



# TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO



## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI



**315/2024**



PROCEDURA PROMOSSA DA:



DEBITORE:



GIUDICE:

Dott.ssa Anna CASTELLINO



CUSTODE:

Ifir Piemonte - Istituto Vendite Giudiziarie S.r.l



## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA



TECNICO INCARICATO:



Dott. Arch. Maurizio ORAZI  
CONSULENTE TECNICO DEL GIUDICE

Tel. 011.046.16.30

e-mail: [segreteria@architettoorazi.it](mailto:segreteria@architettoorazi.it)

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



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



## LOTTO 1

### PREMESSA

Fermo restando che dalla disamina dell'atto di citazione del 15/03/2024 a firma Avv. Maddalena Di Biccari la società esecutata risulta identificata come "

" (c.f./p.i. ), con sede in Torino, Via Clemente Damiano Priocca 27/H,

dalla disamina dei titoli di provenienza nonché degli ulteriori atti amministrativi, fatto salvo il codice fiscale ed i restanti dati identificativi che sono da intendersi corretti, la denominazione effettiva della debitrice risulta essere " ".

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

#### PER LA PIENA PROPRIETÀ

in Torino (TO), Via Clemente Damiano Priocca n. 27/H

- al piano terreno (1° f.t.), con accesso dal piano stradale ovvero secondario dal cortile interno, **ampio locale commerciale e servizi**, con soprastante piano soppalco di due vani e ripostiglio, il tutto collegato con scala interna e posto alle generali coerenze: Via Priocca, androne pedonale Via Priocca 27, cortile, vano scala Via Rivarolo 10, vano ascensore, ancora vano scala Via Rivarolo 10, accesso pedonale Via Rivarolo 10, Via Rivarolo, salvo altre.

Si precisa che dalla disamina dell'atto di provenienza risulta altresì ricompreso nella vendita il diritto di utilizzazione esclusiva per sosta e posteggi di automezzi in genere della porzione antistante all'area del piano terreno di cui sopra, quale costituente arretramento rispetto allo spigolo d'incrocio tra le Vie Priocca e Rivarolo, così come statuito nell'atto a rogito Notaio Giovanni Battista Picco di Torino del 18/12/1974 rep. 54893, registrato a Torino il 07/01/1975 al n. 981 e nei limiti ivi previsti (allegato 1).

Fermo restando che tale area non risulta esattamente rappresentata planimetricamente, a mero titolo conoscitivo si rileva in prossimità dell'incrocio tra le Vie Rivarolo e Priocca la sussistenza di segnaletica orizzontale gialla nonché segnaletica verticale "carico/scarico". Pertanto l'avente titolo dovrà a propria cura e spese verificare in ogni sede opportuna sussistenza ed entità di tale diritto ed attenersi a qualsivoglia risultanza.

Identificazione catastale:

- foglio 1216 particella 29 sub. 44 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/1, classe 5, consistenza 213 mq, rendita 4.532,22 Euro, indirizzo catastale: Via Priocca Clemente Damiano n. 27, piano: T, intestato , proprietà 1/1.

Si rimanda all'allegato 2.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza catastale complessiva unità principale:

247,00 m<sup>2</sup>

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

€ 247.000,00

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

€ 191.000,00

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

Fermo restando che dagli accertamenti esperiti presso l'Agenzia delle Entrate a nome della debitrice in qualità di dante causa non risultano sussistere contratti di locazione aventi ad oggetto specificatamente l'immobile in questione (allegato 3), al momento del sopralluogo questo risultava nella disponibilità del legale rappresentante della stessa, ove svolge la propria attività commerciale di fornitura e posa di serramenti, porte interne e blindate.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

- 4.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*
- 4.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*
- 4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*
- 4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Regolamento di condominio della casa depositato con atto a rogito Notaio Remo Morone del 23/11/1962 rep. 160585, trascritto a Torino 1 il 10/12/1962 ai nn. 49663/38744, successivamente modificato con atti a rogito medesimo Notaio del 09/07/1963 rep. 165257, trascritto a Torino 1 il 23/07/1963 ai nn. 29891/23761 e del 05/02/1964 rep. 174751, registrato a Torino il 13/02/1964 al n. 23031 vol. 1016 (allegato 4), nonché regolamento di condominio del basso fabbricato depositato con atto a rogito Notaio Remo Morone del 28/12/1964 rep. 182390, registrato a Torino il 12/01/1965 al n. 975 vol. 1033, quest'ultimo successivamente sostituito dal regolamento di condominio depositato con atto a rogito medesimo Notaio del 28/02/1966 rep. 190874, registrato a Torino il 15/03/1966 al n. 5969 (allegato 5).

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

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

- 4.2.1 *Iscrizioni:*

**Ipoteca volontaria**, iscritta il 07/07/2017 a Torino 1 ai nn. 27572/4479, a favore  
, contro

Importo ipoteca: € 600.000,00.  
Importo capitale: € 300.000,00.

**4.2.2 Pignoramenti e sentenze di fallimento:**

**Pignoramento**, trascritto il 08/05/2024 a Torino 1 ai nn. 18507/14567, a favore di \_\_\_\_\_, contro \_\_\_\_\_

**4.2.3 Altre trascrizioni: Nessuna.**

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

Si rimanda all'allegato 6.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 13.891,09

Si precisa inoltre che:

- le spese condominiali, attinenti come per legge agli ultimi due anni, sono state desunte dalle comunicazioni pervenute in data 25/07 - 05/09/2024 dall'amministratore condominiale (allegato 7);
- in considerazione delle tempistiche di trasferimento e delle disposizioni di attuazione del Codice Civile, chiunque intenda partecipare alla vendita, nella sua immediatezza, dovrà in ogni caso preliminarmente verificare la situazione debitoria sia attuale che pregressa, fermo restando che anche le eventuali pendenze che verranno computate dall'amministratore successivamente alle date suddette resteranno a esclusivo carico dell'acquirente;
- per quanto concerne i procedimenti giudiziari di cui al n. 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c. dalle informazioni assunte presso lo sportello del Ruolo Generale Contenzioso del Tribunale di Torino e dalle ispezioni ipotecarie eseguite a nome della debitrice esecutata, risulta quanto prodotto nell'allegato 8.

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Alla data di trascrizione del pignoramento (08/05/2024), l'immobile in oggetto risultava in capo per la piena proprietà alla società \_\_\_\_\_, con sede in Torino (TO), c.f. \_\_\_\_\_, in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Alessia Sibille di Torino del 28/06/2017 rep. 16945/14169, trascritto a Torino 1 il 07/07/2017 ai nn. 27571/19260 (allegato 9).

Dante causa

\_\_\_\_\_, con sede in Torino (TO), c.f. \_\_\_\_\_, proprietaria in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Bruno Baglio di Torino del 22/12/1988 rep. 70587/15298, trascritto a Torino 1 il 17/01/1989 ai nn. 2313/1683.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1 PRATICHE EDILIZIE:

Dagli accertamenti esperiti presso l'Archivio Edilizio del Comune di Torino, il fabbricato ricomprensente l'immobile in questione risulta edificato in forza dei seguenti titoli:

- Licenza Edilizia n. 1758 del 13/09/1962 (pratica edilizia prot. 1962/1/40211);
- Licenza Edilizia in variante n. 1280 del 26/05/1964, all'attualità irreperibile come da attestazione allegata (pratica edilizia prot. 1964/1/10036);
- Licenza Edilizia in variante n. 382 del 01/06/1964 (pratica edilizia prot. 1964/1/40120);
- Licenza Edilizia in variante n. 237 del 18/02/1965 (pratica edilizia prot. 1964/1/10509);
- Licenza Edilizia in variante n. 239 del 11/02/1966 (pratica edilizia prot. 1965/1/20591);
- Licenza Edilizia in variante n. 2931 del 20/12/1965 (pratica edilizia prot. 1965/1/20594).

Successivamente, specificatamente all'immobile in questione, risulta rilasciata Concessione Edilizia in sanatoria n. 3117/1998 del 15/06/1998 per *“frazionamento di locale uso commerciale su due piani mediante chiusura del vano scala”* (pratica edilizia prot. 1986/11/58950).

Si rimanda all'allegato 10.

### 7.2 SITUAZIONE URBANISTICA:

Dagli accertamenti telematici esperiti tramite il “Geoportale” del Comune di Torino, lo stabile ricomprensente l'unità in questione risulta ricadere Zona Urbana Storico Ambientale 7 - Area di Piano Residenza R3 delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1 CONFORMITÀ EDILIZIA:

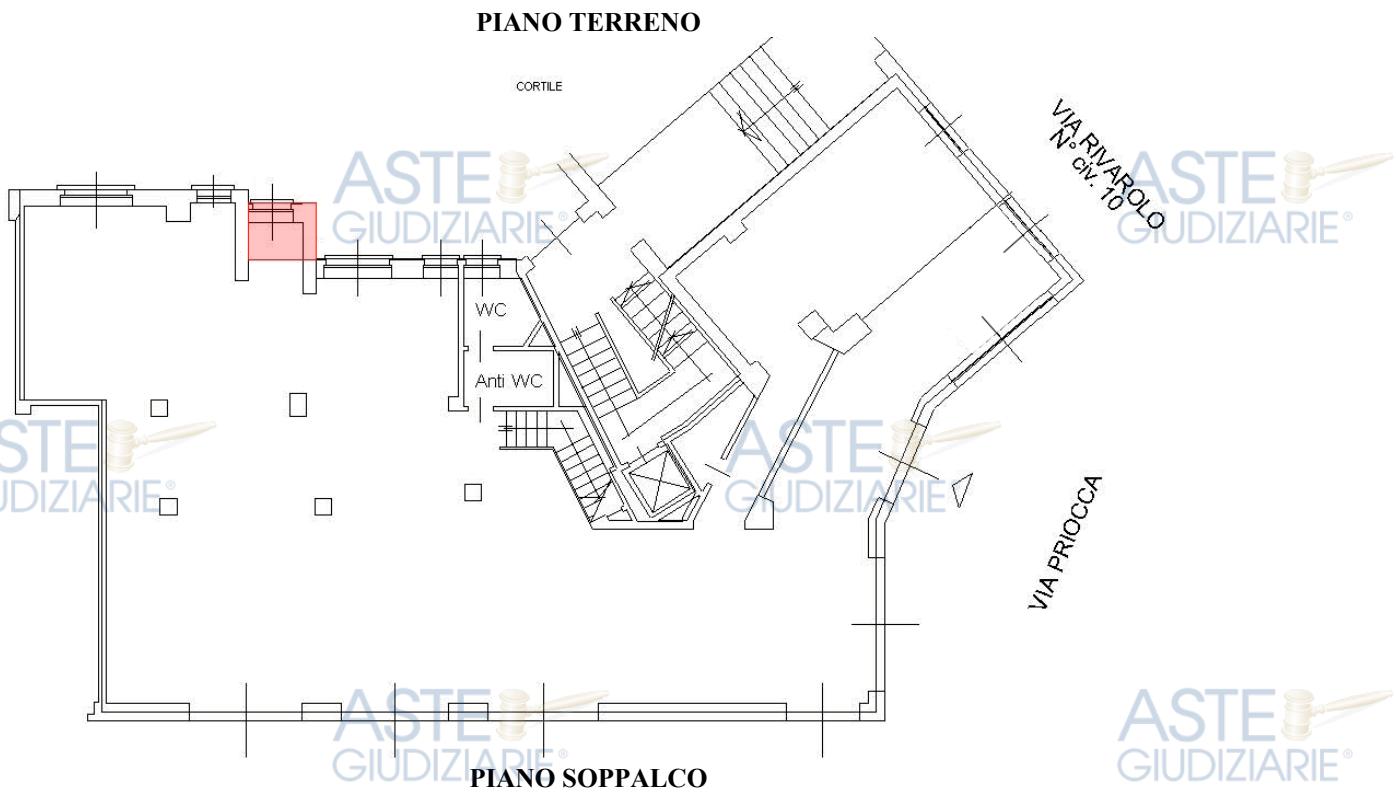
**CRITICITÀ: ALTA**

Fermo restando che, in considerazione della tipologia di esercizio commerciale in essere, risultano realizzate all'interno dell'unità immobiliare molteplici tramezzature e strutture infisse al pavimento adibite all'esposizione di serramentistica e relativi componenti ed accessori, si precisa che lo stato dell'arte non ha consentito per motivi di ingombro, spazi disponibili e rispetto normative di sicurezza (dovendosi necessariamente procedere alla verifica in quota, imprescindibile dall'utilizzo di adeguati dispositivi), l'espletamento di rilevazione strumentale piano altimetrica particolareggiata.

Ne consegue che chiunque intenda partecipare alla vendita dovrà necessariamente procedere alla preventiva visione dei luoghi.

Dal raffronto tra quanto amministrativamente assentito, con lo stato dei luoghi risultante al momento del sopralluogo, è stato accertato quanto segue:

- diffuse modifiche distributive interne, anche attinenti alla posa di serramenti espositivi ai fini dell'attività svolta;
- non risulta presente la scala di collegamento tra il piano terreno ed il piano soppalco originariamente assentita nell'angolo posto tra Via Rivarolo e Via Priocca;
- alcuni pilastri risultano rivestiti in materiale composito a fini estetici;
- diverso sviluppo della scala di collegamento tra il piano terreno ed il piano soppalco;
- realizzazione di ampliamento volumetrico verso cortile pari a circa mq. 2,00, sviluppantesi su tutta l'altezza del piano (mt. 4,60 circa), così come meglio campito in rosso nella planimetria indicativa sotto riportata;



Dott. Arch. Maurizio ORAZI

CONSULENTE TECNICO DEL GIUDICE

Tel. 011.046.16.30

e-mail: [segreteria@architettoorazi.it](mailto:segreteria@architettoorazi.it)

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



Le difformità di cui ai punti a), b), c) et d) posso essere sanate mediante la presentazione di istanza di sanatoria ai sensi del DPR 380/2001, il cui importo di spesa, ricomprensente onorario di professionista abilitato, oneri e sanzioni comunali, può determinarsi in via del tutto indicativa e non vincolante in complessivi € 3.000,00 circa.

Per quanto attiene all'ampliamento volumetrico di cui al punto e), questo dovrà essere preventivamente affrontato sia in ambito condominiale (trattandosi di modifica in facciata), e successivamente rapportandosi con l'amministrazione comunale al fine di definire le eventuali modalità di sanatoria ovvero fiscalizzazione.

In considerazione di ciò, non è al momento possibile esprimersi relativamente all'importo di spesa ai fini di detta regolarizzazione/fiscalizzazione, restando comunque inteso che qualsivoglia onere sarà a carico dell'acquirente.

## 8.2 CONFORMITÀ CATASTALE:



CRITICITÀ: NESSUNA

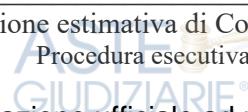


Relativamente alla difformità catastali sussistenti, si rimanda a quanto già rilevato nel precedente paragrafo circa la conformità edilizia.

Pertanto si dovrà procedere alla presentazione di pratica edilizia in sanatoria, il cui importo di spesa, ricomprensente onorario professionale ed oneri catastali, può determinarsi in via del tutto indicativa e non vincolante in complessivi € 800,00 circa.

## 8.3 CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

## 8.4 CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ



IMMOBILE IN TORINO (TO), VIA CLEMENTE DAMIANO PRIOPCA N. 27/H

## AMPIO LOCALE COMMERCIALE E SERVIZI PER LA PIENA PROPRIETÀ

- al piano terreno (1° f.t.), con accesso dal piano stradale ovvero secondario dal cortile interno, **ampio locale commerciale e servizi**, con soprastante piano soppalco di due vani e ripostiglio, il tutto collegato con scala interna e posto alle generali coerenze: Via Priocca, androne pedonale Via Priocca 27, cortile, vano scala Via Rivarolo 10, vano ascensore, ancora vano scala Via Rivarolo 10, accesso pedonale Via Rivarolo 10, Via Rivarolo, salvo altre.

Si precisa che dalla disamina dell'atto di provenienza risulta altresì ricompreso nella vendita il diritto di utilizzazione esclusiva per sosta e posteggi di automezzi in genere della porzione antistante all'area del piano terreno di cui sopra, quale costituente arretramento rispetto allo spigolo d'incrocio tra le Vie Priocca e Rivarolo, così come statuito nell'atto a rogito Notaio Giovanni Battista Picco di Torino del 18/12/1974 rep. 54893, registrato a Torino il 07/01/1975 al n. 981 e nei limiti ivi previsti (allegato 1).

Fermo restando che tale area non risulta esattamente rappresentata planimetricamente, a mero titolo conoscitivo si rileva in prossimità dell'incrocio tra le Vie Rivarolo e Priocca la sussistenza di segnaletica orizzontale gialla nonché segnaletica verticale "carico/scarico". Pertanto l'avente titolo dovrà a propria cura e spese verificare in ogni sede opportuna sussistenza ed entità di tale diritto ed attenersi a qualsivoglia risultanza.

Identificazione catastale:

- foglio 1216 particella 29 sub. 44 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/1, classe 5, consistenza 213 mq, rendita 4.532,22 Euro, indirizzo catastale: Via Priocca Clemente Damiano n. 27, piano: T, intestato , proprietà 1/1.

Si rimanda all'allegato 2.

DESCRIZIONE:

L'immobile è parte di un fabbricato residenziale edificato negli anni '60, elevato a otto piani fuori terra, oltre interrati, con accesso dal civico 27 della Via Priocca ovvero dal civico 10 della Via Rivarolo, che presenta sinteticamente le seguenti caratteristiche: struttura portante in c.a.; tetto a falde con manto di copertura in tegole; tamponamenti rivestiti in pietra naturale e/o clinker (lato strada), intonacati e tinteggiati al civile (lato cortile); orizzontamenti e solette balconi in laterocemento con ringhiere in ferro; serramenti esterni con interposti vetri semplici e/o doppi protetti da serrande e/o avvolgibili.

Stato manutentivo corrente.



In merito ai materiali di finitura, impianti e dotazioni interne relative all'immobile, si riferisce sinteticamente quanto segue: accesso principale dal piano stradale tramite porta a battente singolo in metallo con interposto vetro ovvero secondario da cortile tramite portafinestra in legno con interposti vetri semplici; pavimentazioni in monocottura e linoleum; intonaci tinteggiati al civile; porte interne a battente singolo e/o scorrevoli in legno e/o vetro; impianto sanitario: bagno dotato di lavabo, wc, bidet; impianto elettrico intubato sottotraccia; impianto di riscaldamento centralizzato con corpi radianti in ghisa; impianto di condizionamento. Stato manutentivo: buono.

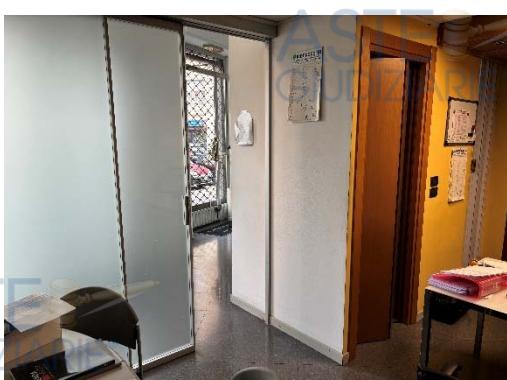
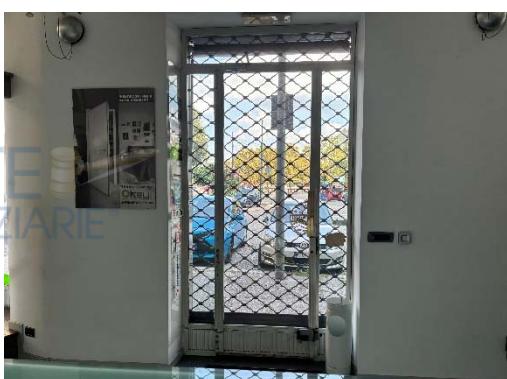
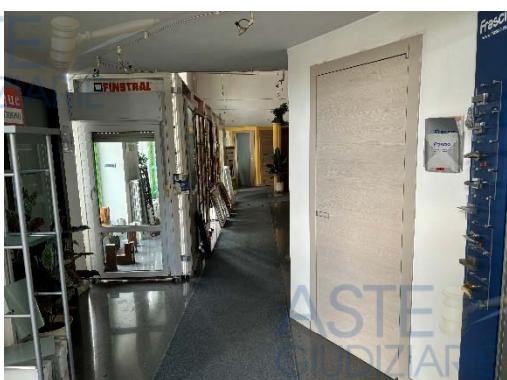
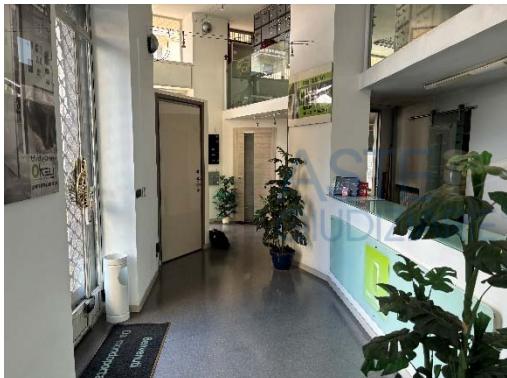
Dott. Arch. Maurizio ORAZI

CONSULENTE TECNICO DEL GIUDICE

Tel. 011.046.16.30

e-mail: segreteria@architettoorazi.it

PEC: m.orazi@architettitorinopec.it



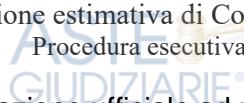
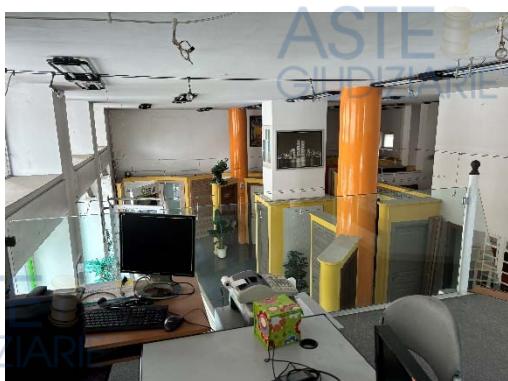
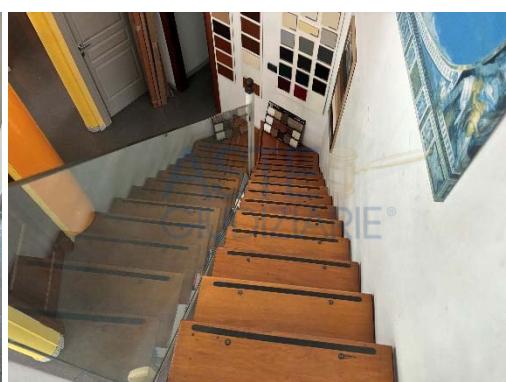
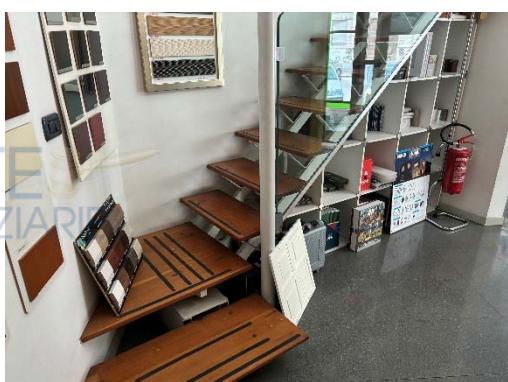
Dott. Arch. Maurizio ORAZI

CONSULENTE TECNICO DEL GIUDICE

Tel. 011.046.16.30

e-mail: segreteria@architettoorazi.it

PEC: m.orazi@architettitorinopec.it





Per una migliore comprensione si rimanda alla documentazione fotografica (allegato 11).

CLASSE ENERGETICA:

Dagli accertamenti effettuati presso il Sistema Informativo per la Prestazione Energetica degli Edifici della Regione Piemonte, non risulta sussistere Attestato di Prestazione Energetica in corso di validità.

CONSISTENZA:

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

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

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

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

mq. 247,00 x €/mq. 1.000,00 = € 247.000,00 (duecentoquarantasettemila/00)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

€ 247.000,00

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La perizia è svolta con riserva:

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

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

### VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ampio locale commerciale e servizi € 247.000,00

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap. 8 p.ti a), b), c) et d) della conformità edilizia, nonché conformità catastale): € 3.800,00

Riduzione del valore del 15% per assenza di garanzia per vizi, sussistenza difformità edilizia di cui al cap. 8 p.to e), immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 37.050,00

Spese di cancellazione trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: € 329,00

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art 568 c.p.c.: € 13.891,09

Riduzione per arrotondamento: € 929,91

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

€ 191.000,00

Torino, lì 11/09/2024

il tecnico incaricato  
Arch. Maurizio ORAZI

Dott. Arch. Maurizio ORAZI

CONSULENTE TECNICO DEL GIUDICE

Tel. 011.046.16.30

e-mail: segreteria@architettoorazi.it

PEC: m.orazi@architettitorinopec.it



## ALLEGATI

- 1) Rogito Notaio Giovanni Battista Picco di Torino del 18/12/1974 rep. 54893.
- 2) Documentazione catastale.
- 3) Verifica sussistenza contratti di locazione.
- 4) Regolamento di condominio Via Priocca 27 / Via Rivarolo 10 e successive modifiche.
- 5) Regolamento di condominio Via Rivarolo 6 - 8.
- 6) Ispezione ipotecaria e formalità pregiudizievoli.
- 7) Spese condominiali insolute.
- 8) Verifica sussistenza procedimenti giudiziari.
- 9) Atto di provenienza.
- 10) Comune di Torino - Pratiche edilizie agli atti.
- 11) Documentazione fotografica.

