d'Aosta e della visura del sito della Regione Piemonte l'immobile esecutato non è gravato da censo, livello o uso civico.

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

4.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*

4.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

**Convenzione edilizia** a rogito Notaio Giovanna Ioli di Torino del 18/04/2005 rep. 51306/18652, trascritta a Torino 2 il 16/05/2005 ai nn. 22552/14517 (allegato 2), tra il Comune di Chieri e l'Azienda Sanitaria Locale (A.S.L.) n. 8 ai sensi degli articoli 43 e 45 della L.R. n. 56 del 05/12/1977 e s.m.i., avente ad oggetto il Piano Esecutivo Convenzionato su terreni ubicati nel Comune di Chieri. Si precisa che con il medesimo atto la A.S.L. n. 8 ha ceduto gratuitamente al Comune di Chieri le aree a servizio dei lotti edificabili, individuate ai fini del rispetto degli standards di legge e necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

**Convenzione integrativa** alla suddetta convenzione a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21.09.2007 rep. 55824/21261, trascritta a Torino 2 il 11.10.2007 ai nn. 54800/32220 (allegato 3), tra il Comune di Chieri e la società esecutata unitamente ad altro soggetto attuatore.

**Convenzione edilizia** a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21.09.2007 rep. 55825/21262, trascritta a Torino 2 il 11.10.2007 ai nn. 54801/32221 (allegato 4), tra il Comune di Chieri e la società esecutata, ai sensi degli articoli 17 e 18 del D.P.R. 380/2001, relativa alla realizzazione di interventi di edilizia convenzionata per abitazione, avente validità di anni 20 dalla data di stipulazione.

Si precisa che, ai sensi dell'art. 11, a seguito di trasferimento della proprietà la parte acquirente, e successivamente i suoi eventuali aventi causa, subentra nella posizione giuridica della società esecutata concessionaria relativamente a tutti i diritti, oneri ed obblighi nascenti dalla medesima convenzione, con esclusione solamente di quelli relativi agli articoli 2, 3, 4, 5, 7 e 12.

Resta inteso che, nell'ambito della presente procedura esecutiva, il prezzo determinato non risulta vincolato ai sensi della suddetta convenzione, fermo restando che nel caso in cui l'acquirente alienasse a sua volta l'immobile entro la data di validità, questi dovrà strettamente attenersi a quanto ivi contenuto.

**Regolamento di condominio** depositato con atto a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21/12/2010 rep. 60656/24724, registrato a Torino il 12/01/2011 al n. 845 (allegato 5).



Dalla disamina di detto documento, non sono previsti specifici vincoli attinenti all'immobile in questione.

Si precisa altresì che i suddetti atti devono intendersi qui integralmente trascritti.

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

##### 4.2.1 Iscrizioni:

**Ipoteca volontaria**, iscritta il 03/04/2008 a Torino 2 ai nn. 16591/3326, a favore

contro

Importo ipoteca: € 21.800.000,00.

Importo capitale: € 10.900.000,00.

**Ipoteca conc. amministrativa/riscossione**, iscritta il 19/11/2021 a Torino 2 ai nn. 52115/9092, a favore

, contro

Importo ipoteca: € 425.397,06.

Importo capitale: € 212.698,53.

##### 4.2.2 Pignoramenti:

**Pignoramento**, trascritto il 29/12/2023 a Torino 2 ai nn. 53747/40801, a favore di

contro

##### 4.2.3 Altre trascrizioni: *Nessuna.*

##### 4.2.4 Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

Si rimanda all'allegato 158.

Si precisa che risulta sussistere contratto preliminare di compravendita trascritto a Torino 2 il 27/07/2023 ai nn. 33312/25402 con atto a rogito Notaio Maria Concetta Filippone del 24/07/2023 rep. 217874/9611 a favore di

ricomprensivo, tra l'altro, gli immobili in oggetto.

#### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

##### Alloggio e cantina

Gestione ordinaria:

€ 0,00

Gestione riscaldamento:

€ 27,44

##### Autorimessa privata

Gestione ordinaria:

€ 4,97

Si precisa inoltre che:

- le spese condominiali, attinenti come per legge agli ultimi due anni, sono state desunte dalla comunicazione pervenuta in data 12/09/2024 dall'amministratore condominiale (allegato 7);
- in considerazione delle tempistiche di trasferimento e delle disposizioni di attuazione del

Codice Civile, chiunque intenda partecipare alla vendita, nella sua immediatezza, dovrà in ogni caso preliminarmente verificare la situazione debitoria sia attuale che pregressa, fermo restando che anche le eventuali pendenze che verranno computate dall'amministratore successivamente alla data suddetta resteranno a esclusivo carico dell'acquirente;

- le spese di cancellazione trascrizioni ed iscrizioni computate sono da intendersi indicative e non vincolanti in quanto tale importo sarà soggetto a variazione in considerazione del prezzo di aggiudicazione del bene;
- per quanto concerne i procedimenti giudiziari di cui al n. 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c. dalle informazioni assunte presso lo sportello del Ruolo Generale Contenziosi del Tribunale di Torino e dalle ispezioni ipotecarie eseguite a nome della società esecutata, risulta quanto prodotto nell'allegato 9.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Alla data di trascrizione del pignoramento (29/12/2023), l'immobile in oggetto risultava in capo per la piena proprietà alla società [REDACTED]

[REDACTED] in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Giuseppe Tomaselli di Torino del 17/11/2005 rep. 453743, trascritto a Torino 2 il 29/11/2005 ai nn. 57438/36318 (allegato 10), con il quale acquisiva la proprietà dell'area sulla quale edificava direttamente il compendio ricomprendente l'unità in questione.

### Dante causa

[REDACTED] proprietaria in forza di atto di devoluzione - atto amministrativo del 19/06/2000 rep. 181, trascritto a Torino 2 il 09/12/2003 ai nn. 55881/37385.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1 PRATICHE EDILIZIE:

Dagli accertamenti esperiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Chieri, il compendio immobiliare ricomprendente l'immobile in questione risulta edificato in forza di Permesso di Costruire n. 182/2006 del 15/10/2007 nonché successiva Denuncia di Inizio Attività in variante 54/2010 prot. 3756 del 05/02/2010.

Si precisa inoltre che l'agibilità è da intendersi attestata a partire dal 29/01/2012, come da dichiarazione del Comune di Chieri in data 13/09/2012.

Si rimanda all'allegato 11.

### 7.2 SITUAZIONE URBANISTICA:

Dalla disamina della documentazione urbanistica disponibile sul sito internet del Comune di Chieri, il compendio ricomprendente l'immobile in questione risulta ricadere in Area Normativa Cr29 - aree di completamento come definite all'art. 13 punto f.l.r. 56/77.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1 CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2 CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3 CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4 CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

Dott. Arch. Maurizio ORAZI

CONSULENTE TECNICO DEL GIUDICE

Tel. 011.046.16.30

e-mail: segreteria@architettoorazi.it

PEC: m.orazi@architettitorinopec.it

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

IMMOBILI IN CHIERI (TO), VIALE DELLA REPUBBLICA N. 8  
VIA GIACINTO GIORDANO N. 5 / VIALE DELLA REPUBBLICA N. 12  
**ALLOGGIO, CANTINA E AUTORIMESSA PRIVATA  
PER LA PIENA PROPRIETÀ**

**in Chieri (TO), Viale della Repubblica n. 8**

- con accesso dalla scala "I", al piano primo (2° f.t.), **alloggio**, composto di ingresso su soggiorno-cucina, disimpegno, due camere, doppi servizi e ripostiglio, alle coerenze: aria su corte esclusiva sub. 170, alloggio sub. 173, pianerottolo, vano scala, salvo altre;
- al piano interrato, **cantina** alle coerenze: intercapedine, cantina sub. 173, corridoio comune, cantina sub. 171, salvo altre.

**in Chieri (TO)**

**con accesso carraio da Via Giacinto Giordano n. 5 e Viale della Repubblica n. 12**

- al piano interrato, **autorimessa privata** alle coerenze: corsia di manovra, autorimessa sub. 98, corridoio comune, autorimessa sub. 100, salvo altre.

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 879 sub. 172 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 748,86 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 8, piano: S1-1;
- foglio 52 particella 879 sub. 99 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 15 m², rendita 80,57 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 5 - Viale della Repubblica n. 12, piano: S1;

intestati [REDACTED] proprietà  
1000/1000.

Si rimanda all'allegato 156.

DESCRIZIONE:

Trattasi di fabbricato elevato a 4 piani fuori terra, oltre interrato, posto in zona periferica dotata dei principali servizi comunali, la cui costruzione risulta ultimata nel 2010, avente accesso pedonale dai civici 8-10 del Viale della Repubblica, nonché accessi carrai dal civico 12 del Viale della Repubblica e dal civico 5 della Via Giacinto Giordano, che presenta sinteticamente le seguenti caratteristiche: struttura portante in c.a., tetto a falde con mando di copertura in tegole; tamponamenti intonacati e tinteggiati al civile; orizzontamenti e solette balconi in laterocemento con ringhiere in ferro; serramenti esterni in pvc con interposti vetri doppi protetti da gelosie in pvc.

Ogni scala è dotata di ascensore e non dispone del servizio di portineria.

Stato manutentivo buono.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®



In merito ai materiali di finitura, impianti e dotazioni interne relative all'alloggio, si riferisce sinteticamente quanto segue: accesso da porta blindata; pavimentazioni in monocottura; rivestimenti in ceramica (bagno e pareti attrezzate angolo cottura); pareti intonacate e tinte al civile; porte interne in legno; impianto sanitario con dotazioni ordinarie; impianto elettrico intubato sottotraccia; impianto di riscaldamento centralizzato con corpi radianti in alluminio. Stato manutentivo: buono.





In merito all'autorimessa si riferisce sinteticamente quanto segue: accesso da portone basculante in lamiera zincata; pavimentazione in battuto di cemento liscio; pareti al grezzo in blocchi di c/c; impianto elettrico intubato e graffiato a muro; assenza di ulteriori impianti. Stato manutentivo: buono.



Per una migliore comprensione si rimanda alla documentazione fotografica (allegato 159).

CLASSE ENERGETICA:

Dagli accertamenti effettuati presso il Sistema Informativo per la Prestazione Energetica degli Edifici della Regione Piemonte, non risultano sussistere Attestati di Prestazione Energetica.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Tenuto conto del contenuto della presente relazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della consistenza superficaria dei beni da ritenersi indicativa e non vincolante, come desumibile dalla visura catastale, del corrente stato occupazionale, dell'andamento del mercato immobiliare, delle indagini condotte, delle caratteristiche tecnico-costruttive e manutentive (vetustà, qualità e stato), delle risultanze emerse dagli accertamenti eseguiti presso i pubblici uffici e sulla località, della sussistenza delle già citate convenzioni edilizie, si ritiene di procedere alla determinazione del più probabile valore attuale di mercato dei beni eseguiti in via prudenziale, adottando un criterio di stima sintetico-comparativo, come segue:

alloggio e cantina - mq. 88,00 x €/mq. 1.550,00 = € 136.400,00

autorimessa - mq. 16,00 x €/mq. 700,00 = 11.200,00

e così per complessivi € 147.600,00 (centoquarantasettemilaseicento/00)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: € 147.600,00

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

La perizia è svolta con riserva:

- sugli eventuali vizi e/o difetti occulti, non rilevabili da semplici sopralluoghi nei tempi a disposizione;
- sulla conformità normativa di tutti gli impianti;
- sulla interpretazione di tutte le normative urbanistico edilizie comunali qualora sia assente un progetto da esaminare.

Inoltre il valore finale assegnato deve intendersi nello stato di fatto e di diritto in cui il bene attualmente si trova, comprensivo di accessori e pertinenze, a corpo e non a misura, come visto e piaciuto con annessi diritti, azioni, vincoli e servitù attive e passive, fissi ed infissi, annessi e connessi, salvo migliori e più esatti confini e dati catastali, fermo restando che chiunque intenda partecipare alla vendita giudiziaria, dovrà preventivamente verificare a propria cura e spese lo stato dei luoghi e locativo, la situazione tecnico-giuridico amministrativa senza poter vantare, a seguito di un eventuale trasferimento, qualsivoglia diritto o rivalsa nei confronti della procedura e dei suoi professionisti.

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

Alloggio, cantina e autorimessa € 147.600,00

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap. 8): € 0,00

Dott. Arch. Maurizio ORAZI

CONSULENTE TECNICO DEL GIUDICE

Tel. 011.046.16.30

e-mail: segreteria@architettoorazi.it

PEC: m.orazi@architettitorinopec.it

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Si precisa che nel caso di specie non si applica alcuna riduzione di valore, in quanto le spese condominiali insolute sono già state decurtate ed ulteriori voci quali esemplificativamente: differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, assenza di garanzia per vizi, immediatezza vendita, ecc..., tengono già in debito conto delle determinazioni estimative qui assunte e della tipologia di vendita giudiziaria

ASTE  
GIUDIZIARIE®

€ 0,00

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

€ 1.161,00

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art 568 c.p.c.:

€ 32,41

Riduzione per arrotondamento:

€ 406,59

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

€ 146.000,00

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
ASTALEGALE.NET

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

## LOTTO 37

### 1. IDENTIFICAZIONE BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

#### PER LA PIENA PROPRIETÀ

##### in Chieri (TO), Viale della Repubblica n. 8

- con accesso dalla scala "T", al piano primo (2° f.t.), **alloggio**, composto di ingresso su soggiorno-cucina, disimpegno, due camere e doppi servizi, alle coerenze: distacco verso Viale della Repubblica, alloggio sub. 180, aria su corte esclusiva sub. 171, vano scala, pianerottolo, alloggio sub. 172, salvo altre;
- al piano interrato, **cantina** alle coerenze: intercapedine, cantina sub. 174, corridoio comune, cantina sub. 172, salvo altre.

##### in Chieri (TO)

##### con accesso carraio da Via Giacinto Giordano n. 5 e Viale della Repubblica n. 12

- al piano interrato, **autorimessa privata** alle coerenze: corsia di manovra, corridoio comune a due lati, autorimessa sub. 97, salvo altre.

#### Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 879 sub. 173 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 673,98 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 8, piano: S1-1;
- foglio 52 particella 879 sub. 96 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 16 m<sup>2</sup>, rendita 85,94 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 5 - Viale della Repubblica n. 12, piano: S1;

intestati [redacted] proprietà  
1000/1000.

Si rimanda all'allegato 160.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza catastale complessiva alloggio e cantina: 83,00 m<sup>2</sup>  
Consistenza catastale complessiva autorimessa: 17,00 m<sup>2</sup>

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto  
in cui si trova: € 113.950,00  
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto  
e di diritto in cui si trova: € 112.000,00

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Al momento del sopralluogo l'alloggio e la cantina risultavano occupati da [redacted]

[redacted] in forza di contratto di  
locazione registrato a Pinerolo il 21/10/2017 al n. 4385, serie 3T (allegato 161).

Durata del contratto dal 01/11/2017 al 31/10/2021, prorogato fino al 31/10/2025. Canone annuo  
€ 5.400,00 (cinquemilaquattrocento/00) da pagarsi in rate mensili anticipate di € 450,00, oltre  
acconto spese per complessivi mensili € 50,00.

Relativamente all'autorimessa distinta al C.F. Foglio 52, particella 879, sub. 96, pur essendo identificata nel suddetto contratto, questa risultava di fatto occupata con contratto di locazione registrato successivamente a quello sopra riportato da Capano Guglielmo, nato a Taranto (TA) il 10/06/1980, c.f. CPNGLL80H10L049G.

Si rimanda inoltre agli accertamenti esperiti presso l'Agenzia delle Entrate (allegato 1), restando inteso che quanto sopra accertato è riferito alla data della verifica e pertanto, considerate le tempistiche della vendita, chiunque intenda partecipare all'asta dovrà assumere le opportune informazioni per il tramite del Custode Giudiziario.

#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

##### GRAVAMI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO

Sulla scorta degli elementi acquisiti presso l'Archivio di Stato e l'Ufficio Territoriale di Torino - Sezione Catasto Terreni, esaminata in epoca successiva la "Relazione sulle ricerche per la destinazione dei beni del Comune di Chieri (applicazione legge sugli usi civici)" presso il Commissariato per la liquidazione degli usi civici per il Piemonte, Liguria e Valle d'Aosta e della visura del sito della Regione Piemonte l'immobile esecutato non è gravato da censo, livello o uso civico.

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

4.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*

4.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

**Convenzione edilizia** a rogito Notaio Giovanna Ioli di Torino del 18/04/2005 rep. 51306/18652, trascritta a Torino 2 il 16/05/2005 ai nn. 22552/14517 (allegato 2), tra il Comune di Chieri e l'Azienda Sanitaria Locale (A.S.L.) n. 8 ai sensi degli articoli 43 e 45 della L.R. n. 56 del 05/12/1977 e s.m.i., avente ad oggetto il Piano Esecutivo Convenzionato su terreni ubicati nel Comune di Chieri. Si precisa che con il medesimo atto la A.S.L. n. 8 ha ceduto gratuitamente al Comune di Chieri le aree a servizio dei lotti edificabili, individuate ai fini del rispetto degli standards di legge e necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

**Convenzione integrativa** alla suddetta convenzione a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21.09.2007 rep. 55824/21261, trascritta a Torino 2 il 11.10.2007 ai nn. 54800/32220 (allegato 3), tra il Comune di Chieri e la società esecutata unitamente ad altro soggetto attuatore.

**Convenzione edilizia** a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21.09.2007 rep. 55825/21262, trascritta a Torino 2 il 11.10.2007 ai nn. 54801/32221 (allegato 4), tra il Comune di Chieri e la società esecutata, ai sensi degli articoli 17 e 18 del D.P.R. 380/2001, relativa alla realizzazione di interventi di edilizia convenzionata per abitazione, avente validità di anni 20 dalla data di stipulazione.

Si precisa che, ai sensi dell'art. 11, a seguito di trasferimento della proprietà la parte acquirente, e successivamente i suoi eventuali aventi causa, subentra nella posizione giuridica della società esecutata concessionaria relativamente a tutti i diritti, oneri ed obblighi nascenti dalla medesima convenzione, con esclusione solamente di quelli relativi agli articoli 2, 3, 4, 5, 7 et 12.

Resta inteso che, nell'ambito della presente procedura esecutiva, il prezzo determinato non risulta vincolato ai sensi della suddetta convenzione, fermo restando che nel caso in cui l'acquirente alienasse a sua volta l'immobile entro la data di validità, questi dovrà strettamente

attenersi a quanto ivi contenuto.

**Regolamento di condominio** depositato con atto a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21/12/2010 rep. 60656/24724, registrato a Torino il 12/01/2011 al n. 845 (allegato 5).  
Dalla disamina di detto documento, non sono previsti specifici vincoli attinenti all'immobile in questione.

Si precisa altresì che i suddetti atti devono intendersi qui integralmente trascritti.

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

##### 4.2.1 Iscrizioni:

**Ipoteca volontaria**, iscritta il 03/04/2008 a Torino 2 ai nn. 16591/3326, a favore [REDACTED] contro [REDACTED]

Importo ipoteca: € 21.800.000,00.  
Importo capitale: € 10.900.000,00.

**Ipoteca conc. amministrativa/riscossione**, iscritta il 19/11/2021 a Torino 2 ai nn. 52115/9092, a favore [REDACTED] contro [REDACTED]

Importo ipoteca: € 425.397,06.  
Importo capitale: € 212.698,53.

##### 4.2.2 Pignoramenti:

**Pignoramento**, trascritto il 29/12/2023 a Torino 2 ai nn. 53747/40801, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]

##### 4.2.3 Altre trascrizioni: Nessuna.

##### 4.2.4 Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

Si rimanda all'allegato 162.

Si precisa che risulta sussistere contratto preliminare di compravendita trascritto a Torino 2 il 27/07/2023 ai nn. 33312/25402 con atto a rogito Notaio Maria Concetta Filippone del 24/07/2023 rep. 217874/9611 a favore di [REDACTED] [REDACTED] ricomprensente, tra l'altro, gli immobili in oggetto.

#### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

##### Alloggio e cantina

Gestione ordinaria:

Gestione riscaldamento:

##### Autorimessa privata

Gestione ordinaria:

€ 517,46

€ 0,00

€ 5,15

Si precisa inoltre che:

- le spese condominiali, attinenti come per legge agli ultimi due anni, sono state desunte dalla comunicazione pervenuta in data 12/09/2024 dall'amministratore condominiale (allegato 7);
- in considerazione delle tempistiche di trasferimento e delle disposizioni di attuazione del Codice Civile, chiunque intenda partecipare alla vendita, nella sua immediatezza, dovrà in ogni caso preliminarmente verificare la situazione debitoria sia attuale che pregressa, fermo restando che anche le eventuali pendenze che verranno computate dall'amministratore successivamente alla data suddetta resteranno a esclusivo carico dell'acquirente;
- le spese di cancellazione trascrizioni ed iscrizioni computate sono da intendersi indicative e non vincolanti in quanto tale importo sarà soggetto a variazione in considerazione del prezzo di aggiudicazione del bene;
- per quanto concerne i procedimenti giudiziari di cui al n. 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c. dalle informazioni assunte presso lo sportello del Ruolo Generale Contenziosi del Tribunale di Torino e dalle ispezioni ipotecarie eseguite a nome della società esecutata, risulta quanto prodotto nell'allegato 9.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Alla data di trascrizione del pignoramento (29/12/2023), l'immobile in oggetto risultava in capo per la piena proprietà alla società [REDACTED] in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Giuseppe Tomaselli di Torino del 17/11/2005 rep. 453743, trascritto a Torino 2 il 29/11/2005 ai nn. 57438/36318 (allegato 10), con il quale acquisiva la proprietà dell'area sulla quale edificava direttamente il compendio ricomprensente l'unità in questione.

Dante causa

[REDACTED] proprietaria in forza di atto di devoluzione - atto amministrativo del 19/06/2000 rep. 181, trascritto a Torino 2 il 09/12/2003 ai nn. 55881/37385.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1 PRATICHE EDILIZIE:

Dagli accertamenti esperiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Chieri, il compendio immobiliare ricomprensente l'immobile in questione risulta edificato in forza di Permesso di Costruire n. 182/2006 del 15/10/2007 nonché successiva Denuncia di Inizio Attività in variante 54/2010 prot. 3756 del 05/02/2010.

Si precisa inoltre che l'agibilità è da intendersi attestata a partire dal 29/01/2012, come da dichiarazione del Comune di Chieri in data 13/09/2012.

Si rimanda all'allegato 11.

### 7.2 SITUAZIONE URBANISTICA:

Dalla disamina della documentazione urbanistica disponibile sul sito internet del Comune di Chieri, il compendio ricomprensente l'immobile in questione risulta ricadere in Area Normativa Cr29 - aree di completamento come definite all'art. 13 punto f.l.r. 56/77.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1 CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2 CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3 CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4 CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**





In merito ai materiali di finitura, impianti e dotazioni interne relative all'alloggio, si riferisce sinteticamente quanto segue: accesso da porta blindata; pavimentazioni in monocottura; rivestimenti in ceramica (bagno e pareti attrezzate angolo cottura); pareti intonacate e tinte al civile; porte interne in legno; impianto sanitario con dotazioni ordinarie; impianto elettrico intubato sottotraccia; impianto di riscaldamento centralizzato con corpi radianti in alluminio. Stato manutentivo: buono.





In merito all'autorimessa si riferisce sinteticamente quanto segue: accesso da portone basculante in lamiera zincata; pavimentazione in battuto di cemento liscio; pareti al grezzo in blocchi di c/c; impianto elettrico intubato e graffiato a muro; assenza di ulteriori impianti. Stato manutentivo: buono.



Per una migliore comprensione si rimanda alla documentazione fotografica (allegato 163).

CLASSE ENERGETICA:

Dagli accertamenti effettuati presso il Sistema Informativo per la Prestazione Energetica degli Edifici della Regione Piemonte, non risultano sussistere Attestati di Prestazione Energetica.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Tenuto conto del contenuto della presente relazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della consistenza superficaria dei beni da ritenersi indicativa e non vincolante, come desumibile dalla visura catastale, del corrente stato occupazionale, dell'andamento del mercato immobiliare, delle indagini condotte, delle caratteristiche tecnico-costruttive e manutentive (vetustà, qualità e stato), delle risultanze emerse dagli accertamenti eseguiti presso i pubblici uffici e sulla località, della sussistenza delle già citate convenzioni edilizie, si ritiene di procedere alla determinazione del più probabile valore attuale di mercato dei beni eseguiti in via prudentiale, adottando un criterio di stima sintetico-comparativo, come segue:

alloggio e cantina - mq. 83,00 x €/mq. 1.250,00 = € 103.750,00

autorimessa - mq. 17,00 x €/mq. 600,00 = 10.200,00

e così per complessivi € 113.950,00 (centotredicimilanovecentocinquanta/00)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **€ 113.950,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La perizia è svolta con riserva:

- sugli eventuali vizi e/o difetti occulti, non rilevabili da semplici sopralluoghi nei tempi a disposizione;
- sulla conformità normativa di tutti gli impianti;
- sulla interpretazione di tutte le normative urbanistico edilizie comunali qualora sia assente un progetto da esaminare.

Inoltre il valore finale assegnato deve intendersi nello stato di fatto e di diritto in cui il bene attualmente si trova, comprensivo di accessori e pertinenze, a corpo e non a misura, come visto e piaciuto con annessi diritti, azioni, vincoli e servitù attive e passive, fissi ed infissi, annessi e connessi, salvo migliori e più esatti confini e dati catastali, fermo restando che chiunque intenda partecipare alla vendita giudiziaria, dovrà preventivamente verificare a propria cura e spese lo stato dei luoghi e locativo, la situazione tecnico-giuridico amministrativa senza poter vantare, a seguito di un eventuale trasferimento, qualsivoglia diritto o rivalsa nei confronti della procedura e dei suoi professionisti.

### VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

Alloggio, cantina e autorimessa **€ 113.950,00**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap. 8): **€ 0,00**

Si precisa che nel caso di specie non si applica alcuna riduzione di valore, in quanto le spese condominiali insolute sono già state decurtate ed ulteriori voci quali esemplificativamente: differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, assenza di garanzia per vizi, immediatezza vendita, ecc..., tengono già in debito conto delle determinazioni estimative qui assunte e della tipologia di vendita giudiziaria.

	€	0,00
Spese di cancellazione trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€	993,00
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art 568 c.p.c.:	€	522,61
Riduzione per arrotondamento:	€	434,39
<b>Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova</b>	<b>€</b>	<b>112.000,00</b>

