



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.ozazi@architettoorazi.it

LOTTO 67

1. IDENTIFICAZIONE BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

PER LA PIENA PROPRIETÀ

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. 64, autorimessa sub. 69, salvo altre.

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 879 sub. 68 (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; intestato proprietà 1000/1000.

Si rimanda all'allegato 266.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza catastale complessiva: 18,00 m²

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 10.800,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 10.000,00

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 Pinerolo il 12/09/2016 al n. 3951, serie 3T (allegato 267).

Durata del contratto dal 10/09/2016 al 09/09/2018, prorogato fino al 09/09/2023. Canone annuo € 600,00 (seicento/00) da pagarsi in rate mensili anticipate di € 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.

548

Relazione estimativa di Consulenza Tecnica d'Ufficio

Procedura esecutiva n. 2/2024 R.G.E.

promossa da:

co. Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 _____, 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 268.

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, l'immobile in oggetto.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Gestione ordinaria: € 6,85

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.

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), VIA GIACINTO GIORDANO 5-VIALE DELLA REPUBBLICA 12

**AUTORIMESSA PRIVATA
PER LA PIENA PROPRIETÀ**

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. 64, autorimessa sub. 69, salvo altre.

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 879 sub. 68 (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, intestato proprietà 1000/1000.

Si rimanda all'allegato 266.

DESCRIZIONE:

L'unità in questione, posta al piano interrato, è parte di più ampio compendio residenziale elevato a 4 piani fuori terra, posto in zona periferica dotata dei principali servizi comunali, la cui costruzione risulta ultimata nel 2010, avente accesso carraio dal civico 5 della Via Giacinto Giordano e dal civico 12 del Viale della Repubblica, presenta sinteticamente le seguenti caratteristiche: struttura portante in c.a.; accesso da cancello automatizzato in profilati di ferro, nonché dai diversi vani scala, anche tramite ascensore.

Stato manutentivo buono.



552

Relazione estimativa di Consulenza Tecnica d'Ufficio

Procedura esecutiva n. 2/2024 R.G.E.

promossa da

co. Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

In merito all'autorimessa si riferisce sinteticamente quanto segue: accesso da portone basculante in lamiera zincata; pavimentazione in battuto di cemento lisciato; 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 269).

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 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 del bene esecutato in via prudenziale, adottando un criterio di stima sintetico-comparativo, come segue:

mq. 18,00 x €/mq. 600,00 = 10.800,00 (diecimilaottocento/00)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

€ 10.800,00

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:

Autorimessa € 10.800,00

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: € 623,00

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art 568 c.p.c.: € 6,85

Riduzione per arrotondamento: € 170,15

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova € 10.000,00

LOTTO 68

1. IDENTIFICAZIONE BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

PER LA PIENA PROPRIETÀ

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. 69, autorimessa sub. 62, autorimessa sub. 71, salvo altre.

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 879 sub. 70 (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; intestato proprietà 1000/1000.

Si rimanda all'allegato 270.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza catastale complessiva: 17,00 m²

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 11.900,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 11.000,00

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Dagli accertamenti esperiti presso l'Agenzia delle Entrate (allegato 1), alla data del 04/07/2024 non risultavano sussistere contratti di locazione aventi ad oggetto specificatamente l'unità in questione.

In considerazione di ciò, in data 29/07/2024 il Custode Giudiziario provvedeva ad esperire accesso forzoso con conseguente sostituzione delle serrature, al fine di visionare internamente l'unità immobiliare, che si presentava ingombra di arredi e manufatti vari.

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 _____, 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 271.

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: € 6,37

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 ricomprensente 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 CHERI (TO), VIA GIACINTO GIORDANO 5-VIALE DELLA REPUBBLICA 12

**AUTORIMESSA PRIVATA
PER LA PIENA PROPRIETÀ**

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. 69, autorimessa sub. 62, autorimessa sub. 71, salvo altre.

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 879 sub. 70 (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; intestato proprietà 1000/1000.

Si rimanda all'allegato 270.

DESCRIZIONE:

L'unità in questione, posta al piano interrato, è parte di più ampio compendio residenziale elevato a 4 piani fuori terra, posto in zona periferica dotata dei principali servizi comunali, la cui costruzione risulta ultimata nel 2010, avente accesso carraio dal civico 5 della Via Giacinto Giordano e dal civico 12 del Viale della Repubblica, presenta sinteticamente le seguenti caratteristiche: struttura portante in c.a.; accesso da cancello automatizzato in profilati di ferro, nonché dai diversi vani scala, anche tramite ascensore.

Stato manutentivo buono.



559

Relazione estimativa di Consulenza Tecnica d'Ufficio

Procedura esecutiva n. 2/2024 R.G.E.

promossa da

co. Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

In merito all'autorimessa si riferisce sinteticamente quanto segue: accesso da portone basculante in lamiera zincata; pavimentazione in battuto di cemento lisciato; 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 272).

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 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 del bene esecutato in via prudenziale, adottando un criterio di stima sintetico-comparativo, come segue:

$\text{mq. } 17,00 \times \text{€}/\text{mq. } 700,00 = 11.900,00$ (undicimilanovecento/00)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

€ 11.900,00

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:

Autorimessa € 11.900,00

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

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

Spese di cancellazione trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: € 623,00

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art 568 c.p.c.: € 6,37

Riduzione per arrotondamento: € 270,63

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova € 11.000,00

LOTTO 69

1. IDENTIFICAZIONE BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

PER LA PIENA PROPRIETÀ

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. 70, autorimessa sub. 61, autorimessa sub. 72, salvo altre.

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 879 sub. 71 (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; intestato proprietà 1000/1000.

Si rimanda all'allegato 273.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza catastale complessiva: 17,00 m²

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 11.900,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 11.000,00

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Dagli accertamenti esperiti presso l'Agenzia delle Entrate (allegato 1), alla data del 04/07/2024 non risultavano sussistere contratti di locazione aventi ad oggetto specificatamente l'unità in questione.

In considerazione di ciò, in data 29/07/2024 il Custode Giudiziario provvedeva ad esperire accesso forzoso con conseguente sostituzione delle serrature, al fine di visionare internamente l'unità immobiliare, che si presentava ingombra di arredi e manufatti vari.

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.

562

Relazione estimativa di Consulenza Tecnica d'Ufficio

Procedura esecutiva n. 2/2024 R.G.E.

promossa da:

co. Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 _____, 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 _____, contro _____

4.2.3 Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4 Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

Si rimanda all'allegato 274.

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: € 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 _____, 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 CHERI (TO), VIA GIACINTO GIORDANO 5-VIALE DELLA REPUBBLICA 12

**AUTORIMESSA PRIVATA
PER LA PIENA PROPRIETÀ**

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. 70, autorimessa sub. 61, autorimessa sub. 72, salvo altre.

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 879 sub. 71 (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, intestato proprietà 1000/1000.

Si rimanda all'allegato 273.

DESCRIZIONE:

L'unità in questione, posta al piano interrato, è parte di più ampio compendio residenziale elevato a 4 piani fuori terra, posto in zona periferica dotata dei principali servizi comunali, la cui costruzione risulta ultimata nel 2010, avente accesso carraio dal civico 5 della Via Giacinto Giordano e dal civico 12 del Viale della Repubblica, presenta sinteticamente le seguenti caratteristiche: struttura portante in c.a.; accesso da cancello automatizzato in profilati di ferro, nonché dai diversi vani scala, anche tramite ascensore.

Stato manutentivo buono.



566

Relazione estimativa di Consulenza Tecnica d'Ufficio

Procedura esecutiva n. 2/2024 R.G.E.

promossa da

co. Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

In merito all'autorimessa si riferisce sinteticamente quanto segue: accesso da portone basculante in lamiera zincata; pavimentazione in battuto di cemento lisciato; 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 275).

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 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 del bene esecutato in via prudenziale, adottando un criterio di stima sintetico-comparativo, come segue:

$\text{mq. } 17,00 \times \text{€}/\text{mq. } 700,00 = 11.900,00$ (undicimilanovecento/00)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

€ 11.900,00

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:

Autorimessa € 11.900,00

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

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

Spese di cancellazione trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: € 623,00

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art 568 c.p.c.: € 6,36

Riduzione per arrotondamento: € 270,64

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova € 11.000,00

LOTTO 70

1. IDENTIFICAZIONE BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

PER LA PIENA PROPRIETÀ

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. 71, autorimessa sub. 60, autorimessa sub. 73, salvo altre.

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 879 sub. 72 (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; intestato proprietà 1000/1000.

Si rimanda all'allegato 276.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza catastale complessiva: 17,00 m²

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 11.900,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 11.000,00

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

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 _____, 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 277.

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: € 6,37

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 ricomprensente 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 CHERI (TO), VIA GIACINTO GIORDANO 5-VIALE DELLA REPUBBLICA 12

**AUTORIMESSA PRIVATA
PER LA PIENA PROPRIETÀ**

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. 71, autorimessa sub. 60, autorimessa sub. 73, salvo altre.

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 879 sub. 72 (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, intestato proprietà 1000/1000.

Si rimanda all'allegato 276.

DESCRIZIONE:

L'unità in questione, posta al piano interrato, è parte di più ampio compendio residenziale elevato a 4 piani fuori terra, posto in zona periferica dotata dei principali servizi comunali, la cui costruzione risulta ultimata nel 2010, avente accesso carraio dal civico 5 della Via Giacinto Giordano e dal civico 12 del Viale della Repubblica, presenta sinteticamente le seguenti caratteristiche: struttura portante in c.a.; accesso da cancello automatizzato in profilati di ferro, nonché dai diversi vani scala, anche tramite ascensore.

Stato manutentivo buono.



573

Relazione estimativa di Consulenza Tecnica d'Ufficio

Procedura esecutiva n. 2/2024 R.G.E.

promossa da

co. Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 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 278).

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 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 del bene esecutato in via prudenziale, adottando un criterio di stima sintetico-comparativo, come segue:

$\text{mq. } 17,00 \times \text{€}/\text{mq. } 700,00 = 11.900,00$ (undicimilanovecento/00)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

€ 11.900,00

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:

| | |
|-------------|-------------|
| Autorimessa | € 11.900,00 |
|-------------|-------------|

| | |
|---|--------|
| 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: | € 623,00 |
|---|----------|

| | |
|---|--------|
| Spese condominiali insolute ai sensi dell'art 568 c.p.c.: | € 6,37 |
|---|--------|

| | |
|-------------------------------|----------|
| Riduzione per arrotondamento: | € 270,63 |
|-------------------------------|----------|

| | |
|--|--------------------|
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova | € 11.000,00 |
|--|--------------------|

LOTTO 71

1. IDENTIFICAZIONE BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

PER LA PIENA PROPRIETÀ

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. 73, autorimessa sub. 58, autorimessa sub. 75, salvo altre.

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 879 sub. 74 (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; intestato proprietà 1000/1000.

Si rimanda all'allegato 279.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza catastale complessiva: 17,00 m²

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 11.900,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 11.000,00

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Dagli accertamenti esperiti presso l'Agenzia delle Entrate (allegato 1), alla data del 04/07/2024 non risultavano sussistere contratti di locazione aventi ad oggetto specificatamente l'unità in questione.

In considerazione di ciò, in data 29/07/2024 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 cose.

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.

576

Relazione estimativa di Consulenza Tecnica d'Ufficio

Procedura esecutiva n. 2/2024 R.G.E.

promossa da:

co. Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 _____, 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 280.

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: € 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 _____, 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

, 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 CHERI (TO), VIA GIACINTO GIORDANO 5-VIALE DELLA REPUBBLICA 12

**AUTORIMESSA PRIVATA
PER LA PIENA PROPRIETÀ**

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. 73, autorimessa sub. 58, autorimessa sub. 75, salvo altre.

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 879 sub. 74 (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, intestato proprietà 1000/1000.

Si rimanda all'allegato 279.

DESCRIZIONE:

L'unità in questione, posta al piano interrato, è parte di più ampio compendio residenziale elevato a 4 piani fuori terra, posto in zona periferica dotata dei principali servizi comunali, la cui costruzione risulta ultimata nel 2010, avente accesso carraio dal civico 5 della Via Giacinto Giordano e dal civico 12 del Viale della Repubblica, presenta sinteticamente le seguenti caratteristiche: struttura portante in c.a.; accesso da cancello automatizzato in profilati di ferro, nonché dai diversi vani scala, anche tramite ascensore.

Stato manutentivo buono.



580

Relazione estimativa di Consulenza Tecnica d'Ufficio

Procedura esecutiva n. 2/2024 R.G.E.

promossa da

co. Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

In merito all'autorimessa si riferisce sinteticamente quanto segue: accesso da portone basculante in lamiera zincata; pavimentazione in battuto di cemento lisciato; 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 281).

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 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 del bene esecutato in via prudenziale, adottando un criterio di stima sintetico-comparativo, come segue:

$\text{mq. } 17,00 \times \text{€}/\text{mq. } 700,00 = 11.900,00$ (undicimilanovecento/00)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

€ 11.900,00

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:

| | |
|-------------|-------------|
| Autorimessa | € 11.900,00 |
|-------------|-------------|

| | |
|---|--------|
| 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: | € 623,00 |
|---|----------|

| | |
|---|--------|
| Spese condominiali insolute ai sensi dell'art 568 c.p.c.: | € 6,36 |
|---|--------|

| | |
|-------------------------------|----------|
| Riduzione per arrotondamento: | € 270,64 |
|-------------------------------|----------|

| | |
|--|--------------------|
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova | € 11.000,00 |
|--|--------------------|

LOTTO 72

1. IDENTIFICAZIONE BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

PER LA PIENA PROPRIETÀ

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, vano scala, corridoio comune, autorimessa sub. 79, salvo altre.

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 879 sub. 78 (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; intestato proprietà 1000/1000.

Si rimanda all'allegato 282.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza catastale complessiva: 16,00 m²

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 11.200,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 10.500,00

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Dagli accertamenti esperiti presso l'Agenzia delle Entrate (allegato 1), alla data del 04/07/2024 non risultavano sussistere contratti di locazione aventi ad oggetto specificatamente l'unità in questione.

In considerazione di ciò, in data 29/07/2024 il Custode Giudiziario provvedeva ad esperire accesso forzoso con conseguente sostituzione delle serrature, al fine di visionare internamente l'unità immobiliare, che si presentava ingombra di scatoloni, manufatti vari e arredi.

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 _____, 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 283.

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: € 5,42

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 ricomprensente 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 CHERI (TO), VIA GIACINTO GIORDANO 5-VIALE DELLA REPUBBLICA 12

**AUTORIMESSA PRIVATA
PER LA PIENA PROPRIETÀ**

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, vano scala, corridoio comune, autorimessa sub. 79, salvo altre.

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 879 sub. 78 (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; intestato proprietà 1000/1000.

Si rimanda all'allegato 282.

DESCRIZIONE:

L'unità in questione, posta al piano interrato, è parte di più ampio compendio residenziale elevato a 4 piani fuori terra, posto in zona periferica dotata dei principali servizi comunali, la cui costruzione risulta ultimata nel 2010, avente accesso carraio dal civico 5 della Via Giacinto Giordano e dal civico 12 del Viale della Repubblica, presenta sinteticamente le seguenti caratteristiche: struttura portante in c.a.; accesso da cancello automatizzato in profilati di ferro, nonché dai diversi vani scala, anche tramite ascensore.

Stato manutentivo buono.



587

Relazione estimativa di Consulenza Tecnica d'Ufficio

Procedura esecutiva n. 2/2024 R.G.E.

promossa da

co. Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

In merito all'autorimessa si riferisce sinteticamente quanto segue: accesso da portone basculante in lamiera zincata; pavimentazione in battuto di cemento lisciato; 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 284).

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 del bene esecutato in via prudenziale, adottando un criterio di stima sintetico-comparativo, come segue:

$\text{mq. } 16,00 \times \text{€}/\text{mq. } 700,00 = 11.200,00$ (undicimiladuecento/00)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

€ 11.200,00

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:

| | |
|-------------|-------------|
| Autorimessa | € 11.200,00 |
|-------------|-------------|

| | |
|---|--------|
| 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: | € 623,00 |
|---|----------|

| | |
|---|--------|
| Spese condominiali insolute ai sensi dell'art 568 c.p.c.: | € 5,42 |
|---|--------|

| | |
|-------------------------------|---------|
| Riduzione per arrotondamento: | € 71,58 |
|-------------------------------|---------|

| | |
|--|--------------------|
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova | € 10.500,00 |
|--|--------------------|

LOTTO 73

1. IDENTIFICAZIONE BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

PER LA PIENA PROPRIETÀ

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. 84 (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; intestato proprietà 1000/1000.

Si rimanda all'allegato 285.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza catastale complessiva: 19,00 m²

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 13.300,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 12.500,00

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Dagli accertamenti esperiti presso l'Agenzia delle Entrate (allegato 1), alla data del 04/07/2024 non risultavano sussistere contratti di locazione aventi ad oggetto specificatamente l'unità in questione.

In considerazione di ciò, in data 29/07/2024 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 cose.

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 _____, 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 _____, contro _____

4.2.3 Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4 Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

Si rimanda all'allegato 286.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

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 _____

_____, 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.

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), VIA GIACINTO GIORDANO 5-VIALE DELLA REPUBBLICA 12

**AUTORIMESSA PRIVATA
PER LA PIENA PROPRIETÀ**

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. 84 (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, intestato proprietà 1000/1000.

Si rimanda all'allegato 285.

DESCRIZIONE:

L'unità in questione, posta al piano interrato, è parte di più ampio compendio residenziale elevato a 4 piani fuori terra, posto in zona periferica dotata dei principali servizi comunali, la cui costruzione risulta ultimata nel 2010, avente accesso carraio dal civico 5 della Via Giacinto Giordano e dal civico 12 del Viale della Repubblica, presenta sinteticamente le seguenti caratteristiche: struttura portante in c.a.; accesso da cancello automatizzato in profilati di ferro, nonché dai diversi vani scala, anche tramite ascensore.

Stato manutentivo buono.



594

Relazione estimativa di Consulenza Tecnica d'Ufficio

Procedura esecutiva n. 2/2024 R.G.E.

promossa da

co. Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

In merito all'autorimessa si riferisce sinteticamente quanto segue: accesso da portone basculante in lamiera zincata; pavimentazione in battuto di cemento lisciato; 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 287).

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 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 del bene esecutato in via prudenziale, adottando un criterio di stima sintetico-comparativo, come segue:

$\text{mq. } 19,00 \times \text{€}/\text{mq. } 700,00 = 13.300,00$ (tredicimilatrecento/00)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

€ 13.300,00

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:

Autorimessa € 13.300,00

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

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

Spese di cancellazione trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: € 623,00

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art 568 c.p.c.: € 6,78

Riduzione per arrotondamento: € 170,22

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova € 12.500,00

LOTTO 74

1. IDENTIFICAZIONE BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

PER LA PIENA PROPRIETÀ

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. 86, corridoio comune, vano scala, salvo altre.

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 879 sub. 87 (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; intestato proprietà 1000/1000.

Si rimanda all'allegato 288.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza catastale complessiva: 18,00 m²

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 12.600,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 11.500,00

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

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 _____, 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 289.

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, l'immobile in oggetto.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

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 ricomprensivo 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 CHERI (TO), VIA GIACINTO GIORDANO 5-VIALE DELLA REPUBBLICA 12

**AUTORIMESSA PRIVATA
PER LA PIENA PROPRIETÀ**

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. 86, corridoio comune, vano scala, salvo altre.

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 879 sub. 87 (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, intestato proprietà 1000/1000.

Si rimanda all'allegato 288.

DESCRIZIONE:

L'unità in questione, posta al piano interrato, è parte di più ampio compendio residenziale elevato a 4 piani fuori terra, posto in zona periferica dotata dei principali servizi comunali, la cui costruzione risulta ultimata nel 2010, avente accesso carraio dal civico 5 della Via Giacinto Giordano e dal civico 12 del Viale della Repubblica, presenta sinteticamente le seguenti caratteristiche: struttura portante in c.a.; accesso da cancello automatizzato in profilati di ferro, nonché dai diversi vani scala, anche tramite ascensore.

Stato manutentivo buono.



601

Relazione estimativa di Consulenza Tecnica d'Ufficio

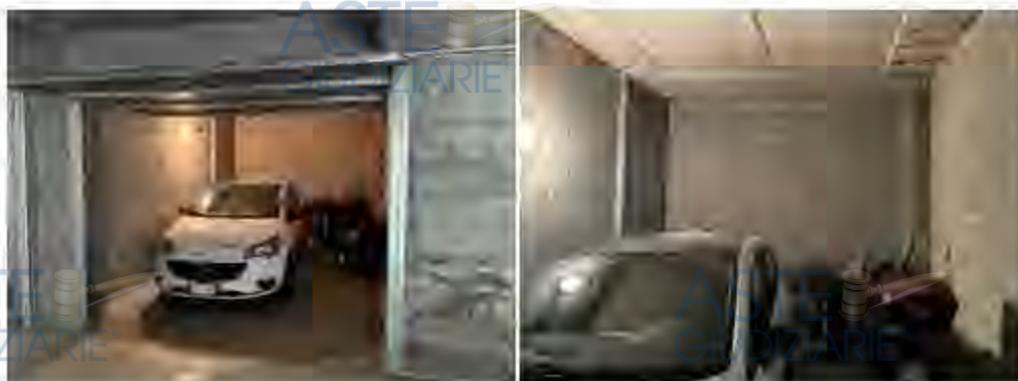
Procedura esecutiva n. 2/2024 R.G.E.

promossa da

co. Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 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 290).

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 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 del bene esecutato in via prudenziale, adottando un criterio di stima sintetico-comparativo, come segue:

$\text{mq. } 18,00 \times \text{€}/\text{mq. } 700,00 = 12.600,00$ (dodicimilaseicento/00)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

€ 12.600,00

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, 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:

Autorimessa € 12.600,00

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: € 623,00

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art 568 c.p.c.: € 6,40

Riduzione per arrotondamento: € 470,60

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova € 11.500,00

LOTTO 75

1. IDENTIFICAZIONE BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

PER LA PIENA PROPRIETÀ

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, vano scala, corridoio comune, autorimessa sub. 89, salvo altre.

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 879 sub. 88 (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; intestato proprietà 1000/1000.

Si rimanda all'allegato 291.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza catastale complessiva: 16,00 m²

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 11.200,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 10.500,00

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

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 _____, 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 292.

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: € 4,43

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 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 CHERI (TO), VIA GIACINTO GIORDANO 5-VIALE DELLA REPUBBLICA 12

**AUTORIMESSA PRIVATA
PER LA PIENA PROPRIETÀ**

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, vano scala, corridoio comune, autorimessa sub. 89, salvo altre.

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 879 sub. 88 (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, intestato proprietà 1000/1000.

Si rimanda all'allegato 291.

DESCRIZIONE:

L'unità in questione, posta al piano interrato, è parte di più ampio compendio residenziale elevato a 4 piani fuori terra, posto in zona periferica dotata dei principali servizi comunali, la cui costruzione risulta ultimata nel 2010, avente accesso carraio dal civico 5 della Via Giacinto Giordano e dal civico 12 del Viale della Repubblica, presenta sinteticamente le seguenti caratteristiche: struttura portante in c.a.; accesso da cancello automatizzato in profilati di ferro, nonché dai diversi vani scala, anche tramite ascensore.

Stato manutentivo buono.



608

Relazione estimativa di Consulenza Tecnica d'Ufficio

Procedura esecutiva n. 2/2024 R.G.E.

promossa da

co. Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

In merito all'autorimessa si riferisce sinteticamente quanto segue: accesso da portone basculante in lamiera zincata; pavimentazione in battuto di cemento lisciato; 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 293).

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 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 del bene esecutato in via prudenziale, adottando un criterio di stima sintetico-comparativo, come segue:

$\text{mq. } 16,00 \times \text{€}/\text{mq. } 700,00 = 11.200,00$ (undicimiladuecento/00)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

€ 11.200,00

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:

Autorimessa € 11.200,00

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: € 623,00

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art 568 c.p.c.: € 4,43

Riduzione per arrotondamento: € 72,57

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova € 10.500,00

LOTTO 76

1. IDENTIFICAZIONE BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

PER LA PIENA PROPRIETÀ

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. 90, corridoio comune, vano scala, salvo altre.

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 879 sub. 91 (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; intestato proprietà 1000/1000.

Si rimanda all'allegato 294.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza catastale complessiva: 16,00 m²

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 11.200,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 10.500,00

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

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 _____, 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 _____, contro _____

4.2.3 Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4 Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

Si rimanda all'allegato 295.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Gestione ordinaria: _____ € 4,43

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.

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), VIA GIACINTO GIORDANO 5-VIALE DELLA REPUBBLICA 12

**AUTORIMESSA PRIVATA
PER LA PIENA PROPRIETÀ**

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. 90, corridoio comune, vano scala, salvo altre.

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 879 sub. 91 (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, intestato proprietà 1000/1000.

Si rimanda all'allegato 294.

DESCRIZIONE:

L'unità in questione, posta al piano interrato, è parte di più ampio compendio residenziale elevato a 4 piani fuori terra, posto in zona periferica dotata dei principali servizi comunali, la cui costruzione risulta ultimata nel 2010, avente accesso carraio dal civico 5 della Via Giacinto Giordano e dal civico 12 del Viale della Repubblica, presenta sinteticamente le seguenti caratteristiche: struttura portante in c.a.; accesso da cancello automatizzato in profilati di ferro, nonché dai diversi vani scala, anche tramite ascensore.

Stato manutentivo buono.



615

Relazione estimativa di Consulenza Tecnica d'Ufficio

Procedura esecutiva n. 2/2024 R.G.E.

promossa da

co. Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

In merito all'autorimessa si riferisce sinteticamente quanto segue: accesso da portone basculante in lamiera zincata; pavimentazione in battuto di cemento lisciato; 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 296).

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 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 del bene esecutato in via prudenziale, adottando un criterio di stima sintetico-comparativo, come segue:

$\text{mq. } 16,00 \times \text{€}/\text{mq. } 700,00 = 11.200,00$ (undicimiladuecento/00)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

€ 11.200,00

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:

Autorimessa € 11.200,00

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: € 623,00

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art 568 c.p.c.: € 4,43

Riduzione per arrotondamento: € 72,57

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova € 10.500,00

LOTTO 77

1. IDENTIFICAZIONE BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

PER LA PIENA PROPRIETÀ

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, vano scala, corridoio comune, autorimessa sub. 93, salvo altre.

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 879 sub. 92 (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; intestato , proprietà 1000/1000.

Si rimanda all'allegato 297.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza catastale complessiva: 17,00 m²

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 10.200,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 9.500,00

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 30/10/2023 al n. 11243, serie 3T (allegato 298).

Durata del contratto dal 01/10/2023 al 30/09/2024. Canone annuo € 600,00 (seicento/00) da pagarsi in due rate semestrali 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.

618

Relazione estimativa di Consulenza Tecnica d'Ufficio

Procedura esecutiva n. 2/2024 R.G.E.

promossa da:

co. Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 _____, 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 299.

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: € 6,56

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 ricomprensente 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 CHERI (TO), VIA GIACINTO GIORDANO 5-VIALE DELLA REPUBBLICA 12

**AUTORIMESSA PRIVATA
PER LA PIENA PROPRIETÀ**

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, vano scala, corridoio comune, autorimessa sub. 93, salvo altre.

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 879 sub. 92 (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, intestato proprietà 1000/1000.

Si rimanda all'allegato 297.

DESCRIZIONE:

L'unità in questione, posta al piano interrato, è parte di più ampio compendio residenziale elevato a 4 piani fuori terra, posto in zona periferica dotata dei principali servizi comunali, la cui costruzione risulta ultimata nel 2010, avente accesso carraio dal civico 5 della Via Giacinto Giordano e dal civico 12 del Viale della Repubblica, presenta sinteticamente le seguenti caratteristiche: struttura portante in c.a.; accesso da cancello automatizzato in profilati di ferro, nonché dai diversi vani scala, anche tramite ascensore.

Stato manutentivo buono.



622

Relazione estimativa di Consulenza Tecnica d'Ufficio

Procedura esecutiva n. 2/2024 R.G.E.

promossa da

co. Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

In merito all'autorimessa si riferisce sinteticamente quanto segue: accesso da portone basculante in lamiera zincata; pavimentazione in battuto di cemento lisciato; 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 300).

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 del bene esecutato in via prudenziale, adottando un criterio di stima sintetico-comparativo, come segue:

mq. 17,00 x €/mq. 600,00 = 10.200,00 (diecimiladuecento/00)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

€ 10.200,00

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:

| | |
|-------------|-------------|
| Autorimessa | € 10.200,00 |
|-------------|-------------|

| | |
|---|--------|
| 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: | € 623,00 |
|---|----------|

| | |
|---|--------|
| Spese condominiali insolute ai sensi dell'art 568 c.p.c.: | € 6,56 |
|---|--------|

| | |
|-------------------------------|---------|
| Riduzione per arrotondamento: | € 70,44 |
|-------------------------------|---------|

| | |
|--|-------------------|
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova | € 9.500,00 |
|--|-------------------|

LOTTO 78

1. IDENTIFICAZIONE BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

PER LA PIENA PROPRIETÀ

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, terrapieno, intercapedine, corridoio comune, salvo altre.

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 879 sub. 95 (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; intestato proprietà 1000/1000.

Si rimanda all'allegato 301.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza catastale complessiva: 19,00 m²

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 13.300,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 12.500,00

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

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 _____, 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 302.

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, l'immobile in oggetto.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

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 _____, 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 ricomprensivo 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 CHERI (TO), VIA GIACINTO GIORDANO 5-VIALE DELLA REPUBBLICA 12

**AUTORIMESSA PRIVATA
PER LA PIENA PROPRIETÀ**

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, terrapieno, intercapedine, corridoio comune, salvo altre.

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 879 sub. 95 (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, intestato proprietà 1000/1000.

Si rimanda all'allegato 301.

DESCRIZIONE:

L'unità in questione, posta al piano interrato, è parte di più ampio compendio residenziale elevato a 4 piani fuori terra, posto in zona periferica dotata dei principali servizi comunali, la cui costruzione risulta ultimata nel 2010, avente accesso carraio dal civico 5 della Via Giacinto Giordano e dal civico 12 del Viale della Repubblica, presenta sinteticamente le seguenti caratteristiche: struttura portante in c.a.; accesso da cancello automatizzato in profilati di ferro, nonché dai diversi vani scala, anche tramite ascensore.

Stato manutentivo buono.



629

Relazione estimativa di Consulenza Tecnica d'Ufficio

Procedura esecutiva n. 2/2024 R.G.E.

promossa da

co. Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

In merito all'autorimessa si riferisce sinteticamente quanto segue: accesso da portone basculante in lamiera zincata; pavimentazione in battuto di cemento lisciato; 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 303).

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 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 del bene esecutato in via prudenziale, adottando un criterio di stima sintetico-comparativo, come segue:

$\text{mq. } 19,00 \times \text{€}/\text{mq. } 700,00 = 13.300,00$ (tredicimilatrecento/00)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

€ 13.300,00

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:

Autorimessa € 13.300,00

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

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

Spese di cancellazione trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: € 623,00

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art 568 c.p.c.: € 6,78

Riduzione per arrotondamento: € 170,22

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova € 12.500,00

Torino, li 23/10/2024

il tecnico incaricato
Arch. Maurizio ORAZI