



TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDIMENTO ESECUTIVO

263/2023 R.G.E.

GIUDICE DELL'ESECUZIONE
Dott.ssa Maria Vittoria Chiavazza

CREDITORE PROCEDENTE
Condominio corso Regina Margherita n. 160 - 162 Torino

DEBITRICE ESECUTATA

.....

CUSTODE GIUDIZIARIO
Istituto Vendite Giudiziarie (I.V.G.) Torino

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
del 15.05.2025 aggiornata come da udienza del 17.07.2025

creata con Tribù Office 6



L'ESPERTO

Geom. Gian Carlo La Vigna

creditore procedente: Condominio corso Regina Margherita n. 160 - 162 Torino

debitrice eseguita:

pagina 1 di 50



GIURAMENTO

Con provvedimento del 01.12.2023 l'Ill.mo G.E. dott.ssa Maria Vittoria Chiavazza nominava lo scrivente Gian Carlo La Vigna, geometra libero professionista con studio a Torino in via Cristoforo Beggiamo n. 5, iscritto al n. 7267 dell'Albo Professionale del Collegio Geometri di Torino e al n. 174 dell'Albo telematico dei Consulenti Tecnici del Giudice del Tribunale Ordinario di Torino, quale Esperto per le operazioni di descrizione e stima dei beni pignorati invitandolo a depositare giuramento in cancelleria secondo le rituali modalità telematiche (verbale depositato in pari data).

Nel succitato provvedimento il G.E. assegnava il seguente quesito qui richiamato per singoli punti disponendo altresì termine per il deposito telematico della relazione scritta almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per la comparizione delle parti e dei creditori iscritti non intervenuti (18.04.2024 - ore 9:50), rinviata in più fasi fino al 05.06.2025 - ore 11:15 per consentire al custodie giudiziario di organizzare gli accessi interni con gli occupanti reperiti (in alcuni casi forzosi con l'ausilio delle forze dell'ordine) e all'Esperto di approfondire le diverse criticità emerse in occasione dei sopralluoghi, riferite nelle precedenti udienze intermedie.

OPERAZIONI PERITALI

Nei giorni successivi lo scrivente acquisiva i documenti utili e i dati necessari per rispondere compiutamente ai quesiti posti, eseguendo sessioni ed accertamenti al catasto fabbricati, l'archivio storico, l'archivio edilizio e l'archivio notarile di Torino, la conservatoria dei registri immobiliari di Torino 1 e Torino 3, l'agenzia delle entrate di Torino 1, Torino 4, Cuneo, Mondovì, gli studi degli amministratori pro-tempore e più volte sulla località. Nei giorni concordati con l'I.V.G. gli occupanti consentivano l'accesso interno ai beni e la contestuale esecuzione dei rilievi grafici/fotografici dei locali costituenti la massa pignorata. Successivamente eseguiva indagini di mercato circa i valori medi di compravendita applicati nelle zone di ubicazione per beni che si possono ritenere similari, fatte le dovute considerazioni e proporzioni del caso.

LOTTE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

In considerazione dell'entità, natura e autonomia delle unità immobiliari che costituiscono la massa pignorata, si procederà di seguito all'identificazione della stessa in cinque distinti lotti:

LOTTO 1°: corso Regina Margherita n. 162 scala C

- piano primo (2° f.t.): unità immobiliare di due vani catastalmente censita come abitativa; catasto fabbricati di Torino: foglio 1218, particella 56, subalterno 27;

LOTTO 2°: corso Regina Margherita n. 160 scala D

- piano primo (2° f.t.): porzione di alloggio unita di fatto a camera adiacente non pignorata; catasto fabbricati di Torino: foglio 1218, particella 58, subalterno 37;

LOTTO 3°: corso Giulio Cesare n. 6

- piano quinto/sottotetto (6° f.t.): mansarda abitabile con annessi abusivamente i servizi igienici esterni di proprietà comune con tutte le altre mansarde del piano; catasto fabbricati di Torino: foglio 1216, particella 74, subalterno 89;

LOTTO 4°: via Giorgio Ghedini n. 3/f

- piano terreno (1° f.t.): locale commerciale uso negozio con retro e servizio igienico; catasto fabbricati di Torino: foglio 1145, particella 72, subalterno 3;

LOTTO 5°: via Cuneo n. 10/b

- piano terreno (1° f.t.): locale commerciale uso negozio con retro e servizio igienico;
- piano interrato: cantina di pertinenza; catasto fabbricati di Torino: foglio 1149, particella 807, subalterno 34.

PREMESSE - PROBLEMATICHE RISCOstrate

Dall'esito dei sopralluoghi svolti sulle rispettive località e delle ricerche compiute nei pubblici uffici, sono emerse le sottostanti criticità che lo scrivente Esperto ritiene necessario esporre all'attenzione del G.E., delle parti e degli aggiudicatari.

LOTTO 1°: esatta individuazione del piano dell'unità immobiliare.

Come indicato nel pignoramento e nella visura catastale l'immobile in oggetto è un bilocale

creditore procedente: **Condominio corso Regina Margherita n. 160 - 162 Torino**

debitrice eseguita:

ubicato al primo piano censito con destinazione abitativa.

Dall'esame degli atti reperiti nei competenti pubblici uffici (conservatoria registri immobiliari, archivio notarile e catasto fabbricati), risultano invece le seguenti diverse ubicazioni di piano:

- la scheda catastale abbinata al subalterno 27 rappresenta un immobile ubicato al "piano secondo", ossia il terzo fuori terra;
- negli atti di provenienza di cui al capitolo 6), l'immobile è identificato al "piano secondo (terzo fuori terra) del cortile";
- la planimetria unita al regolamento condominiale ubica l'immobile al piano primo dello stabile (come peraltro indicato in visura).

Preso atto di tali incongruenze che inizialmente non permettevano la sicura individuazione del bene pignorato, lo scrivente, comparando quanto emerso sulla località con le risultanze dei documenti nei pubblici uffici, ha accertato che il bene è ubicato al primo piano abitativo dello stabile, poiché il regolamento interno considera "piano terreno" dell'edificio il ballatoio collegato all'atrio di ingresso pedonale del civico 162; in effetti il cespite è situato al piano immediatamente superiore a detto ballatoio e corrisponde anche al piano primo abitativo indicato sulla planimetria condominiale.

Ulteriore conferma proviene dalla corrispondenza dell'immobile indicato nella planimetria "allegato C)" dell'atto di provenienza del 1967 con quello della planimetria condominiale.

Il motivo per cui nell'atto di provenienza del 1967 si sia dovuto specificare "piano secondo ... del cortile" deriva, a parere dello scrivente, dall'errato abbinamento tra unità immobiliare sub. 37 e corrispondente originaria scheda d'accatastamento, compiuto dal preposto ufficio gestione banche dati dell'Ufficio Provinciale del Territorio di Torino.

Nel prosieguo della presente, si individuerà il bene pignorato come ubicato al piano primo abitativo (2° f.t.) rispetto al piano terreno coincidente con il piano stradale di corso Regina Margherita, riportando al capitolo 8.2) gli obblighi e le spese a carico dell'aggiudicatario per le rettifiche catastali del bene in questione.

LOTTO 2°: estensione del pignoramento al confinante immobile non pignorato ma di proprietà del medesimo debitore (persona fisica).

Come evidenziato nella scheda catastale e confermato dal sopralluogo, **il bene pignorato è una porzione di alloggio** composto da ingresso, cucina, camera, bagno e ripostiglio, **unita tramite porta nel tramezzo della cucina con la confinante monocamera di proprietà terza non pignorata, priva di accessi indipendenti, destinata a soggiorno della porzione pignorata:**



porzione pignorata (cucina)



porzione non pignorata (soggiorno)

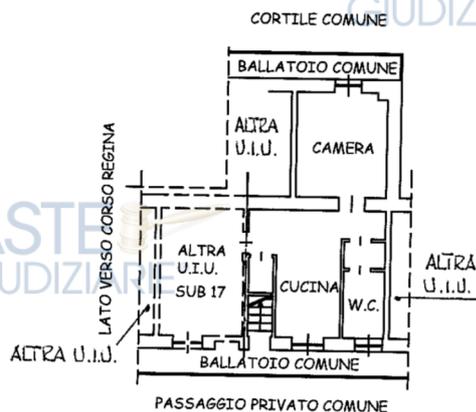
Dagli accertamenti compiuti al catasto fabbricati e alla conservatoria dei registri immobiliari di Torino 1, della monocamera in questione si riferisce quanto segue:

- l'intera piena proprietà è in capo a ----- "persona fisica" nata a ----- il --.--.-- (cod. fis.: --- -- ---- -) per decreto di trasferimento del 15.10.2008 disposto dal [REDACTED] giudice nel procedimento esecutivo n. 1323/2005 RGE del Tribunale Ordinario di Torino, trascritto a Torino 1 il 12.11.2008 ai nn. Rg. 47656 - Rp. 31487;
- unitamente ad altri beni estranei alla presente relazione, è oggetto di ipoteca giudiziale iscritta a Torino 1 il 11.11.2021 ai nn. Rg. 48563 - Rp. 8069 [REDACTED] contro -----, per totali €. 350.000,00 a fronte di un capitale di €. 367.120,17;
- al catasto fabbricati di Torino è censita con il foglio 1218 particella 58 subalterno 17 (zona censuaria 1, categoria A/3, classe 1, vani 1, superficie catastale mq. 18, rendita €. 108,45),

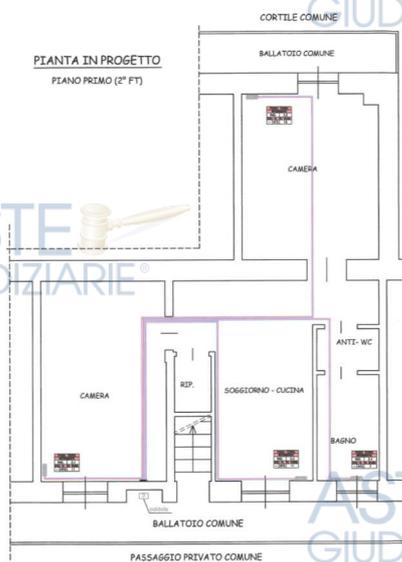
creditore procedente: **Condominio corso Regina Margherita n. 160 - 162 Torino**

debitrice eseguita: -----

ed è unita di fatto all'immobile pignorato per effetto della sottostante variazione catastale docfa del 29.02.2012 per "dichiarazione di porzione di unità immobiliare urbana":



- per effetto delle opere realizzate con S.C.I.A. prot. 2012-09-996 del 24.01.2012, l'unione delle due unità immobiliari ha costituito un alloggio funzionalmente autonomo anche dal punto di vista tecnologico, poiché l'impianto elettrico e del riscaldamento sono comuni:



schema distributivo degli impianti

Anche i contratti di locazione avuti in copia dall'inquilino si riferiscono a un unico alloggio:

- contratto del 30.07.2013 (scaduto, non rinnovato, non opponibile alla procedura):

2) Oggetto – [redacted] locatore, in proprio ed anche nella sua prefata qualità di legale rappresentante [redacted] affitta ai coniugi [redacted] conduttori, i quali accettano, le due unità immobiliari ad uso abitativo di cui in premessa, formanti un unico alloggio sito in Torino in Corso Regina Margherita 162 al piano primo del basso fabbricato all'interno del cortile condominiale.

3) Durata – La locazione avrà la durata di anni quattro, a partire dal 01/08/2013 e scadrà pertanto il 31/07/2017.

I Conduttori hanno facoltà di recedere in qualsiasi momento dal contratto per giustificati motivi, dandone preavviso ai Locatori, a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento, almeno sei mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione.

creditore procedente: Condominio corso Regina Margherita n. 160 - 162 Torino
debitrice eseguita: [redacted]

- contratto del 01.03.2023 (non registrato, non opponibile alla procedura):

2) **Oggetto** – Il [REDACTED] in proprio ed anche nella sua prefata qualità di [REDACTED] conduttore, il quale accetta, le due unità immobiliari ad uso abitativo di cui in premessa, formanti un unico alloggio sito in Torino in Corso Regina Margherita 162 al piano primo del basso fabbricato all'interno del cortile condominiale.

3) **Durata** – La locazione avrà la durata di anni quattro, a partire dal 01/03/2023 e scadrà pertanto il 28/02/2027.

Il contratto si intenderà tacitamente rinnovato di quattro anni in quattro anni, salvo disdetta data da una delle Parti a mezzo lettera raccomandata A/R da inviarsi all'altra Parte almeno sei mesi prima della scadenza. Alla prima scadenza contrattuale i Locatori potranno esercitare la facoltà di diniego della rinnovazione soltanto per i motivi di cui all'art. 3 della Legge 431/98 con le modalità ed i termini ivi previsti.

In conclusione, a parere dello scrivente è necessario estendere il pignoramento anche alla monocalera in capo a -----, censita al foglio 1218, particella 58, subalterno 17 del catasto fabbricati di Torino, principalmente per i seguenti motivi:

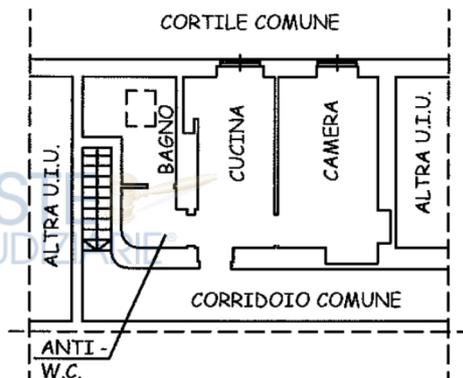
- 1) essendo questa interclusa e priva di accessi indipendenti (come unica apertura esterna ha la finestra lato ballatoio), la mancata vendita contestuale anche di questo bene rende la porzione pignorata automaticamente assoggettata a servitù di passaggio perpetuo a favore delle monocalera;
- 2) la separazione fisica delle due unità immobiliari mediante chiusura del passaggio dalla cucina, dev'essere una decisione concordata da entrambe le parti;
- 3) gli impianti tecnologici presenti nella monocalera sono collegati a quelli della porzione pignorata e non è possibile separarli se non con l'esecuzione di ingenti opere edili;
- 4) per utilizzare la monocalera ad uso soggiorno, l'aggiudicatario dovrà necessariamente stipulare idoneo contratto di locazione per il possesso del bene.

LOTTO 3°: annessione abusiva delle latrine comuni all'interno della mansarda esecutata.

Sulla base di quanto riportato dalla scheda catastale in atti, l'immobile pignorato è costituito da una mansarda composta da due vani abitativi con servizi interni e, più precisamente, da camera, cucina, bagno e antibagno:

PIANO QUINTO (6° FT)

H media 2.73



La consistenza indicata nella scheda catastale deriva dall'esecuzione delle opere interne dichiarate al Comune di Torino con precedente C.J.L.A. prot. 2012-20-4758 del 19.03.2012; nello stato di fatto iniziale della pratica, bagno e antibagno sono stati rappresentati come servizi esclusivi già interni e parte integrante della mansarda:

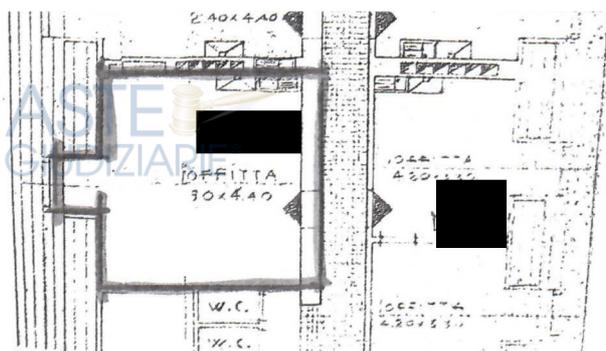
creditore procedente: **Condominio corso Regina Margherita n. 160 - 162 Torino**

debitrice esecutata: -----

pagina 5 di 50



Il corretto stato di fatto iniziale non è però quello erroneamente indicato nella C.I.L.A. ma la rappresentazione nella planimetria allegata alla relazione di C.T.U. a firma del geom. ----- (ossia una soffitta alle coerenze delle latrine comuni esterne del piano sottotetto), a cui ha fatto espresso riferimento il decreto di trasferimento del 11.09.2007 con il quale il Tribunale Ordinario di Torino ha trasferito la proprietà dell'immobile proprio all'esecutata:



In conclusione:

- i servizi igienici interni non sono mai stati proprietà esclusiva della mansarda pignorata;
- erano invece le latrine comuni alle soffitte del piano sottotetto che, abusivamente e senza nullaosta condominiale, sono state annesse alla mansarda unitamente alla retrostante porzione di sottotetto comune;
- la mansarda pertanto è priva di propri servizi igienici;
- basandosi su presupposti non corrispondenti a verità (lo stato assentito iniziale), la C.I.L.A. edilizia prot. 2012-20-4758 è da considerarsi nulla e priva di efficacia abilitativa;
- in virtù del principio di nullità, anche le altre opere realizzate in conformità all'elaborato grafico progettuale e ai suoi allegati, sono da considerarsi abusive e non più autorizzate.

DOCUMENTAZIONE ALLEGATA

Sulla scorta delle sopraccitate attività peritali, lo scrivente integra per completezza la presente relazione con i seguenti allegati:

ALLEGATI LOTTO 1°

- allegato 1: documentazione fotografica esterni e interni;
- allegato 2: visura e scheda catastale;
- allegato 3: planimetria indicativa dello stato di fatto interno;

creditore procedente: **Condominio corso Regina Margherita n. 160 - 162 Torino**
debitrice esecutata:

ALLEGATI LOTTO 2°

allegato 4: documentazione fotografica esterni e interni;
allegato 5: visura e scheda catastale;
allegato 6: planimetria indicativa dello stato di fatto interno;
allegato 7: S.C.I.A. per opere di ristrutturazione e accorpamento unità immobiliari;

ALLEGATI COMUNI AI LOTTI 1° E 2°

allegato 8: regolamento condominiale contrattuale;
allegato 9: atto di provenienza anteriore al ventennio;
allegato 10: atto di provenienza della proprietà attuale;

ALLEGATI LOTTO 3°

allegato 11: documentazione fotografica esterni e interni;
allegato 12: visura e scheda catastale;
allegato 13: planimetria indicativa dello stato di fatto interno;
allegato 14: regolamento condominiale contrattuale;
allegato 15: atto di provenienza della proprietà attuale;
allegato 16: D.I.A per restauro e risanamento conservativo abbaini e parti comuni;
allegato 17: C.I.L.A per opere interne di straordinaria manutenzione;
allegato 18: copia stralcio planimetria del progetto di costruzione delle mansarde;

LOTTO QUARTO

allegato 19: documentazione fotografica esterni e interni;
allegato 20: visura e scheda catastale;
allegato 21: planimetria indicativa dello stato di fatto interno;
allegato 22: contratto di locazione commerciale;
allegato 23: contratto di comodato d'uso;
allegato 24: contratto di sublocazione;
allegato 25: regolamento condominiale contrattuale;
allegato 26: atto di provenienza della proprietà;
allegato 27: permesso edilizio 859 del 21.07.1930 per "modifiche e variante a progetto";
allegato 28: licenza edilizia 1525 del 10.12.1956 per "ampliamento vetrina";
allegato 29: attestato di prestazione energetica;

LOTTO QUINTO

allegato 30: documentazione fotografica esterni e interni;
allegato 31: visura e scheda catastale;
allegato 32: planimetria indicativa dello stato di fatto interno;
allegato 33: regolamento condominiale contrattuale;
allegato 34: atto di provenienza della proprietà;
allegato 35: licenza edilizia 4825 del 10.12.1959 per "variante a progetto";
allegato 36: D.I.A per cambio d'uso con opere da "negoziò" a "alloggio";
allegato 37: comunicazione cambio d'uso senza opere da "alloggio" a "negoziò".

TRATTAZIONE DEL MANDATO E RISPOSTA AI QUESITI

"L'esperto, in applicazione dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., acquisito il titolo di acquisto del debitore, tenuto conto dei documenti di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c., svolte ulteriori ricerche nel caso in cui gli elementi da essi forniti appaiano incompleti, con espressa autorizzazione ad acquisire, anche presso pubblici uffici, tutti i documenti necessari al riguardo:

creditore procedente: **Condominio corso Regina Margherita n. 160 - 162 Torino**

debitrice esecutata:

LOTTO 1°

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA

QUOTA 1/1 PIENA PROPRIETÀ

Comune di Torino, corso Regina Margherita n. 162 scala C
nel fabbricato interno cortile a tre piani f.t.:

- al piano primo (2° f.t.): unità immobiliare con doppio accesso dal pianerottolo comune catastalmente censita come "**abitazione ultrapopolare**" priva di servizio igienico interno, composta da due vani in **pessimo stato manutentivo e conservativo** (uno dei quali dotato di parete attrezzata con impianti fatiscenti) prospettanti singolarmente sui cortili interni, identificata con i numeri "48 - 49" e tinteggiata in "verde" nella planimetria allegata con la lettera "C" all'atto di c/v notaio F. [REDACTED] 11.1967, rep. 70752 - racc. 6058, trascritto a Torino 3 il 22.11.1967 ai nn. Rg. 43609 - Rp. 31855 (allegato 9).

All'immobile spetta l'uso comune dell'adiacente latrina esterna posta sul pianerottolo del piano, distinta con la lettera "M" nella planimetria allegata con la lettera "C" all'atto di deposito del regolamento di condominio [REDACTED] 03.05.1927, rep. 33285 - racc. 14599, trascritto a Torino 3 il 15.06.1927 ai nn. Rg. 9717 - Rp. 8616 (allegato 8).

Coerenze da nord in senso orario: pianerottolo, vano scala, latrina "M", cortile posteriore, altra proprietà, unità immobiliare "48 bis - 49 bis", cortile principale, salvo altre.

Rispetto al sopralluogo del 2024 compiuto con l'I.V.G., si segnalano le seguenti variazioni:

- a) *l'accesso alla latrina comune è stato murato ed è attualmente indisponibile:*



- b) *il secondo accesso all'immobile (già murato) è attualmente finito a intonaco:*



creditore procedente: **Condominio corso Regina Margherita n. 160 - 162 Torino**
debitrice eseguita: _____

pagina 8 di 50

A seguito delle variazioni d'ufficio del 11.04.2006 per "bonifica identificativi catastali" e del 09.11.2015 per "inserimento in visura dei dati di superficie", l'unità immobiliare pignorata già identificata con il foglio 206 Particella 90 subalterno 39, risulta attualmente censita al catasto fabbricati di Torino con il Foglio **1218** Particella **56** Subalterno **27** (corso Regina Margherita n. 162, piano 1, zona censuaria 1, categoria A/5, classe 4, vani 2, superficie catastale mq. 32, rendita €. 237,57) e volturata a "-----, con sede a Fossano, cod. fis.: -----, proprietà per 1/1" (allegato 2).

Consistenza, distribuzione interna dei vani e coerenze sono riportate anche nella planimetria indicativa dello stato attuale (allegato 3).

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE

Consistenza commerciale complessiva dell'unità immobiliare:	32,00 m²
Consistenza commerciale complessiva degli accessori:	0,00 m²
Valore di mercato del bene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 13.000,00
Valore di vendita giudiziaria del bene nel medesimo stato di fatto e di diritto:	€. 10.000,00

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

Al 25.02.2025, data del sopralluogo interno compiuto dallo scrivente senza accesso forzoso successivamente al deposito in cancelleria del verbale di sopralluogo redatto dal custode giudiziario il 09.05.2024, si è accertato che il bene versava in condizioni di prolungato stato di abbandono e degrado, utilizzato senza titolo locativo da condomini terzi dello stabile come discarica e deposito di mobili e altri materiali privi di valore commerciale.

Dalle informazioni reperite dalle agenzie delle entrate di Torino 1, Torino 4, Cuneo e Mondovì, si rileva che il bene pignorato non è oggetto di scritture private in corso di validità stipulate dall'esecutata a favore di terzi.

Nella determinazione del richiesto valore attuale di mercato della massa pignorata, lo scrivente terrà in debito conto l'incidenza generata dal sopracitato stato occupazionale riservandosi comunque sull'esistenza di eventuali titoli o pattuizioni posti in essere senza la prevista formalizzazione nei pubblici uffici di competenza.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Le ispezioni eseguite alla conservatoria dei registri immobiliari di Torino 1 con aggiornamento alla data odierna, evidenziano le seguenti formalità pregiudizievoli gravanti sull'immobile esecutato indicate al sottostante punto 4.2.2, la cui cancellazione avverrà a cura della procedura con i seguenti oneri ad esclusivo carico dell'aggiudicatario:

- trascrizioni (tutte le tipologie): €. 294,00 per ogni formalità;
- ipoteche volontarie (solo per mutui): €. 35,00 per ogni formalità;
- ipoteche volontarie (non mutui), giudiziali, legali: imposta ipotecaria pari allo 0,5% sul minor importo tra "iscrizione totale dell'ipoteca e prezzo di aggiudicazione" con un minimo di €. 200,00 oltre €. 94,00 di imposta di bollo e tassa ipotecaria, per ogni formalità.

L'importo complessivo sarà determinato dai competenti uffici della conservatoria dei registri immobiliari di Torino 1 in funzione del prezzo di aggiudicazione, della tipologia e del numero di formalità da cancellare e di nuove imposte in vigore al momento del trasferimento.

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 provvedimenti di assegnazione casa coniugale: nessuna.

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: l'area sulla quale insiste il bene pignorato non è gravata

creditore procedente: **Condominio corso Regina Margherita n. 160 - 162 Torino**

debitrice esecutata: -----

da diritti di censo, livello o usi civici a favore di terzi.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: regolamento condominiale.

dagli atti di provenienza e dal regolamento condominiale, non risultano gravare sul bene pignorato particolari diritti reali, vincoli o oneri, formalizzati a favore di terzi e rimanenti a carico dell'acquirente (ivi compresi quelli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o connessi con il suo carattere storico - artistico), fatta eccezione per le ragioni, i diritti e le accessioni che al suddetto competono sull'area e sulle parti del fabbricato che per legge, uso e destinazione sono da ritenersi comuni ai sensi del vigente regolamento condominiale. Il condominio di corso Regina Margherita n. 160 - 162 è disciplinato dal regolamento contrattuale allegato con la lettera "A" all'atto di deposito rogito n. [REDACTED], rep. 33285 - racc. 14599, trascritto a Torino 3 il 15.06.1927 ai nn. Rg. 9717 - Rp. 8616. Detto regolamento prevede i seguenti vincoli di destinazione d'uso ovvero limitazioni all'utilizzo del bene pignorato (allegato 8):

"- 5° -

...omissis... E' vietato adibire gli appartamenti o negozi ad uso industria rumorosa, agenzie di pegno, uffici pubblici, ambulanze, sanatori, gabinetti per cura di malattie infettive, o contagiose, case di tolleranza, sale da ballo, istituti d'istruzione, case d'alloggio. ...omissis...

- 15° -

PRIMO PIANO DEL CORSO

La latrina segnata colla lettera M è di uso comune dei vani dal n. 35 al n. 51. ...omissis..."

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

4.2.1. Iscrizioni da cancellare: nessuna;

4.2.2. Trascrizioni da cancellare:

- 1) pignoramento immobiliare trascritto il 31.03.2023 ai nn. Rg. 13463 - Rp. 10311:
favore: condominio corso Regina Margherita 160 - 162 Torino;
contro: -----, ----, ----;
cancellazione: limitata all'immobile foglio 1218 particella 56 subalterno 27.

4.2.3. Trascrizioni da non cancellare: nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

5.1. SPESE CONDOMINIALI

Sulla base dei conteggi riassuntivi comunicati dall'amministratore, risultano le seguenti spese:

Spese ordinarie annue di gestione (condominio): €. 600,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: €. 0,00

Spese del biennio antecedente la data della perizia scadute e insolute: €. 2.656,03

Come previsto dall'articolo 63 comma 4 delle disposizioni d'attuazione del codice civile, l'aggiudicatario è comunque responsabile in solido con l'esecutata delle spese insolute condominiali sia ordinarie che straordinarie, riferite all'annualità gestionale in corso (non solare) e a quella precedente, rispetto alla data di trasferimento della proprietà in suo favore. È consigliabile che l'aggiudicatario verifichi preliminarmente lo stato del debito in prossimità della data dell'asta così da quantificare le reali spese a carico del bene esecutato nel periodo di competenza legale (amministrazione protempore "studio tecnico geom. ---- - ----, tel. 011/53.75.63").

5.2. PROCEDIMENTI GIUDIZIARI

Dagli accertamenti compiuti negli uffici di competenza, non sono emersi estremi di ulteriori vertenze giudiziarie oltre la presente procedura esecutiva.

creditore procedente: **Condominio corso Regina Margherita n. 160 - 162 Torino**

debitrice esecutata: -----, ----, ----.

pagina 10 di 50

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1. PROPRIETA' ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO

Alla data di trascrizione del pignoramento immobiliare a favore del creditore procedente (31.03.2023), la piena proprietà del bene in questione era intestata per l'intero all'esecutata.

6.2. CRONISTORIE DEL VENTENNIO

In merito alle vicende del bene esecutato nel ventennio anteriore la trascrizione del pignoramento immobiliare (01.04.2003 ÷ 31.03.2023), si elencano qui di seguito i nominativi dei titolari e i dati dei rispettivi titoli di acquisto della proprietà pignorata:

- 1) atto di c/v [REDACTED] del 06.11.1967, rep. 70752 - racc. 6058
trascritto a Torino 3 il 22.11.1967 ai nn. Rg. 43609 - Rp. 31855 (allegato 9)
----- nato a ----- il --.--.-- vendeva a ----- nata a ----- il --.--.--,
l'intera piena proprietà del bene in questione insieme ad altri non oggetto della presente relazione (prima proprietaria per atto tra vivi anteriore al ventennio);
- 2) decesso di ----- avvenuto a Torino il 27.11.1979
successione legittima registrata a Torino al n. 5 vol. 5049
trascritta a Torino 1 il 28.01.1982 ai nn. Rg. 2657 - Rp. 1901
accettazione tacita d'eredità trascritta a Torino 1 il 07.11.2023 ai nn. Rg. 46289 - Rp. 35936
in assenza di testamento l'intera piena proprietà in capo al decuius sul bene pignorato ed altri non oggetto della presente, si trasmetteva per la quota di 1/2 ciascuno ai figli -----
--- nato a ----- il --.--.-- (cod. fis.: --- --- ---) e ----- nata ----- il --
--.--.-- (cod. fis.: --- --- ---), quali beni personali;
- 3) atto di c/v [REDACTED] del 22.04.2010, rep. 15340 - racc. 9447
trascritto a Torino 1 il 29.04.2010 ai nn. Rg. 16389 - Rp. 11325 (allegato 10):
[REDACTED] endevano alla "-----
." con sede a Fossano (cod. fis.: -----), l'intera piena proprietà del bene pignorato unitamente ad altri non oggetto della presente (proprietaria attuale).

Negli atti di provenienza 1) e 3) l'immobile pignorato è indicato come ubicato al "piano secondo (3° f.t.) del cortile"; la descrizione di detto piano corrisponde comunque al "primo piano abitativo (2° f.t.)", riportato dallo scrivente Esperto nell'ambito della presente relazione, individuato rispetto al ballatoio di collegamento con l'atrio d'ingresso del civico n. 162.

6.3. PRIMO TITOLO DI ACQUISTO ANTERIORE AL VENTENNIO

Il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al ventennio è l'atto di c/v r [REDACTED] [REDACTED] del 06.11.1967, rep. 70752 - racc. 6058, trascritto a Torino 3 il 22.11.1967 ai nn. Rg. 43609 - Rp. 31855 (allegato 9).

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

7.1. PRATICHE EDILIZIE

Dagli accertamenti compiuti negli archivi comunali storico e edilizio, non sono emersi estremi precisi sulla costruzione e l'occupazione del fabbricato compendiate l'immobile pignorato, a causa dell'antica epoca costruttiva; più precisamente, agli atti dell'archivio storico risultano le seguenti pratiche edilizie archiviate come "non definite":

- 1) pratica edilizia prot. 12 del 1833 per "costruzione casa";
- 2) pratica edilizia prot. 67 del 1844 per "ampliamento casa";
- 3) pratica edilizia prot. 135 del 1875 per "casetta interno cortile";
- 4) pratica edilizia prot. 85 del 1879 per "ampliamento casetta interno cortile".

L'unico titolo rilasciato è il permesso edilizio 89 del 30.06.1890 riguardante la sopraelevazione di ulteriori "due piani fuori terra" del "già esistente" fabbricato fronte strada (l'immobile pignorato è compreso nella manica interno cortile di cui non esistono elaborati progettuali

creditore procedente: **Condominio corso Regina Margherita n. 160 - 162 Torino**

debitrice esecutata: -----

pagina 11 di 50

indicanti uno stato assentito).

Il fabbricato, realizzato prima dell'entrata in vigore del Testo Unico delle leggi sanitarie (Regio Decreto 1265/1934) è sprovvisto di abitabilità e non risulta dagli aventi titolo averne richiesto rilascio in epoca successiva.

Il bene pignorato non è oggetto di successive istanze di variante o condoni edilizi da definire.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA

Ai sensi dell'articolo 30 comma 2 del D.P.R. 380/2001 non viene richiesto il certificato di destinazione urbanistica dell'area, essendo oggetto di accertamento e stima un immobile in condominio entrostante a terreno già edificato della superficie minore di mq. 5000.

Dall'esame della cartografia e delle norme tecniche di attuazione (NTA) del vigente P.R.G.C., risulta che lo stesso ricade in "Zona Urbana Storico Ambientale 7 (ZUSA7)" (art. 11 NTA) e in area normativa "Misto M1" (art. 8 NTA), nelle quali i principali interventi edilizi consentiti sono la "manutenzione ordinaria e straordinaria", il "restauro e risanamento conservativo" e "ristrutturazione edilizia" (art. 4 NTA).

Dalla lettura della tavola "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità alla utilizzazione urbanistica" approvata con la variante strutturale n. 100 al P.R.G.C. (variante geologica) risulta invece che l'area sulla quale sorge il compendio ricade in "Parte Piana: Classe di stabilità I(P)" ed è compresa "nei limiti dell'area soggetta all'onda di piena della Dora per collasso dei bacini artificiali".

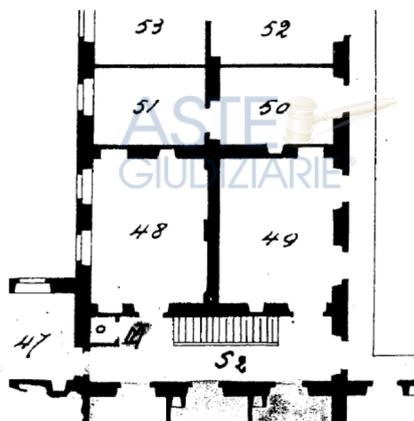
8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA

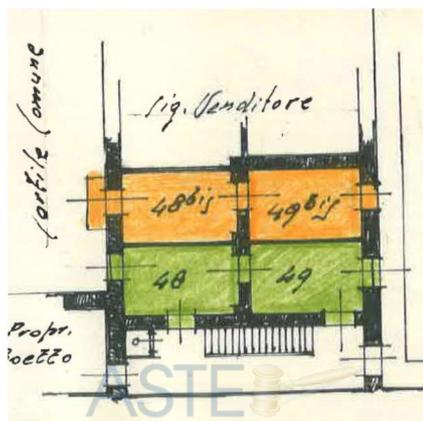
Fermo restando quanto premesso al precedente capitolo 7.1, la costruzione del compendio è da considerarsi legittima. In merito all'immobile pignorato, il comma 1bis (4° periodo) dell'articolo 9bis del D.P.R. 380/2001 consente per gli immobili "realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio" di considerare per stato legittimo "quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto, o da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza".

Nel caso in questione però così come meglio riferito al successivo capitolo 8.2, non è possibile basarsi sulla scheda catastale in atti poiché rappresenta altra unità immobiliare.

Possono invece costituire stato legittimo le planimetrie unite al regolamento di condominio del 1927 (allegato 9) e all'atto di provenienza ultraventennale del 1967 (allegato 10):



regolamento condominio del 1927



atto di provenienza del 1967

Dal loro raffronto si rileva che l'unità immobiliare pignorata deriva dalla divisione dell'alloggio in maggior corpo distinto con gli originari numeri "48-49" ricavando un bilocale privo di servizi

creditore procedente: **Condominio corso Regina Margherita n. 160 - 162 Torino**

debitrice eseguita:

pagina 12 di 50

igienici della superficie netta interna, approssimativamente e con tutte le riserve del caso, di circa mq. 20, così mantenibile secondo le attuali norme introdotte dal c.d. "decreto salva casa" nel caso in cui, a fronte di ingenti interventi risanativi, si realizzi idoneo servizio igienico interno mantenendo comunque una superficie netta calpestabile non inferiore a 20 mq. (monolocale per una persona). Diversamente, l'attuale a destinazione d'uso abitativa "A/5 ultrapopolare" è declassabile a quella di "C/2 magazzino".

Fermo restando quanto sopra indicato e ogni obbligo a carico dell'aggiudicatario per un più accurato rilievo metrico del bene e delle verifiche dimensionali dello stato di fatto con le attuali tolleranze di legge, il frazionamento può essere regolarizzato mediante S.C.I.A. in sanatoria ex art. 37 del D.P.R. 380/2001.

Restano ad esclusiva cura e spese dell'aggiudicatario il pagamento degli oneri comunali per la protocollazione dell'istanza, bolli e sanzione amministrativa ammontanti indicativamente e con tutte le riserve del caso in circa €. 2.000,00, oltre onorario del professionista abilitato per l'espletamento delle pratiche edilizie e i costi delle eventuali opere edili-impiantistiche di ripristino (qui non quantificati). In caso di eventuale diniego l'aggiudicatario dovrà attenersi a quanto successivamente ordinato dal Comune di Torino.

Restano a sua cura e spese eventuali oneri a carico dell'immobile pignorato derivanti da opere qui non descritte, perché realizzate posteriormente al sopralluogo interno, o di nuove difformità scaturenti dal raffronto tra stato di fatto e nuovi permessi resi disponibili dall'ufficio tecnico successivamente al primo accesso agli atti e al deposito della presente relazione.

È comunque consigliabile approfondire preliminarmente con l'ufficio tecnico comunale l'iter da intraprendere, in considerazione anche del variare delle norme di settore e di più precise risultanze emergenti da rilievo metrico eseguito da proprio tecnico di fiducia.

La presente verifica di conformità riguarda unicamente il bene pignorato così come descritto al punto 1) della presente relazione e indicato nell'attuale scheda catastale.

Quanto sopra è stato tenuto in debito conto per la determinazione del più probabile valore attuale di mercato della quota pignorata.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE

L'immobile nella scheda in atti (allegato 2) non corrisponde all'immobile pignorato poiché, come indicato in visura (allegato 2), quest'ultimo è ubicato al primo piano abitativo (2° f.t.) mentre la scheda ne rappresenta un altro ubicato al secondo piano abitativo (3° f.t.).

Anche la superficie catastale graficamente rilevabile dalla scheda non coincide con quella indicata in visura di mq. 32. Il rilievo parziale compiuto dallo scrivente a causa dei voluminosi ingombri interni, ha restituito invece una superficie commerciale simile a quella in visura.

Il diverso abbinamento tra scheda planimetrica e immobile censito, è un errore imputabile all'ufficio preposto; l'aggiudicatario dovrà pertanto inviare istanza gratuita "M.U.I." (o altra modulistica vigente al momento del trasferimento della proprietà a suo favore) all'Ufficio Provinciale di Torino, con richiesta di "esatto abbinamento planimetrico".

Nel caso in cui la rettifica d'ufficio non sia più possibile, l'aggiudicatario provvederà a sua esclusiva cura e spese ai seguenti obblighi e al pagamento dei conseguenti diritti catastali:

- 1) aggiornare la scheda del bene già censito riportando in essa il "piano primo (2° f.t.)";
- 2) aggiornare l'elaborato planimetrico con l'unità immobiliare appositamente variata.

I diritti catastali ammontano ad €. 70,00 oltre sanzioni determinate dall'Ufficio Provinciale del Territorio di Torino in funzione della tardiva presentazione dell'atto di aggiornamento e i costi del professionista abilitato per il disbrigo delle pratiche (qui non quantificati).

8.3. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Sulla scorta di quanto è dato sapere allo scrivente, l'unità immobiliare non è attualmente dotata dell'attestato di prestazione energetica (A.P.E.) previsto dalle vigenti normative

creditore procedente: **Condominio corso Regina Margherita n. 160 - 162 Torino**

debitrice eseguita:

pagina 13 di 50

nazionali ed europee. L'aggiudicatario assumerà a proprio carico ogni onere relativo.

9. VALORE DI LIBERO MERCATO E DI VENDITA GIUDIZIARIA

9.1 SUPERFICIE COMMERCIALE INDICATIVA

Con riferimento a quanto relazionato al capitolo 8.2, nel caso in questione, non essendo la scheda catastale rappresentativa, si adatterà quale superficie commerciale del bene pignorato la superficie catastale di mq. 32 indicata in visura con la precisazione che essa ricomprende spessori murari di tamponamento di circa cm. 60:

descrizione	consistenza mq.		indice %		commerciale mq.
unità immobiliare abitativa:	32,00	x	100%	=	32,00
arrotondamento:	+/- 0,00	x	100%	=	+/- 0,00
Totale:	32,00				32,00

9.2 VALORE DI MERCATO

Procedimento di stima: comparativo monoparametrico in base al prezzo medio

La stima del più probabile valore attuale di mercato tiene conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche del compendio e del bene pignorato (zona di ubicazione, vetustà, caratteristiche tipologiche e costruttive, stato di conservazione, altezza di piano e impianto ascensore, consistenza e distribuzione interna dei vani, qualità dei materiali di finitura e degli impianti tecnologici) del corrente stato occupazionale, dei vincoli condominiali, dell'entità degli abusi edilizi, dell'esito degli accertamenti compiuti nei pubblici uffici e dell'attuale andamento del mercato di beni similari riscontrabili in zona.

L'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'agenzia delle entrate esprime valori di mercato per immobili di tipologia catastale superiore a quella oggetto di stima (case economiche A/3 e civili A/2 in "condizioni normali"), oscillanti tra €/mq. 1.000/1.250 ed €/mq. 1.500/1.850.

La F.I.M.A.A. invece, indica valori di mercato anche per alloggi "economico/popolari A/5", riferiti sempre a immobili in "condizioni normali", oscillanti tra €/mq. 600 ed €/mq. 950.

Tenuto conto del degrado e del pessimo stato conservativo in cui versa attualmente il bene pignorato, nonché delle spese di ristrutturazione che l'aggiudicatario dovrà affrontare per il ripristino dell'abitabilità, lo scrivente adatterà in questo caso un valore ancora inferiore al minimo; individuato detto valore in €/mq. 400, si ritiene di procedere in via prudenziale alla determinazione del più probabile valore attuale di mercato dell'intera quota di proprietà del cespite pignorato, adottando il metodo di stima analitico, in netti ed arrotondati:

Valore superficie principale: €/mq. 400,00 x mq. 32 = € 12.800,00

arrotondamento per eccesso: € 200,00.

Valore di mercato quota 1/1 piena proprietà al netto degli aggiustamenti: **€ 13.000,00**

La presente stima 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 e servitù attive e passive, fissi ed infissi, annessi e connessi, salvo migliori e più esatti confini e dati catastali, facendosi espresso riferimento agli atti di provenienza, per ogni altre condizioni, clausole, pesi ed oneri, che si intendono qui riportati e integralmente trascritti.

9.3 VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	unità immobiliare	mq. 32,00	0,00	€ 12.800,00	€ 13.000,00

creditore procedente: **Condominio corso Regina Margherita n. 160 - 162 Torino**

debitrice eseguita:

pagina 14 di 50

abituativa	€ 12.800,00	€ 13.000,00
------------	-------------	-------------

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO

descrizione	importo		
stato d'uso/manutenzione:	- 2%	- €.	260,00
vincoli e oneri giuridici:	- 2%	- €.	260,00
riduzione per stato locativo:	- 0%	- €.	0,00
regolarizzazione difformità edilizie e catastali (cap. 8):		- €.	2.070,00
		- €.	2.590,00

Valore di mercato del bene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 10.410,00

Riduzione del valore del 3% per assenza di garanzia conformità edilizia e impiantistica, per assenza di vizi e immediatezza della vendita giudiziaria:	- €.	312,30
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	- €.	0,00
Spese di cancellazione trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	- €.	0,00
Arrotondamento per difetto:	- €.	97,70

Valore di vendita giudiziaria del bene al netto delle decurtazioni e nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € **10.000,00**

10. DESCRIZIONE DELLA ZONA E DEL COMPENDIO

Trattasi di compendio abitativo costituito da due fabbricati di tipologia marcatamente economico/popolare con cortili in comune aventi principalmente le seguenti caratteristiche costruttive:

- fabbricato abitativo costituito da una manica principale elevata a quattro piani fuori terra prospettante su corso Regina Margherita e una manica secondaria a tre piani fuori terra prospettante in parte su via Sigismondo Gerdil e in parte sul secondo cortile interno;
- piani interrati destinati a cantine di pertinenza e sottotetti non agibili;
- basso fabbricato abitativo interno cortile elevato a due piani fuori terra.

Entrambi sono privi di impianto ascensore, non dispongono di alloggio per custode e del servizio di portineria.

I locali al piano cortile (primo sotto strada) con accesso dal passo carraio civico n. 160, sono destinati a magazzini e abitazioni; i locali al piano terreno lato corso Regina Margherita sono destinati a negozi di piccole attività commerciali.

Gli alloggi e le altre unità abitative del fabbricato principale hanno accesso dall'atrio "scala A" del portone pedonale civico n. 162, dal quale si diparte il ballatoio "piano terreno" che si unisce all'atrio scala "C" della manica interno cortile, compendiate l'immobile pignorato.

L'originaria epoca costruttiva risale alla prima metà del 1800.

Il **fabbricato condominiale** a tre piani fuori terra comprendente il bene pignorato presenta sinteticamente le seguenti caratteristiche tipologiche e costruttive (allegato 1 foto 1 ÷ 22):

- struttura portante in muratura piena; tetto in legno con manto di copertura in tegole marsigliesi; tamponamenti intonacati e tinteggiati; faldaleria in rame con pluviali esterni; modiglioni e solette balconi in pietra; ringhiere a disegno semplice in ferro smaltato;

creditore procedente: **Condominio corso Regina Margherita n. 160 - 162 Torino**

debitrice eseguita:

pagina 15 di 50

LOTTO 2°

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA

QUOTA 1/1 PIENA PROPRIETÀ

Comune di Torino, corso Regina Margherita n. 160 scala D
nel basso fabbricato a due piani f.t. interno cortile:

- al piano primo (2° f.t.): porzione di **alloggio** di due arie con accesso dal ballatoio comune, distinto con i numeri "64-55" e tinteggiato in "verde" nella planimetria allegata con la lettera "B" all'atto di c/v notaio [REDACTED] el 06.11.1967, rep. 70752 - racc. 6058, trascritto a Torino 3 il 22.11.1967 ai nn. Rg. 43609 - Rp. 31855 (allegato 9), **unita di fatto a monocamera adiacente non pignorata di proprietà terza** censita al catasto fabbricati di Torino con il foglio 1218, particella 58, subalterno 17, composta da: ingresso su cucina, camera, bagno, antibagno e ripostiglio sottoscala.

Coerenze da nord in senso orario: ballatoio su cortile a due lati, [REDACTED] aventi causa, ballatoio su passaggio privato, monocamera sub. 17, [REDACTED] aventi causa, salvo altre.

Come disposto nel suddetto atto di c/v notaio [REDACTED] el 06.11.1967 (allegato 9), all'immobile "compete l'uso in comune con altri del servizio igienico posto sul ballatoio al piano primo".

A seguito delle variazioni del 10.02.2010 per "cambio d'uso da magazzino ad abitazione", del 29.02.2012 per "dichiarazione di porzione di u.i.u." e del 09.11.2015 per "inserimento in visura dei dati di superficie", l'unità immobiliare pignorata già identificata con il foglio 1218 particella, 58 subalterno 36, risulta attualmente censita al catasto fabbricati di Torino con il Foglio **1218** Particella **58** Subalterno **37** (corso Regina Margherita n. 160, piano 1, zona censuaria 1, categoria A/3, classe 1, vani 2,5, superficie catastale mq. 45, rendita €. 271,14) e volturata a "----- con sede a Fossano, cod. fis.: -----, proprietà per 1/1" (allegato 5).

Consistenza, distribuzione interna dei vani e coerenze sono riportate anche nella planimetria indicativa dello stato attuale (allegato 6).

Per quanto riguarda i vincoli correlati alla confinante monocamera non pignorata, si rimanda integralmente alle premesse di inizio relazione sulle criticità del Lotto 2°.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE

Consistenza commerciale complessiva dell'unità immobiliare:	45,00 m²
Consistenza commerciale complessiva degli accessori:	0,00 m²
Valore di mercato del bene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 41.000,00
Valore di vendita giudiziaria del bene nel medesimo stato di fatto e di diritto:	€. 37.000,00

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

Alla data del sopralluogo interno eseguito senza accesso forzoso il 09.04.2024 unitamente al custode giudiziario, si è accertato che l'immobile era occupato dai coniugi ----- nato in ----- il ----- (cod. fis.: -----) e ----- nata in ----- il ----- (cod. fis.: -----)

creditore procedente: **Condominio corso Regina Margherita n. 160 - 162 Torino**
debitrice eseguita: -----



--- -), in forza di precedente contratto di locazione abitativa registrato a Mondovì al n. 80 - serie 3T del 2013, per un periodo di "4 anni" decorrenti dal 01.08.2013 al 31.07.2017 e con la precisazione che il titolo riguardava l'alloggio "unico" comprendente quindi, anche la monocalera non pignorata.

Gli occupanti hanno altresì esibito copia stralcio di un successivo contratto locativo stipulato con l'esecutata, con decorrenza 01.03.2023 ÷ 28.02.2027.

Dalle visure compiute all'agenzia delle entrate di Mondovì, si riferisce che i titoli reperiti non sono opponibili alla presente procedura poiché:

- 1) il contratto del 2013 è scaduto per mancanza di rinnovo nei termini;
- 2) il contratto del 2023 non è registrato e ai fini della presente procedura ha valore nullo.

Nella determinazione del richiesto valore attuale di mercato della massa pignorata, lo scrivente terrà in debito conto l'incidenza generata dal sopracitato stato occupazionale riservandosi comunque sull'esistenza di eventuali titoli o pattuizioni posti in essere senza la prevista formalizzazione nei pubblici uffici di competenza.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Le ispezioni eseguite alla conservatoria dei registri immobiliari di Torino 1 con aggiornamento alla data odierna, evidenziano le seguenti formalità pregiudizievoli gravanti sull'immobile esecutato indicate al sottostante punto 4.2.2, la cui cancellazione avverrà a cura della procedura con i seguenti oneri ad esclusivo carico dell'aggiudicatario:

- trascrizioni (tutte le tipologie): €. 294,00 per ogni formalità;
- ipoteche volontarie (solo per mutui): €. 35,00 per ogni formalità;
- ipoteche volontarie (non mutui), giudiziali, legali: imposta ipotecaria pari allo 0,5% sul minor importo fra "iscrizione totale dell'ipoteca e prezzo di aggiudicazione" con un minimo di €. 200,00 oltre €. 94,00 di imposta di bollo e tassa ipotecaria, per ogni formalità.

L'importo complessivo sarà determinato dai competenti uffici della conservatoria dei registri immobiliari di Torino 1 in funzione del prezzo di aggiudicazione, della tipologia e del numero di formalità da cancellare e di nuove imposte in vigore al momento del trasferimento.

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 provvedimenti di assegnazione casa coniugale: nessuna.
- 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: l'area sulla quale insiste il bene pignorato non è gravata da diritti di censo, livello o usi civici a favore di terzi.
- 4.1.4. Altre limitazioni d'uso: regolamento condominiale.

Dagli atti di provenienza e dal regolamento condominiale, non risultano gravare sul bene pignorato particolari diritti reali, vincoli o oneri, formalizzati a favore di terzi e rimanenti a carico dell'acquirente (ivi compresi quelli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o connessi con il suo carattere storico - artistico), fatta eccezione per le ragioni, i diritti e le accessioni che al suddetto competono sull'area e sulle parti del fabbricato che per legge, uso e destinazione sono da ritenersi comuni ai sensi del vigente regolamento condominiale.

Il condominio di corso Regina Margherita n. 160 - 162 è disciplinato dal regolamento contrattuale allegato con la lettera "A" all'atto di deposito rogito notaio [REDACTED] del 03.05.1927, rep. 33285 - racc. 14599, trascritto a Torino 3 il 15.06.1927 ai nn. Rg. 9717 - Rp. 8616. Detto regolamento prevede i seguenti vincoli di destinazione d'uso ovvero limitazioni all'utilizzo del bene pignorato (allegato 8):

"- 5° -"

creditore procedente: **Condominio corso Regina Margherita n. 160 - 162 Torino**
debitrice esecutata:

pagina 18 di 50

...omissis... E' vietato adibire gli appartamenti o negozi ad uso industria rumorosa, agenzie di pegno, uffici pubblici, ambulanze, sanatori, gabinetti per cura di malattie infettive, o contagiose, case di tolleranza, sale da ballo, istituti d'istruzione, case d'alloggio. ...omissis...".

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

4.2.1. Iscrizioni da cancellare: nessuna;

4.2.2. Trascrizioni da cancellare:

- 1) pignoramento immobiliare trascritto il 31.03.2023 ai nn. Rg. 13463 - Rp. 10311:
favore: condominio corso Regina Margherita 160 - 162 Torino;
contro: -----;.
cancellazione: limitata all'immobile foglio 1218 particella 58 subalterno 37.

4.2.3. Trascrizioni da non cancellare: nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

5.1. SPESE CONDOMINIALI

Sulla base dei conteggi riassuntivi comunicati dall'amministratore, risultano le seguenti spese:

Spese ordinarie annue di gestione (condominio):	€.	1.000,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€.	0,00
Spese del biennio antecedente la data della perizia scadute e insolute:	€.	12.357,47

Come previsto dall'articolo 63 comma 4 delle disposizioni d'attuazione del codice civile, l'aggiudicatario è comunque responsabile in solido con l'esecutata delle spese insolute condominiali sia ordinarie che straordinarie, riferite all'annualità gestionale in corso (non solare) e a quella precedente, rispetto alla data di trasferimento della proprietà in suo favore. È consigliabile che l'aggiudicatario verifichi preliminarmente lo stato del debito in prossimità della data dell'asta così da quantificare le reali spese a carico del bene esecutato nel periodo di competenza legale (amministrazione protempore "studio tecnico geom. ---- -- ----", tel. 011/53.75.63").

5.2. PROCEDIMENTI GIUDIZIARI

Dagli accertamenti compiuti negli uffici di competenza, non sono emersi estremi di ulteriori vertenze giudiziarie oltre la presente procedura esecutiva.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1. PROPRIETA' ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO

Alla data di trascrizione del pignoramento immobiliare a favore del creditore procedente (31.03.2023), la piena proprietà del bene in questione era intestata per l'intero all'esecutata.

6.2. CRONISTORIE DEL VENTENNIO

In merito alle vicende del bene esecutato nel ventennio anteriore la trascrizione del pignoramento immobiliare (01.04.2003 ÷ 31.03.2023), si elencano qui di seguito i nominativi dei titolari e i dati dei rispettivi titoli di acquisto della proprietà pignorata:

- 1) atto di c/v [REDACTED] del 06.11.1967, rep. 70752 - racc. 6058
trascritto a Torino 3 il 22.11.1967 ai nn. Rg. 43609 - Rp. 31855 (allegato 9)
----- nato a ----- il --.--.-- vendeva a ----- nata a ----- il --.--.--,
l'intera piena proprietà del bene in questione insieme ad altri non oggetto della presente (prima proprietaria per atto tra vivi anteriore al ventennio);
- 2) decesso di ----- avvenuto a Torino il 27.11.1979
successione legittima registrata a Torino al n. 5 vol. 5049
trascritta a Torino 1 il 28.01.1982 ai nn. Rg. 2657 - Rp. 1901

creditore procedente: **Condominio corso Regina Margherita n. 160 - 162 Torino**

debitrice esecutata: -----

pagina 19 di 50

accettazione tacita d'eredità trascritta a Torino 1 il 07.11.2023 ai nn. Rg. 46289 - Rp. 35936 in assenza di testamento l'intera piena proprietà in capo al decuius sul bene pignorato ed altri non oggetto della presente, si trasmetteva per la quota di 1/2 ciascuno ai figli ----- nato a ----- il --.--.-- (cod. fis: --- -- -- -- --) e ----- nata ----- il --.--.-- (cod. fis.: --- -- -- -- --), quali beni personali;

- 4) atto di c/v notaio [redacted] del 22.04.2010, rep. 15340 - racc. 9447 trascritto a Torino 1 il 29.04.2010 ai nn. Rg. 16389 - Rp. 11325 (allegato 10): ----- e ----- vendevano alla "-----" con sede a Fossano (cod. fis.: -----), l'intera piena proprietà del bene pignorato unitamente ad altri non oggetto della presente (proprietaria attuale).

6.3. PRIMO TITOLO DI ACQUISTO ANTERIORE AL VENTENNIO

Il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al ventennio è l'atto di c/v rogito notaio [redacted] del 06.11.1967, rep. 70752 - racc. 6058, trascritto a Torino 3 il 22.11.1967 ai nn. Rg. 43609 - Rp. 31855 (allegato 9).

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

7.1. PRATICHE EDILIZIE

Dagli accertamenti compiuti negli archivi comunali storico e edilizio, non sono emersi estremi precisi sulla costruzione e l'occupazione del basso fabbricato compendiate il bene pignorato, a causa dell'antica epoca costruttiva; più precisamente, agli atti dell'archivio storico risultano le seguenti pratiche edilizie archiviate come "non definite":

- 1) pratica edilizia prot. 12 del 1833 per "costruzione casa";
- 2) pratica edilizia prot. 67 del 1844 per "ampliamento casa";
- 3) pratica edilizia prot. 135 del 1875 per "casetta interno cortile";
- 4) pratica edilizia prot. 85 del 1879 per "ampliamento casetta interno cortile";
- 5) permessi edilizi 2232 del 06.12.1949 e 455 del 08.05.1952 in rinnovo, per "ricostruzione muri e volte";

con la precisazione che le suddette pratiche edilizie non comprendono elaborati progettuali attestanti un valido stato assentito.

Il fabbricato, realizzato prima dell'entrata in vigore del Testo Unico delle leggi sanitarie (Regio Decreto 1265/1934) è sprovvisto di abitabilità e non risulta dagli aventi titolo averne richiesto rilascio in epoca successivo.

Il bene pignorato è stato oggetto di SCIA prot. 2012/09/996 del 24.01.2012 per interventi di restauro e risanamento conservativo esterni e interni consistenti in "accorpamento di camera a immobile residenziale con realizzazione di servizio igienico e disimpegno" (allegato 7), mediante i quali l'immobile pignorato, integralmente ristrutturato, dotato di servizi e unito alla confinante monocalera, è diventato con quest'ultima un singolo alloggio funzionale.

Attualmente l'immobile pignorato non è oggetto di istanze di variante o condoni da definire.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA

Ai sensi dell'articolo 30 comma 2 del D.P.R. 380/2001 non viene richiesto il certificato di destinazione urbanistica dell'area, essendo oggetto di accertamento e stima un immobile in condominio entrostante a terreno già edificato della superficie minore di mq. 5000.

Dall'esame della cartografia e delle norme tecniche di attuazione (NTA) del vigente P.R.G.C., risulta che lo stesso ricade in "Zona Urbana Storico Ambientale 7 (ZUSA7)" (art. 11 NTA) e in area normativa "Misto M1" (art. 8 NTA), nelle quali i principali interventi edilizi consentiti sono la "manutenzione ordinaria e straordinaria", il "restauro e risanamento conservativo" e "ristrutturazione edilizia" (art. 4 NTA).

Dalla lettura della tavola "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità

creditore procedente: **Condominio corso Regina Margherita n. 160 - 162 Torino**

debitrice eseguita: -----

alla utilizzazione urbanistica" approvata con la variante strutturale n. 100 al P.R.G.C. (variante geologica) risulta invece che l'area sulla quale sorge il compendio ricade in "Parte Piana: Classe di stabilità I(P)" ed è compresa "nei limiti dell'area soggetta all'onda di piena della Dora per collasso dei bacini artificiali".

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA

Dal confronto di massima tra stato attuale (allegati 4 e 6) e stato assentito (allegato 7) per quanto potuto rilevare e accertare, si segnalano le seguenti difformità:

- 1) mancata realizzazione degli impianti di aerazione forzata nel bagno e nell'antibagno;
- 2) costruzione di basso muretto nella cucina (allegato 4 foto 15).

Fermo restando l'obbligo a carico dell'aggiudicatario di un più accurato rilievo metrico del bene e delle verifiche dimensionali dello stato di fatto con le attuali tolleranze di legge, l'assenza di aerazione forzata nei servizi igienici non è sanabile poiché in totale contrasto con le vigenti norme sanitarie igienico edilizie.

L'aggiudicatario non necessita del rilascio di ulteriori provvedimenti per la realizzazione degli impianti mancanti e per la demolizione del basso muretto; nel caso però di conservazione dell'opera muraria, dovrà presentare a sua esclusiva cura e spese C.I.L.A. in sanatoria ex art. 6 bis del D.P.R. 380/2001.

Restano ad esclusiva cura e spese dell'aggiudicatario i pagamenti degli oneri comunali per la protocollazione dell'istanza (€ 60,00 circa) e della sanzione amministrativa (€ 1.000,00), oltre l'onorario del professionista abilitato per l'espletamento delle pratiche edilizie e i costi delle opere edili-impiantistiche di ripristino (qui non quantificati).

In caso di eventuale diniego l'aggiudicatario dovrà attenersi a quanto successivamente ordinato dal Comune di Torino.

Restano a sua cura e spese eventuali oneri a carico dell'immobile pignorato derivanti da opere qui non descritte, perché realizzate posteriormente al sopralluogo interno, o di nuove difformità scaturenti dal raffronto tra stato di fatto e nuovi permessi resi disponibili dall'archivio edilizio solo successivamente al deposito della presente relazione.

È comunque consigliabile approfondire preliminarmente con l'ufficio tecnico comunale l'iter da intraprendere, in considerazione anche del variare delle norme di settore e di più precise risultanze emergenti da rilievo metrico eseguito da proprio tecnico di fiducia.

La presente verifica di conformità riguarda unicamente il bene pignorato così come descritto al punto 1) della presente relazione e indicato nell'attuale scheda catastale.

Quanto sopra è stato tenuto in debito conto per la determinazione del più probabile valore attuale di mercato della quota pignorata.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE

La rappresentazione grafica dell'immobile pignorato corrisponde sostanzialmente allo stato edilizio assentito e allo stato di fatto accertato, ad eccezione della suddetta difformità.

Conclusa la sanatoria edilizia, l'aggiudicatario provvederà a sua cura e spese ad aggiornare la planimetria dell'unità immobiliare mediante variazione docfa per "diversa distribuzione degli spazi interni" sostenendo altresì l'importo di € 70,00 per tributi catastali. Rimangono ad esclusivo carico dell'aggiudicatario i costi qui non quantificati del professionista abilitato per la predisposizione degli atti di aggiornamento e le eventuali sanzioni determinate dall'Ufficio Provinciale del Territorio di Torino in funzione della tardiva presentazione.

8.3. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Sulla scorta di quanto è dato sapere allo scrivente, l'alloggio non è attualmente dotato dell'attestato di prestazione energetica (A.P.E.) previsto dalle vigenti normative nazionali ed

creditore procedente: **Condominio corso Regina Margherita n. 160 - 162 Torino**

debitrice esecutata:

pagina 21 di 50

europee. L'aggiudicatario assumerà a proprio carico ogni onere relativo.

9. VALORE DI LIBERO MERCATO E DI VENDITA GIUDIZIARIA

9.1 SUPERFICIE COMMERCIALE INDICATIVA

La superficie commerciale dell'unità immobiliare pignorata rilevata graficamente dalla planimetria catastale in atti e normalizzata secondo le percentuali di cui all'allegato "C" del D.P.R. n. 138/1998, risulta di circa mq. 45 (come sotto determinata) con la precisazione che la stessa ricomprende spessori murari di tamponamento di circa cm. 50 e che la superficie del ripostiglio sottoscala è condizionata dall'inclinazione della rampa:

descrizione	consistenza mq.		indice %		commerciale mq.
porzione di alloggio:	44,23	x	100%	=	44,23
ripostiglio sottoscala:	1,70	x	60%	=	1,02
arrotondamento:	- 0,25	x	100%	=	- 0,25
Totale:	45,68				45,00

9.2 VALORE DI MERCATO

Procedimento di stima: comparativo monoparametrico in base al prezzo medio.

La stima del più probabile valore attuale di mercato tiene conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche del compendio e del bene pignorato (zona di ubicazione, vetustà, caratteristiche tipologiche e costruttive, stato di conservazione, altezza di piano e impianto ascensore, consistenza e distribuzione interna dei vani, qualità dei materiali di finitura e degli impianti tecnologici) del corrente stato occupazionale, dei vincoli condominiali, dell'entità degli abusi edilizi, dell'esito degli accertamenti compiuti nei pubblici uffici e dell'attuale andamento del mercato di beni similari riscontrabili in zona.

Le quotazioni territoriali di O.M.I. e F.I.M.A.A. indicano per la tipologia in questione i seguenti valori unitari per alloggi in "stato conservativo normale":

- O.M.I. dell'agenzia delle entrate (abitazioni economiche): tra €. 1.000,00 ÷ 1.500,00;
- F.I.M.A.A. (abitazioni di tipo economico): tra €. 900,00 ÷ 1.200,00.

Pertanto sulla base delle suddette valutazioni, individuato in €/mq. 900,00 il valore unitario al quale rapportare la superficie commerciale in linea con le quotazioni ufficiali, si ritiene di procedere in via prudenziale alla determinazione del più probabile valore attuale di mercato dell'intera quota di proprietà del cespite pignorato, adottando il metodo di stima analitico, in netti ed arrotondati:

Valore superficie principale: €/mq. 900,00 x mq. 45 = €. 40.500,00

arrotondamento per eccesso: €. 500,00.

Valore di mercato quota 1/1 piena proprietà al netto degli aggiustamenti: **€. 41.000,00**

La presente stima 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 e servitù attive e passive, fissi ed infissi, annessi e connessi, salvo migliori e più esatti confini e dati catastali, facendosi espresso riferimento agli atti di provenienza, per ogni altre condizioni, clausole, pesi ed oneri, che si intendono qui riportati e integralmente trascritti.

9.3 VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
----	-------------	-------------	-----------------	---------------	----------------

creditore procedente: **Condominio corso Regina Margherita n. 160 - 162 Torino**

debitrice esecutata:

pagina 22 di 50

A	porzione di alloggio	mq. 45,00	0,00	€. 40.500,00	€. 41.000,00
				€. 40.500,00	€. 41.000,00

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO

descrizione	importo		
stato d'uso/manutenzione:	- 2%	- €.	820,00
vincoli e oneri giuridici:	- 2%	- €.	820,00
riduzione per stato locativo:	- 0%	- €.	0,00
regolarizzazione difformità edilizie e catastali (cap. 8):		- €.	1.130,00
		- €.	2.770,00

Valore di mercato del bene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 38.230,00

Riduzione del valore del 3% per assenza di garanzia conformità edilizia e impiantistica, per assenza di vizi e immediatezza della vendita giudiziaria:	- €.	764,60
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	- €.	0,00
Spese di cancellazione trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	- €.	0,00
Arrotondamento per difetto:	- €.	465,40

Valore di vendita giudiziaria del bene al netto delle decurtazioni e nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. **37.000,00**

10. DESCRIZIONE DELLA ZONA E DEL COMPENDIO

Trattasi di compendio abitativo costituito da due fabbricati di tipologia marcatamente economico/popolare con cortili in comune aventi principalmente le seguenti caratteristiche costruttive:

- fabbricato abitativo costituito da una manica principale elevata a quattro piani fuori terra prospettante su corso Regina Margherita e una manica secondaria a tre piani fuori terra prospettante in parte su via Sigismondo Gerdil e in parte sul secondo cortile interno;
- piani interrati destinati a cantine di pertinenza e sottotetti non agibili;
- basso fabbricato abitativo interno cortile elevato a due piani fuori terra (oltre sottotetto).

Entrambi sono privi di impianto ascensore, non dispongono di alloggio per custode e del servizio di portineria.

I locali al piano cortile (primo sotto strada) con accesso dal passo carraio civico n. 160, sono destinati a magazzini e abitazioni; i locali al piano terreno lato corso Regina Margherita sono destinati a negozi di piccole attività commerciali; gli alloggi e le altre unità abitative del fabbricato principale hanno accesso dall'atrio "scala A" del portone pedonale civico n. 162 dal quale si dipartono i ballatoi e gli atri scala che portano ai diversi piani dell'edificio.

L'immobile pignorato è compreso al piano primo del basso fabbricato interno cortile ed ha accesso dalla scala "D" dipartentesi dal principale cortile comune con pavimentazione in acciottolato.

L'originaria epoca costruttiva risale alla seconda metà del 1800 con diversi rimaneggiamenti eseguiti nel periodo post bellico.

Il **basso fabbricato condominiale** comprendente il bene pignorato presenta sinteticamente le seguenti caratteristiche tipologiche e costruttive (allegato 4 foto 1 ÷ 14):

creditore procedente: **Condominio corso Regina Margherita n. 160 - 162 Torino**

debitrice eseguita:

pagina 23 di 50

LOTTO 3°

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA

QUOTA 1/1 PIENA PROPRIETÀ

Comune di Torino, corso Giulio Cesare n. 6 scala B
nella manica interno cortile a sei piani f.t.:

- al piano quinto/sottotetto (6° f.t.) con accesso dal corridoio comune: **mansarda** bilocale con esposizione verso cortile composta da camera e cucina, **dotata di servizi igienici interni (bagno e antibagno) ricavati abusivamente e senza autorizzazione condominiale dalla trasformazione delle latrine comuni a tutte le mansarde del piano sottotetto.**

Coerenze da nord in senso orario: corridoio comune, servizi igienici interni (ex latrine comuni), cortile comune, altra mansarda del piano, salvo altre.

A seguito delle variazioni del 03.04.2007 per "modifica identificativo - allineamento mappe", del 29.02.2012 per "diversa distribuzione spazi interni" e del 09.11.2015 per "inserimento in visura dei dati di superficie", l'unità immobiliare pignorata (esclusi i servizi igienici interni) già identificata con il foglio 208 particella, 61 subalterno 89, risulta attualmente censita al catasto fabbricati di Torino con il Foglio **1216** Particella **74** Subalterno **89** (corso Giulio Cesare n. 6, piano 5, zona censuaria 1, categoria A/3, classe 1, vani 2,5, superficie catastale mq. 49 rendita € 271,14) e volturata a "-----, -----. -----. con sede a Fossano, cod. fis.: -----, proprietà per 1/1" (allegato 12).

Consistenza, distribuzione interna dei vani, coerenze e dimostrazione degli abusi riguardanti le latrine comuni, sono riportate nella planimetria indicativa dello stato attuale (allegato 13).

Per quanto riguarda la trasformazione abusiva non autorizzata delle latrine comuni alle soffitte, si rimanda integralmente alle premesse di inizio relazione sulle criticità del Lotto 3°.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE

Consistenza commerciale complessiva dell'unità immobiliare:	32,00 m²
Consistenza commerciale complessiva degli accessori:	0,00 m²
Valore di mercato del bene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 32.000,00
Valore di vendita giudiziaria del bene nel medesimo stato di fatto e di diritto:	€ 16.000,00

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

Alla data del sopralluogo interno avvenuto senza accesso forzoso il 17.04.2024 unitamente al custode giudiziario e al legale rappresentante dell'esecutata sig. -----, si è accertato che nonostante la presenza di arredi e accessori vari per la residenza, la mansarda risultava non occupata; sulla base di successive segnalazioni ricevute da alcuni condomini del piano, la mansarda risulterebbe abitata da soggetto terzo extracomunitario.

Dalle informazioni reperite dalle agenzie delle entrate di Torino 1, Torino 4, Cuneo e Mondovì, il bene pignorato non è oggetto di scritture private in corso di validità stipulate dall'esecutata a favore di terzi.

Nella determinazione del richiesto valore attuale di mercato della massa pignorata, lo scrivente terrà in debito conto l'incidenza generata dal sopracitato stato occupazionale

creditore procedente: **Condominio corso Regina Margherita n. 160 - 162 Torino**

debitrice eseguita: -----

pagina 25 di 50

riservandosi comunque sull'esistenza di eventuali titoli o pattuizioni posti in essere senza la prevista formalizzazione nei pubblici uffici di competenza.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Le ispezioni eseguite alla conservatoria dei registri immobiliari di Torino 1 con aggiornamento alla data odierna, evidenziano le seguenti formalità pregiudizievoli gravanti sull'immobile esecutato indicate al sottostante punto 4.2.2, la cui cancellazione avverrà a cura della procedura con i seguenti oneri ad esclusivo carico dell'aggiudicatario:

- trascrizioni (tutte le tipologie): €. 294,00 per ogni formalità;
- ipoteche volontarie (solo per mutui): €. 35,00 per ogni formalità;
- ipoteche volontarie (non mutui), giudiziali, legali: imposta ipotecaria pari allo 0,5% sul minor importo tra "iscrizione totale dell'ipoteca e prezzo di aggiudicazione" con un minimo di €. 200,00 oltre €. 94,00 di imposta di bollo e tassa ipotecaria, per ogni formalità.

L'importo complessivo sarà determinato dai competenti uffici della conservatoria dei registri immobiliari di Torino 1 in funzione del prezzo di aggiudicazione, della tipologia e del numero di formalità da cancellare e di nuove imposte in vigore al momento del trasferimento.

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 provvedimenti di assegnazione casa coniugale: nessuna.
- 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: l'area sulla quale insiste il bene pignorato non è gravata da diritti di censo, livello o usi civici a favore di terzi.
- 4.1.4. Altre limitazioni d'uso: regolamento condominiale.

Dagli atti di provenienza e dal regolamento condominiale, non risultano gravare sul bene pignorato particolari diritti reali, vincoli o oneri, formalizzati a favore di terzi e rimanenti a carico dell'acquirente (ivi compresi quelli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o connessi con il suo carattere storico - artistico), fatta eccezione per le ragioni, i diritti e le accessioni che al suddetto competono sull'area e sulle parti del fabbricato che per legge, uso e destinazione sono da ritenersi comuni ai sensi del vigente regolamento condominiale.

Il condominio di corso Giulio Cesare n. 6 è disciplinato dal regolamento contrattuale allegato sotto la lettera "A" all'atto di deposito notai [REDACTED] del 31.05.1949, rep. 26.334 - racc. 13.592, trascritto a Torino 3 il 22.06.1949 ai nn. Rg. 10.582 - Rp. 9.372 (allegato 14).

Detto regolamento prevede i seguenti vincoli di destinazione d'uso e limitazioni all'utilizzo degli immobili:

"ART. 1 OGGETTO

... omissis ...

I locali della casa possono destinarsi:

Per quanto riguarda il piano terreno, ad abitazioni civili, uffici, studi professionali, negozi, magazzini, garages, ristoranti e laboratori.

Per quanto riguarda i piani superiori, ad abitazioni civili, uffici, studi professionali, laboratori non rumorosi, pensioni.

In genere è ammessa qualsiasi destinazione che non sia in contrasto con i divieti indicati alla lettera a) dell'articolo 3°.

Premesso che il sottotetto non fa parte della proprietà comune, è espressamente convenuto che il proprietario di esso può trasformare il sottotetto in soffitte ed allacciarsi agli impianti e tubazioni esistenti, nella casa, senza chiedere permessi agli altri condomini, né corrispondere loro alcun indennizzo.

creditore procedente: **Condominio corso Regina Margherita n. 160 - 162 Torino**

debitrice esecutata:

Al piano delle soffitte viene complessivamente assegnata una quota di millesimi 50 (cinquanta) (vedi tabella A) che verrà ripartita singolarmente fra le soffitte a costruzione ultimata.

... omissis ...

ART. 3 DIVIETI E PERMESSI

E' vietato:

a) destinare i locali della casa ad uso gabinetti per le cure delle malattie infettive, case di tolleranza, fare deposito sia pure nei sottofondi, di sostanze esplosive o che abbiano esalazioni nocive o sgradevoli: fare comunque dei locali un uso contrario al buon costume, alla decenza, all'igiene ed alla tranquillità dello stabile. ... omissis ...".

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

4.2.1. Iscrizioni da cancellare: nessuna;

4.2.2. Trascrizioni da cancellare:

1) pignoramento immobiliare trascritto il 12.11.2015 ai nn. Rg. 36953 - Rp. 26665:

favore: condominio corso Giulio Cesare 6;

contro: ----- - - - - -;

cancellazione: totale (colpisce unicamente l'immobile pignorato).

2) pignoramento immobiliare trascritto il 31.03.2023 ai nn. Rg. 13463 - Rp. 10311:

favore: condominio corso Regina Margherita 160 - 162 Torino;

contro: ----- - - - - -;

cancellazione: limitata all'immobile foglio 1216 particella 74 subalterno 89.

4.2.3. Trascrizioni da non cancellare: nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

5.1. SPESE CONDOMINIALI

Sulla base dei conteggi riassuntivi comunicati dall'amministratore, risultano le seguenti spese:

Spese ordinarie annue di gestione (condominio): €. 590,39

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: €. 0,00

Spese del biennio antecedente la data della perizia scadute e insolute: €. 1.547,47

Come previsto dall'articolo 63 comma 4 delle disposizioni d'attuazione del codice civile, l'aggiudicatario è comunque responsabile in solido con l'esecutata delle spese insolute condominiali sia ordinarie che straordinarie, riferite all'annualità gestionale in corso (non solare) e a quella precedente, rispetto alla data di trasferimento della proprietà in suo favore. È consigliabile che l'aggiudicatario verifichi preliminarmente lo stato del debito in prossimità della data dell'asta così da quantificare le reali spese a carico del bene esecutato nel periodo di competenza legale (amministratrice protempore "----- c/o studio Guerra, tel. 011/32.30.41").

5.2. PROCEDIMENTI GIUDIZIARI

Dagli accertamenti compiuti negli uffici di competenza, non sono emersi estremi di ulteriori vertenze giudiziarie oltre la presente procedura esecutiva.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1. PROPRIETA' ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO

Alla data di trascrizione del pignoramento immobiliare a favore del creditore precedente (31.03.2023), la piena proprietà del bene in questione era intestata per l'intero all'esecutata.

creditore procedente: **Condominio corso Regina Margherita n. 160 - 162 Torino**

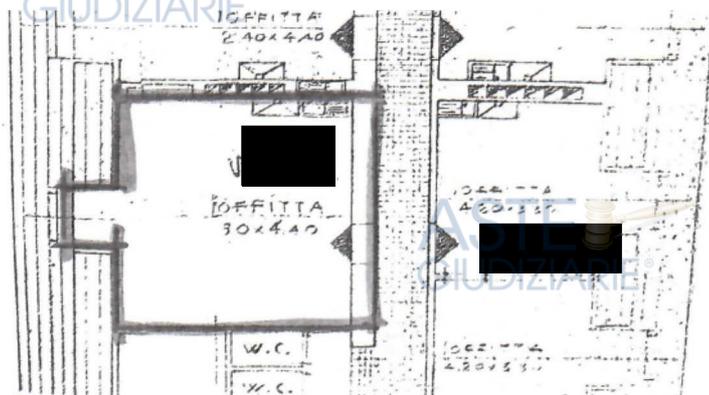
debitrice esecutata: -----

pagina 27 di 50

6.2. CRONISTORIE DEL VENTENNIO

In merito alle vicende del bene esecutato nel ventennio anteriore la trascrizione del pignoramento immobiliare (01.04.2003 ÷ 31.03.2023), si elencano qui di seguito i nominativi dei titolari e i dati dei rispettivi titoli di acquisto della proprietà pignorata:

- 1) atto di c/v notaio [REDACTED] del 28.10.1977, rep. 144403 - racc. 15085
trascritto a Torino 1 il 22.11.1977 ai nn. Rg. 20609 - Rp. 17199
----- nato a ---- il --.--.--, con il consenso della moglie ----- nata a ---- il --.--.--, vendeva a ----- nato a ----- il --.--.--4 legalmente separato, l'intera piena proprietà del bene in questione così descritta: *"al piano sottotetto (6° f.t.): un vano ad uso soffitta tramezzato con gabinetto esterno cui sono coerenti: il vano scala, le latrine, il cortile, il corridoio comune e [REDACTED] o aventi causa"* (primo proprietario per atto tra vivi anteriore al ventennio);
- 2) Tribunale Ordinario di Torino [REDACTED]: E.I. n. 1027/2004 R.G.E.
decreto di trasferimento del 06.08.2007 depositato in cancelleria il 11.09.2007
trascritto a Torino 1 il 04.10.2007 ai nn. Rg. 57003 - Rp. 35296 (allegato 15)
col suddetto provvedimento disposto contro ----- (cod. fis.: -----), il Tribunale Ordinario di Torino trasferiva alla "-----" con sede legale a Fossano (cod. fis.: -----), l'intera piena proprietà del bene pignorato così come specificato nella relazione del 28.02.2006 a firma dell'allora CTU, geom. -----, e così come graficamente indicato nella sottostante planimetria allegata alla sua relazione scritta:
"al piano sottotetto (6° f.t.): locale di civile abitazione con servizio esterno, alle coerenze: servizi comuni, vano scale, cortile, proprietà Beltrando o aventi causa e corridoio comune" (proprietaria attuale):



Osservazioni dell'Esperto

Con riferimento a quanto già premesso a inizio relazione, lo scrivente rileva come già dal 1977 la consistenza del bene in questione fosse costituita dal locale mansardato e non dai servizi igienici, quest'ultimi invece sempre aggettivati come "esterni" o "comuni" e posti alle coerenze del bene principale.

6.3. PRIMO TITOLO DI ACQUISTO ANTERIORE AL VENTENNIO

Il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al ventennio è l'atto di c/v rogito notaio [REDACTED] del 28.10.1977, rep. 144403 - racc. 15085, trascritto a Torino 1 il 22.11.1977 ai nn. Rg. 20609 - Rp. 17199.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

7.1. PRATICHE EDILIZIE

creditore procedente: **Condominio corso Regina Margherita n. 160 - 162 Torino**
debitrice esecutata: -----

Dagli accertamenti compiuti negli archivi comunali storico e edilizio, non sono emersi estremi precisi sulla costruzione e l'occupazione del fabbricato compendiante il bene pignorato, a causa della sua antica epoca costruttiva; più precisamente, agli atti dell'archivio storico risultano le seguenti pratiche edilizie archiviate come "non definite":

- 1) pratica edilizia prot. 1890/01/155 del 01.01.1890 per "costruzione casa";
- 2) pratica edilizia prot. 1890/01/164 del 01.01.1890 per "costruzione casa";
- 3) pratica edilizia prot. 1891/01/22 del 01.01.1891 per "soprelevazione";
- 4) pratica edilizia prot. 1891/01/32 del 01.01.1891 per "soprelevazione".

La costruzione del compendio, comunque ante 01.09.1967, è da considerarsi legittima.

Il fabbricato, realizzato prima dell'entrata in vigore del Testo Unico delle leggi sanitarie (Regio Decreto 1265/1934) è sprovvisto di abitabilità e non risulta richiesta dai successivi aventi titolo.

In data 14.05.2009 è stata presentata dal condominio D.I.A. prot. 2009/09/9789 per "opere di risanamento conservativo e restauro delle parti comuni e apertura di nuovi abbaini a servizio delle mansarde private del piano sottotetto" (allegato 16); con l'esecuzione di dette opere, nella mansarda pignorata è stato demolito l'originario abbaino unico e sono stati costruiti gli attuali due per l'aeroilluminazione della camera e della cucina.

Relativamente alla mansarda pignorata in data 19.03.2012 è stata presentata C.I.L.A. prot. 2012/20/4758 per opere di straordinaria manutenzione consistenti in "modifiche interne mediante demolizioni e costruzioni di porzioni di tramezzi interni" (allegato 17).

Attualmente l'immobile pignorato non è oggetto di istanze di variante o condoni da definire.

Ferme restando **le criticità sul Lotto 3° evidenziate nell'apposito capitolo in premessa circa la sostanziale nullità** della suddetta C.I.L.A., l'articolo 9bis comma 1bis 4° periodo del D.P.R. 380/2001 consente per gli immobili "realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio", di considerare stato legittimo "quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto, o da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza". Nel caso in questione può costituire stato legittimo della mansarda pignorata la planimetria del sottotetto reperita dall'amministratore protempore (allegato 18), allegata ai primi atti di provenienza delle mansarde stipulati all'incirca nel 1949 e utilizzata dal C.T.U. geom. ----- nella procedura esecutiva di cui al capitolo 6.2).

Non è possibile basarsi sull'originaria scheda catastale d'impianto, in quanto non presente in banca dati.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA

Ai sensi dell'articolo 30 comma 2 del D.P.R. 380/2001 non viene richiesto il certificato di destinazione urbanistica dell'area, essendo oggetto di accertamento e stima un immobile in condominio entrostante a terreno già edificato della superficie minore di mq. 5000.

Dall'esame della cartografia e delle norme tecniche di attuazione (NTA) del vigente P.R.G.C., risulta che lo stesso ricade in "Zona Urbana Storico Ambientale 7 (ZUSA7)" (art. 11 NTA) e in area normativa "Residenza R3" (art. 8 NTA); risulta inserito nel gruppo degli "Edifici di rilevante valore storico" (art. 26 NTA), nei quali i principali interventi edilizi consentiti sono la "ordinaria e straordinaria manutenzione", "restauro e risanamento conservativo", "ristrutturazione edilizia" (art. 4 NTA).

Dalla lettura della tavola "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità alla utilizzazione urbanistica" approvata con la variante strutturale n. 100 al P.R.G.C. (variante geologica) risulta invece che l'area sulla quale sorge il compendio ricade in "Parte Piana: Classe di stabilità IIIb2b(P)" ed è compresa "nei limiti dell'area soggetta all'onda di piena della Dora per collasso dei bacini artificiali".

creditore procedente: **Condominio corso Regina Margherita n. 160 - 162 Torino**

debitrice esecutata:

pagina 29 di 50

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA

Pertanto, fermo restando quanto indicato nelle premesse di inizio relazione e al precedente capitolo 7.1), dal confronto di massima stato attuale (allegati 11 e 13) e stati assentiti (allegati 16, 17, 18), per quanto potuto rilevare e accertare, si segnalano le seguenti difformità:

- 1) muratura dell'accesso alle latrine dal pianerottolo comune del sottotetto; demolizione dei tramezzi tra le latrine e la retrostante porzione di sottotetto; annessione alla superficie interna della mansarda dell'area di "risulta" e trasformazione della stessa in servizi igienici esclusivi (allegato 11 foto 35 ÷ 40), il tutto senza consenso scritto dei comproprietari delle unità dell'intero piano sottotetto;
- 2) realizzazione dei vani interni "camera" e "cucina" mediante tramezzo divisorio con porta (allegato 11 foto 27 e 28).

In considerazione del fatto che, sulla base di quanto riferito dal precedente amministratore protempore, le mansarde sono dotate di propri servizi igienici interni, la sanatoria degli abusi di cui al punto 1) è possibile, previo consenso scritto di tutti i comproprietari dell'intero piano sottotetto, nei modi che segue:

- a) l'aggiudicatario accetta l'annessione alla mansarda dell'attuale area dei servizi igienici, con riserva che questa rimanga comunque un bene comune ai lotti del piano sottotetto;
- b) acquistando dai comproprietari la proprietà esclusiva di detta area.

A prescindere dalle opzioni, l'aggiudicatario, obbligato ad un più accurato rilievo metrico del bene e delle verifiche dimensionali dello stato di fatto con le attuali tolleranze di legge, dovrà presentare per la sanatoria degli stessi a sua esclusiva cura e spese S.C.I.A. in sanatoria ex art. 37 del D.P.R. 380/2001, sostenendo anche la sanzione a carico dei comproprietari.

Restano ad esclusiva cura e spese dell'aggiudicatario il pagamento degli oneri comunali per la protocollazione dell'istanza, bolli e sanzione amministrativa ammontanti indicativamente e con tutte le riserve del caso in circa €. 15.000,00, oltre onorari del professionista abilitato per l'espletamento delle pratiche edilizie qui non quantificati. In caso di diniego, l'aggiudicatario dovrà attenersi a quanto successivamente ordinato dal Comune di Torino.

Restano a sua cura e spese eventuali oneri a carico dell'immobile pignorato derivanti da opere qui non descritte, perché realizzate posteriormente al sopralluogo interno, o di nuove difformità scaturenti dal raffronto tra stato di fatto e nuovi permessi resi disponibili dall'archivio edilizio solo successivamente al deposito della presente relazione.

È comunque consigliabile approfondire preliminarmente con l'ufficio tecnico comunale l'iter da intraprendere, in considerazione anche del variare delle norme di settore e di più precise risultanze emergenti da rilievo metrico eseguito da proprio tecnico di fiducia.

La presente verifica di conformità riguarda unicamente il bene pignorato così come descritto al punto 1) della presente relazione e indicato nell'attuale scheda catastale.

Quanto sopra è stato tenuto in debito conto per la determinazione del più probabile valore attuale di mercato della quota pignorata.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE

La rappresentazione grafica nella scheda dell'unità immobiliare pignorata corrisponde sostanzialmente allo stato assentito (illegittimo) e allo stato di fatto accertato.

Conclusa la sanatoria edilizia, l'aggiudicatario provvederà a sua cura e spese ad aggiornare la planimetria dell'unità immobiliare mediante variazione docfa per "*diversa distribuzione degli spazi interni*" sostenendo altresì l'importo di €. 70,00 per tributi catastali; nel qual caso l'aggiudicatario non opti per l'acquisto della proprietà esclusiva delle latrine comuni, dovrà comunque provvedere ad aggiornare la scheda dell'immobile distinguendo graficamente la

creditore procedente: **Condominio corso Regina Margherita n. 160 - 162 Torino**

debitrice eseguita:

pagina 30 di 50

parte di proprietà esclusiva da quella di proprietà comune.

Rimangono ad esclusivo carico dell'aggiudicatario i costi qui non quantificati del professionista abilitato per la predisposizione degli atti di aggiornamento e le eventuali sanzioni determinate dall'Ufficio Provinciale del Territorio di Torino in funzione della tardiva presentazione.

8.3. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Sulla scorta di quanto è dato sapere allo scrivente, la mansarda non è attualmente dotata dell'attestato di prestazione energetica (A.P.E.) previsto dalle vigenti normative nazionali ed europee. L'aggiudicatario assumerà a proprio carico ogni onere relativo.

9. VALORE DI LIBERO MERCATO E DI VENDITA GIUDIZIARIA

9.1 SUPERFICIE COMMERCIALE INDICATIVA

La superficie commerciale dell'immobile pignorato rilevata graficamente dalla planimetria catastale in atti, con esclusione della superficie commerciale dei servizi igienici interni, non di proprietà, normalizzata secondo le percentuali di cui all'allegato "C" del D.P.R. 138/1998, risulta di circa mq. 32 come sotto determinata, con la precisazione che essa ricomprende spessori murari di tamponamento di circa cm. 50:

descrizione	consistenza mq.		indice %		commerciale mq.
mansarda (camera e cucina):	32,48	x	100 %	=	32,48
arrotondamento:	- 0,48	x	100 %	=	- 0,48
Totale:	32,48				32,00

9.2 VALORE DI MERCATO

Procedimento di stima: comparativo monoparametrico in base al prezzo medio.

La stima del più probabile valore attuale di mercato tiene conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche sia del compendio che del bene pignorato (zona di ubicazione, vetustà, caratteristiche tipologiche e costruttive, stato di conservazione, altezza del piano, assenza di impianto ascensore, consistenza e distribuzione interna dei vani, qualità dei materiali di finitura e degli impianti tecnologici) del corrente stato occupazionale, dei vincoli condominiali, dell'entità degli abusi edilizi relativi ai servizi igienici comuni, dell'esito degli accertamenti compiuti nei pubblici uffici e dell'attuale andamento del mercato di beni similari riscontrabili in zona.

Le quotazioni territoriali di O.M.I. e F.I.M.A.A. indicano per la tipologia in questione i seguenti valori unitari per alloggi in "stato conservativo normale":

- O.M.I. dell'agenzia delle entrate (abitazioni economiche): tra €. 1.000,00 ÷ 1.500,00;
- F.I.M.A.A. (appartamenti medi di tipo civili/economici): tra €. 900,00 ÷ 1.200,00.

Pertanto sulla base delle suddette valutazioni, individuato in €/mq. 1.000,00 il valore unitario al quale rapportare la superficie commerciale in linea con le quotazioni ufficiali, si ritiene di procedere in via prudenziale alla determinazione del più probabile valore attuale di mercato dell'intera quota di proprietà del cespite pignorato, adottando il metodo di stima analitico, in netti ed arrotondati:

Valore superficie principale: €/mq. 1.000,00 x mq. 32 = €. 32.000,00

arrotondamento (nessuno): €. 0,00.

Valore di mercato quota 1/1 piena proprietà al netto degli aggiustamenti: **€ 32.000,00**

La presente stima 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 e servitù attive e passive, fissi ed infissi, annessi e connessi,

creditore procedente: **Condominio corso Regina Margherita n. 160 - 162 Torino**

debitrice eseguita:

salvo migliori e più esatti confini e dati catastali, facendosi espresso riferimento agli atti di provenienza, per ogni altre condizioni, clausole, pesi ed oneri, che si intendono qui riportati e integralmente trascritti.

9.3 VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	mansarda (camera e cucina)	mq. 32,00	0,00	€ 32.000,00	€ 32.000,00
				€ 32.000,00	€ 32.000,00

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO

descrizione	importo
stato d'uso/manutenzione:	- 1% - € 320,00
vincoli e oneri giuridici:	- 1% - € 320,00
riduzione per stato locativo:	- 0% - € 0,00
regolarizzazione difformità edilizie e catastali (cap. 8):	- € 15.000,00
	- € 15.640,00

Valore di mercato del bene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 16.360,00

Riduzione del valore del 1% per assenza di garanzia conformità edilizia e impiantistica, per assenza di vizi e immediatezza della vendita giudiziaria:	- € 163,60
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	- € 0,00
Spese di cancellazione trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	- € 0,00
Arrotondamento per difetto:	- € 196,40

Valore di vendita giudiziaria del bene al netto delle decurtazioni e nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 16.000,00**

10. DESCRIZIONE DELLA ZONA E DEL COMPENDIO

Trattasi di edificio storico del periodo ottocentesco della città, costituito da un corpo di fabbrica principale fronteggiante via Carlo Noè, corso Giulio Cesare e via Carlo Antonio Porporati, elevato a cinque piani f.t. serviti da quattro scale comuni interno cortile, oltre sottotetto destinato a mansarde e interrato a cantine di pertinenza, nonché da un'ulteriore manica interno cortile elevata a tre piani f.t. destinata principalmente ad alloggi.

Il fabbricato non è dotato di alloggio per il custode e non dispone del servizio portineria.

L'originaria epoca costruttiva del compendio risale alla fine del 1800 con rimaneggiamenti eseguiti nel periodo post bellico e in epoca più recente (2010 circa), in applicazione degli interventi di restauro e risanamento conservativo di cui al progetto di recupero "Borgo Dora e Porta Palazzo" approvato con delibera del 23.03.2005 del Consiglio Comunale di Torino.

L'accesso al bene in oggetto avviene dal portone carraio di corso Giulio Cesare n. 6 e dalla successiva scala comune interna distinta con la lettera "B".

Il **condominio** comprendente la mansarda pignorata, presenta sinteticamente le seguenti caratteristiche costruttive (allegato 11 foto 1 ÷ 18):

- struttura portante in muratura piena; tetto in legno con soprastante manto di copertura in coppi; tamponamenti intonacati e tinteggiati; grondaie e pluviali esterni in rame; balconi

creditore procedente: **Condominio corso Regina Margherita n. 160 - 162 Torino**

debitrice eseguita:

LOTTO 4°

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA

QUOTA 1/1 PIENA PROPRIETÀ

Comune di Torino, via Giorgio Ghedini n. 3/f:

già via Como n. 109 - 111 e via Leoncavallo n. 101 - 103

- al piano terreno (1° f.t.): locale commerciale ad uso **negozio** con retro e servizi igienici, distinto con il numero "4 (quattro)" nella planimetria generale del fabbricato a corredo del regolamento condominiale allegato con la lettera "C" all'atto di deposito rogito [REDACTED] del 08.11.1983 - rep. 265436, trascritto a Torino 1 il 28.11.1983 ai nn. Rg. 25622 - Rp. 20048 (allegato 25);
- coerenze da nord in senso orario: negozio "5", via Ghedini, negozio "3", cortile comune, salvo altre.

A seguito delle variazioni del 04.06.1987 per "migliore identificazione dell'u.i.", del 26.06.2006 per "modifica identificativo - allineamento mappe" e del 09.11.2015 per "inserimento in visura dei dati di superficie", l'unità immobiliare pignorata già identificata con il foglio 41 particella, 251 subalterno 3, risulta attualmente censita al catasto fabbricati di Torino con il Foglio **1145** Particella **72** Subalterno **3** (via Ghedini Giorgio n. 3, piano T, zona censuaria 2, categoria C/1, classe 2, consistenza mq. 31, superficie catastale mq. 35, rendita €. 430,67) e volturata a "----- con sede a Fossano, cod. fis.: -----, proprietà per 1/1" (allegato 20).

Consistenza, distribuzione interna dei vani e coerenze sono indicativamente riportate nella planimetria dello stato attuale (allegato 21).

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE

Consistenza commerciale complessiva dell'unità immobiliare:	35,00 m²
Consistenza commerciale complessiva degli accessori:	0,00 m²
Valore di mercato del bene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 18.000,00
Valore di vendita giudiziaria del bene non locato :	€. 16.000,00
Valore di vendita giudiziaria del bene locato :	€. 14.000,00

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

Alla data del sopralluogo interno eseguito senza accesso forzoso il 13.02.2024 unitamente al custode giudiziario, si è accertato che il negozio risultava occupato e utilizzato come ufficio privato dalla "----- con sede a Torino (cod. fis.: -----) in persona della legale rappresentante ----- nata a ----- il ----- (cod. fis.: -----), in forza di contratto di locazione commerciale stipulato con [REDACTED] il 05.04.2019 (allegato 22):

Detto contratto, reperito in copia dal conduttore, ha le seguenti caratteristiche:

- registrato a Torino 4 il 16.04.2019 al n. 1399 - serie 3T (prot. invio:1941614060157711 - codice identificativo: TTQ19T001399000MD);
- la data registrazione è antecedente alla trascrizione del pignoramento (31.03.2023);

creditore procedente: **Condominio corso Regina Margherita n. 160 - 162 Torino**

debitrice eseguita: -----

pagina 34 di 50

- canone di locazione annuo di €. 3.840,00 (oltre iva di legge) suddiviso in dodici rate mensili anticipate di €. 320,00 (oltre iva di legge);
- durata della locazione di anni "6 (sei)" con decorrenza 01.04.2019 ÷ 31.03.2025 e con la precisazione che "il contratto sarà automaticamente rinnovato per lo stesso periodo e alle stesse condizioni, qualora da una delle parti, entro dodici mesi dalla scadenza, non venga data disdetta a mezzo lettera raccomandata".

Dagli accertamenti compiuti all'agenzia delle entrate di Mondovì, il contratto risulta scaduto e non prorogato.

Si riferisce altresì che:

- a) con contratto ex art. 1803 C.C. del 17.06.2020 e registrato a Torino il 30.06.2020 al n. 1655, la conduttrice concedeva alla "----- di Torino - TO/110" con sede a Torino (cod. fis.: -----), in persona del legale rappresentante sig. -----, il comodato d'uso di "un vano dell'unità immobiliare" (come riferito, il retro del negozio) per un periodo non superiore a quello del contratto commerciale (31.03.2025), oltre tacito rinnovo annuale salvo disdetta di una delle parti (allegato 23);
- b) con contratto stipulato il 03.01.2021, sottoscritto per accettazione anche dell'esecutata, la conduttrice concedeva al "-----" con sede a Roma (cod. fis.: -----) in persona del legale rappresentante sig. ----- nato a ----- il -----, la sublocazione di "un vano dell'unità immobiliare" (come sopra) per un periodo non superiore a quello del contratto commerciale (31.03.2025);
la sublocazione prevede un canone annuo di €. 600,00 da corrispondersi in soluzione unica entro ogni 31 dicembre, comprendente "l'utilizzo e il consumo delle utenze e delle apparecchiature già presenti e funzionanti" (allegato 24);

Nella determinazione del richiesto valore attuale di mercato del bene pignorato, lo scrivente terrà in debito conto l'incidenza generata dal succitato stato occupazionale e indicherà ai successivi capitoli 9.3) e 9.4) doppia valutazione economica del bene considerandolo come "libero e disponibile" oppure "locato", rimandando all'attenzione del G.E. ogni valutazione e decisione in merito.

Lo scrivente si riserva comunque sull'esistenza di eventuali titoli o pattuizioni posti in essere senza la prevista formalizzazione nei pubblici uffici di competenza.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Le ispezioni eseguite alla conservatoria dei registri immobiliari di Torino 1 con aggiornamento alla data odierna, evidenziano le seguenti formalità pregiudizievoli gravanti sull'immobile esecutato indicate al sottostante punto 4.2.2, la cui cancellazione avverrà a cura della procedura con i seguenti oneri ad esclusivo carico dell'aggiudicatario:

- trascrizioni (tutte le tipologie): €. 294,00 per ogni formalità;
- ipoteche volontarie (solo per mutui): €. 35,00 per ogni formalità;
- ipoteche volontarie (non mutui), giudiziali, legali: imposta ipotecaria pari allo 0,5% sul minor importo tra "iscrizione totale dell'ipoteca e prezzo di aggiudicazione" con un minimo di €. 200,00 oltre €. 94,00 di imposta di bollo e tassa ipotecaria, per ogni formalità.

L'importo complessivo sarà determinato dai competenti uffici della conservatoria dei registri immobiliari di Torino 1 in funzione del prezzo di aggiudicazione, della tipologia e del numero di formalità da cancellare e di nuove imposte in vigore al momento del trasferimento.

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 provvedimenti di assegnazione casa coniugale: nessuna.
- 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: l'area sulla quale insiste il bene pignorato non è gravata

creditore procedente: **Condominio corso Regina Margherita n. 160 - 162 Torino**
debitrice eseguita: -----

da diritti di censo, livello o usi civici a favore di terzi.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: regolamento condominiale.

Dagli atti di provenienza e dal regolamento condominiale, non risultano gravare sul bene pignorato particolari diritti reali, vincoli o oneri, formalizzati a favore di terzi e rimanenti a carico dell'acquirente (ivi compresi quelli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o connessi con il suo carattere storico - artistico), fatta eccezione per le ragioni, i diritti e le accessioni che al suddetto competono sull'area e sulle parti del fabbricato che per legge, uso e destinazione sono da ritenersi comuni ai sensi del vigente regolamento condominiale.

Il condominio di via Ghedini n. 3, già via Como n. 109 - 111 e via Leoncavallo n. 101 - 103, è disciplinato dal regolamento condominiale allegato con la lettera "C" all'atto di deposito rogito [REDACTED] del 08.11.1983 - rep. 265436, trascritto a Torino 1 il 28.11.1983 ai nn. Rg. 25622 - Rp. 20048 (allegato 25).

Detto regolamento prevede i seguenti vincoli di destinazione d'uso e limitazioni all'utilizzo degli immobili:

"ARTICOLO 3° = L'immobile è destinato ad uso di civile abitazione, negozi, studi professionali, uffici, magazzini, officine, laboratori, garages. Pertanto i locali del Condominio non potranno comunque essere adibiti ad uso contrario al buon nome, alla tranquillità dello stabile, e comunque ad usi che possano arrecare sensibili disturbi a causa di molesti odori, fumi, esalazioni, rumori, vibrazioni, e possano pregiudicare la salubrità e la sicurezza dello stabile.

ARTICOLO 4° = ...omissis...

ARTICOLO 5° = I condomini, pur essendo investiti di tutti i privilegi della proprietà, non potranno farne uso in contrasto con la moralità, la tranquillità della casa stessa".

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

4.2.1. Iscrizioni da cancellare: nessuna;

4.2.2. Trascrizioni da cancellare:

- 1) pignoramento immobiliare trascritto il 31.03.2023 ai nn. Rg. 13463 - Rp. 10311:
favore: condominio corso Regina Margherita 160 - 162 Torino;
contro: ----- .-.-.; ;
cancellazione: limitata all'immobile foglio 1145 particella 72 subalterno 3.

4.2.3. Trascrizioni da non cancellare: nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

5.1. SPESE CONDOMINIALI

Sulla base dei conteggi riassuntivi forniti dall'amministratore, risultano le seguenti spese:

- | | | |
|--|----|--------|
| - spese di gestione fondi ordinari: | €. | 568,43 |
| - spese di gestione fondi straordinari: | €. | 89,28 |
| - spese di accantonamento fondi per rifacimento copertura: | €. | 289,62 |

Come previsto dall'articolo 63 comma 4 delle disposizioni d'attuazione del codice civile, l'aggiudicatario è comunque responsabile in solido con l'esecutata delle spese insolite condominiali sia ordinarie che straordinarie, riferite all'annualità gestionale in corso (non solare) e a quella precedente, rispetto alla data di trasferimento della proprietà in suo favore. È consigliabile che l'aggiudicatario verifichi preliminarmente lo stato del debito in prossimità della data dell'asta così da quantificare le reali spese a carico del bene esecutato nel periodo di competenza legale (amministrazione protempore "----- Amministrazioni, tel. 011/473.08.71").

creditore procedente: **Condominio corso Regina Margherita n. 160 - 162 Torino**

debitrice esecutata: ----- .-.-.; ;

pagina 36 di 50

5.2. PROCEDIMENTI GIUDIZIARI

Dagli accertamenti compiuti negli uffici di competenza, non sono emersi estremi di ulteriori vertenze giudiziarie oltre la presente procedura esecutiva.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1. PROPRIETA' ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO

Alla data di trascrizione del pignoramento immobiliare a favore del creditore procedente (31.03.2023), la piena proprietà del bene in questione era intestata per l'intero all'esecutata.

6.2. CRONISTORIE DEL VENTENNIO

In merito alle vicende del bene esecutato nel ventennio anteriore la trascrizione del pignoramento immobiliare (01.04.2003 ÷ 31.03.2023), si elencano qui di seguito i nominativi dei titolari e i dati dei rispettivi titoli di acquisto della proprietà pignorata:

- 1) atto di c/v notaio [REDACTED] del 29.12.1999, rep. 133207 - racc. 15417
trascritto a Torino 1 il 21.01.2000 ai nn. Rg. 1974 - Rp. 1187
----- nato a ----- il --.--.-- (cod. fis.: -----), coniugato in regime di comunione legale dei beni, vendeva a ----- nato a ---- il --.--.-- (cod. fis.: -----), celibe, l'intera piena proprietà del bene in questione (primo proprietario per atto tra vivi anteriore al ventennio);
- 2) atto di c/v notaio [REDACTED] del 30.01.2002, rep. 32654 - racc. 14657
trascritto a Torino 1 il 11.02.2002 ai nn. Rg. 6565 - Rp. 4465
----- vendeva a ----- nato ad ----- il --.--.-- (cod. fis.: -----), coniugato in regime di separazione dei beni, l'intera piena proprietà del bene in questione;
- 3) Tribunale Ordinario di Torino [REDACTED] E.I. n. 167/2005 R.G.E.
decreto di trasferimento del 12.02.2008 depositato in cancelleria il 03.03.2008
trascritto a Torino 1 il 11.03.2008 ai nn. Rg. 11206 - Rp. 7557 (allegato 26)
col suddetto provvedimento disposto contro -----, il Tribunale Ordinario di Torino trasferiva alla "-----" con sede a Fossano (cod. fis.: -----), l'intera piena proprietà del bene pignorato (proprietaria attuale).

Osservazioni dell'Esperto

Negli atti c/v del 29.12.1999 e del 30.01.2002, il bene pignorato viene erroneamente descritto come "negozio distinto con la lettera "B" nella pianta del relativo piano del regolamento di condominio"; nelle piante dei piani allegata al regolamento di condominio, però, gli immobili del compendio sono tutti distinti con numeri arabi e non con lettere dell'alfabeto.

Il "negozio B" pertanto è inesistente e come già indicato al capitolo 1), è identificato con il numero "4".

6.3. PRIMO TITOLO DI ACQUISTO ANTERIORE AL VENTENNIO

Il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al ventennio è l'atto di c/v rogito notaio Oscar Sebastianelli del 29.12.1999, rep. 133207 - racc. 15417, trascritto a Torino 1 il 21.01.2000 ai nn. Rg. 1974 - Rp. 1187.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

7.1. PRATICHE EDILIZIE

Dagli accertamenti compiuti negli archivi comunali storico e edilizio, risulta che la costruzione del condominio nel quale è ubicato il bene pignorato è stata autorizzata con il rilascio dei seguenti provvedimenti:

- 1) permesso edilizio 988 del 01.12.1923 per "costruzione casetta d'abitazione";
- 2) permesso edilizio 302 del 25.03.1926 per "ampliamento casa";

creditore procedente: **Condominio corso Regina Margherita n. 160 - 162 Torino**

debitrice esecutata: -----

pagina 37 di 50

3) permesso edilizio 859 del 21.07.1930 per "modifiche e variante a progetto" (allegato 27). Il fabbricato, realizzato prima dell'entrata in vigore del Testo Unico delle leggi sanitarie (Regio Decreto 1265/1934) è sprovvisto di abitabilità e non risulta richiesta dai successivi aventi titolo. Specificatamente al bene pignorato, in data 10.12.1956 è stata rilasciata licenza edilizia 1525 per "ampliamento vetrina" (allegato 28).

Attualmente l'immobile pignorato non è oggetto di istanze di variante o condoni da definire.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA

Ai sensi dell'articolo 30 comma 2 del D.P.R. 380/2001 non viene richiesto il certificato di destinazione urbanistica dell'area, essendo oggetto di accertamento e stima un immobile in condominio entrostante a terreno già edificato della superficie minore di mq. 5000.

Dall'esame della cartografia e delle norme tecniche di attuazione (NTA) del vigente P.R.G.C., risulta che lo stesso ricade in "Zona Urbana Consolidata Residenziale Mista" (art. 12 NTA) e in area normativa "Residenza R3" (art. 8 NTA), nelle quali i principali interventi edilizi consentiti sono la "manutenzione ordinaria e straordinaria", il "restauro e risanamento conservativo" e la "ristrutturazione edilizia" (art. 4 NTA).

Dalla lettura della tavola "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità alla utilizzazione urbanistica" approvata con la variante strutturale n. 100 al P.R.G.C. (variante geologica) risulta invece che l'area sulla quale sorge il compendio ricade in "Parte Piana: Classe di stabilità I(P)".

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA

Dal confronto di massima tra stato di fatto (allegati 19 e 21) e stati assentiti (allegati 27 e 28), per quanto potuto rilevare e accertare, si segnalano le seguenti difformità:

- 1) vano principale: posa di tramezzi in cartongesso con serramenti e porte (allegato 19 foto 3, 4, 5, 6, 9, 10, 11, 12);
- 2) locale retro: realizzazione di servizio igienico interno aerato naturalmente, privo di idoneo antibagno e con altezza netta inferiore a quella obbligatoria imposta dal D.M. 05.07.1975 (allegato 19 foto 19, 20, 21, 22).

Il servizio igienico è stato costruito in contrasto con le attuali e inderogabili norme in materia igienico/sanitaria e potrà essere sanato mediante il compimento delle seguenti opere edili e impiantistiche, necessarie a uniformare il locale secondo i requisiti di legge: realizzazione di idoneo antibagno aerato meccanicamente e innalzamento dell'altezza interna alla quota minima di mt. 2,40. Fermo restando l'obbligo a carico dell'aggiudicatario di un più accurato rilievo metrico del bene e delle verifiche dimensionali dello stato di fatto con le tolleranze di legge, le difformità possono essere regolarizzate a sua esclusiva cura e spese con C.I.L.A. in sanatoria ex art. 6 bis del D.P.R. 380/2001.

È comunque consigliabile approfondire preliminarmente con l'ufficio tecnico comunale l'iter da intraprendere, in considerazione anche del variare delle norme di settore e di più precise risultanze emergenti da rilievo metrico eseguito da proprio tecnico di fiducia, nonché sugli obblighi di adeguamento del bene imposti dal vigente regolamento edilizio (art. 121 comma 1) per l'accesso ai disabili mediante rampe o altre misure per l'abbattimento di barriere architettoniche ex legge 13/1989 e D.P.R. 236/1989, fatte salve le deroghe e le ulteriori linee guida per il superamento di barriere architettoniche indicate nella deliberazione della Giunta Comunale del 10.12.2008 (mecc. 2008 06681/038 e s.m.i.).

Restano a esclusiva cura e spese dell'aggiudicatario i pagamenti degli oneri comunali per la protocollazione dell'istanza (€ 60,00) e della sanzione amministrativa fissa (€ 1.000,00) oltre agli onorari del professionista abilitato per l'espletamento delle pratiche edilizie e i costi per

creditore procedente: **Condominio corso Regina Margherita n. 160 - 162 Torino**

debitrice eseguita:

pagina 38 di 50

l'esecuzione delle opere edili di ripristino e impiantistiche (qui non quantificati).

In caso di diniego l'aggiudicatario dovrà attenersi a quanto successivamente ordinato dal Comune di Torino, restando a sua cura e spese ogni eventuale onere a carico del bene pignorato anche nel caso di opere posteriori al sopralluogo o in difformità a ulteriori permessi reperibili o resi disponibili successivamente al deposito della presente relazione.

La presente verifica di conformità riguarda unicamente l'unità immobiliare pignorata così come identificata al punto 1) della perizia e così come meglio rappresentata nella scheda catastale, con esclusioni delle parti comuni dello stabile (volumi edificati, ingombri, strutture, cortile, androne, vano scale, sporti, ecc. ecc.) trasferibili in quota parte di comproprietà.

Quanto sopra è stato tenuto in debito conto per la determinazione del più probabile valore attuale di mercato della quota pignorata.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE

La scheda in atti dell'unità immobiliare pignorata non corrisponde agli stati di fatto e assentiti. Conclusa la sanatoria edilizia, l'aggiudicatario provvederà a sua cura e spese ad aggiornare la planimetria dell'immobile mediante variazione docfa per "diversa distribuzione degli spazi interni, esatta rappresentazione grafica" sostenendo altresì il pagamento di €. 70 per tributi, gli onorari (qui non quantificati) del professionista abilitato per l'espletamento delle pratiche edilizie e le eventuali sanzioni determinate dall'Ufficio Provinciale del Territorio di Torino in funzione della tardiva presentazione.

8.3. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'immobile è dotato del seguente Attestato di Prestazione Energetica (allegato 29):

Classe Energetica: certificato APE: 2020 100629 0009 del 24.04.2020 valido fino al 24.04.2030



indice di prestazione energetica: 529,54 KWh/m²anno.

9. VALORE DI LIBERO MERCATO E DI VENDITA GIUDIZIARIA

9.1 SUPERFICIE COMMERCIALE INDICATIVA

La superficie commerciale del cespite rilevata graficamente dalla scheda catastale in atti, rapportata con le percentuali di cui all'allegato "C" del D.P.R. 138/1998, risulta di circa mq. 35 come sotto calcolata, con la precisazione che essa ricomprende anche spessori murari di tamponamento di circa cm. 60:

descrizione	consistenza mq.		indice %		commerciale mq.
negozio (locale principale):	26,64	x	100 %	=	26,64
negozio (retro e servizi):	18,00	x	50 %	=	9,00
arrotondamento:	- 0,64	x	100 %	=	- 0,64
Totale:	44,00				35,00

9.2 VALORE DI MERCATO

Procedimento di stima: comparativo monoparametrico in base al prezzo medio.

La stima del più probabile valore attuale di mercato tiene conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche sia del compendio che del bene pignorato (zona di ubicazione, vetustà, caratteristiche tipologiche e costruttive, stato di conservazione, altezza del piano, assenza di impianto ascensore, consistenza e distribuzione interna dei vani, qualità dei materiali di finitura e degli impianti tecnologici) del corrente stato occupazionale, dei vincoli condominiali, dell'entità degli abusi edilizi relativi ai servizi igienici comuni, dell'esito degli accertamenti compiuti nei pubblici uffici e dell'attuale andamento del mercato di beni simili riscontrabili in zona. Le quotazioni territoriali di O.M.I. e F.I.M.A.A. indicano per la

creditore procedente: **Condominio corso Regina Margherita n. 160 - 162 Torino**

debitrice esecutata:

pagina 39 di 50

tipologia in questione i seguenti valori unitari per negozi in "stato conservativo normale":

- O.M.I. dell'agenzia delle entrate (negozi): tra € 400,00 ÷ 800,00;
- F.I.M.A.A. (negozi in posizione primaria): tra € 400,00 ÷ 800,00;
- F.I.M.A.A. (negozi in posizione secondaria): tra € 350,00 ÷ 700,00;

Pertanto sulla base delle suddette valutazioni, individuato in €/mq. 500,00 il valore unitario al quale rapportare la superficie commerciale in linea con le quotazioni ufficiali, si ritiene di procedere in via prudente alla determinazione del più probabile valore attuale di mercato dell'intera quota di proprietà del cespite pignorato, adottando il metodo di stima analitico, in netti ed arrotondati:

Valore superficie principale: €/mq. 500,00 x mq. 35 = € 17.500,00

arrotondamento per eccesso: € 500,00.

Valore di mercato quota 1/1 piena proprietà al netto degli aggiustamenti: **€ 18.000,00**

La presente stima 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 e servitù attive e passive, fissi ed infissi, annessi e connessi, salvo migliori e più esatti confini e dati catastali, facendosi espresso riferimento agli atti di provenienza, per ogni altre condizioni, clausole, pesi ed oneri, che si intendono qui riportati e integralmente trascritti.

9.3 VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (IMMOBILE NON LOCATO)

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	negozio con retro	mq. 35,00	0,00	€ 18.000,00	€ 18.000,00
				€ 18.000,00	€ 18.000,00

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO

descrizione	importo	
stato d'uso/manutenzione:	- 1%	- €. 180,00
vincoli e oneri giuridici:	- 1%	- €. 180,00
riduzione per stato locativo:	- 0%	- €. 0,00
regolarizzazione difformità edilizie e catastali (cap. 8):		- €. 1.130,00
		- €. 1.490,00

Valore di mercato del bene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 16.510,00

Riduzione del valore del 1% per assenza di garanzia conformità edilizia e impiantistica, per assenza di vizi e immediatezza della vendita giudiziaria:	- €. 165,10
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	- €. 0,00
Spese di cancellazione trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	- €. 0,00
Arrotondamento per difetto:	- €. 344,90

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile **non locato** al netto delle decurtazioni e nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 16.000,00**

9.4 VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (IMMOBILE LOCATO)

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI

creditore procedente: **Condominio corso Regina Margherita n. 160 - 162 Torino**

debitrice esecutata:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	negozio con retro	mq. 35,00	0,00	€ 18.000,00	€ 18.000,00
				€ 18.000,00	€ 18.000,00

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO

descrizione	importo		
stato d'uso/manutenzione:	- 1%	- €.	180,00
vincoli e oneri giuridici:	- 1%	- €.	180,00
riduzione per stato locativo:	- 15%	- €.	2.700,00
regolarizzazione difformità edilizie e catastali (cap. 8):		- €.	1.130,00
		- €.	4.190,00

Valore di mercato del bene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 13.810,00

Riduzione del valore del 1% per assenza di garanzia conformità edilizia e impiantistica, per assenza di vizi e immediatezza della vendita giudiziaria:	- €.	138,10
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	- €.	0,00
Spese di cancellazione trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	- €.	0,00
Arrotondamento per eccesso:	- €.	328,10

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile **locato** al netto delle decurtazioni e nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 14.000,00**

10. DESCRIZIONE DELLA ZONA E DEL COMPENDIO

Trattasi di fabbricato per civile abitazione di tipologia costruttiva marcatamente economica, composto da due fabbricati contigui elevati a due piani normali fuori terra fronteggianti via Ghedini, oltre cortile comune carraio, sottotetto non abitabile, interrato per locali comuni e cantine di pertinenza. L'originaria epoca costruttiva risale alla prima metà del secolo scorso.

Il fabbricato non è dotato di alloggio per custode e non dispone del servizio di portineria.

Il **condominio** presenta in sintesi le seguenti caratteristiche costruttive (allegato 19 foto 1 e 2):

- struttura portante in muratura piena; tetto in legno con manto di copertura in tegole marsigliesi; prospetti principali intonacati e tinteggiati; pluviali esterni in p.v.c. incassato nel tratto del piano terreno.

Lo stato di conservazione risulta in correnti condizioni manutentive.

La zona di ubicazione (Regio Parco), periferica nei pressi di piazza Cimarosa e via Bologna, è ad alta densità residenziale abitativa con prevalenza di edifici della stessa epoca e tipologia costruttiva popolare, ben servita da servizi e mezzi di trasporto pubblico nonché strutture collettive e commerciali private con alimentari e negozi di prima necessità.

In merito alle caratteristiche interne del **negozio**, si riferisce sinteticamente quanto segue (allegato 19 foto 3 ÷ 22):

accesso: vetrina e porta in alluminio anodizzato; serranda avvolgibile metallica;

pavimenti: gres porcellanato in tutti i locali;

rivestimenti: tinteggiatura ordinaria (negozio e retro); ceramica e tinteggiatura (bagno);

serramenti interni: porte in legno tamburato con vetri traslucidi (bagno) e pannello pieno (ufficio);

creditore procedente: **Condominio corso Regina Margherita n. 160 - 162 Torino**

debitrice eseguita:

LOTTO 5°

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA

QUOTA 1/1 PIENA PROPRIETÀ

Comune di Torino, via Cuneo n. 10/b:

- 1) al piano terreno (1° f.t.): locale commerciale uso **negozio** con accessi da vetrina su strada e dal cortile comune, dotato di retro, servizio igienico e cucinino, distinto con il numero "3" nella planimetria generale del fabbricato allegata con la lettera "B" all'atto di deposito del regolamento di condominio [REDACTED] del 28.06.1960, rep. 11879 - racc. 5681, trascritto a Torino 3 il 08.07.1960 ai nn. Rg. 19706 - Rp. 15609 (allegato 33);
coerenze da nord in senso orario: cortile comune, vano scala, atrio e pianerottolo, via Cuneo, androne carraio, salvo altre;
si precisa altresì che il servizio igienico interno è stato ricavato dall'abusiva trasformazione dell'originaria latrina esterna che, come disposto dall'art.4 del regolamento condominiale, *"I gabinetti posti al piano terreno, pur avendo ingresso dal cortile sono assegnati in proprietà esclusiva ai lotti del piano terreno, presso i quali sono costruiti"*;
- 2) al piano interrato: locale **cantina** di pertinenza con accesso dal corridoio comune, distinta con il numero "7 (sette)" nella suddetta planimetria generale del fabbricato;
coerenze da nord in senso orario: sottosuolo verso cortile comune, cantina "8", corridoio comune, cantina "6", salvo altre;

In seguito alla variazione docfa del 30.05.2003 per *"variazione della destinazione da negozio ad abitazione"*, l'originario immobile pignorato identificato con il foglio 171 particella 975 sub. 2 assume come nuovo identificativo il sub. 30; con successiva variazione docfa del 07.07.2008 per *"variazione della destinazione da abitazione a negozio"* l'immobile pignorato assume come nuovo identificativo il sub. 34.

A seguito delle variazioni d'ufficio del 27.05.2013 per *"modifica identificativo - allineamento mappe"* e del 09.11.2015 per *"inserimento in visura dei dati di superficie"*, l'unità immobiliare pignorata identificata con il foglio 171 particella 975 sub. 34, risulta attualmente censita al catasto fabbricati di Torino con il Foglio **1149** Particella **807** Subalterno **34** (via Cuneo n. 10, piano T/S1, zona censuaria 1, categoria C/1, classe 2, consistenza mq. 58, superficie catastale mq. 54, rendita €. 781,81), volturata a "-----", con sede a Fossano, cod. fis.: -----, proprietà per 1/1" (allegato 31).

Consistenza, distribuzione interna dei vani e coerenze sono indicativamente riportate nella planimetria dello stato attuale (allegato 32).

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE

Consistenza commerciale complessiva dell'unità immobiliare:	42,00 m²
Consistenza commerciale complessiva degli accessori:	0,00 m²
Valore di mercato del bene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 21.000,00
Valore di vendita giudiziaria del bene nel medesimo stato di fatto e di diritto:	€ 19.000,00

creditore procedente: **Condominio corso Regina Margherita n. 160 - 162 Torino**

debitrice eseguita: -----

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

Alla data del sopralluogo interno eseguito senza accesso forzoso il 13.02.2024 unitamente al custode giudiziario, si è accertato che il negozio risultava occupato e abitato da soggetti terzi extracomunitari senza titolo locativo. Dalle informazioni reperite dalle agenzie delle entrate di Torino 1, Torino 4, Cuneo e Mondovì, il bene pignorato non è oggetto di scritture private in corso di validità stipulate dall'esecutata a favore di terzi.

Nella determinazione del richiesto valore attuale di mercato della massa pignorata, lo scrivente terrà in debito conto l'incidenza generata dal sopracitato stato occupazionale riservandosi comunque sull'esistenza di eventuali titoli o pattuizioni posti in essere senza la prevista formalizzazione nei pubblici uffici di competenza.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Le ispezioni eseguite alla conservatoria dei registri immobiliari di Torino 1 con aggiornamento alla data odierna, evidenziano le seguenti formalità pregiudizievoli gravanti sull'immobile esecutato indicate al sottostante punto 4.2.2, la cui cancellazione avverrà a cura della procedura con i seguenti oneri ad esclusivo carico dell'aggiudicatario:

- trascrizioni (tutte le tipologie): €. 294,00 per ogni formalità;
- ipoteche volontarie (solo per mutui): €. 35,00 per ogni formalità;
- ipoteche volontarie (non mutui), giudiziali, legali: imposta ipotecaria pari allo 0,5% sul minor importo tra "iscrizione totale dell'ipoteca e prezzo di aggiudicazione" con un minimo di €. 200,00 oltre €. 94,00 di imposta di bollo e tassa ipotecaria, per ogni formalità.

L'importo complessivo sarà determinato dai competenti uffici della conservatoria dei registri immobiliari di Torino 1 in funzione del prezzo di aggiudicazione, della tipologia e del numero di formalità da cancellare e di nuove imposte in vigore al momento del trasferimento.

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 provvedimenti di assegnazione casa coniugale: nessuna.
- 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: l'area sulla quale insiste il bene pignorato non è gravata da diritti di censo, livello o usi civici a favore di terzi.
- 4.1.4. Altre limitazioni d'uso: regolamento condominiale.

Dagli atti di provenienza e dal regolamento condominiale, non risultano gravare sul bene pignorato particolari diritti reali, vincoli o oneri, formalizzati a favore di terzi e rimanenti a carico dell'acquirente (ivi compresi quelli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o connessi con il suo carattere storico - artistico), fatta eccezione per le ragioni, i diritti e le accessioni che al suddetto competono sull'area e sulle parti del fabbricato che per legge, uso e destinazione sono da ritenersi comuni ai sensi del vigente regolamento condominiale.

Il condominio di via Cuneo n. 10-12 è disciplinato dal regolamento condominiale allegato con la lettera "A" all'atto di deposito rogito notaio [REDACTED] 28.06.1960, rep. 11879 - racc. 5681, trascritto a Torino 3 il 08.07.1960 ai nn. Rg. 19706 - Rp. 15609 (allegato 33).

Detto regolamento prevede i seguenti vincoli di destinazione d'uso e limitazioni all'utilizzo degli immobili:

"ART. 11°

a) È vietato destinare i locali della casa ad uso sanatori, gabinetti per consultazioni e cura di malattie infettive e contagiose, pensioni, agenzie di pegno, case di tolleranza, case da gioco, associazioni, circoli o similari, sale da ballo, laboratori rumorosi, depositi di sostanze esplosive o che abbiano esalazioni nocive o sgradevoli, sia pure nelle cantine, destinare comunque i locali ad uso contrario alla tranquillità, decenza e all'igiene."

creditore procedente: **Condominio corso Regina Margherita n. 160 - 162 Torino**

debitrice esecutata: _____

pagina 44 di 50

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

4.2.1. Iscrizioni da cancellare:

- 1) ipoteca volontaria iscritta il 22.07.2008 ai nn. Rg. 31662 - Rp. 6755
iscrizione: €. 91.000,00;
favore: banca di credito cooperativo di Cherasco - società cooperativa;
contro: -----
cancellazione: totale (colpisce il bene pignorato censito con i precedenti estremi foglio 171 particella 975 subalterno 34, ex subalterno 30).

4.2.2. Trascrizioni da cancellare:

- 1) pignoramento immobiliare trascritto il 31.03.2023 ai nn. Rg. 13463 - Rp. 10311:
favore: condominio corso Regina Margherita 160 - 162 Torino;
contro: -----
cancellazione: limitata all'immobile foglio 1149 particella 807 subalterno 34.

4.2.3. Trascrizioni da non cancellare: nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

5.1. SPESE CONDOMINIALI

Sulla base dei conteggi forniti dall'amministratore, risultano le seguenti spese:

- spese di gestione fondi ordinari: €. (cond. 500,93 + risc. 1.963,95): € 2.464,88
- spese di gestione fondi straordinari: riqualificazione centrale termica € 1.859,77
- Spese biennio precedente scadute/insolite: €. (cond. 3.607,18 + risc. 2.189,87) € 5.797,05

Come previsto dall'articolo 63 comma 4 delle disposizioni d'attuazione del codice civile, l'aggiudicatario è comunque responsabile in solido con l'esecutata delle spese insolite condominiali sia ordinarie che straordinarie, riferite all'annualità gestionale in corso (non solare) e a quella precedente, rispetto alla data di trasferimento della proprietà in suo favore. È consigliabile che l'aggiudicatario verifichi preliminarmente lo stato del debito in prossimità della data dell'asta così da quantificare le reali spese a carico del bene esecutato nel periodo di competenza legale (amministrazione protempore "Servizi al condominio di -----, tel. 011/69.88.117").

5.2. PROCEDIMENTI GIUDIZIARI

Dagli accertamenti compiuti negli uffici di competenza, non sono emersi estremi di ulteriori vertenze giudiziarie oltre la presente procedura esecutiva.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1. PROPRIETA' ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO

Alla data di trascrizione del pignoramento immobiliare a favore del creditore procedente (31.03.2023), la piena proprietà del bene in questione era intestata per l'intero all'esecutata.

6.2. CRONISTORIE DEL VENTENNIO

In merito alle vicende del bene esecutato nel ventennio anteriore la trascrizione del pignoramento immobiliare (01.04.2003 ÷ 31.03.2023), si elencano qui di seguito i nominativi dei titolari e i dati dei rispettivi titoli di acquisto della proprietà pignorata:

- 1) successione legittima apertasi a Torino il 22.04.1958, registrata a Torino al n. 5 vol. 2854
trascritta a Torino 3 il 09.06.1965 ai nn. Rg. 21123 - Rp. 16627
accettazione tacita d'eredità trascritta a Torino 3 il 03.06.1958 ai nn. Rg. 16031 - Rp. 13347
in assenza di testamento, i diritti reali del terreno sul quale è stato edificato il compendio nel quale è ubicato l'immobile pignorato (unitamente altri non oggetto della presente) in capo al decuius ----- nato a --- ----- il ---, si trasmettevano per legge ai

creditore procedente: **Condominio corso Regina Margherita n. 160 - 162 Torino**

debitrice esecutata: -----

pagina 45 di 50

seguenti eredi:

- a) 1/1 piena proprietà alla figlia -----, nata a ----- il ----- (cod. fis.: -----), bene personale;
 - b) 1/2 usufrutto generale alla moglie -----, nata ----- il ----- (cod. fis.: -----), bene personale;
- 2) atto di c/v notaio [redacted] del 16.06.2003, rep. 15893 - racc. 6105
trascritto a Torino 1 il 24.06.2003 ai nn. Rg. 30163 - Rp. 20226
----- e ----- vendevano a ----- nato a ----- il ----- (cod. fis.: -----), celibe, l'intera piena proprietà dell'immobile in questione;
- 3) Tribunale Ordinario di Torino [redacted]: E.I. n. 1229/2005 R.G.E.
decreto di trasferimento del 06.05.2008 depositato in cancelleria il 21.05.2008
trascritto a Torino 1 il 09.06.2008 ai nn. Rg. 24806 - Rp. 16347 (allegato 34)
col suddetto provvedimento contro -----, il Tribunale Ordinario di Torino trasferiva alla "-----" con sede a Fossano (cod. fis.: -----), l'intera piena proprietà del bene pignorato (proprietaria attuale).

6.3. PRIMO TITOLO DI ACQUISTO ANTERIORE AL VENTENNIO

Nonostante le reiterate ricerche compiute, non è stato possibile risalire alla paternità di ----- ed essendo questa l'unica informazione utile per ricercare titoli nel periodo storico della conservatoria dei registri immobiliari di Torino 3, non è stato quindi possibile risalire al primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al ventennio con il quale il decuius ha acquistato la proprietà del terreno oggetto di edificazione del bene pignorato.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

7.1. PRATICHE EDILIZIE

Dagli accertamenti compiuti in archivio edilizio, risulta che la costruzione del compendio nel quale è ubicato il bene pignorato è stata autorizzata con il rilascio dei seguenti titoli:

- 1) licenza edilizia 368 del 16.03.1957 per "casa a sei piani f.t.";
- 2) licenza edilizia 4825 del 10.12.1959 per "variante e modifiche interne" (allegato 35);
- 3) licenza edilizia 725 del 28.04.1967 per "basso fabbricato per 11 garages uso privato".

Il fabbricato è sprovvisto di della dichiarazione di abitabilità/agibilità.

Specificatamente al bene pignorato sono state presentate le seguenti pratiche edilizie per il cambio della destinazione d'uso:

- 4) D.I.A prot. 2003/09/6739 del 16.05.2003 per "cambio d'uso con opere da negozio a abitazione" con allegato l'elaborato grafico delle opere da realizzare (allegato 36);
- 5) comunicazione opere libere prot. 2008/20/10968 del 18.07.2008 per "cambio d'uso senza opere da abitazione a negozio" con allegata la ricevuta di avvenuta denuncia al catasto fabbricati del cambio d'uso (allegato 37); l'attuale planimetria catastale in atti equivale pertanto all'ultimo stato assentito.

Attualmente l'immobile pignorato non è oggetto di istanze di variante o condoni da definire.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA

Ai sensi dell'articolo 30 comma 2 del D.P.R. 380/2001 non viene richiesto il certificato di destinazione urbanistica dell'area, essendo oggetto di accertamento e stima un immobile in condominio entrostante a terreno già edificato della superficie minore di mq. 5000.

Dall'esame della cartografia e delle norme tecniche di attuazione (NTA) del vigente P.R.G.C., risulta che lo stesso ricade in "Zona Urbana Storico Ambientale (ZUSA23)" (art. 12 NTA) e in area normativa "Misto M1" (art. 8 NTA), nelle quali i principali interventi edilizi consentiti sono:

"manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia" (art. 4 NTA).

creditore procedente: **Condominio corso Regina Margherita n. 160 - 162 Torino**

debitrice eseguita: -----

pagina 46 di 50

Dalla lettura della tavola "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità alla utilizzazione urbanistica" approvata con la variante strutturale n. 100 al P.R.G.C. (variante geologica) risulta invece che l'area sulla quale sorge il compendio ricade in "Parte Piana: Classe di stabilità IIIb2b(P)" ed è compresa "nei limiti dell'area soggetta all'onda di piena della Dora per collasso dei bacini artificiali".

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA

Dal confronto di massima tra stato di fatto (allegati 30 e 32) e stati assentiti (allegati 35, 36, 37), per quanto potuto rilevare e accertare a causa della lacunosità grafica che caratterizza in parte il progetto di costruzione in merito a dimensioni geometriche sei serramenti e assenza di prospetto dell'edificio lato cortile, si segnalano le seguenti difformità:

- 1) trasformazione della latrina di proprietà esclusiva in servizio igienico interno mediante la rimozione dell'originaria porta d'accesso esterna e la posa di un serramento vetrato fisso e non apribile che ne vieta l'aerazione (allegato 30 foto 6, 7, 8, 22, 23);
- 2) diversa sezione geometrica dei serramenti esterni;
- 3) mancata realizzazione di antibagno aerato e diversa distribuzione generale dei tramezzi.

Il servizio igienico interno così come realizzato, non può essere direttamente sanato poiché le assenze di idoneo serramento apribile (o altra forma di aerazione) e dell'antilocale aerato, costituiscono violazioni alle inderogabili norme igienico-sanitarie.

Pertanto, realizzate le opere necessarie per uniformare il servizio igienico alle norme di base e fermo restando l'obbligo a carico dell'aggiudicatario di un più accurato rilievo metrico del bene e delle verifiche dimensionali dello stato di fatto con le tolleranze di legge, le difformità accertate possono essere regolarizzate a sua esclusiva cura e spese con S.C.I.A. in sanatoria ex art. 37 del D.P.R. 380/2001, previo nullaosta assembleare per le modifiche esterne.

È comunque consigliabile approfondire preliminarmente con l'ufficio tecnico comunale l'iter da intraprendere, in considerazione anche del variare delle norme di settore e di più precise risultanze emergenti da rilievo metrico eseguito da proprio tecnico di fiducia, nonché sugli obblighi di adeguamento del bene imposti dal vigente regolamento edilizio (art. 121 comma 1) per l'accesso ai disabili mediante rampe o altre misure per l'abbattimento di barriere architettoniche ex legge 13/1989 e D.P.R. 236/1989, fatte salve le deroghe e le ulteriori linee guida per il superamento di barriere architettoniche indicate nella deliberazione della Giunta Comunale del 10.12.2008 (mecc. 2008 06681/038 e s.m.i.).

Restano a esclusiva cura e spese dell'aggiudicatario i pagamenti degli oneri comunali per la protocollazione dell'istanza e della sanzione amministrativa fissa (€ 1.200,00 circa), l'onorario del professionista abilitato per l'espletamento delle pratiche edilizie e i costi per l'esecuzione delle opere edili di ripristino e impiantistiche (qui non quantificati).

In caso di diniego l'aggiudicatario dovrà attenersi a quanto successivamente ordinato dal Comune di Torino, restando a sua cura e spese ogni eventuale onere a carico del bene pignorato anche nel caso di opere posteriori al sopralluogo o in difformità a ulteriori permessi reperibili o resi disponibili successivamente al deposito della presente relazione.

La presente verifica di conformità riguarda unicamente l'unità immobiliare pignorata così come identificata al punto 1) della perizia e così come meglio rappresentata nella scheda catastale, con esclusione delle parti comuni dello stabile (volumi edificati, ingombri, strutture, cortile, androne, vano scale, sporti, ecc. ecc.) trasferibili in quota parte di comproprietà.

Quanto sopra è stato tenuto in debito conto per la determinazione del più probabile valore attuale di mercato della quota pignorata.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE

creditore procedente: **Condominio corso Regina Margherita n. 160 - 162 Torino**

debitrice eseguita:

pagina 47 di 50

La rappresentazione grafica del negozio corrisponde sostanzialmente allo stato dei luoghi accertato e la cantina di pertinenza corrisponde a quella di proprietà.

Si segnala l'incongruenza in visura tra "consistenza mq. 58" e "superficie catastale mq. 54"; detta situazione è fondamentalmente errata poiché a causa delle oggettive modalità di calcolo con cui si determinano entrambe, la "superficie catastale" è sempre maggiore della "consistenza".

Conclusa la sanatoria edilizia, l'aggiudicatario provvederà a sua cura e spese ad aggiornare la planimetria dell'immobile mediante variazione docfa per "divisione, diversa distribuzione spazi interni, esatta rappresentazione grafica dell'u.i.u." sostenendo altresì il pagamento di €. 140,00 per tributi, l'onorario del professionista abilitato per l'espletamento delle pratiche catastali e le sanzioni determinate dall'Ufficio Provinciale del Territorio di Torino in funzione dell'eventuale tardiva presentazione (qui non quantificati).

8.3. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Sulla scorta di quanto è dato sapere allo scrivente, il negozio non è attualmente dotato dell'attestato di prestazione energetica (A.P.E.) previsto dalle vigenti normative nazionali ed europee. L'aggiudicatario assumerà a proprio carico ogni onere relativo.

9. VALORE DI LIBERO MERCATO E DI VENDITA GIUDIZIARIA

9.1 SUPERFICIE COMMERCIALE INDICATIVA

La superficie commerciale del bene rilevata graficamente dagli elaborati grafici catastali e comunali in atti, ridotte alle percentuali indicate all'allegato "C" del D.P.R. 138/1998, risulta di mq. 35 circa come sotto calcolata, con la precisazione che la stessa comprende spessori murari di tamponamento di circa cm. 40:

descrizione	consistenza mq.		indice %		commerciale mq.
negozio (locale principale):	24,84	x	100%	=	24,84
negozio (retro e servizi):	31,98	x	50%	=	15,99
cantina di pertinenza:	5,45	x	25%	=	1,36
arrotondamento:	- 0,19	x	100%	=	- 0,19
Totale:	62,08				42,00

9.2 VALORE DI MERCATO

Procedimento di stima: comparativo monoparametrico in base al prezzo medio.

La stima del più probabile valore attuale di mercato tiene conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche sia del compendio che del bene pignorato (zona di ubicazione, vetustà, caratteristiche tipologiche e costruttive, stato di conservazione, altezza del piano, assenza di impianto ascensore, consistenza e distribuzione interna dei vani, qualità dei materiali di finitura e degli impianti tecnologici) del corrente stato occupazionale, dei vincoli condominiali, dell'entità degli abusi edilizi relativi ai servizi igienici comuni, dell'esito degli accertamenti compiuti nei pubblici uffici e dell'attuale andamento del mercato di beni simili riscontrabili in zona. Le quotazioni territoriali di O.M.I. e F.I.M.A.A. indicano per la tipologia in questione i seguenti valori unitari per negozi in "stato conservativo normale":

- O.M.I. dell'agenzia delle entrate (negozi): tra €. 440,00 ÷ 880,00;
- F.I.M.A.A. (negozi in posizione primaria): tra €. 750,00 ÷ 1.100,00;
- F.I.M.A.A. (negozi in posizione secondaria): tra €. 500,00 ÷ 800,00;

Pertanto sulla base delle suddette valutazioni, individuato in €/mq. 500,00 il valore unitario al quale rapportare la superficie commerciale in linea con le quotazioni ufficiali, si ritiene di

creditore procedente: **Condominio corso Regina Margherita n. 160 - 162 Torino**

debitrice eseguita:

pagina 48 di 50

procedere in via prudentiale alla determinazione del più probabile valore attuale di mercato dell'intera quota di proprietà del cespite pignorato, adottando il metodo di stima analitico, in netti ed arrotondati:

Valore superficie principale: €/mq. 500,00 x mq. 42 = € 21.000,00

arrotondamento (nessuno): € 0,00.

Valore di mercato quota 1/1 piena proprietà al netto degli aggiustamenti: **€ 21.000,00**

La presente stima 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 e servitù attive e passive, fissi ed infissi, annessi e connessi, salvo migliori e più esatti confini e dati catastali, facendosi espresso riferimento agli atti di provenienza, per ogni altre condizioni, clausole, pesi ed oneri, che si intendono qui riportati e integralmente trascritti.

9.3 VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	negozio e cantina	mq. 42,00	0,00	€ 21.000,00	€ 21.000,00
				€ 21.000,00	€ 21.000,00

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO

descrizione	importo	
stato d'uso/manutenzione:	- 1%	- €. 210,00
vincoli e oneri giuridici:	- 1%	- €. 210,00
riduzione per stato locativo:	- 0%	- €. 0,00
regolarizzazione difformità edilizie e catastali (cap. 8):	- €.	1.350,00
	- €.	1.770,00

Valore di mercato del bene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 19.230,00

Riduzione del valore del 1% per assenza di garanzia conformità edilizia e impiantistica, per assenza di vizi e immediatezza della vendita giudiziaria:	- €.	192,30
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	- €.	0,00
Spese di cancellazione trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	- €.	0,00
Arrotondamento per difetto:	- €.	37,70

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile **non locato** al netto delle decurtazioni e nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 19.000,00**

10. DESCRIZIONE DELLA ZONA E DEL COMPENDIO

Trattasi di compendio immobiliare costituito da fabbricato condominiale medio/economico elevato a sei piani f.t. prospettanti su via Cuneo (cinque normali e l'ultimo arretrato), serviti da singoli ascensori comuni per scala (civici 10 e 12) con fermo corsa ai rispettivi piani abitativi, un piano interrato per cantine di pertinenza e locali comuni, sottotetto non agibile e bassi fabbricati interno cortile per autorimesse private con accesso dal centrale passo carraio.

L'originaria epoca costruttiva del fabbricato risale agli inizi degli anni '60 del secolo scorso.

Il fabbricato non è dotato di alloggio per custode e non dispone del servizio di portineria.

creditore procedente: **Condominio corso Regina Margherita n. 160 - 162 Torino**

debitrice eseguita:

Il **condominio** presenta in sintesi le seguenti caratteristiche costruttive (allegato 30 foto 1 ÷ 8):
- struttura portante in c.a.; orizzontamenti in latero-cemento; tetto in legno con manto di copertura in tegole; tamponamenti lato strada rivestiti con travertino al piano terreno e piastrelle di clinker ai piani superiori; tamponamenti lato cortile intonacati e tinteggiati; pluviali incassati; portoni a battenti unici in alluminio anodizzato e vetri oscurati; impianto citofonico; atrio pavimentato e rivestito in marmi policromi; androne carraio pavimentato con graniglia e pareti intonacate; cortile in battuto di cemento.

Lo stato di conservazione risulta in correnti condizioni manutentive.

La zona di ubicazione "Aurora", semicentrale e marcatamente popolare, è nei pressi delle vecchie aree industriali Fiat dismesse di corso Vercelli, di piazza Crispi e corso Giulio Cesare, ad alta densità residenziale abitativa con prevalenza di edifici della stessa epoca e tipologia costruttiva popolare, ben servita da servizi e mezzi di trasporto pubblico nonché strutture collettive e commerciali private con alimentari e negozi di prima necessità.

In merito alle caratteristiche interne del **negozio**, si riferisce sinteticamente quanto segue (allegato 30 foto 9 ÷ 32):

accesso: dalla strada mediante vetrina in ferro smaltato con porta singola e vasistas apribile; dal cortile comune mediante porta blindata;

pavimenti: gres porcellanato;

rivestimenti: tinteggiatura ordinaria (negozio e retro); ceramica e tinteggiatura (bagno);

serramenti interni: porte in legno tamburato con vetri traslucidi;

impianto elettrico: sottotraccia con frutti a incasso e punti luce a parete; conformità di legge da verificare;

impianto sanitario: bagno non aerato (il serramento lato cortile è fisso non apribile), dotato di tazza igienica, bidet, piatto doccia con cabina, lavabo a semincasso e attacco lavatrice; rubinetterie cromate;

impianto riscaldamento: centralizzato condominiale con termosifoni in ghisa dotati di valvole termostatiche e contabilizzatori del calore.

Lo stato di conservazione interno è in scadenti condizioni manutentive.

In merito ai materiali di finitura, impianti e dotazioni interne del piano interrato e della **cantina** di pertinenza (allegato 30 foto 33 ÷ 38), si riferisce sinteticamente quanto segue:

- piano interrato: accesso da portoncino in ferro smaltato a battente unico e vetri traslucidi; scala con gradini in pietra; corridoi in battuto di cemento; pareti grezze con laterizi a vista;
- cantina: porta d'accesso in legno a battente unico e pannello pieno; muri grezzi non intonacati; pavimento in battuto di cemento; punto luce a soffitto con impianto volante.

Lo stato di conservazione interno è in scadenti condizioni manutentive.

11. EVENTUALI PRESUPPOSTI DI APPLICABILITÀ DELL'ARTICOLO 1 COMMI 376 ÷ 378 DELLA LEGGE 178/2020

Il bene non è compreso in un fabbricato realizzato secondo i criteri di cui all'articolo 1 commi 376 ÷ 378 della legge 178/2020, ossia un fabbricato in "regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata o agevolata, finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche".

Tanto si è ritenuto esporre all'Ill.mo G.E. in ordine al gradito incarico ricevuto.

Torino, lì 17.07.2025

L'Esperto
geom. Gian Carlo La Vigna

creditore procedente: **Condominio corso Regina Margherita n. 160 - 162 Torino**

debitrice eseguita:

pagina 50 di 50