



Tribunale Ordinario di Torino
Sezione Esecuzioni Immobiliari
R.G.E. n° 428/2025
G.E.: Dott.ssa ALONZO FRANCESCA



CREDITORE PROCEDENTE: XXX

DEBITORI ESECUTATI: XXX



1. RISPOSTE AL QUESITO

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:

A) IDENTIFICHI I BENI PIGNORATI, INDICANDONE UBICAZIONE, TIPOLOGIA, CONSISTENZA, DATI CATASTALI E CONFINI, PROVVEDENDO ALTRESÌ A PRESENTARE LE DENUNCE CATASTALI EVENTUALMENTE MANCANTI;

LOTTO 1

IMMOBILE 1 : FG. 1175 Mappale 569 SUB. 28, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 2, Consistenza 6,5 vani, Superficie Catastale 131 mq, rendita catastale € 1.544,21, Via Giacomo Medici n°41, Piani S1-5.

Dati catastali precedenti: Foglio 71 mappale 1578 sub.28.

Al Catasto Terreni al Foglio 1175 Mappale 569 si trova l'intera sagoma dell'edificio in cui è ubicata l'U.I. pignorata.

Appartamento al quinto piano (6 p.f.t.) con accesso da Via Giacomo Medici n°41, scala B, composto da soggiorno, cucina, due camere, due bagni, ripostiglio ed ingresso. Al piano interrato si trova la cantina.

Coerenze alloggio: Via Giacomo Medici, altra proprietà e vano scala comune, cortile interno comune, altra proprietà.

Coerenze cantina: corridoio comune, altra proprietà cantina n°15, sottosuolo cortile, altra proprietà cantina n°17.

(Allegato n°1)

LOTTO 2

IMMOBILE 2: FG. 1223 Mappale 305 Sub. 2, zona censuaria 1, categoria C/1, classe 4, Consistenza 38 mq, Superficie Catastale 61 mq, rendita catastale € 694,74, Via Di Dante Nanni n°10, piani S1-T.

Dati catastali precedenti: Foglio 72 mappale 2214 sub.2.

Al Catasto Terreni al Foglio 1223 Mappale 305 si trova l'intera sagoma dell'edificio in cui è ubicata l'U.I. pignorata.

Negoziò al piano terra (1 p.f.t.) con accesso da Via Dante di Nanni n°10, composto da un locale, un retro ed un servizio, collegato internamente con locale deposito al piano seminterrato.

Coerenze negozio: Via Dante di Nanni, altra proprietà, cortile interno comune, altra proprietà.

Coerenze deposito: corridoio comune, altra proprietà, sottosuolo cortile, altra proprietà.

(Allegato n°2)

B) FORNISCA UNA SOMMARIA DESCRIZIONE DEI BENI;

LOTTO 1

B.1 Descrizione stabile condominiale

Il fabbricato si trova in Via Giacomo Medici n°41, si eleva a sei piani fuori terra, oltre due piani arretrati, un piano sottotetto ed un piano interrato.

L'edificio confina a Nord-Ovest con il Condominio di Via Giacomo Medici n°43, a nord-Est con il Condominio di Via Giacomo Medici n°37, a sud con cortile comune del condominio.

Il fabbricato è stato edificato con data 25/05/1955, con la presentazione di un permesso di costruire, per la costruzione dell'intero edificio residenziale.

Il prospetto principale è in parte intonacato e tinteggiato a civile ed in parte rivestito in laterizio, come tutto il piano terra. Gli altri prospetti sono intonacati e tinteggiati a civile.

Il tetto è a falde con manto di copertura in tegole.

I serramenti esterni prevalentemente in legno, con vetri doppi, ed i balconi hanno una soletta in cemento armato, con parapetto in muratura rivestito da piastrelle di ceramica, con ringhiera in acciaio.

L'edificio è destinato a residenza, è dotato di portineria e si divide in due scale: A e B, con doppio impianto ascensore.

L'edificio ha un cortile, con accesso alle spalle di Via Giacomo Medici, dal quale è possibile scendere al piano interrato dove si trovano le cantine.

All'attualità l'intero edificio è in buono stato conservativo.

Il fabbricato si trova nel quartiere Parella, prettamente residenziale di Torino, nella periferia ovest, noto per la sua tranquillità, la buona vivibilità e l'ottimo collegamento con la città grazie alla metropolitana (fermate Rivoli, Monte Grappa, Pozzo Strada, Marche) e diverse linee di bus e tram.

LOTTO 2

B.2 Descrizione stabile condominiale

Il fabbricato si trova in Via Dante di Nanni n°10, si eleva a sei piani fuori terra, oltre un piano seminterrato.

L'edificio confina a Est Via dante di Nanni, a Nord Condomini Via di Nanni n°8, Via Valdieri n°11, Via Valdieri n°13, a Sud Via di Nanni n°12 a Ovest Condominio Via Cavallermaggiore n°15 e Condominio Via Valdieri n°13.

Il fabbricato è stato edificato con data 27/04/1961, con la presentazione di licenza a costruire, per la realizzazione dell'intero edificio residenziale.

Il prospetto principale è rivestito da klinker, tranne il piano terra che si presenta ricoperto da lastre in laterizio. Gli altri prospetti sono intonacati e tinteggiati a civile.

Il tetto è a falde con manto di copertura in tegole.

La struttura dell'edificio è in cemento armato, con solai misti di blocchi di laterizi e travetti in c.a.

I serramenti esterni sono prevalentemente in legno, con vetri semplici, ed i balconi hanno una soletta e parapetto in muratura, con ringhiera in ferro.

L'edificio al piano terra è destinato ad attività commerciali, mentre i piani superiori sono dedicati alla residenza. Al piano seminterrato si trovano le cantine e locali deposito.

L'edificio ha un cortile, con accesso alle spalle di Via Dante di Nanni, dal quale è possibile accedere anche con le autovetture, attraverso il passo carraio.

Il fabbricato è dotato d'impianto ascensore.

All'attualità l'intero edificio è in discreto stato conservativo.

Il fabbricato si trova nel quartiere San Paolo (o Borgo San Paolo) a Torino è una zona occidentale popolare, ex cuore operaio con forte passato industriale (Lancia, Fiat) oggi rivitalizzata, con un mix di edifici storici, aree commerciali, spazi culturali, ottimi trasporti

pubblici e vicinanza a università e parchi come il Ruffini.

LOTTO 1

B.3 IMMOBILE FG. 1175 mappale 569 sub.28

L'U.I. in esame è un appartamento sito nel Comune di Torino, in Via Giacomo Medici n°41, al piano quinto (6 p.f.t.) con relativa cantina al piano interrato.

L'accesso avviene percorrendo la Scala B condominiale o utilizzando l'impianto ascensore presente.

L'immobile è costituito da: un ingresso, un soggiorno, una cucina, due camere, due bagni un ripostiglio ed un disimpegno.

Dal soggiorno è possibile accedere al balcone che si affaccia su Via Giacomo Medici; mentre dalla cucina si arriva al balcone con affaccio su cortile comune.

I due balconi presentano pavimenti piastrellati, quello con affaccio su cortile è dotato di tende invernali/estive.

I locali presentano pavimento di piastrelle di ceramica, ad eccezione del soggiorno e delle due camere che presentano un pavimento in parquet.

I due bagni hanno le pareti rivestite da piastrelle di ceramica; il primo bagno è dotato di doccia, lavello e vaso igienico, il secondo bagno è composto da vasca, bidet, lavandino doppio e vaso igienico.

La parete dove si trova installata la cucina è rivestita da piastrelle di ceramica.

I serramenti esterni sono con telaio in pvc, dotati di doppio vetro, il portone d'ingresso all'abitazione è blindato, mentre le porte interne sono impiallacciate in legno.

Il piccolo bagno, sia al soffitto sia all'interno della doccia, presenta evidenti macchie di scrostamento d'intonaco, causate dalla presenza di umidità e/o precedenti perdite d'acqua.

I soffitti delle stanze sono intonacati e tinteggiati a civile.

L'altezza interna dei locali è di circa 3,00 mt.

L'immobile è dotato di climatizzatori: uno nella camera matrimoniale ed uno in cucina, con unità esterne posizionate nel balcone lato cortile.

Il riscaldamento è centralizzato, con termosifoni dotati di termo-valvole, in ghisa.

L'immobile è dotato d'impianto a gas.

La scrivente non accerta la conformità degli impianti ad oggi esistenti all'interno dell'abitazione.

Al piano interrato si trova il locale cantina, con porta d'accesso in legno, pavimento con piastrelle di ceramica, soffitto e pareti in muratura. L'altezza interna del locale è di circa 2,65 mt. Il locale non è dotato d'impianto d'illuminazione.

Il piano interrato è raggiungibile passando dal vano condominiale del Lotto B nel cortile, dove si trova la porta d'accesso alla scala in muratura che arriva fino al piano interrato.

La documentazione fotografica allegata illustra le condizioni della u.i. (*Rilievo fotografico Allegato n°3*).

LOTTO 2

B.4 IMMOBILE FG. 1223 mappale 305 sub.2

L'U.I. in esame è un negozio sito nel Comune di Torino, in Via Dante di Nanni n°10, al piano terra (1 p.f.t.) con locale deposito collegato internamente situato al piano seminterrato.

L'accesso principale dalla strada Via Dante di Nanni, è possibile accedere dal retro del negozio attraverso il cortile interno.

L'immobile comprende un locale, un retro, un servizio, ed una scala interna che collega il locale deposito.

Il negozio è dotato di una sola vetrina, con a lato la porta d'accesso al locale.

Internamente il negozio presenta un controsoffitto nel locale principale, con installazione di faretti. Il retro comprende un piccolo servizio, dotato di lavandino e vaso igienico.

Il bagno ha un piccolo boiler elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria.

All'interno del locale è possibile accedere alla scala interna che arriva al locale deposito.

La scala è in muratura, con alzate e pedate rivestite in travertino. Il corrimano della scala è in ferro.

I serramenti esterni sono con telaio in ferro, e vetri semplici.

I pavimenti dei locali si presentano con piastrelle di ceramica.

Il locale deposito durante il giorno del sopralluogo, è stato interessato da allagamento dovuto da una condotta condominiale, che ha interessato tutto il pavimento e tutto il controsoffitto realizzato a ridosso delle bocche di lupo, con affaccio su intercapedine

condominiale.

L'altezza del locale deposito è di circa 2,40 mt.

La scrivente non accerta la conformità degli impianti ad oggi esistenti all'interno del negozio.

La documentazione fotografica allegata illustra le condizioni della u.i. (*Rilievo fotografico Allegato n°4.*)

C) ACCERTI LO STATO DI POSSESSO DEI BENI AI SENSI DEL N. 3 DELL'ART. 173 BIS DISP. ATT. C.P.C., INDICANDO ANCHE, SE OCCUPATO DA TERZI, LA SCADENZA DEL TITOLO ED IL CORRISPETTIVO PATTUITO E, IN OGNI CASO, LE GENERALITÀ DELL'OCCUPANTE;

L'U.I. pignorata residenziale, LOTTO 1, al momento del sopralluogo in data 06/10/2025, risulta essere utilizzata dagli attuali proprietari XXX, nato in XXX (XXX) il XXX, C.F.: XXX e XXX, nata a XXX (XX) il XXX, C.F.: XXX, con le due rispettive figlie minorenni.

L'U.I. pignorata ad uso commerciale, LOTTO 2, al momento del sopralluogo in data 06/10/2025, risulta essere utilizzata dall'attuale proprietaria XXX, nata a XXX (XXX) il XXX, C.F.: XXX, per l'esercizio della sua attività lavorativa.

(Allegato n°5)

D) INDICHI L'ESISTENZA DI FORMALITÀ, DEI VINCOLI, DEGLI ONERI E DEI PESI DI CUI AI N. 4, 5 E 8 DELL'ART. 173 BIS DISP. ATT. C.P.C., SPECIFICANDO, PER QUELLI CHE SARANNO CANCELLATI, SE COLPISCANO SOLO I BENI PIGNORATI O ANCHE ALTRI BENI E, QUINDI, SE SIANO DA CANCELLARE TOTALMENTE O PARZIALMENTE;

Dal certificato Ipotecario Protocollo n° TO 295846 del 2025 depositato agli atti, si evince che sulle u.i. pignorate sussistono le seguenti formalità:

D.1 ISCRIZIONI

D.1.1 Iscrizione del 29/09/2009 R.G. 33869 R.P. 7052 di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo Pubblico Ufficiale Notaio Maccarone Santino

Francesco del 21/09/2009 rep. 20919/6818 a favore XXX (C.F.: XXX) contro XXX e XXX
importo Capitale € 275.000,00 Totale € 481.250,00 durata 20 anni.

La formalità riguarda soltanto l'immobile del LOTTO 1, identificato al catasto urbano
come segue: Foglio 1175 mappale 569 sub.28, ex Foglio 71 mappale 1578 sub.28., per
la quota di ½ ciascuno di proprietà.

La cancellazione dell'ipoteca è di circa € 35,00.

- D.1.2 Iscrizione del 24/09/2010 R.G. 35364 R.P. 6688 di ipoteca volontaria derivante da
concessione a garanzia di mutuo Pubblico Ufficiale Notaio Maccarone Santino Stefano
del 20/09/2010 rep. 21736/7347 a favore XXX (C.F.: XXX) contro XXX importo Capitale
€ 130.000,00 Totale € 227.500,00 durata 15 anni.

La formalità riguarda soltanto l'immobile del LOTTO 2, identificato al catasto urbano
come segue: Foglio 1223 mappale 305 sub.2, ex Foglio 72 mappale 2214 sub.2., per la
piena proprietà dell'immobile.

Annotazione presentata il 05/06/2014 R.G. 17445 R.P. 1822 – rinegoziazione.

La cancellazione dell'ipoteca è di circa € 35,00.

- D.1.3 Iscrizione del 27/05/2014 R.G. 16471 R.P. 2085 di ipoteca volontaria derivante da
concessione a garanzia di mutuo Pubblico Ufficiale Notaio MACCARONE Santino
Francesco del 14/05/2014 rep.25303/9476 a favore XXX contro XXX e XXX importo
Capitale € 50.795,15 Totale € 88.000,00 durata 20 anni.

La formalità riguarda tutte e due gli immobili pignorati, LOTTO 1 e LOTTO 2, identificati
al catasto urbano con i precedenti dati catastali: Foglio 71 mappale 1578 sub.28 per la
quota di ½ ciascuno di piena proprietà e Foglio 72 mappale 2214 sub.2, per la piena
proprietà dell'immobile.

La cancellazione dell'ipoteca è di circa € 35,00.

- D.1.4 Iscrizione del 04/02/2022 R.G. 4324 R.P. 725 di ipoteca volontaria derivante da
concessione a garanzia di mutuo Pubblico Ufficiale Notaio Poli Cappelli Raffaella del
21/01/2022 rep.24911/16344 a favore XXX contro XXX e XXX importo Capitale €
13.750,26 Totale € 20.000,00 durata 20 anni.



La formalità riguarda tutte e due gli immobili pignorati, LOTTO 1 e LOTTO 2, identificati al catasto urbano con i seguenti dati catastali: 1175 mappale 569 sub.28 per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno di proprietà e Foglio 1223 mappale 305 sub.2 per la piena proprietà.

La cancellazione dell'ipoteca è di circa € 35,00.

D.1.5 Iscrizione del 11/03/2022 R.G. 10194 R.P. 1771 di ipoteca conc. Amministrativa/riscossione derivante da ruolo e avviso addebito esecutivo Pubblico Ufficiale Agenzia delle Entrate - Riscossione del 10/03/2022 rep.9226/11022 a favore XXX contro XXX importo Capitale € 45.693,92 Totale € 91.387,84.

La formalità riguarda tutte e due gli immobili pignorati, LOTTO 1 e LOTTO 2, identificati al catasto urbano con i seguenti dati catastali: 1175 mappale 569 sub.28 per la quota di $\frac{1}{2}$ di proprietà e Foglio 1223 mappale 305 sub.2, per la piena proprietà, oltre un terzo bene, non oggetto di pignoramento.

La cancellazione dell'ipoteca è di circa € 323,00.

D.2 TRASCRIZIONI

D.2.1. Trascrizione del 27/06/2025 R.G. 28244 R.P. 21316 di atto esecutivo per verbale di pignoramento emesso dal Tribunale di Torino in data 19/06/2025 Rep. 13564, a favore XXX contro XXX e XXX.

La formalità colpisce i due beni oggetto di pignoramento: LOTTO 1 e LOTTO 2, identificati al catasto urbano con i seguenti dati catastali: 1175 mappale 569 sub.28 per la quota di $\frac{1}{2}$ di proprietà ciascuno e Foglio 1223 mappale 305 sub.2, per la piena proprietà.

Il costo per la sua cancellazione è di € 298,00.

Totale cancellazione formalità € 761,00, se la cancellazione avviene contestuale per tutte e due gli immobili.

D.3) DIRITTI REALI A FAVORE DI TERZI, SERVITÙ E VINCOLI



LOTTO 1

D.3.1 Nel regolamento del condominio di Via Giacomo Medici n°41 fornito dall'Amministratore p.t. sono riportati i diritti e gli obblighi, nonché i vincoli, i divieti sulle parti comuni e private di cui agli artt. 5,6,7,8,9,10,11,12,13,14.

(Allegato n°6)

LOTTO 2

D.3.2 Nel regolamento del condominio di Via Dante di Nanni n°10 fornito dall'Amministratore p.t. sono riportati i diritti e gli obblighi, nonché i vincoli, i divieti sulle parti comuni e private di cui agli artt. 4,5, e 7.

(Allegato n°7)

D.4) CENSO, LIVELLO, USO CIVICO

A causa della carenza di documentazione reperita presso il Commissariato per gli Usi Civici di Piemonte, Liguria e Valle d'Aosta e sul sito della Regione Piemonte poiché la situazione del Comune di Torino risulta ancora da definire (ovvero non sono stati ancora stilati degli elenchi dei terreni gravati di censo, livello ed uso civico da parte di tecnici incaricati dal Comune stesso), la scrivente riferisce che ad oggi nulla si può comunicare in riferimento all'immobile oggetto dell'odierna procedura.

VERIFICA PROCEDIMENTI GIUDIZIARI

Dalle ispezioni ipotecarie di verifica eseguite dalla scrivente fino alla data del 15/12/2025 non risultano ulteriori procedure trascritte in capo ai due immobili.

(Allegato n°8)

E) VERIFICHI LE SPESE ED I PROCEDIMENTI GIUDIZIARI DI CUI AL N. 9 DELL'ART. 173

BIS DISP. ATT. C.P.C.;

LOTTO 1

E.1) dai documenti forniti dell'Amministratore p.t. si riportano il consuntivo spese ordinario

oltre a quelle del riscaldamento:

- consuntivo spese ordinarie anno 2023: € 3.114,30 circa s.e.o.

Saldo spese consuntivo ordinario dovute: € 4.499,33

- consuntivo riscaldamento anno 2024/2025 € 993,97 circa, s.e.o.

Saldo spese riscaldamento dovute € 2.758,93

Le spese che ad oggi non risultano pagate per la gestione del riscaldamento e dell'esercizio ordinario ammontano ad € 7.258,26, salvo diverso conguaglio da comunicarsi da parte dell'Amministratore p.t. anche in base al momento dell'aggiudicazione.

Al momento, oltre la seguente procedura, non vi sono ulteriori procedimenti giudiziari nei confronti del condominio. (*Allegato n°9*)

LOTTO 2

E.1) dai documenti forniti dell'Amministratore p.t. si riportano il consuntivo spese ordinario

oltre a quelle del riscaldamento:

- consuntivo esercizio ordinario spese anno 2023: € 720,18 circa s.e.o.

- consuntivo esercizio ordinario spese anno 2024: € 693,90 circa s.e.o.

- preventivo esercizio ordinario spese anno 2025: € 628,97

- consuntivo riscaldamento anno 2024/2025 € 837,31 circa, s.e.o.

Saldo spese esercizio ordinario dovute € 2.893,88 fino al 28/10/2025

Saldo spese riscaldamento dovute € 2.727,84.

Le spese che ad oggi non risultano pagate per la gestione dell'esercizio ordinario e del riscaldamento ammontano ad € 5.621,72, salvo diverso conguaglio da comunicarsi da parte dell'Amministratore p.t. anche in base al momento dell'aggiudicazione.

Al momento, oltre la seguente procedura, non vi sono ulteriori procedimenti giudiziari nei confronti del condominio. (*Allegato n°10*)

F) INDICHI I PROPRIETARI DEI BENI ALLA DATA DELLA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO, NONCHÉ TUTTI I PROPRIETARI NEL VENTENNIO ANTERIORE A TALE DATA E IL PRIMO TITOLO DI ACQUISTO PER ATTO TRA VIVI ANTERIORE AL SUDETTO VENTENNIO;

LOTTO 1

F.1 Accertamenti sulla titolarità dell'U.I. pignorata



Dal certificato Ipotecario Protocollo n° TO 295846 del 2025 depositato agli atti, si evince che al 27/06/2025, data di trascrizione del pignoramento, l'u.i. pignorata è di proprietà XXX e XXX per la quota di ½ ciascuno di proprietà in regime di separazione dei beni.

LOTTO 2

F.1 Accertamenti sulla titolarità dell'U.I. pignorata

Dal certificato Ipotecario Protocollo n° TO 295846 del 2025 depositato agli atti, si evince che al 27/06/2025, data di trascrizione del pignoramento, l'u.i. pignorata è di proprietà XXX per la quota di piena proprietà.

LOTTO 1

F.2 Ricostruzione dei passaggi di proprietà

Dalla certificazione suddetta, le vicende dell'ultimo ventennio risultano dalla cronistoria seguente:

F.2.1) Primo Titolo d'acquisto anteriore al ventennio

Dal 12/02/1973 con atto a rogito Notaio Mazzola Mario Rep. 16934 atto di compravendita a favore XXX contro XXX.

L'atto è stato trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Torino – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 in data 07/03/1973 variata in data 24/10/2022 R.G. 9086 R.P. 8121.

(Allegato n°11)

F.2.2) Primo Titolo d'acquisto

Dal 21/09/2009 con atto di compravendita Pubblico Ufficiale Rogito Maccarone Santino Francesco, Repertorio n°20918/6817, a XXX per la quota ciascuno di ½ di proprietà in regime di separazione dei beni, per acquisto fattone XXX.

L'atto è stato trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Torino – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 in data 29/09/2009 R.G. 33868 R.P. 21986.

(Allegato n°12)

LOTTO 2

F.2 Ricostruzione dei passaggi di proprietà

Dalla certificazione suddetta, le vicende dell'ultimo ventennio risultano dalla cronistoria seguente:

F.2.1) Primo Titolo d'acquisto anteriore al ventennio

Dal 12/09/1973 con atto a rogito Notaio Petitti Silvio Rep. 66825 atto di trasformazione di società XXX in XXX.

L'atto è stato trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Torino – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 in data 27/09/1973 variata in data 31/10/2022 R.G. 20869 R.P. 18859.

(Allegato n°13.)

F.2.2) Primo Titolo d'acquisto

Dal 20/09/2010 con atto di compravendita Pubblico Ufficiale Rogito Maccarone Santino Francesco, Repertorio n°21735/7346, a favore XXX per la quota di piena proprietà, per acquisto fattone XXX .

L'atto è stato trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Torino – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 in data 24/09/2010 R.G. 35363 R.P. 24037.

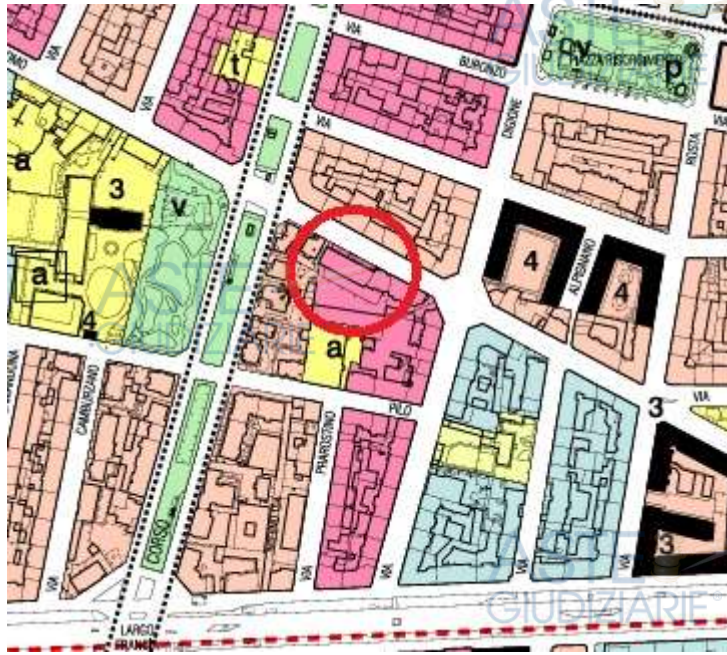
(Allegato n°14)

G) INDICHI LE PRATICHE EDILIZIE RELATIVE ALL'IMMOBILE E QUALE SIA LA SITUAZIONE URBANISTICA DELLO STESSO;

LOTTO 1

Dalle indagini svolte presso l'Archivio Edilizio e l'Agenzia delle Entrate Servizi Catastali del Comune di Torino, è stato possibile reperire i seguenti documenti:

- Prot. 1955/1/10729 del 01/01/1955 Permesso di costruire di edificio a 8 piani (Allegato n°15);
- Prot. 1955/18/10261 del 31/12/1955 Denuncia e collaudo cemento armato;
- Prot. 1957/2/30047 del 18/06/1957 Abitabilità (Allegato n°15);
- Prot. 1986/9/1758 del 17/07/1986 opere interne art.48 Legge 47/85 (Allegato n°15);
- P.R.G. vigente ricade in R3, isolati residenziali a cortina edilizia verso spazio pubblico con limitata presenza di attività compatibili con la residenza (Art.8 delle N.T.A.)



Estratto di P.R.G. Comune di Torino

LOTTO 2

Dalle indagini svolte presso l'Archivio Edilizio e l'Agenzia delle Entrate Servizi Catastali del Comune di Torino, è stato possibile reperire i seguenti documenti:

- Prot. 1961/1/10598 del 27/04/1961 Licenza a costruire casa a 6 piani (*Allegato n°16*);
- Prot. 1963/2/30024 del 17/01/1963 Abitabilità (*Allegato n°16*);
- P.R.G. vigente ricade in M1, isolati misti prevalentemente residenziali (Art.8 delle N.T.A.)



H) VERIFICHI LA REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA DEI BENI, NONCHÉ L'ESISTENZA DELLA DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ DEGLI STESSI AI SENSI DEL N. 6 DELL'ART. 173 BIS DISP. ATT. C.P.C., FORNENDO, IN CASO DI OPERE ABUSIVE, LE INFORMAZIONI DI CUI AL N. 7; DICA SE GLI IMMOBILI SONO DOTATI DELL'ATTESTA DI PRESTAZIONE ENERGETICA;

LOTTO 1

H.1) IMMOBILE FG. 1175 N. 569 SUB. 28

Rispetto alle pratiche reperite di cui al precedente paragrafo, si riferisce che non sono state riscontrate difformità rispetto allo stato di fatto. Con la pratica comunale del 1986, per opere interne, nella elazione veniva dichiarata l'apertura di collegamento tra soggiorno e altra camera.

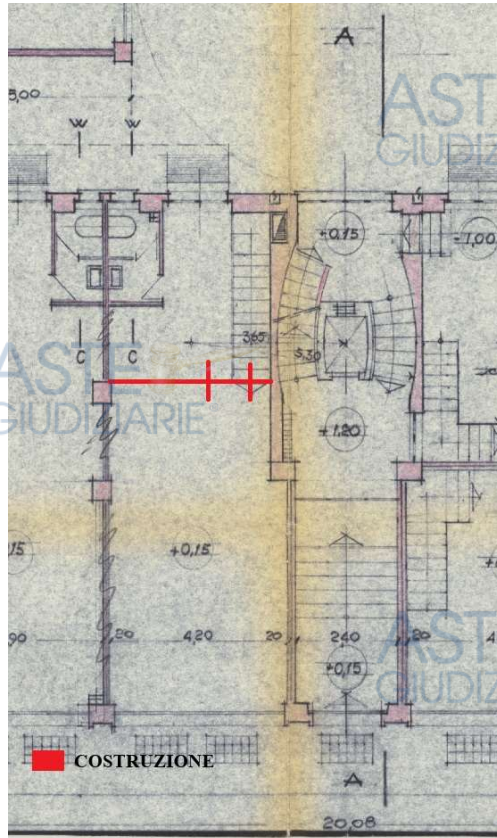
Si dichiara che sono state eliminate le due porte che realizzavano i due disimpegni: il primo che permetteva l'accesso sia alla cucina sia al bagno piccolo, il secondo disimpegno che permetteva l'accesso al secondo bagno, alle due camere ed al ripostiglio.

I due disimpegni con le rispettive porte sono da ripristinare.

Il costo per la realizzazione delle opere ai fini della sua regolarizzazione è di circa € **2.000,00.**

La planimetria catastale che risulta depositata in atti, va aggiornata presentando un Docfa per diversa distribuzione interna, visto che non riporta il collegamento tra soggiorno e camera. L'onorario professionale per la pratica catastale viene quantificato in € **350,00**, oltre oneri fiscali, oltre diritti catastali di € **140,00**, perché in fase di presentazione Docfa bisogna dividere l'abitazione dalla cantina, creando due subalterni.





La planimetria catastale che risulta depositata in atti, va aggiornata presentando un Docfa per diversa distribuzione interna, visto che manca l'inserimento del muro che divide le due zone all'interno del negozio, con la porta posizionata davanti alla scala di collegamento con il piano sottostante. L'onorario professionale per la pratica catastale viene quantificato in **€ 350,00**, oltre diritti catastali di **€ 70,00**.

Si fa presente che, preliminarmente, è comunque sempre consigliabile per l'aggiudicatario approfondire con l'Ufficio Tecnico del Comune di Torino l'iter burocratico da seguire anche in previsione di eventuali modifiche alla legislazione vigente.

Sarà comunque a carico dell'aggiudicatario ogni eventuale opera, onere ed adempimento amministrativo richiesto dall'Ufficio preposto e non specificato nella presente relazione.

H.3) Da verifica effettuata sul sito SIPEE della Regione Piemonte non è stata riscontrata la presenza di un Attestato di Prestazione Energetica per nessuno dei due immobili.



I) DETERMINI IL VALORE DI MERCATO DEI BENI, SPECIFICANDO LE VOCI DI CUI ALL'ART. 568, COMMA 2, C.P.C..

In considerazione della tipologia, dell'ubicazione e della consistenza delle unità immobiliari pignorate, si ritiene opportuno predisporre la vendita con due Lotti distinti, LOTTO 1 e LOTTO 2:

LOTTO 1 – FG. 1175 N. 569 SUB. 28

ABITAZIONE	100% MQ 138,12	mq.	138,12
BALCONI	30% MQ 13,31	mq.	3,99
CANTINA	25% MQ 8,14	mq.	2,03
	TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE	MQ.	144,14
	arrotondata a	MQ.	144,00

La scrivente ha ritenuto di adottare il metodo di comparazione diretta quale miglior strumento utile alla stima dell'immobile. Il metodo di valutazione per comparazione diretta consente di determinare il più probabile valore di mercato di un immobile mediante il confronto di determinati parametri con altri immobili simili. Il valore medio di mercato al metro quadro [€/m²] è pari a € 1.900,00 per l'unità residenziale, calcolato dalla media dei valori forniti presso i principali organi operanti nel mondo immobiliare come l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, il Borsino immobiliare ed il F.I.A.I.P.:

FONTI	DESCRIZIONE	Valore min.	Valore max.	Valore medio
O.M.I.	abitazione	€ 1.500,00	€ 2.250,00	€ 1.875,00
Borsino Immobiliare	abitazione	€ 1.382,00	€ 2.185,00	€ 1.784,00
F.I.A.I.P.	abitazione	€ 1.860,00	€ 2.230,00	€ 2.045,00

Valore di mercato: € 1.901,33, arrotondato € 1.900,00

Calcolo del valore di mercato LOTTO 1

Valore superficie commerciale

144,00 mq x € 1.900,00 = 273.600 € (duecentosettantatremilaseicento/00)

LOTTO 2 – FG. 1223 N. 305 SUB. 2

NEGOZIO	100% MQ 50,09	mq.	50,09
DEPOSITO	50% MQ 48,30	mq.	24,15
	TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE	MQ.	74,24
	arrotondata a	MQ.	74,00

La scrivente ha ritenuto di adottare il metodo di comparazione diretta quale miglior strumento utile alla stima dell'immobile. Il metodo di valutazione per comparazione diretta consente di determinare il più probabile valore di mercato di un immobile mediante il confronto di determinati parametri con altri immobili simili. Il valore medio di mercato al metro quadro [€/m²] è pari a € 833,00 per l'unità commerciale, calcolato dalla media dei valori forniti presso i principali organi operanti nel mondo immobiliare come l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, il Borsino immobiliare e F.I.A.I.P.:

FONTI	DESCRIZIONE	Valore min.	Valore max.	Valore medio
O.M.I.	negozio	€ 580,00	€ 1.150,00	€ 865,00
Borsino Immobiliare	negozio	€ 602,00	€ 1.044,00	€ 823,00
F.I.A.I.P.	negozio	€ 610,00	€ 1.010,00	€ 810,00

Valore di mercato: € 832,66, arrotondato € 833,00

Calcolo del valore di mercato LOTTO 2

Valore superficie commerciale

74,00 mq x € 833,00 = 61.642 € (sessantunomilaseicentoquarantadue/00)

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI LOTTI

LOTTO 1:

valore di mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€ 273.600,00 (duecentosettantatremilaseicento /00)

Ai sensi del comma 2 dell'art. 56 C.c., si riepilogano inoltre i costi per l'assenza di garanzia per vizi, le spese di cancellazione delle formalità, la regolarizzazione edilizia/urbanistica e catastale, da detrarre eventualmente dal più probabile valore di mercato, a discrezione del Giudice.

<i>Assenza garanzia per vizi 5%</i>	€ 13.680,00
<i>Spese per cancellazione formalità, circa</i>	€ 726,00
<i>Regolarizzazione edilizia e/o catastale</i>	€ 2.490,00
Sommano	€ 16.896,00

LOTTO 2

valore di mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€ 61.642,00 (sessantunomilaseicentoquarantadue/00)

Ai sensi del comma 2 dell'art. 56 C.c., si riepilogano inoltre i costi per l'assenza di garanzia per vizi, le spese di cancellazione delle formalità, la regolarizzazione edilizia/urbanistica e catastale, da detrarre eventualmente dal più probabile valore di mercato, a discrezione del Giudice.

<i>Assenza garanzia per vizi 5%</i>	€ 3.082,00
<i>Spese per cancellazione formalità, circa</i>	€ 761,00
<i>Regolarizzazione edilizia e/o catastale</i>	€ 2.677,75
Sommano	€ 6.520,75

L) DICA, INFINE, SE SUSSISTANO I PRESUPPOSTI DI APPLICABILITÀ DELL'ART. 1, COMMI 376, 377 E 378 LEGGE 178/2020 (LEGGE DI BILANCIO); IN TAL CASO SPECIFICHI I VINCOLI, I LIMITI E GLI ONERI OPERANTI NELLA FATTISPECIE DI EDILIZIA CONVENZIONATA O AGEVOLATA NEL CASO CONCRETO (A TITOLO ESEMPLIFICATIVO, MA NON ESAUSTIVO, EVENTUALI LIMITAZIONI ALLE SUCCESSIVE ALIENAZIONI, AL PREZZO DI VENDITA O AL CANONE DI LOCAZIONE, ECC)

LOTTO 1

L'immobile non rientra tra quelli di edilizia residenziale, pubblica, convenzionata e agevolata e, pertanto non sussistono i presupposti di applicabilità dell'art. 1 commi 376-



377-378 della Legge 178/2020.

LOTTO 2

L'immobile non rientra tra quelli di edilizia residenziale, pubblica, convenzionata e agevolata e, pertanto non sussistono i presupposti di applicabilità dell'art. 1 commi 376-377-378 della Legge 178/2020.



Rivoli li, 15/12/2025

Il tecnico incaricato
Annalisa geom. Lo Gioco

