



**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](mailto:segreteria@architettoorazi.it)

PEC: [m.orazi@arehinstitutinopec.it](mailto:m.orazi@arehinstitutinopec.it)

## LOTTO 44

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

#### PER LA PIENA PROPRIETÀ

in Chieri (TO), Viale della Repubblica n. 10

- con accesso dalla scala "M", al piano primo (2° f.t.), **alloggio**, composto di ingresso su soggiorno-cucina, disimpegno, due camere e doppi servizi, alle coerenze: distacco verso Viale della Repubblica, alloggio sub. 189, pianerottolo, vano scala, aria su corte esclusiva sub. 186, alloggio sub. 181, salvo altre;
- al piano interrato, **cantina** alle coerenze: intercapedine, cantina sub. 189, corridoio comune, cantina sub. 187, salvo altre.

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 879 sub. 188 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 673,98 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 10, piano: S1-1; intestato  
1000/1000. , proprietà

Si rimanda all'allegato 188.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

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

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 133.300,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 132.000,00

### 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 22/07/2024 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 persone, con presenza 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 esecutata unitamente ad altro soggetto attuatore.

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

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

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

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

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

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

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

4.2.1 *Iscrizioni:*

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

, contro

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

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

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

#### 4.2.2 Pignoramenti:

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

4.2.3 *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4 *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

Si rimanda all'allegato 189.

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

Si precisa inoltre che:

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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

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

, 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 CHIARI (TO), VIALE DELLA REPUBBLICA N. 10

## ALLOGGIO E CANTINA PER LA PIENA PROPRIETÀ

In Chiari (TO), Viale della Repubblica n. 10

- con accesso dalla scala "M", al piano primo (2° Et.), alloggio, composto di ingresso su soggiorno-cucina, disimpegno, due camere e doppi servizi, alle coerenze: distacco verso Viale della Repubblica, alloggio sub. 189, pianerottolo, vano scala, aria su corte esclusiva sub. 186, alloggio sub. 181, salvo altre;
- al piano interrato, cantina alle coerenze: intercapedine, cantina sub. 189, corridoio comune, cantina sub. 187, salvo altre.

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 879 sub. 188 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 673,98 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 10, piano: S1-1; intestato , proprietà 1000/1000.

Si rimanda all'allegato 188.

DESCRIZIONE:

Trattasi di fabbricato elevato a 4 piani fuori terra, oltre interrato, posto in zona periferica dotata dei principali servizi comunali, la cui costruzione risulta ultimata nel 2010, avente accesso pedonale dai civici 8-10 del Viale della Repubblica, nonché accessi carrai dal civico 12 del Viale della Repubblica e dal civico 5 della Via Giacinto Giordano, che presenta sinteticamente le seguenti caratteristiche: struttura portante in c.a., tetto a falde con manto di copertura in tegole; tamponamenti intonacati e tinteggiati al civile; orizzontamenti e solette balconi in laterocemento con ringhiere in ferro; serramenti esterni in pvc con interposti vetri doppi protetti da gelosie in pvc.

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





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





Per una migliore comprensione si rimanda alla documentazione fotografica (allegato 190).

#### CLASSE ENERGETICA:

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

#### CONSISTENZA:

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

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

#### DEFINIZIONE:

Procedimento di stima: *a corpo*

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

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

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

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: € 133.300,00

### 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La perizia è svolta con riserva:

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

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

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

#### VALORE DI MERCATO (OMV):

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

Alloggio e cantina

€ 133.300,00

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

€ 0,00

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

€ 0,00

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

€ 1.090,00

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

€ 0,00

Riduzione per arrotondamento:

€ 210,00

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

**€ 132.000,00**

## LOTTO 45

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

#### PER LA PIENA PROPRIETÀ

in Chieri (TO), Viale della Repubblica n. 10

- con accesso dalla scala "M", al piano primo (2° f.t.), **alloggio**, composto di ingresso su soggiorno-cucina, disimpegno, due camere, doppi servizi e ripostiglio, alle coerenze: aria su corte esclusiva sub. 187, vano scala, pianerottolo, alloggio sub. 188, salvo altre;
- al piano interrato, **cantina** alle coerenze: intercapedine, cantina sub. 190, corridoio comune, cantina sub. 188, salvo altre.

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 879 sub. 189 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 748,86 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 10, piano: S1-1; intestato \_\_\_\_\_, proprietà 1000/1000.

Si rimanda all'allegato 191.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza catastale complessiva alloggio e cantina: 91,00 m<sup>2</sup>

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

€ 113.750,00

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

€ 112.000,00

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

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava occupato da \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_, in forza di contratto di locazione registrato a Pinerolo il 02/05/2022 al n. 1798, serie 3T (allegato 192).

Durata del contratto dal 01/05/2022 al 30/04/2025. Canone annuo € 4.560,00 (quattromilacinquecentosessanta/00) da pagarsi in rate mensili anticipate di € 380,00, oltre acconto spese per complessivi mensili € 60,00.

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

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

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

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

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

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.2.1 *Iscrizioni:*

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

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

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

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

#### 4.2.2 Pignoramenti:

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

4.2.3 *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4 *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

Si rimanda all'allegato 193.

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:	€ 211,19
Gestione riscaldamento:	€ 0,00

Si precisa inoltre che:

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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

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

, 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 CHIARI (TO), VIALE DELLA REPUBBLICA N. 10

## ALLOGGIO E CANTINA PER LA PIENA PROPRIETÀ

In Chiari (TO), Viale della Repubblica n. 10

- con accesso dalla scala "M", al piano primo (2° ft.), alloggio, composto di ingresso su soggiorno-cucina, disimpegno, due camere, doppi servizi e ripostiglio, alle coerenze: aria su corte esclusiva sub. 187, vano scala, pianerottolo, alloggio sub. 188, salvo altre;
- al piano interrato, cantina alle coerenze: intercapedine, cantina sub. 190, corridoio comune, cantina sub. 188, salvo altre.

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 879 sub. 189 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 748,86 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 10, piano: S1-1; intestato , proprietà 1000/1000.

Si rimanda all'allegato 191.

DESCRIZIONE:

Trattasi di fabbricato elevato a 4 piani fuori terra, oltre interrato, posto in zona periferica dotata dei principali servizi comunali, la cui costruzione risulta ultimata nel 2010, avente accesso pedonale dai civici 8-10 del Viale della Repubblica, nonché accessi carrai dal civico 12 del Viale della Repubblica e dal civico 5 della Via Giacinto Giordano, che presenta sinteticamente le seguenti caratteristiche: struttura portante in c.a., tetto a falde con manto di copertura in tegole; tamponamenti intonacati e tinteggiati al civile; orizzontamenti e solette balconi in laterocemento con ringhiere in ferro; serramenti esterni in pvc con interposti vetri doppi protetti da gelosie in pvc.

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

Stato manutentivo buono.





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





Per una migliore comprensione si rimanda alla documentazione fotografica (allegato 194).

**CLASSE ENERGETICA:**

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

**CONSISTENZA:**

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

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

**DEFINIZIONE:**

Procedimento di stima: *a corpo*

**SVILUPPO VALUTAZIONE:**

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

mq. 91,00 x €/mq. 1.250,00 = € 113.750,00 (centotredicimilasettecentocinquanta/00)

**CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:**

Valore a corpo: € 113.750,00

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

La perizia è svolta con riserva:

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

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

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

#### VALORE DI MERCATO (OMV):

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

Alloggio e cantina

€ 113.750,00

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

€ 0,00

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

€ 0,00

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

€ 992,00

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

€ 211,19

Riduzione per arrotondamento:

€ 546,81

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

**€ 112.000,00**

## LOTTO 46

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

#### PER LA PIENA PROPRIETÀ

##### in Chieri (TO), Viale della Repubblica n. 10

- con accesso dalla scala "M", al piano secondo (3° f.t.), **alloggio**, composto di ingresso su soggiorno-cucina, disimpegno, due camere e doppi servizi, alle coerenze: distacco verso Viale della Repubblica, alloggio sub. 191, pianerottolo, vano scala, aria su corte esclusiva sub. 186, alloggio sub. 183, salvo altre;
- al piano interrato, **cantina** alle coerenze: intercapedine, cantina sub. 191, corridoio comune, cantina sub. 189, salvo altre.

##### in Chieri (TO)

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

- al piano interrato, **autorimessa privata** alle coerenze: corsia di manovra, autorimessa sub. 103, corridoio comune, autorimessa sub. 105, salvo altre.

#### Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 879 sub. 190 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 673,98 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 10, piano: S1-2;
- foglio 52 particella 879 sub. 104 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 15 m<sup>2</sup>, rendita 80,57 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 5 - Viale della Repubblica n. 12, piano: S1;

intestati

1000/1000.

, proprietà

Si rimanda all'allegato 195.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza catastale complessiva alloggio e cantina: 86,00 m<sup>2</sup>  
Consistenza catastale complessiva autorimessa: 16,00 m<sup>2</sup>

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 125.700,00  
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 124.000,00

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

Al momento del sopralluogo gli immobili risultavano occupati da

, in forza di contratto di locazione registrato a Pinerolo il 26/07/2017 al n. 3248, serie 3T (allegato 196).

Durata del contratto dal 01/09/2017 al 31/08/2021, prorogato fino al 31/08/2025. Canone annuo € 5.280,00 (cinquemiladuecentottanta/00) da pagarsi in rate mensili anticipate di € 440,00, oltre acconto spese per complessivi mensili € 60,00.

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

#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

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

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

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

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

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

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

Si precisa che, ai sensi dell'art. 11, a seguito di trasferimento della proprietà la parte acquirente, e successivamente i suoi eventuali aventi causa, subentra nella posizione giuridica della società esecutata concessionaria relativamente a tutti i diritti, oneri ed obblighi nascenti dalla medesima convenzione, con esclusione solamente di quelli relativi agli articoli 2, 3, 4, 5, 7 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 197.

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

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

##### Alloggio e cantina

Gestione ordinaria: € 195,69  
Gestione riscaldamento: € 0,00

##### Autorimessa privata

Gestione ordinaria: € 4,23

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**

Dott. Arch. Maurizio ORAZI

CONSULENTE TECNICO DEL GIUDICE

Tel. 011.046.16.30

e-mail: segreteria@architettoorazi.it

PEC: m.orazi@architettitorinopec.it

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

IMMOBILI IN CHERI (TO), VIALE DELLA REPUBBLICA N. 10  
VIA GIACINTO GIORDANO N. 5 / VIALE DELLA REPUBBLICA N. 12  
**ALLOGGIO, CANTINA E AUTORIMESSA PRIVATA  
PER LA PIENA PROPRIETÀ**

**in Chieri (TO), Viale della Repubblica n. 10**

- con accesso dalla scala "M", al piano secondo (3° f.t.), **alloggio**, composto di ingresso su soggiorno-cucina, disimpegno, due camere e doppi servizi, alle coerenze: distacco verso Viale della Repubblica, alloggio sub. 191, pianerottolo, vano scala, aria su corte esclusiva sub. 186, alloggio sub. 183, salvo altre;
- al piano interrato, **cantina** alle coerenze: intercapedine, cantina sub. 191, corridoio comune, cantina sub. 189, salvo altre.

**in Chieri (TO)**

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

- al piano interrato, **autorimessa privata** alle coerenze: corsia di manovra, autorimessa sub. 103, corridoio comune, autorimessa sub. 105, salvo altre.

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 879 sub. 190 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 673,98 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 10, piano: S1-2;
- foglio 52 particella 879 sub. 104 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 15 m<sup>2</sup>, rendita 80,57 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 5 - Viale della Repubblica n. 12, piano: S1;

intestati \_\_\_\_\_, proprietà  
1000/1000.

Si rimanda all'allegato 195.

DESCRIZIONE:

Trattasi di fabbricato elevato a 4 piani fuori terra, oltre interrato, posto in zona periferica dotata dei principali servizi comunali, la cui costruzione risulta ultimata nel 2010, avente accesso pedonale dai civici 8-10 del Viale della Repubblica, nonché accessi carrai dal civico 12 del Viale della Repubblica e dal civico 5 della Via Giacinto Giordano, che presenta sinteticamente le seguenti caratteristiche: struttura portante in c.a., tetto a falde con mando di copertura in tegole; tamponamenti intonacati e tinteggiati al civile; orizzontamenti e solette balconi in laterocemento con ringhiere in ferro; serramenti esterni in pvc con interposti vetri doppi protetti da gelosie in pvc.

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

Stato manutentivo buono.

ASTE  
GIUDIZIARIE®



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





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



Per una migliore comprensione si rimanda alla documentazione fotografica (allegato 198).

**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 dei beni eseguiti in via prudenziale, adottando un criterio di stima sintetico-comparativo, come segue:

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

autorimessa - mq. 16,00 x €/mq. 600,00 = 9.600,00

e così per complessivi € 125.700,00 (centoventicinquemilasettecento/00)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **€ 125.700,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

La perizia è svolta con riserva:

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

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

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

Alloggio, cantina e autorimessa **€ 125.700,00**

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

Dott. Arch. Maurizio ORAZI

CONSULENTE TECNICO DEL GIUDICE

Tel. 011.046.16.30

e-mail: segreteria@architettoorazi.it

PEC: m.orazi@architettitorinopec.it

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

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

ASTE  
GIUDIZIARIE®

€ 0,00

ASTE  
GIUDIZIARIE®

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

€ 1.052,00

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

€ 199,92

Riduzione per arrotondamento:

€ 448,08

ASTE  
GIUDIZIARIE®

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

ASTE  
GIUDIZIARIE®

€ 124.000,00

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## LOTTO 47

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

#### PER LA PIENA PROPRIETÀ

##### in Chieri (TO), Viale della Repubblica n. 10

- con accesso dalla scala "M", al piano secondo (3° f.t.), **alloggio**, composto di ingresso su soggiorno-cucina, disimpegno, due camere, doppi servizi e ripostiglio, alle coerenze: aria su corte esclusiva sub. 187, vano scala, pianerottolo, alloggio sub. 190, salvo altre;
- al piano interrato, **cantina** alle coerenze: intercapedine, cantina sub. 193, corridoio comune, cantina sub. 190, salvo altre.

##### in Chieri (TO)

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

- al piano interrato, **autorimessa privata** alle coerenze: corsia di manovra, vano scala, corridoio comune, autorimessa sub. 99, salvo altre.

#### Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 879 sub. 191 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 748,86 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 10, piano: S1-2;
- foglio 52 particella 879 sub. 98 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 15 m<sup>2</sup>, rendita 80,57 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 5 - Viale della Repubblica n. 12, piano: S1;

intestati \_\_\_\_\_, proprietà  
1000/1000.

Si rimanda all'allegato 199.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza catastale complessiva alloggio e cantina: 88,00 m<sup>2</sup>  
Consistenza catastale complessiva autorimessa: 16,00 m<sup>2</sup>

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto  
in cui si trova: € 128.400,00  
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto  
e di diritto in cui si trova: € 127.000,00

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

Al momento del sopralluogo gli immobili risultavano occupati da

\_\_\_\_\_, in forza di contratto di locazione registrato a Pinerolo  
il 07/04/2016 al n. 1734, serie 3T (allegato 200).

Durata del contratto dal 01/05/2016 al 30/04/2020, prorogato fino al 30/04/2028. Canone annuo  
€ 5.700,00 (cinquemilasettecento/00) da pagarsi in rate mensili anticipate di € 475,00, oltre  
acconto spese per complessivi mensili € 75,00.

Si rimanda inoltre agli accertamenti esperiti presso l'Agenzia delle Entrate (allegato 1), restando

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

#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

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

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

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

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

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

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

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

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

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

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

questione.

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

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

##### 4.2.1 *Iscrizioni:*

**Ipoteca volontaria**, iscritta il 03/04/2008 a Torino 2 ai nn. 16591/3326, a favore  
, 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 201.

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

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

##### Alloggio e cantina

Gestione ordinaria: € 204,58

Gestione riscaldamento: € 0,00

##### Autorimessa privata

Gestione ordinaria: € 5,74

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 risulta 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**

Dott. Arch. Maurizio ORAZI

CONSULENTE TECNICO DEL GIUDICE

Tel. 011.046.16.30

e-mail: segreteria@architettoorazi.it

PEC: m.orazi@architettitorinopec.it

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

IMMOBILI IN CHIERI (TO), VIALE DELLA REPUBBLICA N. 10  
VIA GIACINTO GIORDANO N. 5 / VIALE DELLA REPUBBLICA N. 12  
**ALLOGGIO, CANTINA E AUTORIMESSA PRIVATA  
PER LA PIENA PROPRIETÀ**

**in Chieri (TO), Viale della Repubblica n. 10**

- con accesso dalla scala "M", al piano secondo (3° f.t.), **alloggio**, composto di ingresso su soggiorno-cucina, disimpegno, due camere, doppi servizi e ripostiglio, alle coerenze: aria su corte esclusiva sub. 187, vano scala, pianerottolo, alloggio sub. 190, salvo altre;
- al piano interrato, **cantina** alle coerenze: intercapedine, cantina sub. 193, corridoio comune, cantina sub. 190, salvo altre.

**in Chieri (TO)**

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

- al piano interrato, **autorimessa privata** alle coerenze: corsia di manovra, vano scala, corridoio comune, autorimessa sub. 99, salvo altre.

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 879 sub. 191 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 748,86 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 10, piano: S1-2;
- foglio 52 particella 879 sub. 98 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 15 m<sup>2</sup>, rendita 80,57 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 5 - Viale della Repubblica n. 12, piano: S1;

intestati  
1000/1000. , proprietà

Si rimanda all'allegato 199.

DESCRIZIONE:

Trattasi di fabbricato elevato a 4 piani fuori terra, oltre interrato, posto in zona periferica dotata dei principali servizi comunali, la cui costruzione risulta ultimata nel 2010, avente accesso pedonale dai civici 8-10 del Viale della Repubblica, nonché accessi carrai dal civico 12 del Viale della Repubblica e dal civico 5 della Via Giacinto Giordano, che presenta sinteticamente le seguenti caratteristiche: struttura portante in c.a., tetto a falde con mando di copertura in tegole; tamponamenti intonacati e tinteggiati al civile; orizzontamenti e solette balconi in laterocemento con ringhiere in ferro; serramenti esterni in pvc con interposti vetri doppi protetti da gelosie in pvc.

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

Stato manutentivo buono.

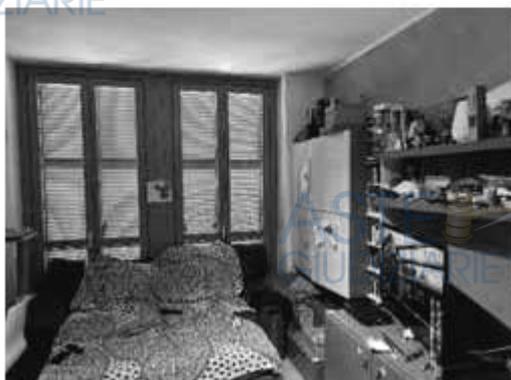
ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



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





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



Per una migliore comprensione si rimanda alla documentazione fotografica (allegato 202).

**CLASSE ENERGETICA:**

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

CONSISTENZA:

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

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

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

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

alloggio e cantina - mq. 88,00 x €/mq. 1.350,00 = € 118.800,00

autorimessa - mq. 16,00 x €/mq. 600,00 = 9.600,00

e così per complessivi € 128.400,00 (centoventottomilaquattrocento/00)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **€ 128.400,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

La perizia è svolta con riserva:

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

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

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

Alloggio, cantina e autorimessa **€ 128.400,00**

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

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

	€	0,00
Spese di cancellazione trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€	1.065,00
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art 568 c.p.c.:	€	210,32
Riduzione per arrotondamento:	€	124,68
<b>Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova</b>	<b>€</b>	<b>127.000,00</b>

## LOTTO 48

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

#### PER LA PIENA PROPRIETÀ

in Chieri (TO), Viale della Repubblica n. 10

- con accesso dalla scala "M", al piano terzo (4° f.t.), **alloggio**, composto di ingresso su soggiorno-cucina, disimpegno, due camere e doppi servizi, alle coerenze: distacco verso Viale della Repubblica, alloggio sub. 193, pianerottolo, vano scala, aria su corte esclusiva sub. 186, alloggio sub. 185, salvo altre;
- al piano interrato, **cantina** alle coerenze: intercapedine, cantina sub. 186, corridoio comune a tre lati, salvo altre.

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 879 sub. 192 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 673,98 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 10, piano: S1-3; intestato \_\_\_\_\_, proprietà 1000/1000.

Si rimanda all'allegato 203.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza catastale complessiva alloggio e cantina: 87,00 m<sup>2</sup>

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 121.800,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 120.000,00

### 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 17/11/2018 al n. 4949, serie 3T (allegato 204).

Durata del contratto dal 01/01/2019 al 31/12/2022, prorogato fino al 31/12/2027. Canone annuo € 4.800,00 (quattromilaottocento/00) da pagarsi in rate mensili anticipate di € 400,00, oltre acconto spese per complessivi mensili € 60,00.

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

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

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

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

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

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.2.1 *Iscrizioni:*

**Ipoteca volontaria**, iscritta il 03/04/2008 a Torino 2 ai nn. 16591/3326, a favore  
, 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 205.

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:	€ 253,72
Gestione riscaldamento:	€ 0,00

Si precisa inoltre che:

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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

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

, 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 CHIARI (TO), VIALE DELLA REPUBBLICA N. 10

## ALLOGGIO E CANTINA PER LA PIENA PROPRIETÀ

In Chiari (TO), Viale della Repubblica n. 10

- con accesso dalla scala "M", al piano terzo (4° fl.), alloggio, composto di ingresso su soggiorno-cucina, disimpegno, due camere e doppi servizi, alle coerenze: distacco verso Viale della Repubblica, alloggio sub. 193, pianerottolo, vano scala, aria su corte esclusiva sub. 186, alloggio sub. 185, salvo altre;
- al piano interrato, cantina alle coerenze: intercapedine, cantina sub. 186, corridoio comune a tre lati, salvo altre.

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 879 sub. 192 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 673,98 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 10, piano: S1-3; intestato \_\_\_\_\_, proprietà 1000/1000.

Si rimanda all'allegato 203.

DESCRIZIONE:

Trattasi di fabbricato elevato a 4 piani fuori terra, oltre interrato, posto in zona periferica dotata dei principali servizi comunali, la cui costruzione risulta ultimata nel 2010, avente accesso pedonale dai civici 8-10 del Viale della Repubblica, nonché accessi carrai dal civico 12 del Viale della Repubblica e dal civico 5 della Via Giacinto Giordano, che presenta sinteticamente le seguenti caratteristiche: struttura portante in c.a., tetto a falde con manto di copertura in tegole; tamponamenti intonacati e tinteggiati al civile; orizzontamenti e solette balconi in laterocemento con ringhiere in ferro; serramenti esterni in pvc con interposti vetri doppi protetti da gelosie in pvc.

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





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





Per una migliore comprensione si rimanda alla documentazione fotografica (allegato 206).

**CLASSE ENERGETICA:**

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

**CONSISTENZA:**

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

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

**DEFINIZIONE:**

Procedimento di stima: *a corpo*

**SVILUPPO VALUTAZIONE:**

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

mq. 87,00 x €/mq. 1.400,00 = € 121.800,00 (centoventunomilaottocento/00)

**CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:**

Valore a corpo: € 121.800,00

**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:

Alloggio e cantina

€ 121.800,00

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

€ 0,00

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

€ 1.032,00

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

€ 253,72

Riduzione per arrotondamento:

€ 514,28

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

**€ 120.000,00**

## LOTTO 49

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

#### PER LA PIENA PROPRIETÀ

in Chieri (TO), Viale della Repubblica n. 10

- con accesso dalla scala "M", al piano terzo (4° f.t.), **alloggio**, composto di ingresso su soggiorno-cucina, disimpegno, due camere, doppi servizi e ripostiglio, alle coerenze: aria su corte esclusiva sub. 187, vano scala, pianerottolo, alloggio sub. 192, salvo altre;
- al piano interrato, **cantina** alle coerenze: intercapedine, terrapieno, corridoio comune a due lati, cantina sub. 191, salvo altre.

in Chieri (TO)

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

- al piano interrato, **autorimessa privata** alle coerenze: corsia di manovra, autorimessa sub. 100, corridoio comune, vano scala, salvo altre.

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 879 sub. 193 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 748,86 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 10, piano: S1-3;
- foglio 52 particella 879 sub. 101 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 15 m<sup>2</sup>, rendita 80,57 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 5 - Viale della Repubblica n. 12, piano: S1;

intestati , proprietà  
1000/1000.

Si rimanda all'allegato 207.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza catastale complessiva alloggio e cantina: 89,00 m<sup>2</sup>  
Consistenza catastale complessiva autorimessa: 16,00 m<sup>2</sup>

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto  
in cui si trova: € 134.200,00  
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto  
e di diritto in cui si trova: € 132.000,00

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

Al momento del sopralluogo alloggio e cantina risultavano occupati da

, in forza di contratto di locazione registrato a Pinerolo il 12/07/2012 al n. 3830, serie 3 (allegato 208).

Durata del contratto dal 01/07/2012 al 30/06/2016, prorogato fino al 30/06/2024. Canone annuo € 6.180,00 (seimilacentootanta/00) da pagarsi in rate mensili anticipate di € 515,00, oltre acconto spese per complessivi mensili € 60,00.

Si rimanda inoltre agli accertamenti esperiti presso l'Agenzia delle Entrate (allegato 1), restando

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

#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

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

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

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

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

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

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

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

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

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

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

questione.

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

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

##### 4.2.1 *Iscrizioni:*

**Ipoteca volontaria**, iscritta il 03/04/2008 a Torino 2 ai nn. 16591/3326, a favore  
, 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 209.

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

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

##### Alloggio e cantina

Gestione ordinaria: € 172,80

Gestione riscaldamento: € 0,00

##### Autorimessa privata

Gestione ordinaria: € 5,73

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 risulta 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**

Dott. Arch. Maurizio ORAZI

CONSULENTE TECNICO DEL GIUDICE

Tel. 011.046.16.30

e-mail: segreteria@architettoorazi.it

PEC: m.orazi@architettitorinopec.it

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

IMMOBILI IN CHERI (TO), VIALE DELLA REPUBBLICA N. 10  
VIA GIACINTO GIORDANO N. 5 / VIALE DELLA REPUBBLICA N. 12  
**ALLOGGIO, CANTINA E AUTORIMESSA PRIVATA  
PER LA PIENA PROPRIETÀ**

**PER LA PIENA PROPRIETÀ**

**in Chieri (TO), Viale della Repubblica n. 10**

- con accesso dalla scala "M", al piano terzo (4° f.t.), **alloggio**, composto di ingresso su soggiorno-cucina, disimpegno, due camere, doppi servizi e ripostiglio, alle coerenze: aria su corte esclusiva sub. 187, vano scala, pianerottolo, alloggio sub. 192, salvo altre;
- al piano interrato, **cantina** alle coerenze: intercapedine, terrapieno, corridoio comune a due lati, cantina sub. 191, salvo altre.

**in Chieri (TO)**

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

- al piano interrato, **autorimessa privata** alle coerenze: corsia di manovra, autorimessa sub. 100, corridoio comune, vano scala, salvo altre.

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 879 sub. 193 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 748,86 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 10, piano: S1-3;
- foglio 52 particella 879 sub. 101 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 15 m<sup>2</sup>, rendita 80,57 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 5 - Viale della Repubblica n. 12, piano: S1;

intestati

1000/1000.

, proprietà

Si rimanda all'allegato 207.

DESCRIZIONE:

Trattasi di fabbricato elevato a 4 piani fuori terra, oltre interrato, posto in zona periferica dotata dei principali servizi comunali, la cui costruzione risulta ultimata nel 2010, avente accesso pedonale dai civici 8-10 del Viale della Repubblica, nonché accessi carrai dal civico 12 del Viale della Repubblica e dal civico 5 della Via Giacinto Giordano, che presenta sinteticamente le seguenti caratteristiche: struttura portante in c.a., tetto a falde con mando di copertura in tegole; tamponamenti intonacati e tinteggiati al civile; orizzontamenti e solette balconi in laterocemento con ringhiere in ferro; serramenti esterni in pvc con interposti vetri doppi protetti da gelosie in pvc.

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

Stato manutentivo buono.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



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





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



Per una migliore comprensione si rimanda alla documentazione fotografica (allegato 210).

**CLASSE ENERGETICA:**

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

CONSISTENZA:

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

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

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

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

alloggio e cantina - mq. 89,00 x €/mq. 1.400,00 = € 124.600,00

autorimessa - mq. 16,00 x €/mq. 600,00 = 9.600,00

e così per complessivi € 134.200,00 (centotrentaquattromiladuecento/00)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **€ 134.200,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

La perizia è svolta con riserva:

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

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

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

Alloggio, cantina e autorimessa **€ 134.200,00**

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

Dott. Arch. Maurizio ORAZI

CONSULENTE TECNICO DEL GIUDICE

Tel. 011.046.16.30

e-mail: segreteria@architettoorazi.it

PEC: m.orazi@architettitorinopec.it

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

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

ASTE  
GIUDIZIARIE®

€ 0,00

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

€ 1.094,00

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

€ 178,53

Riduzione per arrotondamento:

€ 927,47

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

€ 132.000,00

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## LOTTO 50

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

#### PER LA PIENA PROPRIETÀ

in Chieri (TO), con accesso carraio da Via Pompeo Colajanni n. 5

- al piano interrato, **autorimessa privata** alle coerenze: corsia di manovra, autorimessa sub. 46, cantine subb. 19, 17, 15, autorimessa sub. 48, salvo altre.

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 878 sub. 47 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 21 m<sup>2</sup>, rendita 112,79 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 5, piano: S1; intestato , proprietà 1000/1000.

Si rimanda all'allegato 211.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza catastale complessiva: 23,00 m<sup>2</sup>

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 13.800,00

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:

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava occupato da \_\_\_\_\_, in forza di contratto di locazione registrato a Torino 3 il 03/03/2021 al n. 2390, serie 3T (allegato 212).

Durata del contratto dal 01/03/2021 al 29/02/2024, prorogato fino al 28/02/2027. Canone annuo € 600,00 (seicento/00) da pagarsi in rate mensili anticipate di € 50,00, oltre acconto spese per complessivi mensili € 10,00.

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

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

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

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

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

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

**Convenzione integrativa** alla suddetta convenzione a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21.09.2007 rep. 55824/21261, trascritta a Torino 2 il 11.10.2007 ai nn. 54800/32220 (allegato 3), tra il Comune di Chieri e la società 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 23/11/2010 rep. 60494/24596, registrato a Torino il 25/11/2010 al n. 10276 (allegato 6).

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

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

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

4.2.1 *Iscrizioni:*

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

Importo ipoteca: € 21.800.000,00.

Importo capitale: € 10.900.000,00.

**Ipoteca conc. amministrativa/riscossione**, iscritta il 21/05/2018 a Torino 2 ai nn. 20065/3373,  
a favore \_\_\_\_\_, contro \_\_\_\_\_

Importo ipoteca: € 223.270,34.  
Importo capitale: € 111.635,17.

**Ipoteca conc. amministrativa/riscossione**, iscritta il 19/11/2021 a Torino 2 ai nn. 52115/9092,  
a favore \_\_\_\_\_, 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 213.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Gestione ordinaria: € 88,34

Si precisa inoltre che:

- le spese condominiali, attinenti come per legge agli ultimi due anni, sono state desunte dalla comunicazione pervenuta in data 12/09/2024 dall'amministratore condominiale (allegato 8);
- in considerazione delle tempistiche di trasferimento e delle disposizioni di attuazione del Codice Civile, chiunque intenda partecipare alla vendita, nella sua immediatezza, dovrà in ogni caso preliminarmente verificare la situazione debitoria sia attuale che pregressa, fermo restando che anche le eventuali pendenze che verranno computate dall'amministratore successivamente alla data suddetta resteranno a esclusivo carico dell'acquirente;
- le spese di cancellazione trascrizioni ed iscrizioni computate sono da intendersi indicative e non vincolanti in quanto tale importo sarà soggetto a variazione in considerazione del prezzo di aggiudicazione del bene;
- per quanto concerne i procedimenti giudiziari di cui al n. 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c. dalle informazioni assunte presso lo sportello del Ruolo Generale Contenziosi del Tribunale di Torino e dalle ispezioni ipotecarie eseguite a nome della società esecutata, risulta quanto prodotto nell'allegato 9.

### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Alla data di trascrizione del pignoramento (29/12/2023), l'immobile in oggetto risultava in capo per la piena proprietà alla società \_\_\_\_\_  
, 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. 183/2006 del 15/10/2007 nonché successiva Denuncia di Inizio Attività in variante 55/2010 prot. 3757 del 05/02/2010.

Si precisa inoltre che risulta rilasciata agibilità n. 34/2010 in data 29/07/2013.

Si rimanda all'allegato 12.

**7.2 SITUAZIONE URBANISTICA:**

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

**8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

**8.1 CONFORMITÀ EDILIZIA:** NESSUNA DIFFORMITÀ

**8.2 CONFORMITÀ CATASTALE:** NESSUNA DIFFORMITÀ

**8.3 CONFORMITÀ URBANISTICA:** NESSUNA DIFFORMITÀ

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

IMMOBILE IN CHIERI (TO), VIA POMPEO COLAJANNI N. 5

## AUTORIMESSA PRIVATA PER LA PIENA PROPRIETÀ

In Chieri (TO), con accesso carrabile da Via Pompeo Colajanni n. 5

- al piano interrato, autorimessa privata alle coerenze: corsia di manovra, autorimessa sub. 46, cantine subb. 19, 17, 15, autorimessa sub. 48, salvo altra.

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 878 sub. 47 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 21 m<sup>2</sup>, rendita 112,79 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 5, piano: S1; intestato a proprietà 1000/1000.

Si rimanda all'allegato 211.

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 carrabile dal civico 5 della Via Pompeo Colajanni, 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.



433

Relazione estimativa di Consulenza Tecnica d'Ufficio

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

promossa da:

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



Per una migliore comprensione si rimanda alla documentazione fotografica (allegato 214).

**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. 23,00 x €/mq. 600,00 = 13.800,00 (tredicimilaottocento/00)

**CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:**

Valore a corpo:

€ 13.800,00

**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 € 13.800,00

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: € 917,00

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art 568 c.p.c.: € 88,34

Riduzione per arrotondamento: € 294,66

**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 51

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

#### PER LA PIENA PROPRIETÀ

in Chieri (TO), con accesso carraio da Via Pompeo Colajanni n. 5

- al piano interrato, **autorimessa privata** alle coerenze: corsia di manovra, autorimessa sub. 48, vano scala, autorimessa sub. 50, salvo altre.

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 878 sub. 49 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 18 m<sup>2</sup>, rendita 96,68 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 5, piano: S1; intestato , proprietà 1000/1000.

Si rimanda all'allegato 215.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza catastale complessiva: 19,00 m<sup>2</sup>

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: € 12.000,00

### 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 , come da relazione del Custode Giudiziario agli atti della procedura.

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 23/11/2010 rep. 60494/24596, registrato a Torino il 25/11/2010 al n. 10276 (allegato 6).

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

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

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

4.2.1 *Iscrizioni:*

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

Importo ipoteca: € 21.800.000,00.

Importo capitale: € 10.900.000,00.

**Ipoteca conc. amministrativa/riscossione**, iscritta il 21/05/2018 a Torino 2 ai nn. 20065/3373,  
a favore \_\_\_\_\_, contro \_\_\_\_\_

Importo ipoteca: € 223.270,34.  
Importo capitale: € 111.635,17.

**Ipoteca conc. amministrativa/riscossione**, iscritta il 19/11/2021 a Torino 2 ai nn. 52115/9092,  
a favore \_\_\_\_\_, 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 216.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Gestione ordinaria: € 51,41

Si precisa inoltre che:

- le spese condominiali, attinenti come per legge agli ultimi due anni, sono state desunte dalla comunicazione pervenuta in data 12/09/2024 dall'amministratore condominiale (allegato 8);
- in considerazione delle tempistiche di trasferimento e delle disposizioni di attuazione del Codice Civile, chiunque intenda partecipare alla vendita, nella sua immediatezza, dovrà in ogni caso preliminarmente verificare la situazione debitoria sia attuale che pregressa, fermo restando che anche le eventuali pendenze che verranno computate dall'amministratore successivamente alla data suddetta resteranno a esclusivo carico dell'acquirente;
- le spese di cancellazione trascrizioni ed iscrizioni computate sono da intendersi indicative e non vincolanti in quanto tale importo sarà soggetto a variazione in considerazione del prezzo di aggiudicazione del bene;
- per quanto concerne i procedimenti giudiziari di cui al n. 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c. dalle informazioni assunte presso lo sportello del Ruolo Generale Contenziosi del Tribunale di Torino e dalle ispezioni ipotecarie eseguite a nome della società esecutata, risulta quanto prodotto nell'allegato 9.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

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

ricomprensive 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 ricomprensive l'immobile in questione risulta edificato in forza di Permesso di Costruire n. 183/2006 del 15/10/2007 nonché successiva Denuncia di Inizio Attività in variante 55/2010 prot. 3757 del 05/02/2010.

Si precisa inoltre che risulta rilasciata agibilità n. 34/2010 in data 29/07/2013.

Si rimanda all'allegato 12.

**7.2 SITUAZIONE URBANISTICA:**

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

**8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

**8.1 CONFORMITÀ EDILIZIA:** NESSUNA DIFFORMITÀ

**8.2 CONFORMITÀ CATASTALE:** NESSUNA DIFFORMITÀ

**8.3 CONFORMITÀ URBANISTICA:** NESSUNA DIFFORMITÀ

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

IMMOBILE IN CHIERI (TO), VIA POMPEO COLAJANNI N. 5

## AUTORIMESSA PRIVATA PER LA PIENA PROPRIETÀ

In Chieri (TO), con accesso carrabile da Via Pompeo Colajanni n. 5

- al piano interrato, autorimessa privata alle coerenze: corsia di manovra, autorimessa sub. 48, vano scala, autorimessa sub. 50, salvo altra.

### Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 878 sub. 49 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 18 m<sup>2</sup>, rendita 96,68 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 5, piano: S1; intestato , proprietà 1000/1000.

Si rimanda all'allegato 215.

### 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 carrabile dal civico 5 della Via Pompeo Colajanni, 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.



440

Relazione estimativa di Consulenza Tecnica d'Ufficio  
Procedura esecutiva n. 2/2024 R.G.E.

promossa da:

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



Per una migliore comprensione si rimanda alla documentazione fotografica (allegato 217).

#### 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. 19,00 x €/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: € 917,00

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art 568 c.p.c.: € 51,41

Riduzione per arrotondamento: € 331,59

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova € 12.000,00

## LOTTO 52

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

#### PER LA PIENA PROPRIETÀ

in Chieri (TO), con accesso carraio da Via Pompeo Colajanni n. 5

- al piano interrato, **autorimessa privata** alle coerenze: corsia di manovra, corridoio comune, autorimessa sub. 64, autorimessa sub. 53, salvo altre.

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 878 sub. 52 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 18 m<sup>2</sup>, rendita 96,68 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 5, piano: S1; intestato , proprietà 1000/1000.

Si rimanda all'allegato 218.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza catastale complessiva: 19,00 m<sup>2</sup>

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: € 12.000,00

### 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.

#### 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 23/11/2010 rep. 60494/24596, registrato a Torino il 25/11/2010 al n. 10276 (allegato 6).

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

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

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

4.2.1 *Iscrizioni:*

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

Importo ipoteca: € 21.800.000,00.

Importo capitale: € 10.900.000,00.

**Ipoteca conc. amministrativa/riscossione**, iscritta il 21/05/2018 a Torino 2 ai nn. 20065/3373,  
a favore \_\_\_\_\_, contro \_\_\_\_\_

Importo ipoteca: € 223.270,34.  
Importo capitale: € 111.635,17.

**Ipoteca conc. amministrativa/riscossione**, iscritta il 19/11/2021 a Torino 2 ai nn. 52115/9092,  
a favore \_\_\_\_\_, 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 219.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Gestione ordinaria: € 51,16

Si precisa inoltre che:

- le spese condominiali, attinenti come per legge agli ultimi due anni, sono state desunte dalla comunicazione pervenuta in data 12/09/2024 dall'amministratore condominiale (allegato 8);
- in considerazione delle tempistiche di trasferimento e delle disposizioni di attuazione del Codice Civile, chiunque intenda partecipare alla vendita, nella sua immediatezza, dovrà in ogni caso preliminarmente verificare la situazione debitoria sia attuale che pregressa, fermo restando che anche le eventuali pendenze che verranno computate dall'amministratore successivamente alla data suddetta resteranno a esclusivo carico dell'acquirente;
- le spese di cancellazione trascrizioni ed iscrizioni computate sono da intendersi indicative e non vincolanti in quanto tale importo sarà soggetto a variazione in considerazione del prezzo di aggiudicazione del bene;
- per quanto concerne i procedimenti giudiziari di cui al n. 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c. dalle informazioni assunte presso lo sportello del Ruolo Generale Contenziosi del Tribunale di Torino e dalle ispezioni ipotecarie eseguite a nome della società esecutata, risulta quanto prodotto nell'allegato 9.

### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Alla data di trascrizione del pignoramento (29/12/2023), l'immobile in oggetto risultava in capo per la piena proprietà alla società \_\_\_\_\_  
, 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. 183/2006 del 15/10/2007 nonché successiva Denuncia di Inizio Attività in variante 55/2010 prot. 3757 del 05/02/2010.

Si precisa inoltre che risulta rilasciata agibilità n. 34/2010 in data 29/07/2013.

Si rimanda all'allegato 12.

### 7.2 SITUAZIONE URBANISTICA:

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

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1 CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2 CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3 CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

IMMOBILE IN CHIERI (TO), VIA POMPEO COLAJANNI N. 5

## AUTORIMESSA PRIVATA PER LA PIENA PROPRIETÀ

In Chieri (TO), con accesso carrabile da Via Pompeo Colajanni n. 5

- al piano interrato, autorimessa privata alle coerenze: corsia di manovra, corridoio comune, autorimessa sub. 64, autorimessa sub. 53, salvo altre.

### Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 878 sub. 52 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 18 m<sup>2</sup>, rendita 96,68 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 5, piano: S1; intestato a proprietà 1000/1000.

Si rimanda all'allegato 218.

### 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 carrabile dal civico 5 della Via Pompeo Colajanni, 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.



447

Relazione estimativa di Consulenza Tecnica d'Ufficio

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

promossa da:

con 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 220).

**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. 19,00 x €/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: € 917,00

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art 568 c.p.c.: € 51,16

Riduzione per arrotondamento: € 331,84

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova € 12.000,00

## LOTTO 53

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

#### PER LA PIENA PROPRIETÀ

in Chieri (TO), con accesso carraio da Via Pompeo Colajanni n. 5

- al piano interrato, **autorimessa privata** alle coerenze: corsia di manovra, autorimessa sub. 56, autorimessa sub. 59, autorimessa sub. 58, salvo altre.

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 878 sub. 57 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 18 m<sup>2</sup>, rendita 96,68 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 5, piano: S1; intestato , proprietà 1000/1000.

Si rimanda all'allegato 221.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza catastale complessiva: 19,00 m<sup>2</sup>

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: € 12.000,00

### 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 , come da relazione del Custode Giudiziario agli atti della procedura.

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 23/11/2010 rep. 60494/24596, registrato a Torino il 25/11/2010 al n. 10276 (allegato 6).

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

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

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

4.2.1 *Iscrizioni:*

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

Importo ipoteca: € 21.800.000,00.

Importo capitale: € 10.900.000,00.

**Ipoteca conc. amministrativa/riscossione**, iscritta il 21/05/2018 a Torino 2 ai nn. 20065/3373,  
a favore \_\_\_\_\_, contro \_\_\_\_\_

Importo ipoteca: € 223.270,34.  
Importo capitale: € 111.635,17.

**Ipoteca conc. amministrativa/riscossione**, iscritta il 19/11/2021 a Torino 2 ai nn. 52115/9092,  
a favore \_\_\_\_\_, 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 222.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Gestione ordinaria: € 55,86

Si precisa inoltre che:

- le spese condominiali, attinenti come per legge agli ultimi due anni, sono state desunte dalla comunicazione pervenuta in data 12/09/2024 dall'amministratore condominiale (allegato 8);
- in considerazione delle tempistiche di trasferimento e delle disposizioni di attuazione del Codice Civile, chiunque intenda partecipare alla vendita, nella sua immediatezza, dovrà in ogni caso preliminarmente verificare la situazione debitoria sia attuale che pregressa, fermo restando che anche le eventuali pendenze che verranno computate dall'amministratore successivamente alla data suddetta resteranno a esclusivo carico dell'acquirente;
- le spese di cancellazione trascrizioni ed iscrizioni computate sono da intendersi indicative e non vincolanti in quanto tale importo sarà soggetto a variazione in considerazione del prezzo di aggiudicazione del bene;
- per quanto concerne i procedimenti giudiziari di cui al n. 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c. dalle informazioni assunte presso lo sportello del Ruolo Generale Contenziosi del Tribunale di Torino e dalle ispezioni ipotecarie eseguite a nome della società esecutata, risulta quanto prodotto nell'allegato 9.

### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Alla data di trascrizione del pignoramento (29/12/2023), l'immobile in oggetto risultava in capo per la piena proprietà alla società \_\_\_\_\_  
, 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. 183/2006 del 15/10/2007 nonché successiva Denuncia di Inizio Attività in variante 55/2010 prot. 3757 del 05/02/2010.

Si precisa inoltre che risulta rilasciata agibilità n. 34/2010 in data 29/07/2013.

Si rimanda all'allegato 12.

**7.2 SITUAZIONE URBANISTICA:**

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

**8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

**8.1 CONFORMITÀ EDILIZIA:** NESSUNA DIFFORMITÀ

**8.2 CONFORMITÀ CATASTALE:** NESSUNA DIFFORMITÀ

**8.3 CONFORMITÀ URBANISTICA:** NESSUNA DIFFORMITÀ

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

IMMOBILE IN CHIERI (TO), VIA POMPEO COLAJANNI N. 5

## AUTORIMESSA PRIVATA PER LA PIENA PROPRIETÀ

In Chieri (TO), con accesso carrabile da Via Pompeo Colajanni n. 5

- al piano interrato, autorimessa privata alle coerenze: corsia di manovra, autorimessa sub. 56, autorimessa sub. 59, autorimessa sub. 58, salvo altra.

### Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 878 sub. 57 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 18 m<sup>2</sup>, rendita 96,68 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 5, piano: S1; intestato a proprietà 1000/1000.

Si rimanda all'allegato 221.

### 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 carrabile dal civico 5 della Via Pompeo Colajanni, 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.



454

Relazione estimativa di Consulenza Tecnica d'Ufficio

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

promossa da:

con 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 223).

**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. 19,00 x €/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: € 917,00

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art 568 c.p.c.: € 55,86

Riduzione per arrotondamento: € 327,14

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova € 12.000,00

## LOTTO 54

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

#### PER LA PIENA PROPRIETÀ

in Chieri (TO), con accesso carraio da Via Pompeo Colajanni n. 5

- al piano interrato, **autorimessa privata** alle coerenze: corsia di manovra, autorimessa sub. 65, terrapieno, autorimessa sub. 67, salvo altre.

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 878 sub. 66 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 15 m<sup>2</sup>, rendita 80,57 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 5, piano: S1; intestato , proprietà 1000/1000.

Si rimanda all'allegato 224.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza catastale complessiva: 17,00 m<sup>2</sup>

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: € 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 , come da relazione del Custode Giudiziario agli atti della procedura.

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 23/11/2010 rep. 60494/24596, registrato a Torino il 25/11/2010 al n. 10276 (allegato 6).

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

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

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

4.2.1 *Iscrizioni:*

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

Importo ipoteca: € 21.800.000,00.

Importo capitale: € 10.900.000,00.

**Ipoteca conc. amministrativa/riscossione**, iscritta il 21/05/2018 a Torino 2 ai nn. 20065/3373,  
a favore \_\_\_\_\_, contro \_\_\_\_\_

Importo ipoteca: € 223.270,34.  
Importo capitale: € 111.635,17.

**Ipoteca conc. amministrativa/riscossione**, iscritta il 19/11/2021 a Torino 2 ai nn. 52115/9092,  
a favore \_\_\_\_\_, 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 225.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Gestione ordinaria: € 48,19

Si precisa inoltre che:

- le spese condominiali, attinenti come per legge agli ultimi due anni, sono state desunte dalla comunicazione pervenuta in data 12/09/2024 dall'amministratore condominiale (allegato 8);
- in considerazione delle tempistiche di trasferimento e delle disposizioni di attuazione del Codice Civile, chiunque intenda partecipare alla vendita, nella sua immediatezza, dovrà in ogni caso preliminarmente verificare la situazione debitoria sia attuale che pregressa, fermo restando che anche le eventuali pendenze che verranno computate dall'amministratore successivamente alla data suddetta resteranno a esclusivo carico dell'acquirente;
- le spese di cancellazione trascrizioni ed iscrizioni computate sono da intendersi indicative e non vincolanti in quanto tale importo sarà soggetto a variazione in considerazione del prezzo di aggiudicazione del bene;
- per quanto concerne i procedimenti giudiziari di cui al n. 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c. dalle informazioni assunte presso lo sportello del Ruolo Generale Contenziosi del Tribunale di Torino e dalle ispezioni ipotecarie eseguite a nome della società esecutata, risulta quanto prodotto nell'allegato 9.

### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Alla data di trascrizione del pignoramento (29/12/2023), l'immobile in oggetto risultava in capo per la piena proprietà alla società \_\_\_\_\_  
, 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. 183/2006 del 15/10/2007 nonché successiva Denuncia di Inizio Attività in variante 55/2010 prot. 3757 del 05/02/2010.

Si precisa inoltre che risulta rilasciata agibilità n. 34/2010 in data 29/07/2013.

Si rimanda all'allegato 12.

### 7.2 SITUAZIONE URBANISTICA:

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

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1 CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2 CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3 CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

IMMOBILE IN CHIERI (TO), VIA POMPEO COLAJANNI N. 5

## AUTORIMESSA PRIVATA PER LA PIENA PROPRIETÀ

In Chieri (TO), con accesso carrabile da Via Pompeo Colajanni n. 5

- al piano interrato, autorimessa privata alle coerenze: corsia di manovra, autorimessa sub. 65, terrapieno, autorimessa sub. 67, salvo altre.

### Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 878 sub. 66 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 15 m<sup>2</sup>, rendita 80,57 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 5, piano: S1; intestato , proprietà 1000/1000.

Si rimanda all'allegato 224.

### 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 carrabile dal civico 5 della Via Pompeo Colajanni, 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.



461

Relazione estimativa di Consulenza Tecnica d'Ufficio

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

promossa da:

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



Per una migliore comprensione si rimanda alla documentazione fotografica (allegato 226).

#### 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 ecceduto in via prudenziale, adottando un criterio di stima sintetico-comparativo, come segue:

mq. 17,00 x €/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: € 917,00

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art 568 c.p.c.: € 48,19

Riduzione per arrotondamento: € 434,81

**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 55

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

#### PER LA PIENA PROPRIETÀ

in Chieri (TO), con accesso carraio da Via Pompeo Colajanni n. 5

- al piano interrato, **autorimessa privata** alle coerenze: corsia di manovra, autorimessa sub. 73, terrapieno, proprietà condominiale, salvo altre.

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 878 sub. 74 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 16 m<sup>2</sup>, rendita 85,94 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 5, piano: S1; intestato , proprietà 1000/1000.

Si rimanda all'allegato 227.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza catastale complessiva: 18,00 m<sup>2</sup>

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:

In considerazione dell'irreperibilità degli occupanti, in data 04/07/2024 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.

Si precisa inoltre che dagli accertamenti esperiti presso l'Agenzia delle Entrate (allegato 1), alla data del 04/07/2024 risultava sussistere contratto di locazione registrato a Pinerolo il 20/11/2013 al n. 1456, serie 3T (allegato 87), nel quale risultano altresì riportati alloggio e pertinenziale cantina distinti al C.F. Foglio 52, particella 879, sub. 141.

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 23/11/2010 rep. 60494/24596, registrato a Torino il 25/11/2010 al n. 10276 (allegato 6).

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

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

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

4.2.1 *Iscrizioni:*

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

Importo ipoteca: € 21.800.000,00.

Importo capitale: € 10.900.000,00.

Dott. Arch. Maurizio ORAZI

CONSULENTE TECNICO DEL GIUDICE

Tel. 011.046.16.30

e-mail: segreteria@architettoorazi.it

PEC: m.orazi@architettoorazipec.it

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**Ipoteca conc. amministrativa/riscossione**, iscritta il 21/05/2018 a Torino 2 ai nn. 20065/3373,  
a favore \_\_\_\_\_, contro \_\_\_\_\_

Importo ipoteca: € 223.270,34.

Importo capitale: € 111.635,17.

**Ipoteca conc. amministrativa/riscossione**, iscritta il 19/11/2021 a Torino 2 ai nn. 52115/9092,  
a favore \_\_\_\_\_, 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 228.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Gestione ordinaria: € 0,00

Si precisa inoltre che:

- le spese condominiali, attinenti come per legge agli ultimi due anni, sono state desunte dalla comunicazione pervenuta in data 12/09/2024 dall'amministratore condominiale (allegato 8);
- in considerazione delle tempistiche di trasferimento e delle disposizioni di attuazione del Codice Civile, chiunque intenda partecipare alla vendita, nella sua immediatezza, dovrà in ogni caso preliminarmente verificare la situazione debitoria sia attuale che pregressa, fermo restando che anche le eventuali pendenze che verranno computate dall'amministratore successivamente alla data suddetta resteranno a esclusivo carico dell'acquirente;
- le spese di cancellazione trascrizioni ed iscrizioni computate sono da intendersi indicative e non vincolanti in quanto tale importo sarà soggetto a variazione in considerazione del prezzo di aggiudicazione del bene;
- per quanto concerne i procedimenti giudiziari di cui al n. 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c. dalle informazioni assunte presso lo sportello del Ruolo Generale Contenziosi del Tribunale di Torino e dalle ispezioni ipotecarie eseguite a nome della società esecutata, risulta quanto prodotto nell'allegato 9.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

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

ASTE  
GIUDIZIARIE®

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. 183/2006 del 15/10/2007 nonché successiva Denuncia di Inizio Attività in variante 55/2010 prot. 3757 del 05/02/2010.

Si precisa inoltre che risulta rilasciata agibilità n. 34/2010 in data 29/07/2013.

Si rimanda all'allegato 12.

**7.2 SITUAZIONE URBANISTICA:**

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

**8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

**8.1 CONFORMITÀ EDILIZIA:** NESSUNA DIFFORMITÀ

**8.2 CONFORMITÀ CATASTALE:** NESSUNA DIFFORMITÀ

**8.3 CONFORMITÀ URBANISTICA:** NESSUNA DIFFORMITÀ

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

IMMOBILE IN CHIERI (TO), VIA POMPEO COLAJANNI N. 5

## AUTORIMESSA PRIVATA PER LA PIENA PROPRIETÀ

In Chieri (TO), con accesso carrabile da Via Pompeo Colajanni n. 5

- al piano interrato, autorimessa privata alle coerenze: corsia di manovra, autorimessa sub. 73, terrapieno, proprietà condominiale, salvo altre.

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 878 sub. 74 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 16 m<sup>2</sup>, rendita 85,94 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 5, piano: S1; intestato , proprietà 1000/1000.

Si rimanda all'allegato 227.

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 carrabile dal civico 5 della Via Pompeo Colajanni, 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.



468

Relazione estimativa di Consulenza Tecnica d'Ufficio  
Procedura esecutiva n. 2/2024 R.G.E.

promossa da:

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



Per una migliore comprensione si rimanda alla documentazione fotografica (allegato 229).

#### 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. 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: € 917,00

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

Riduzione per arrotondamento: € 183,00

**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 56

### 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. 21, vano scala, autorimessa sub. 23, salvo altre.

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 879 sub. 22 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 18 m<sup>2</sup>, rendita 96,68 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 5 - Viale della Repubblica n. 12, piano: S1; intestato proprietà 1000/1000.

Si rimanda all'allegato 230.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza catastale complessiva: 19,00 m<sup>2</sup>

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 231.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Gestione ordinaria: \_\_\_\_\_ € 0,00

Si precisa inoltre che:

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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

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

\_\_\_\_\_, 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 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 carrado da Via Giacinto Giordano n. 5 e Viale della Repubblica n. 12

- al piano interrato, autorimessa privata alle coerenze: corsia di manovra, autorimessa sub. 21, vano scala, autorimessa sub. 23, salvo altre.

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 879 sub. 22 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 18 m<sup>2</sup>, rendita 96,68 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 5 - Viale della Repubblica n. 12, piano: S1; intestato proprietà 1000/1000.

Si rimanda all'allegato 230.

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 carrado 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.



475

Relazione estimativa di Consulenza Tecnica d'Ufficio

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

promossa da:

comunicazione pubblica ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

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

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



Per una migliore comprensione si rimanda alla documentazione fotografica (allegato 232).

#### 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. 19,00 x €/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.: € 0,00

Riduzione per arrotondamento: € 177,00

**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 57

### 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. 22, corridoio comune, cantina sub. 118, autorimessa sub. 24, salvo altre.

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 879 sub. 23 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 17 m<sup>2</sup>, rendita 91,31 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 5 - Viale della Repubblica n. 12, piano: S1; intestato proprietà 1000/1000.

Si rimanda all'allegato 233.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza catastale complessiva: 19,00 m<sup>2</sup>

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: € 12.000,00

### 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 19/03/2021 a Torino 2 ai nn. 11658/1811,  
a favore \_\_\_\_\_, contro \_\_\_\_\_

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

**Ipoteca conc. amministrativa/riscossione**, iscritta il 19/11/2021 a Torino 2 ai nn. 52115/9092,  
a favore \_\_\_\_\_, 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 234.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Gestione ordinaria: € 6,64

Si precisa inoltre che:

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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Alla data di trascrizione del pignoramento (29/12/2023), l'immobile in oggetto risultava in capo per la piena proprietà alla società \_\_\_\_\_, 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 carrado da Via Giacinto Giordano n. 5 e Viale della Repubblica n. 12

- al piano interrato, autorimessa privata alle coerenze: corsia di manovra, autorimessa sub. 22, corridoio comune, cantina sub. 118, autorimessa sub. 24, salvo altre.

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 879 sub. 23 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 17 m<sup>2</sup>, rendita 91,31 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 5 - Viale della Repubblica n. 12, piano: S1; intestato proprietà 1000/1000.

Si rimanda all'allegato 233.

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 carrado 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.



482

Relazione estimativa di Consulenza Tecnica d'Ufficio

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

promossa da:

comunicazione pubblica ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

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

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



Per una migliore comprensione si rimanda alla documentazione fotografica (allegato 235).

#### 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. 19,00 x €/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: € 917,00

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art 568 c.p.c.: € 6,64

Riduzione per arrotondamento: € 376,36

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova € 12.000,00

## LOTTO 58

### 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. 48, corridoio comune, autorimessa sub. 50, salvo altre.

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 879 sub. 49 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 15 m<sup>2</sup>, rendita 80,57 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 5 - Viale della Repubblica n. 12, piano: S1; intestato proprietà 1000/1000.

Si rimanda all'allegato 236.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza catastale complessiva: 16,00 m<sup>2</sup>

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 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.

485

Relazione estimativa di Consulenza Tecnica d'Ufficio

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

promossa da:

con 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 237.

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: € 6,18

Si precisa inoltre che:

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

### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Alla data di trascrizione del pignoramento (29/12/2023), l'immobile in oggetto risultava in capo per la piena proprietà alla società \_\_\_\_\_, 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 carrado da Via Giacinto Giordano n. 5 e Viale della Repubblica n. 12

- al piano interrato, autorimessa privata alle coerenze: corsia di manovra, autorimessa sub. 48, corridoio comune, autorimessa sub. 50, salvo altro.

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 879 sub. 49 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 15 m<sup>2</sup>, rendita 80,57 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 5 - Viale della Repubblica n. 12, piano: S1; intestato proprietà 1000/1000.

Si rimanda all'allegato 236.

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 carrado 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.



489

Relazione estimativa di Consulenza Tecnica d'Ufficio

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

promossa da:

comunicazione pubblica ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

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

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



Per una migliore comprensione si rimanda alla documentazione fotografica (allegato 238).

#### 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 ecceduto in via prudenziale, adottando un criterio di stima sintetico-comparativo, come segue:

mq. 16,00 x €/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.: € 6,18

Riduzione per arrotondamento: € 70,82

**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 59

### 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. 53, vano scala, cantina sub. 124, locale autoclave, salvo altre.

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 879 sub. 54 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 17 m<sup>2</sup>, rendita 91,31 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 5 - Viale della Repubblica n. 12, piano: S1; intestato proprietà 1000/1000.

Si rimanda all'allegato 239.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza catastale complessiva: 18,00 m<sup>2</sup>

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:

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava occupato da \_\_\_\_\_, in forza di contratto di locazione registrato a Torino 3 il 22/01/2024 al n. 548, serie 3T (allegato 240), successivamente alla data di trascrizione del pignoramento e pertanto non opponibile alla procedura.

Durata del contratto dal 01/02/2024 al 31/01/2025. Canone annuo € 600,00 (seicento/00) da pagarsi in sei rate bimestrali anticipate di € 100,00.

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

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

o uso civico.

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

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

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

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.2.1 *Iscrizioni:*

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

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

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

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

#### 4.2.2 Pignoramenti:

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

4.2.3 *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4 *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

Si rimanda all'allegato 241.

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:

€ 6,12

Si precisa inoltre che:

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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Alla data di trascrizione del pignoramento (29/12/2023), l'immobile in oggetto risultava in capo per la piena proprietà alla società \_\_\_\_\_,  
, 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 carrado da Via Giacinto Giordano n. 5 e Viale della Repubblica n. 12

- al piano interrato, autorimessa privata alle coerenze: corsia di manovra, autorimessa sub. 53, vano scala, cantina sub. 124, locale autoclave, salvo altre.

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 879 sub. 54 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 17 m<sup>2</sup>, rendita 91,31 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 5 - Viale della Repubblica n. 12, piano: S1; intestato proprietà 1000/1000.

Si rimanda all'allegato 240.

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 carrado 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.



496

Relazione estimativa di Consulenza Tecnica d'Ufficio

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

promossa da:

comunicazione pubblica ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

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

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



Per una migliore comprensione si rimanda alla documentazione fotografica (allegato 242).

#### 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. 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.: € 6,12

Riduzione per arrotondamento: € 470,88

**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 60

### 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. 59, autorimessa sub. 72, autorimessa sub. 61, salvo altre.

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 879 sub. 60 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 16 m<sup>2</sup>, rendita 85,94 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 5 - Viale della Repubblica n. 12, piano: S1; intestato proprietà 1000/1000.

Si rimanda all'allegato 243.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza catastale complessiva: 17,00 m<sup>2</sup>

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 Pinerolo il 02/06/2016 al n. 2602, serie 3T (allegato 244).

Durata del contratto dal 01/06/2016 al 31/05/2017, prorogato fino al 31/05/2026. 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.

#### 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 245.

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: € 6,36

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 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 carrado da Via Giacinto Giordano n. 5 e Viale della Repubblica n. 12

- al piano interrato, autorimessa privata alle coerenze: corsia di manovra, autorimessa sub. 59, autorimessa sub. 72, autorimessa sub. 61, salvo altre.

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 879 sub. 60 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 16 m<sup>2</sup>, rendita 85,94 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 5 - Viale della Repubblica n. 12, piano: S1; proprietà 1000/1000.

Si rimanda all'allegato 243.

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 carrado 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.



503

Relazione estimativa di Consulenza Tecnica d'Ufficio

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

promossa da:

comunicazione pubblica 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 246).

**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:

$\text{mq. } 17,00 \times \text{€}/\text{mq. } 600,00 = 10.200,00$  (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

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: € 70,64

**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 61

### 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. 60, autorimessa sub. 71, autorimessa sub. 62, salvo altre.

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 879 sub. 61 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 16 m<sup>2</sup>, rendita 85,94 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 5 - Viale della Repubblica n. 12, piano: S1; intestato proprietà 1000/1000.

Si rimanda all'allegato 247.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza catastale complessiva: 17,00 m<sup>2</sup>

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 248.

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 carrado da Via Giacinto Giordano n. 5 e Viale della Repubblica n. 12

- al piano interrato, autorimessa privata alle coerenze: corsia di manovra, autorimessa sub. 60, autorimessa sub. 71, autorimessa sub. 62, salvo altre.

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 879 sub. 61 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 16 m<sup>2</sup>, rendita 85,94 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 5 - Viale della Repubblica n. 12, piano: S1; intestato proprietà 1000/1000.

Si rimanda all'allegato 247.

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 carrado 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.



510

Relazione estimativa di Consulenza Tecnica d'Ufficio

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

promossa da:

comunicazione pubblica ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

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

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



Per una migliore comprensione si rimanda alla documentazione fotografica (allegato 249).

**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. 17,00 x €/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 62

### 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. 62, autorimessa sub. 69, autorimessa sub. 64, salvo altre.

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 879 sub. 63 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 16 m<sup>2</sup>, rendita 85,94 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 5 - Viale della Repubblica n. 12, piano: S1; intestato proprietà 1000/1000.

Si rimanda all'allegato 250.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza catastale complessiva: 17,00 m<sup>2</sup>

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 251.

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: € 6,36

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 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 carrado da Via Giacinto Giordano n. 5 e Viale della Repubblica n. 12

- al piano interrato, autorimessa privata alle coerenze: corsia di manovra, autorimessa sub. 62, autorimessa sub. 69, autorimessa sub. 64, salvo altre.

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 879 sub. 63 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 16 m<sup>2</sup>, rendita 85,94 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 5 - Viale della Repubblica n. 12, piano: S1; intestato proprietà 1000/1000.

Si rimanda all'allegato 250.

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 carrado 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.



517

Relazione estimativa di Consulenza Tecnica d'Ufficio

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

promossa da:

comunicazione pubblica ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

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

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



Per una migliore comprensione si rimanda alla documentazione fotografica (allegato 252).

#### 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. 17,00 x €/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 63

### 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. 63, autorimessa sub. 68, rampa carraia, salvo altre.

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 879 sub. 64 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 18 m<sup>2</sup>, rendita 96,68 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 5 - Viale della Repubblica n. 12, piano: S1; intestato proprietà 1000/1000.

Si rimanda all'allegato 253.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza catastale complessiva: 19,00 m<sup>2</sup>

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 254.

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: € 6,85

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 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 carrado da Via Giacinto Giordano n. 5 e Viale della Repubblica n. 12

- al piano interrato, autorimessa privata alle coerenze: corsia di manovra, autorimessa sub. 63, autorimessa sub. 68, rampa carrada, salvo altre.

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 879 sub. 64 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 18 m<sup>2</sup>, rendita 96,68 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 5 - Viale della Repubblica n. 12, piano: S1; intestato proprietà 1000/1000.

Si rimanda all'allegato 253.

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 carrado 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.



524

Relazione estimativa di Consulenza Tecnica d'Ufficio

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

promossa da:

comunicazione pubblica ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

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

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



Per una migliore comprensione si rimanda alla documentazione fotografica (allegato 255).

#### 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. 19,00 x €/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.: € 6,85

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 € 12.500,00

## LOTTO 64

### 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 doppia** alle coerenze: corsia di manovra, proprietà condominiale, terrapieno a due lati, autorimessa sub. 66, salvo altre.

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 879 sub. 65 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 33 m<sup>2</sup>, rendita 177,25 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 5 - Viale della Repubblica n. 12, piano: S1; intestato  
, proprietà 1000/1000.

Si rimanda all'allegato 256.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza catastale complessiva: 35,00 m<sup>2</sup>

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto  
in cui si trova: € 21.000,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto  
e di diritto in cui si trova: € 20.000,00

### 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 257.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Gestione ordinaria: € 12,31

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 I \_\_\_\_\_

, 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 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:

Dal raffronto tra quanto amministrativamente assentito, con lo stato dei luoghi risultante al momento del sopralluogo, è stata accertata la realizzazione di soppalco con struttura in legno annegata nella muratura e soprastante tavolato.

Tale abuso non è sanabile, e pertanto si dovrà provvedere alla rimozione del manufatto conformemente e conseguente messa in pristino dei luoghi conformemente a quanto assentito a livello comunale.

### 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 carrado da Via Giacinto Giordano n. 5 e Viale della Repubblica n. 12

- al piano interrato, autorimessa privata doppia alle coerenze: corsia di manovra, proprietà condominiale, terrapieno a due lati, autorimessa sub. 66, salvo altre.

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 879 sub. 65 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 33 m<sup>2</sup>, rendita 177,25 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 5 - Viale della Repubblica n. 12, piano: S1;  
, proprietà 1000/1000.

Si rimanda all'allegato 256.

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 carrado 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.



531

Relazione estimativa di Consulenza Tecnica d'Ufficio

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

promossa da:

comunicazione pubblica ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

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

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



Per una migliore comprensione si rimanda alla documentazione fotografica (allegato 258).

#### 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 ecceduto in via prudenziale, adottando un criterio di stima sintetico-comparativo, come segue:

mq. 35,00 x €/mq. 600,00 = 21.000,00 (ventunomila/00)

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

€ 21.000,00

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La perizia è svolta con riserva:

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

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

### VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

Autorimessa € 21.000,00

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

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

€ 0,00

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

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art 568 c.p.c.: € 12,31

Riduzione per arrotondamento: € 364,69

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova € 20.000,00

## LOTTO 65

### 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 doppia** alle coerenze: corsia di manovra, autorimessa sub. 65, terrapieno, autorimessa sub. 67, salvo altre.

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 879 sub. 66 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 33 m<sup>2</sup>, rendita 177,25 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 5 - Viale della Repubblica n. 12, piano: S1; intestato  
, proprietà 1000/1000.

Si rimanda all'allegato 259.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza catastale complessiva: 34,00 m<sup>2</sup>

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto  
in cui si trova: € 20.400,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto  
e di diritto in cui si trova: € 19.500,00

### 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 260.

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: € 12,40

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

ricomprensive 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 ricomprensive 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 ricomprensive 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 carrado da Via Giacinto Giordano n. 5 e Viale della Repubblica n. 12

- al piano interrato, autorimessa privata doppia alle coerenze: corsia di manovra, autorimessa sub. 65, terrapieno, autorimessa sub. 67, salvo altre.

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 879 sub. 66 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 33 m<sup>2</sup>, rendita 177,25 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 5 - Viale della Repubblica n. 12, piano: S1; intestato , proprietà 1000/1000.

Si rimanda all'allegato 259.

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 carrado 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.



538

Relazione estimativa di Consulenza Tecnica d'Ufficio

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

promossa da:

comunicazione pubblica 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 261).

**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:

$\text{mq. } 34,00 \times \text{€/mq. } 600,00 = 20.400,00$  (ventimilaquattrocento/00)

**CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:**

Valore a corpo:

€ 20.400,00

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La perizia è svolta con riserva:

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

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

### VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

Autorimessa € 20.400,00

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

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

€ 0,00

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

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art 568 c.p.c.: € 12,40

Riduzione per arrotondamento: € 264,60

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova € 19.500,00

## LOTTO 66

### 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 doppia** alle coerenze: corsia di manovra, autorimessa sub. 66, proprietà condominiale, rampa carraia, salvo altre.

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 879 sub. 67 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 34 m<sup>2</sup>, rendita 182,62 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 5 - Viale della Repubblica n. 12, piano: S1; intestato  
, proprietà 1000/1000.

Si rimanda all'allegato 262.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza catastale complessiva: 35,00 m<sup>2</sup>

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto  
in cui si trova: € 17.500,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto  
e di diritto in cui si trova: € 16.500,00

### 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 Pinerolo il 28/03/2017 al n. 1536, serie 3T (allegato 263).

Durata del contratto dal 01/03/2017 al 28/02/2022. 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.

#### 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 264.

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: € 12,30

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 carrado da Via Giacinto Giordano n. 5 e Viale della Repubblica n. 12

- al piano interrato, autorimessa privata doppia alle coerenze: corsia di manovra, autorimessa sub. 66, proprietà condominiale, rampa carrata, salvo altre.

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 879 sub. 67 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 34 m<sup>2</sup>, rendita 182,62 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 5 - Viale della Repubblica n. 12, piano: S1; intestato , proprietà 1000/1000.

Si rimanda all'allegato 262.

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 carrado 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.



545

Relazione estimativa di Consulenza Tecnica d'Ufficio

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

promossa da:

comunicazione di 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 264).

**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. 35,00 x €/mq. 500,00 = 17.500,00 (diciassettemila/cinquecento/00)

**CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:**

Valore a corpo:

€ 17.500,00

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La perizia è svolta con riserva:

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

Inoltre il valore finale assegnato deve intendersi nello stato di fatto e di diritto in cui il bene attualmente si trova, comprensivo di accessori e pertinenze, a corpo e non a misura, come visto e piaciuto con annessi diritti, azioni, 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 € 17.500,00

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.: € 12,30

Riduzione per arrotondamento: € 364,70

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova € 16.500,00