



TRIBUNALE ORDINARIO



TORINO



ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI



dott.ssa Simona Gamarotta



PROCEDURA

RGE 454/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA



CREDITORE PROCEDENTE

--- CREDITORE PROCEDENTE



(avv. Bruna Franca PRIZZI)



DEBITORE ESECUTATO

--- ESECUTATO



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA



PREMESSA

Gli immobili oggetto del procedimento appartengono allo stesso Fabbricato e Condominio in **Torino (TO)** **corso Unione Sovietica n. 612/15/A.**

Le ricerche saranno eseguite per entrambe le UI e diversi riferimenti saranno i medesimi, visto che appartengono allo stesso proprietario e fanno parte dello stesso fabbricato.

La perizia sarà strutturata esprimendo un valore per la formazione di 2 LOTTI distinti nel seguente modo:

Lotto 1 – A

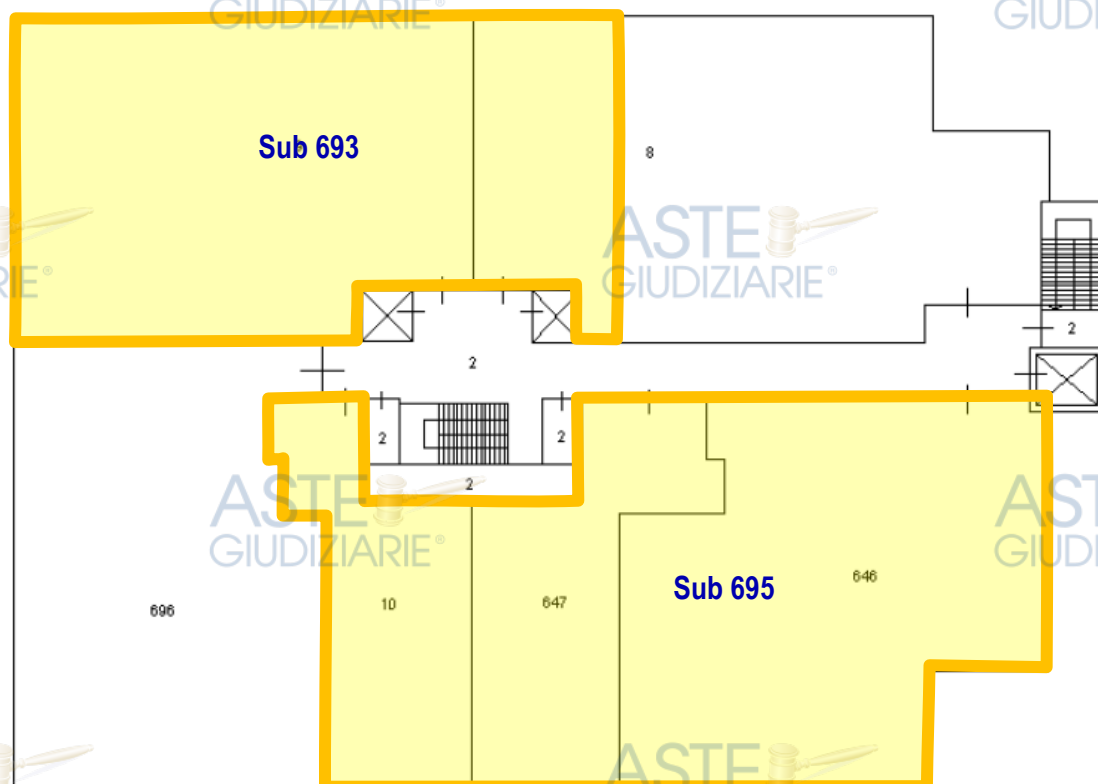
Ufficio sito in Torino (TO) corso Unione Sovietica n. 612/15/A

identificato al NCEU con il Fg. **1477 Part. 50 sub 693** Piano 1

Lotto 2 – B

Ufficio sito in Torino (TO) corso Unione Sovietica n. 612/15/A

identificata al NCEU con il Fg. **1477 Part. 50 sub 695** Piano 1



LOTTO 1**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI** _____ pag. 05

Breve descrizione - Dati catastali - Confini e coerenze

2. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI _____ pag. 06

2.1. Attuale Proprietario

2.2. Precedenti Proprietari

3. DESCRIVA I BENI PIGNORATI MEDIANTE PLANIMETRIE E FOTOGRAFIE _____ pag. 11

3.1. Inquadramento Urbanistico della zona

3.2. Descrizione dettagliata Fabbricato e della UI oggetto della procedura

3.3. Certificazioni Impianti

4. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO _____ pag. 15

4.1. Ricerca contratti

5. VINCOLI E ONERI GIURIDICI _____ pag. 16

5.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

5.1.1. Domande giudiziali altre trascrizioni

5.1.2. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale

5.1.3. Atti di asservimento urbanistico

5.1.4. Altre limitazioni d'uso

5.2. Vincoli ed Oneri Giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

5.2.1. Iscrizioni

5.2.2. Pignoramenti

5.2.3. Altre Trascrizioni

5.2.4. Altre Limitazioni d'Uso

5.2.5. Altri Vincoli ed Obblighi

6. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE _____ pag. 20**7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA** _____ pag. 20

7.1. Pratiche Edilizie

7.2. Situazione Urbanistica

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ _____ pag. 21

8.1. Conformità Edilizia

8.2. Conformità Catastale

8.3. Conformità Urbanistica

8.4. Corrispondenza dati catastali/atto

8.5. Certificazione Energetica

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI PIGNORATI

pag. 24

9.1. Sviluppo valutazione

9.2. Criterio di misurazione e calcolo per determinare consistenza

9.3. Osservazioni del mercato immobiliare e Interviste agli operatori immobiliari

9.4. Sviluppo valutazione

9.5. Valore di mercato (OMV)

9.6. Valore di vendita giudiziaria (FJV)

10. VERIFICHI SE I BENI SIANO COMODAMENTE DIVISIBILI E, IN CASO POSITIVO,

pag. 29

PREDISPONGA IL PROGETTO DI DIVISIONE, CON LA FORMAZIONE DI LOTTI,
DETERMINANDO ANCHE GLI EVENTUALI CONGUAGLI IN DENARO

DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE ----

A	Ubicazione	TORINO, corso Unione Sovietica n. 612/15/A							
	Dati catastali	Fg.	Part.	sub	Categ.	Classe	Cons. vani	Sp. Catast	Rendita
	CATASTO FABBRICATI	1477	50	693	A/10	2	10,5	mq 352	€ 4.775,95
	UFFICIO	al P1 (2°f.t.) alle coerenze NORD - EST -> altra UI stesso Condominio; SUD - EST -> corridoio comune con vano scale condominiale e al-tra UI stesso Condominio; SUD - OVEST -> affaccio su Fabbricato B e via interna; NORD - OVEST -> affaccio su via interna.							
	Denunce Catastali Mancanti	NESSUNA							
	Proprietà	PIENA PROPRIETÀ 1/1							
	Stato di Occupazione	CONTRATTO PRELIMINARE DI VENDITA REGISTRATO							
	Formalità	Ipoteca Volontaria Iscritta		Concessione Garanzia Mutuo Fondiario in data 12/11/2019 RG 46559 e RP 7438					
		Ipoteca Giudiziaria Trascritto		Decreto Ingiuntivo in data 09/10/2024 RG 40188 e RP 6205					
		Atto Giudiziario Trascritto		Pignoramento Immobiliare in data 25/06/2025 RG 27638 e RP 20878					
	Regolamento Condominio	ESISTENTE							
	Regolarità edilizia	DIFFORMITÀ							
	Regolarità Catastale	NON CONFORME							
	Certificazione Energetica	PRESENTE							
	Valore di Mercato	€ 363.263,00							
	Valore di Vendita Giudiziaria Legge 178/2020	€ 332.500,00 (euro trecentotrentadue milacinquecento/00) NON SUSSISTONO presupposti di applicabilità dell'art. 1 commi 376, 377 e 378							

RGE 454/2025

BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA

- A** Ufficio sito in **Torino (TO) corso Unione Sovietica n. 612/15/A**, Piano 1, della superficie catastale di mq 352.

per la quota di → 1/1 di piena proprietà – --- ESECUTATO

Il complesso condominiale in **Torino (TO) corso Unione Sovietica n. 612/15/A**, comprendente la U.I. oggetto di esecuzione, è localizzato nel Comune di Torino nella zona SUD della città, denominata, appunto, Mirafiori SUD.

Gli Uffici sono posti al piano Primo (2° pft) e sono composti da: Ingresso con area di accoglienza dal quale il corridoio distribuisce a 6 Uffici e 1 Aula di formazione, tutti illuminate da ampie vetrate e finestre.

A questi locali, si aggiunge: 1 Sala Riunioni, 1 locale destinato ad Archivio e il Box dei 3 servizi igienici, comprendente un servizio per portatore di handicap; tutti questi ultimi locali sono, illuminati artificialmente e dotati di areazione forzata.

La U.I. non è dotata di Locale Cantina.

Catasto Fabbricati (VEDI ALLEGATO 2-3)

Indirizzo catastale: **Torino (TO) c.so Unione Sovietica n. 612 Piano 1**

UFFICIO

Foglio **1477** Particella **50** sub **693** Zona Censuaria **3**, Categoria **A/10**, Classe **2**, Consistenza **10,5 vani**, Sup. Catastale **352 mq**, Rendita **4.744,95 Euro**

in capo a

--- ESECUTATO

con sede a Napoli (NA) - **cf/PI** -----

per la quota

1/1 di Proprietà

Coerenze:

UFFICIO

NORD - EST -> altra UI stesso Condominio;

SUD - EST -> corridoio comune con vano scale condominiale e altra UI stesso Condominio;

SUD - OVEST -> affaccio su Fabbricato B e via interna;

NORD - OVEST -> affaccio su via interna.

NB 1 Il cespite oggetto del pignoramento deriva da

- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 08/03/2023 Pratica n. TO0066560 in atti dal 08/03/2023 (n. 66560.1/2023)
- Variazione del 17/05/2022 Pratica n. TO0121517 in atti dal 19/05/2022 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 121517.1/2022)

NB 2 Ulteriori richieste su immobili soppressi

Foglio 1477 Particella 50 Subalterno 8

- Variazione Toponomastica del 11/09/2013 Pratica n. TO0351340 in atti dal 11/09/2013 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 276314.1/2013)
- Costituzione del 09/01/2001 Pratica n. 10794 in atti dal 09/01/2001 COSTITUZIONE (n. 118.1/2001)

Foglio 1477 Particella 50 Subalterno 9

- Variazione Toponomastica del 11/09/2013 Pratica n. TO0351342 in atti dal 11/09/2013 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 276316.1/2013)
- Costituzione del 09/01/2001 Pratica n. 10794 in atti dal 09/01/2001 COSTITUZIONE (n. 118.1/2001)

Foglio 1477 Particella 50 Subalterno 10

- Variazione Toponomastica del 11/09/2013 Pratica n. TO0351341 in atti dal 11/09/2013 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 276315.1/2013)
- Costituzione del 09/01/2001 Pratica n. 10794 in atti dal 09/01/2001 COSTITUZIONE (n. 118.1/2001)

Foglio 1477 Particella 50 Subalterno 647

- Variazione Toponomastica del 11/09/2013 Pratica n. TO0351961 in atti dal 11/09/2013 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 277025.1/2013)
- Frazionamento del 24/04/2001 Pratica n. 251628 in atti dal 24/04/2001 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI (n. 8126.1/2001)
- Costituzione del 09/01/2001 Pratica n. 10794 in atti dal 09/01/2001 COSTITUZIONE (n. 118.1/2001)

2. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Dal **Certificato Ipotecario** presente nel Fascicolo e dall'**Ultimo Atto di Compravendita**, oltreché dalle ricerche eseguite dal CTU presso la Conservatoria dei RR.II. di Torino¹, alla data della presente Relazione la U.I.

A Ufficio sito in Torino (TO) corso Unione Sovietica n. 612/15/A

identificato al NCEU con il Fg. **1477 Part. 50 sub 693 Piano 1**

oggetto di pignoramento, risulta di proprietà di

--- ESECUTATO

IMPORTANTE --- PER LA LETTURA DEI DATI TRASFERITI

Con riferimento alla superficie dei *sub* pignorati, visionati durante il sopralluogo, vista la **confusione** dei riferimenti catastali e delle diverse rettifiche degli Atti Notarili, vengono riportati, oltre i riferimenti di ogni Atto, gli stralci delle planimetrie allegate, che individuano i *sub* oggetto dell'Atto menzionato.

Inoltre, per chiarezza ulteriore, negli stralci delle planimetrie allegate agli Atti, i *sub* menzionati vengono contornati con **linea spessa** a colore pieno, mentre la **campitura gialla** corrisponde alla superficie dei *sub* pignorati, al fine di aver chiara l'area trasferita.

Infine in alcuni casi, si riporta l'Elaborato Planimetrico di Impianto, dal quale derivano i sub odierni.

2.1. ATTUALE PROPRIETARIO

- --- ESECUTATO

con sede in ----- c.f. ----- per 1/1 di piena Proprietà

- in forza di

ATTO DI CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO

stipulato il **10/01/2019** a firma della dott. **Alberto Morano** Notaio in Torino (TO) **Rep. 60228/31328**, trascritto a favore il **29/01/2019** alla Conservatoria dei RR II di Torino 1 ai numeri **RG 3611** e **RP 2596**

contro **AAAA**

con sede in -----, cf ----- per 1/1 quota di Proprietà

Il titolo è riferito alla UI in **corso Unione Sovietica n. 612/15/A** identificata al NCEU con il

Fg **1477** Part **50** sub **8** Cat. **D/8**, P1 → oggi parte del Fg **1477** Part **50** sub **693** (*1)

Fg **1477** Part **50** sub **9** Cat. **D/8**, P1 → oggi parte del Fg **1477** Part **50** sub **693** (*1)

Fg **1477** Part **50** sub **10** Cat. **D/8**, P1 → oggi parte del Fg **1477** Part **50** sub **695** (*1)

+ ALTRI BENI non oggetto della procedura

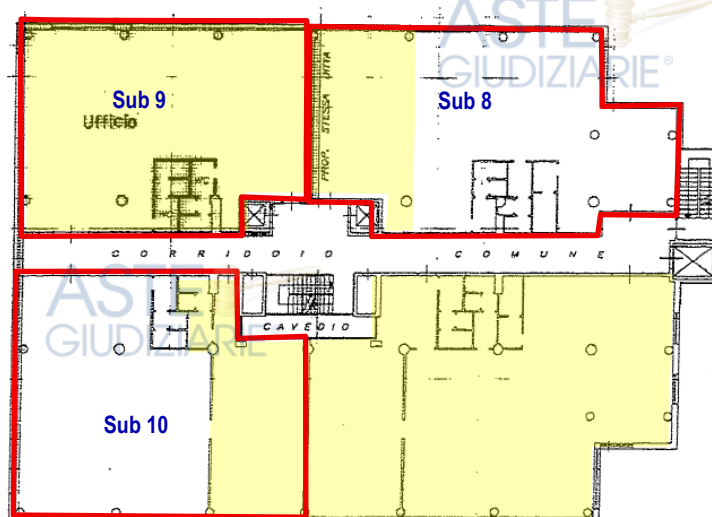
(*1) Quanto trasferito risulta coerente con la descrizione, le coerenze e le planimetrie allegate all'Atto, in quanto:

- dall'Atto si evincono: descrizione, coerenze e identificativi catastali

“...a) **AL PIANO PRIMO** (secondo fuori terra) due unità immobiliari ad uso ufficio, tra loro contigue, composte da un vano e servizi, formanti unico corpo e confinanti con: vano ascensore e corridoio comuni, area comune a tre lati, vano scala ed ancora corridoio comune;
b) **AL MEDESIMO PIANO** (secondo fuori terra), unità immobiliare ad uso ufficio composta da due vani e servizi, confinante con: altra unità immobiliare, area comune a due lati e corridoio comune; ...

... Quanto sopra descritto risulta censito ... Foglio **1477** n. **50** sub **8** ... Cat. **D/8**...; Foglio **1477** n. **50** sub **9** ... Cat. **D/8**...; Foglio **1477** n. **50** sub **10** ... Cat. **D/8**...”

- dallo stralcio delle planimetrie allegate all'Atto, risulta quanto segue



STRALCIO PLANIMETRIA CATASTALE ALLEGATO ATTO SUB 8, 9 e 10

Dalla sovrapposizione tra le superfici dei sub odierni (**campitura gialla**) con i sub compravenduti e trasferiti in questo Atto (**aree contornate in rosso**), risulta che:

- il sub 8 ricopre parzialmente l'odierno sub 693;
- il sub 9 ricopre parzialmente l'odierno sub 693;
- il sub 10 ricopre parzialmente l'odierno sub 695.

2.2. PROPRIETARI PRECEDENTI

• AAAA

con sede in _____, cf _____
in forza di

per 1/1 quota di Proprietà

ATTO COMPRAVENDITA

stipulato il **30/10/2001** a firma della dott. **Marco VALENTE** Notaio in Torino (TO) **Rep. 16429**,

trascritto il **08/11/2001** alla Conservatoria dei RR II di Torino 1 ai numeri **RG 44845** e **RP**

30269

contro **BBBB**

con sede in _____, cf/PI _____ per 1/1 quota di Proprietà

RETTIFICATO

- in data **15/11/2001** a firma della dott. **Marco VALENTE** Notaio in Torino (TO) **Rep. 16738**, trascritto il **21/11/2001** alla Conservatoria dei RR II di Torino 1 ai numeri **RG 46956** e **RP 31705**
- in data **27/04/2005** a firma della dott. **Pier Carlo CALIGARIS** Notaio in Torino

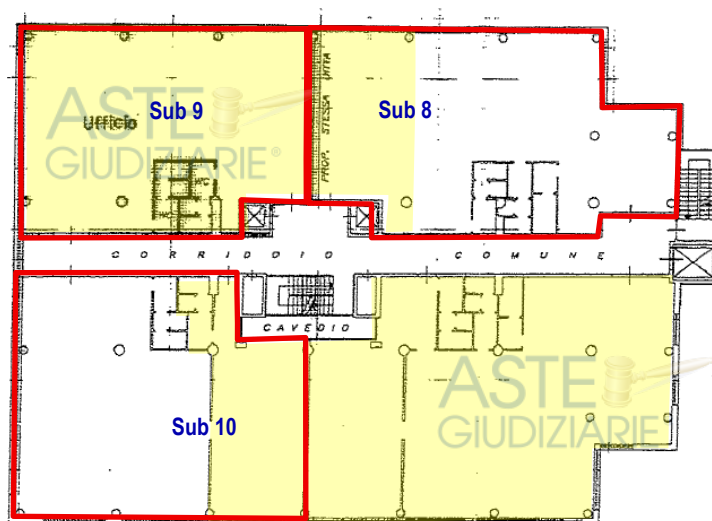
(TO) **Rep. 295586**, trascritto il **13/05/2005** alla Conservatoria dei RR II di Torino
1 ai numeri **RG 20757** e **RP 12624**

Il titolo è riferito alla UI in **corso Unione Sovietica n. 612/15/A** identificata al NCEU con il

Fg 1477 Part 50 sub 8 Cat. D/8, P 1 → oggi parte del Fg 1477 Part 50 sub 693 (*2)
Fg 1477 Part 50 sub 9 Cat. D/8, P 1 → oggi parte del Fg 1477 Part 50 sub 693 (*2)
Fg 1477 Part 50 sub 10 Cat. D/8, P 1 → oggi parte del Fg 1477 Part 50 sub 695 (*2)
+ ALTRI BENI non oggetto della procedura

(*2) Quanto trasferito risulta coerente con l'Elaborato Planimetrico di Impianto Catastale del 14/11/2000 e con le Planimetrie storiche catastali, in quanto:

- dagli stralci degli Elaborati Planimetrici reperiti al catasto, risulta quanto segue



STRALCI ELABORATI PLANIMETRICO CATASTALI del **14/11/2000, 08/08/2022 e 09/10/2023**

Dalla sovrapposizione tra le superfici dei sub odierni (**campitura gialla**) con i sub compravenduti e trasferiti in questo Atto (**aree contornate in rosso**), risulta che:

- il sub 8 ricopre parzialmente l'odierno sub 693;
- il sub 9 ricopre parzialmente l'odierno sub 693;
- il sub 10 ricopre parzialmente l'odierno sub 695.

ATTO ANTE XX

ULTERIORI RICERCHE PER IDENTIFICARE I BENI TRASFERITI

Dalla situazione rappresentata, si evidenzia una **confusione**, rispetto alle superfici dei sub odierni, visionati durante il sopralluogo, in quanto derivanti da fusioni e/o divisioni, non 'legati' Atti Notarili o Pratiche Edilizie.

Cercando di derimere il problema, si riportano altri ATTI di COMPRAVENDITA, **dai quali si dedurranno, per differenza**, le superfici dei sub odierni.

- **CCCC**

con sede in _____, **cf/PI** _____

per 1/1 di piena Proprietà

in forza di

ATTO COMPRAVENDITA

stipulato il **30/06/2022** a firma della dott. **Angelo CHIANALE** Notaio in Torino (TO) **Rep. 93141 e Racc.45311**, trascritto il **13/07/2022** alla Conservatoria dei RR II di Torino 1 ai numeri **RG 31564 e RP 23472**

contro **--- ESECUTATO**

con sede in _____

per 1/1 di piena Proprietà

Il titolo è riferito alla UI in **corso Unione Sovietica n. 612/15/A** identificata al NCEU con il

Fg **1477 Part 50 sub 694 (già subb. 8-9-10)** Cat. **A/10, P 1**

--- ALTRI BENI (*3)

(*3) La descrizione, le coerenze e le planimetrie allegate risultano coerenti tra loro, in quanto:

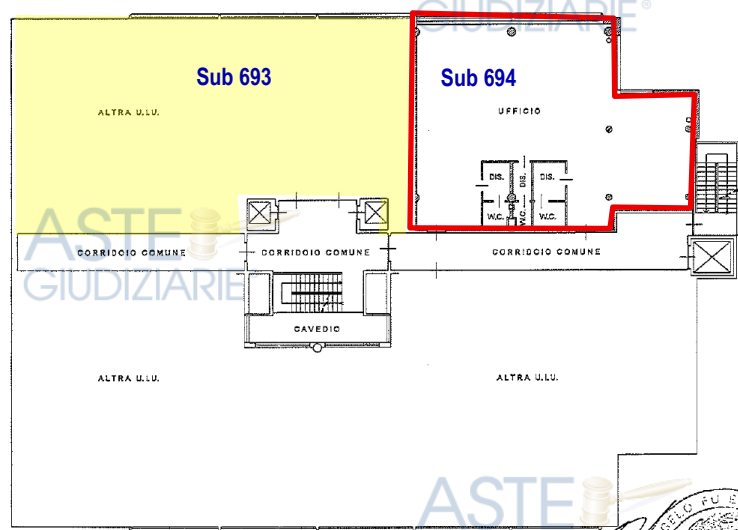
- dall'Atto di si evincono: descrizione, coerenze e identificativi catastali

"... - al piano primo (secondo fuori): unità immobiliare composta da ufficio, con tre w.c. e tre antistanti disimpegni;

alle coerenze: sub. 693, corridoio comune, vano scala e vano ascensore, sottostante corte ...

... Detti locali risultano censiti al Catasto Fabbricati di Torino come segue: F. 1477 n. 50 sub. 694 (già subb. 8-9-10) Corso Unione Sovietica n. 612 piano 1 edificio A interno 15 zona cens. 3 categ. A/10 classe 2 vani 8 superficie catastale totale mq. 226 totale escluse aree scoperte mq. 226 R.C. Euro 3.615,20 ..."

- dallo stralcio delle planimetrie allegate all'Atto di Compravendita, risulta quanto segue:



STRALCIO PLANIMETRIA CATASTALE allegata ATTO SUB 694 (già 8-9-10)

Dalla sovrapposizione tra le superfici dei *sub* odierni (**campitura gialla**) con i *sub* compravenduti e trasferiti in questo Atto (**aree contornate in rosso**), risultano chiare le superfici:

- del *sub* 694, compravenduto nel presente Atto;
- del *sub* 693 l'odierno, ricavato per differenza.
- **NON RISULTA** chiaro quando il *sub* 693 sia stato costituito

Inoltre, il *sub* 694 veniva **ANNOTATO per RESTRIZIONE DEI BENI**, con **SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA** stipulata il **30/06/2022** a firma della dott. **Angelo CHIANALE** Notaio in Torino (TO) **Rep. 93140/45310**, trascritto il **02/08/2022** alla Conservatoria dei RR II di Torino 1 ai numeri **RG 35429** e **RP 2558**.

3. DESCRIZIONE DEL BENE PIGNORATO

3.1. INQUADRAMENTO URBANISTICO DELLA ZONA

Lo stabile condominiale è compreso nella **Tavola 1 del PRGC di Torino** – Azionamento con riferimenti a NUA (Norme Urbanistico Edilizie di Attuazione e Schede normative) – **Foglio 16A della Città di Torino**, identificata come Zone urbane consolidate per attività produttive.

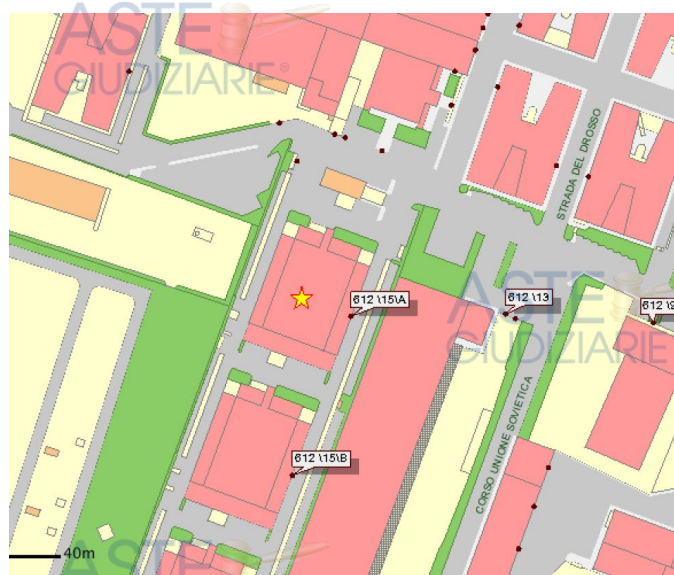
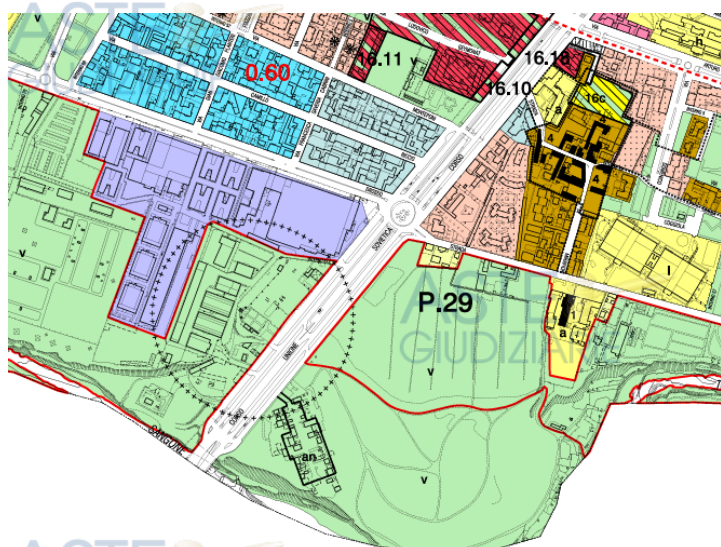
Il Piano definisce "**Zone urbane consolidate per attività produttive**" le parti di territorio che hanno accolto la piccola, media, grande industria.

L'Area Normativa individuata classifica la destinazione d'uso in **Area IN** – '... Edifici o complessi

di edifici a destinazione produttiva inseriti in zone consolidate per attività produttive (v. art.14). La destinazione è produttiva (v. art.3 punto 3). Sono consentite le attività di cui all'art. 3, punto 4, lett. B, le attività di ricerca di cui all'art. 3 punto 8 e le attività ed i servizi di cui all'art.3, punto 7, lett. a (con esclusione di residenze per anziani autosufficienti, centri di ospitalità, residenze sanitarie protette), i, s, cr, t, p. Sono inoltre ammesse le attività e le strutture per il commiato di cui alla L.R. 20/2007 e smi e al Piano Regionale di coordinamento per la realizzazione di nuovi cimiteri e crematori (D.C.R. 61-10542), secondo le modalità stabilite nel Regolamento Comunale in materia. I parametri di trasformazione urbanistici ed edilizi, le prescrizioni particolari e le modalità di attuazione sono quelli della zona urbana consolidata per attività produttive (v. art.14). È ammessa la realizzazione di parcheggi in sopra e sottosuolo...'(Rif. normativi art. 14-8 delle Norme Urbanistico Edilizie di Attuazione - NUEA) ---



IMMAGINE DI INQUADRAMENTO GENERALE



ESTRATTO URBANISTICO

Zona/ Area Normativa	Rif. NUEA
Zone Urbane Consolidate per Attività Produttive (ZUCAP) -> Aree per le attività produttive	Art. 14 Art. 8 Area IN
Indice di edificabilità fondiario (I.F.): 1.35 - mq/mq	
I tipi di interventi consentiti sono	
Completamento f1 Completamento f2 Manutenzione ordinaria Manutenzione straordinaria Nuovo impianto Ristrutturazione edilizia d3 Ristrutturazione urbanistica Sostituzione edilizia	Art. 4

Variante geologica

Dalla lettura della tavola "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica" (Allegati tecnici P.R.G.C. Tavola 3 - scala 1:5.000), approvata con la variante strutturale n. 100 al P.R.G.C., risulta che l'area individuata in cartografia ricade in:

- Parte Piana: Classe di stabilità I (P)

Altre informazioni

L'ambito risulta essere compreso: in zona beta

3.2. DESCRIZIONE DETTAGLIATA DEL FABBRICATO E DELLA UI PIGNORATA



VISTA TRIDIMENSIONALE DI INQUADRAMENTO

Il Fabbricato condominiale risale alla fine degli anni '90 e si erge per 5 piani f.t., oltre due piani Interrati, serviti da una scala condominiale interna, dotata di due ascensori, un montacarichi e una scala esterna, per l'evacuazione in caso di incendio.

L'intero Complesso condominiale è realizzato con materiali, rifiniture originali dell'epoca di costruzione e tecniche costruttive di medio livello.

Per quanto visionato, lo stabile nelle parti comuni risulta in discrete condizioni di manutenzione.

A Fg. 1477 Part. 50 sub 693 Piano 1

Alla U.I. oggetto di esecuzione vi si accede dall'ingresso posto su strada interna a c.so Unione Sovietica, salendo la scala condominiale e giungendo al pianerottolo del primo piano, sul quale si affacciano più U.I.

I locali visionati, hanno destinazione d'uso urbanistica '**Laboratorio per servizi tecnici informativi**', come riportato sui disegni allegati alla richiesta di Usabilità. La destinazione d'uso odierna riguarda Uffici e Aule di Formazione.

Dalle ricerche eseguite **non risulta chiaro**, quando la destinazione d'uso sia stata cambiata, trasformando il '**Laboratorio per servizi tecnici informativi**' (categoria catastale D8) in Uffici (categoria catastale A10), in quanto non si sono riscontrate pratiche edilizie e oblazioni degli oneri urbanistici per il salto di categoria.

Detto questo è assodato che gli ambienti visionati abbiano altra destinazione d'uso e diversa categoria catastale, rispetto al progetto originale.

Fatta questa premessa, ai locali si accede superando l'Ingresso accedendo ad un'area di accoglienza dalla quale il corridoio distribuisce a 6 Uffici e 1 Aula di formazione, che sono tutte illuminate da ampie vetrate e finestre.

A questi locali si aggiungono: 1 Sala Riunioni illuminata artificialmente, 1 locale destinato ad Archivio e il Box dei 3 servizi igienici, comprendente un servizio per portatore di handicap; tutti questi locali sono dotati di illuminazione artificiale e areazione forzata.

Tutte le pareti divisorie tra i diversi locali sono in cartongesso.

I serramenti originali sono in profilati di alluminio con vetrocamera; la porta di accesso alla U.I. è blindata.

I materiali, le rifiniture interne della U.I. non sono originali dell'epoca di costruzione. Le condizioni interne dei locali risultano discrete.

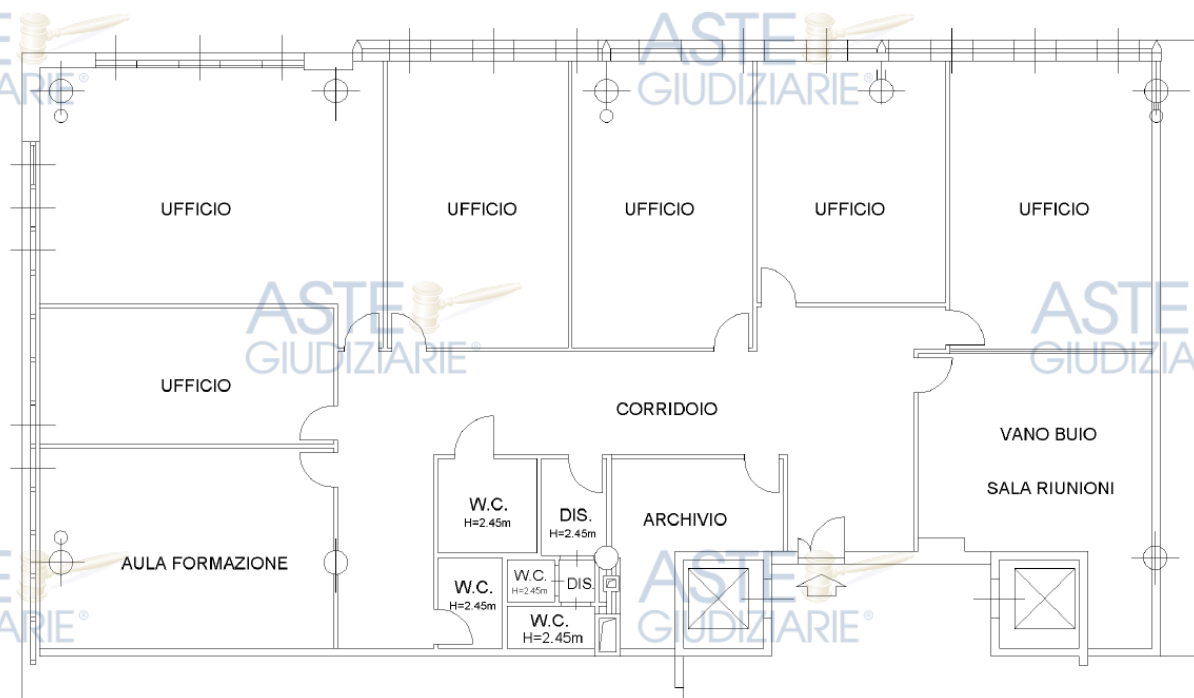
La U.I. **non è dotata** di cantina di pertinenza.

3.3. CERTIFICAZIONE IMPIANTI

Riscaldamento => Centralizzato

Climatizzazione => Centralizzato

Elettrico => allacciato alla rete elettrica; non è stata fornita e/o pervenuta Certificazione



STRALCIO PLANIMETRIA CATASTALE sub 693

4. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

In data **14/10/2025**, dopo che il Custode aveva concordato con il CTU la data del sopralluogo, il CTU e il Custode, si trovarono in loco per visionare i locali.

Durante il sopralluogo venivano verificate la consistenza, lo stato di conservazione e della manutenzione dell'immobile, la vetustà dello stesso, le condizioni di manutenzione e conservazione delle parti comuni degli stabili di cui gli immobili fanno parte.

La UI pignorata era occupata come segue:

A Fg **1477** Part **50** sub **693** **DDDD**

4.1. RICERCA CONTRATTI DI AFFITTO

Il CTU ha fatto richiesta all'AdE di copia di eventuali contratti di locazione sull'immobile oggetto di pignoramento a nome dell'Esecutato, all'Agenzia dell'Entrate con PEC e E-Mail inviata in data **13/10/2025** e protocollato in data 13/10/2025 sul **REGISTRO UFFICIALE con il numero 193889**.

In data **30/10/2025** il CTU riceveva risposta via PEC, nella quale il funzionario di riferimento dell'Ufficio Territoriale di Torino 1, affermava che in riferimento alla richiesta di cui all'oggetto, si informa che in A.T. in capo all'Esecutato **non risultano registrati contratti di locazione/comodato in qualità di dante causa** e rimandava per maggiori dettagli sui contratti non di competenza di Torino1, all'Ufficio di TORINO 3, dai quali emerge:

A Fg. **1477** Part. **50** sub **693** Piano **1** è presente

CONTRATTO PRELIMINARE DI VENDITA

stipulato il **21/12/2022** a favore di **DDDD**, con sede in _____,

contro --- **ESECUTATO**

Registrato il **03/01/2023** alla Conservatoria dei RR II di Torino 3 **Serie 3 n. 18**

Contratto Preliminare di Vendita riferito alla UI in **corso Unione Sovietica n. 612/15/A**

identificata al NCEU con il Fg **1477** Part **50** sub **693** Cat. **A/10**, Piano **1**

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Nel corso delle O.P. il CTU, tenendo conto dei documenti di cui all' art. 567 comma 2 c.p.c., ovvero del **Certificato Ipotecario TO 290877 anno 2025**, presente nel fascicolo e della **Nota di Trascrizione del Pignoramento** trascritto in data **25/06/2025** ai num. **RG 27638 e RP 20878**, effettuava presso i competenti uffici le necessarie indagini dei beni alla data della Trascrizione del Pignoramento, e più precisamente:

- Prendeva atto degli **Ultimi Atti di Compravendita** e dell'**Atto ante XX** presenti nel fascicolo

(VEDI ALLEGATO 1);

- effettuava le **Visure Storiche Catastali** e richiedeva le **Planimetrie Catastali** (VEDI ALLEGATO 2 e 3);
- eseguiva le **Visure Ipotecarie per Soggetto** e le **Visure Ipotecarie per immobile** (VEDI ALLEGATO 5);
- richiedeva copia di eventuali **Contratti di Locazione** a nome degli Esecutato, all'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di TORINO 1 (VEDI ALLEGATO 6);
- compiva presso l'Archivio Tecnico Comunale le ricerche dell'**Ultimo Progetto Depositato** e del **Certificato di Abitabilità** (VEDI ALLEGATO 7)
- richiedeva all'amm.re di Condominio la Situazione Contabile dell'ESECUTATO nei confronti del Condominio (VEDI ALLEGATO 8)

Il CTU prima di rispondere al Q.P. precisa che la Procedura **RGE 454/2025** è inerente al Pignoramento Immobiliare trascritto in data **25/06/2025** ai num. **RG 27638 e RP20878** e che colpisce l'**intera quota di proprietà della U.I. in Torino (TO) corso Unine Sovietica 612/15 Fabbricato A** in capo all'ESECUTATO.

Pertanto, il Ventennio preso in considerazione sarà dal **25/06/2005** al **25/06/2025** con le ispezioni integrate dal CTU. (VEDI ALLEGATO 5)

Si specifica inoltre che le cancellazioni delle **formalità pregiudizievoli riscontrate saranno effettuate a cura della procedura, ma con oneri a carico dell'aggiudicatario.** Si fornisce pertanto, a titolo informativo, il costo degli oneri per la cancellazione delle formalità, che dovranno essere verificati dallo stesso aggiudicatario:

- IPOTECA VOLONTARIA Cancellazione Mutui (solo se erogati da Banche)

Tassa Ipotecaria € 35,00

- IPOTECHE VOLONTARIE (se erogate da finanziarie, privati o altro)

IPOTECA GIUDIZIALE

IPOTECA LEGALE

Imposta ipotecaria pari al 0,5% sul minore valore totale dell'ipoteca e il prezzo di aggiudicazione con minimo sindacale di € 40.000,00

Imposta Bollo € 59,00

Tassa Ipotecaria € 35,00

- TRASCRIZIONE

Imposta Ipotecaria € 200,00

Imposta Bollo € 59,00

Tassa Ipotecaria € 35,00

5.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE**5.1.1. DOMANDE GIUDIZIALI ALTRE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI****IPOTECA GIUDIZIALE**

del **22/05/2024** emessa dal Tribunale di Torino (TO) **Rep. 2862/2024**, per Decreto Ingiuntivo, traccata contro il **09/10/2024** alla Conservatoria dei RR II di Torino 1 ai numeri **RG 40188** e **RP 6205**

contro

--- **ESECUTATO**

con sede in

per 1/1 di piena Proprietà

La Formalità è riferita alle UI in **corso Unione Sovietica n. 612/15/A** identificata al NCEU con il

Fg **1477 Part 50 sub 693 Cat. A/10**, Piano 1

Fg **1477 Part 50 sub 695 Cat. A/10**, Piano 1

5.1.2. CONVENZIONI MATRIMONIALI E PROVV. D'ASSEGNAZIONE CASA CONIUGALE**5.1.3. ATTI DI ASSERVIMENTO URBANISTICO****5.1.4. ALTRE LIMITAZIONI D'USO****5.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA****5.2.1. ISCRIZIONI****Ipoteca Volontaria**

derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario, stipulata il **11/11/2019** a firma del dott.

Alberto MORANO Notaio in Torino **Rep. 61236/32141**, iscritta il **12/11/2019** a Conservatoria dei RR II di Torino 1 ai nn. **RG 46559** e **RP 7438**,

a favore di **Creditore Ipotecario - EEEE**

Cifra Compl. € 1.250.000,00 (*euro unmilione duecentocinquanta mila/00*)

Cifra Capitale € 625.000,00 (*euro seicentoventicinquemila/00*)

durata

contro

Debitore Ipotecario --- ESECUTATO

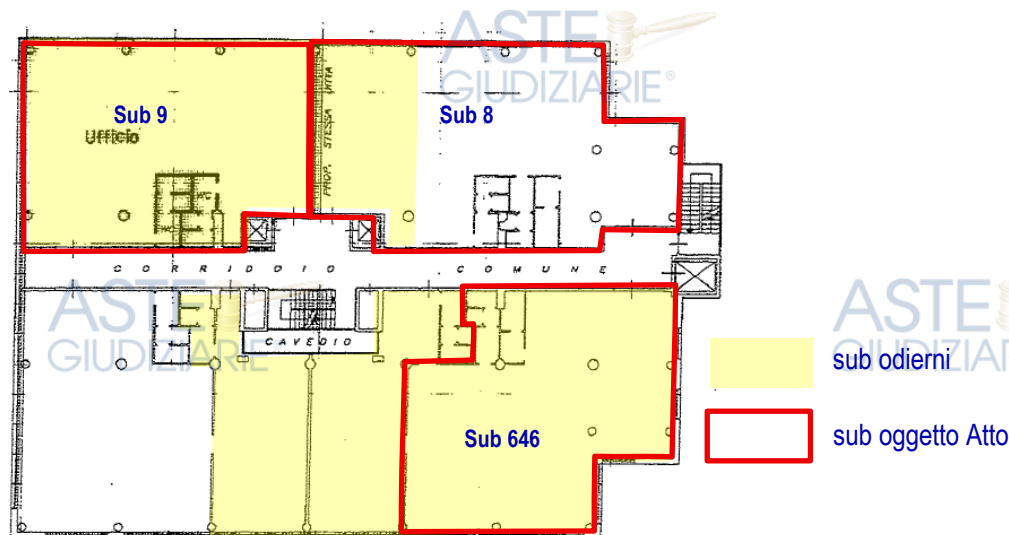
Il titolo è riferito alle UI in **corso Unione Sovietica n. 612/15/A** identificata al NCEU con il

Fg **1477 Part 50 sub 8 Cat. D/8, P1** → oggi parte del Fg **1477 Part 50 sub 693**

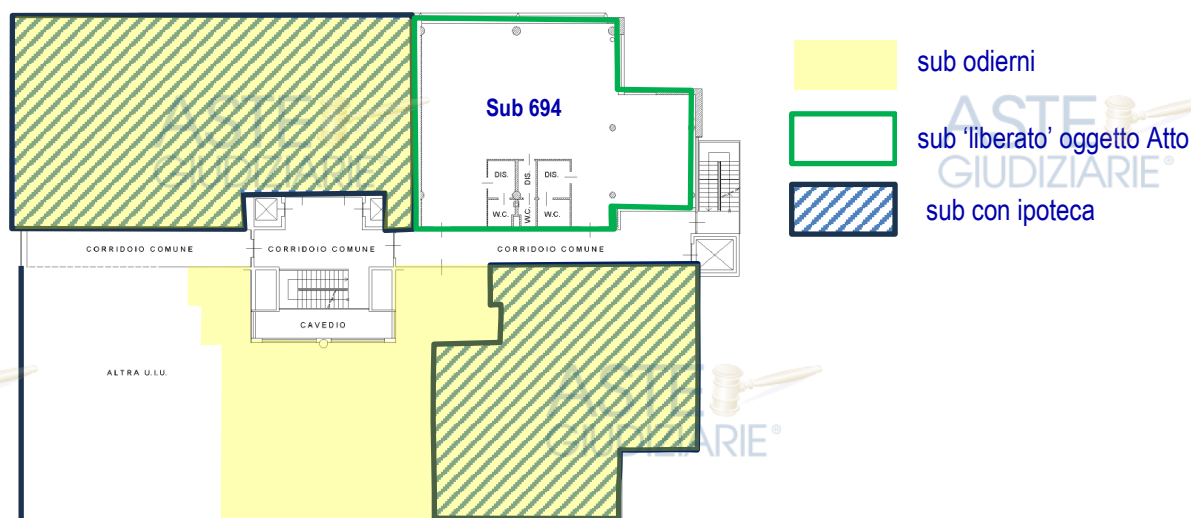
Fg **1477 Part 50 sub 9 Cat. D/8, P1** → oggi parte del Fg **1477 Part 50 sub 693**

Fg **1477 Part 50 sub 646 Cat. D/8, P1** → oggi parte del Fg **1477 Part 50 sub 695**

+ ALTRI BENI non oggetto della procedura



STRALCIO PLANIMETRIA CATASTALE ALLEGATO SUB 8, 9 e 646

IMPORTANTE per AGGIUDICAZIONE E TRASFERIMENTO**ANNOTATA per RESTRIZIONE DEI BENI**, con**SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA**stipulata il **30/06/2022** a firma della dott. **Angelo CHIANALE** Notaio in Torino (TO) **Rep.****93140/45310**, trascritto il **02/08/2022** alla Conservatoria dei RR II di Torino 1 ai numeri **RG****35429 e RP 2558**La Formalità è riferita alla UI in **corso Unione Sovietica n. 612/15/A** identificata al NCEU con il**Fg 1477 Part 50 sub 694**

STRALCIO PLANIMETRIA CATASTALE SUB 694

5.2.2. PIGNORAMENTI E SENTENZE DI FALLIMENTO

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

del **03/06/2025 Rep. 12964/2025**, trascritto il **25/06/2025** presso la Conservatoria dei RR.II. di TO-RINO 1 ai nn. RG **27638 e RP 20878**

a favore di --- **CREDITORE PROCEDENTE**

contro --- **ESECUTATO**

La Formalità è riferita alle UI in **corso Unione Sovietica n. 612/15/A** identificata al NCEU con il

Fg **1477 Part 50 sub 693 Cat. A/10, Piano 1**

+ALTRI BENI

5.2.3. ALTRE TRASCRIZIONI

5.2.4. ALTRE LIMITAZIONI D'USO

5.2.5. ALTRI VINCOLI E OBBLIGHI

Alla data della trascrizione del pignoramento sulla U.I., con riferimento all'Ultimo Titolo, alla Certificazione Notarile presente nel fascicolo e alle Ispezioni ipotecarie eseguite

- ✓ **non sono palese** un Vincolo di Natura Condominiale;
- ✓ **non sono palesi** Vincoli o Oneri derivanti da Contratti Incidenti sull'attitudine Edificatoria o di Carattere Storico-Artistico;
- ✓ **non sono palesi** Diritti Reali a favore di terzi anche di Natura Condominiale (servitù, usufrutto, nuda prop., diritto di superficie, servitù prediali apparenti, etc.);
- ✓ **non sono palesi** Censi - Livelli - Usi Civici.

6. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

L'amministratore *pro tempore* del **Condominio Centro Uffici Mirafiori 2-c.so Unione Sovietica 612/15, Torino** ha fornito risposta alla richiesta telefonica del CTU, in merito alla Situazione Contabile nei confronti del Condominio (VEDI ALLEGATO 8) Dai documenti ricevuti emergono alcune pendenze, che l'attuale proprietà ha nei confronti di:

Condominio

○ Gestione Ordinaria	Rip. Spese Esercizio 01.01.2023 / 31.12.2023	€ 6.660,34
	Rip. Spese Esercizio 01.01.2024 / 31.12.2024	€ 5.276,56
	Rip. Prev. Esercizio 01.01.2025 / 31.12.2025	€ <u>4.477,67</u>
	Totale Insoluti Esercizi precedenti e 2025	€ 16.414,57
○ Gestione Straordinaria		€ -----
○ Gestione Riscaldamento -Esercizio anni precedenti		€ -----



Esercizio in corso



€ -----

Totale Insoluti Gest. Riscaldamento

€ -----

Si precisa che il Riscaldamento e Raffrescamento, sono gestiti da altra società, che nonostante le ripetute richieste, sia telefoniche, che a mezzo mail inoltrate per riceverli, non ha comunicato al CTU alcun dato.

Pertanto, non sono state riportate le spese relative al Riscaldamento/Raffrescamento e se ne chiede la verifica in caso di trasferimento.

Si allega alla presente Relazione di Stima, la copia del **Regolamento di Condominio** dell'immobile pignorato, come fornito dall'Amministratore

L'aggiudicatario all'asta dell'immobile pignorato dovrà attenersi strettamente all'osservanza del Regolamento di Condominio.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

7.1. PRATICHE EDILIZIE

Dalle indagini svolte nei pubblici uffici e dall'Ultimo Atto sono state richieste le seguenti pratiche:
(VEDI ALLEGATO 7)

- **Prot. 1997-1-9825 del 14/0/1997** Concessione Edilizia (C.E.) per la Demolizione e costruzione 3 edifici per Attività Produttiva rilasciata con Provvedimento n. 650 rilasciato in data 16/10/1998
- **Prot. 2000-1-5048 del 03/04/2000** Variante alla C.E 650/98 rilasciata con Provvedimento n. 933 rilasciato in data 20/10/2000
- **Prot. 2001-9-3818 del 12/03/2001** Denuncia di Inizio Attività (DIA) Variante alla C.E 650/98 verificata positiva in data 14/03/2001
- **Prot. 2001-2-6358 del 30/04/2001** USABILITÀ rilasciata con Provvedimento n. 138 del 13/06/2002

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA

Ai sensi dell'art.30 comma 2 del DPR 380 del 06/06/2001, non viene richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica, essendo oggetto di stima un immobile facente parte di stabile condominiale entro stante a terreno già edificato, della superficie catastale inferiore a mq. 5.000.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA

A Fg. 1477 Part. 50 sub 693 Piano 1

PRESENTA DIFFORMITÀ

Dalle ricerche eseguite presso l'Archivio Comunale si è constatato che:

l'assetto planimetrico dell'immobile visionato durante il sopralluogo, raffrontato con l'Ultima planimetria Depositata in Archivio Comunale **NON È CORRISPONDENTE**, in quanto:

- è stata **demolita** la parete divisoria delimitante le vecchie superfici tra i sub 8 e sub 9 (vedi planimetrie allegate agli atti di Compravendita da pag.7-11);
- è stato **demolito** un vano della parete, per apertura di una porta dell'odierno Bagno handicappati;
- sono state **costruite** delle chiusure sul corridoio comune, per modificare gli accessi alla UI;
- sono stati **costruiti** muri divisorii in cartongesso modificando l'assetto planimetrico.

In merito alle **Irregolarità Edilizie** descritte, non essendo state riscontrate pratiche autorizzative, queste potranno essere regolarizzate ai sensi del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. In particolare, comportano la redazione di una **CILA** ai sensi **dell'art. 6bis, con l'applicazione anche del comma 5 della D.P.R. 380/2001 e s.m.i.**, inerente alla Sanzione Pecuniaria (€ 1.000,00 per il comune di Torino), oltre ai relativi Diritti di presentazione.

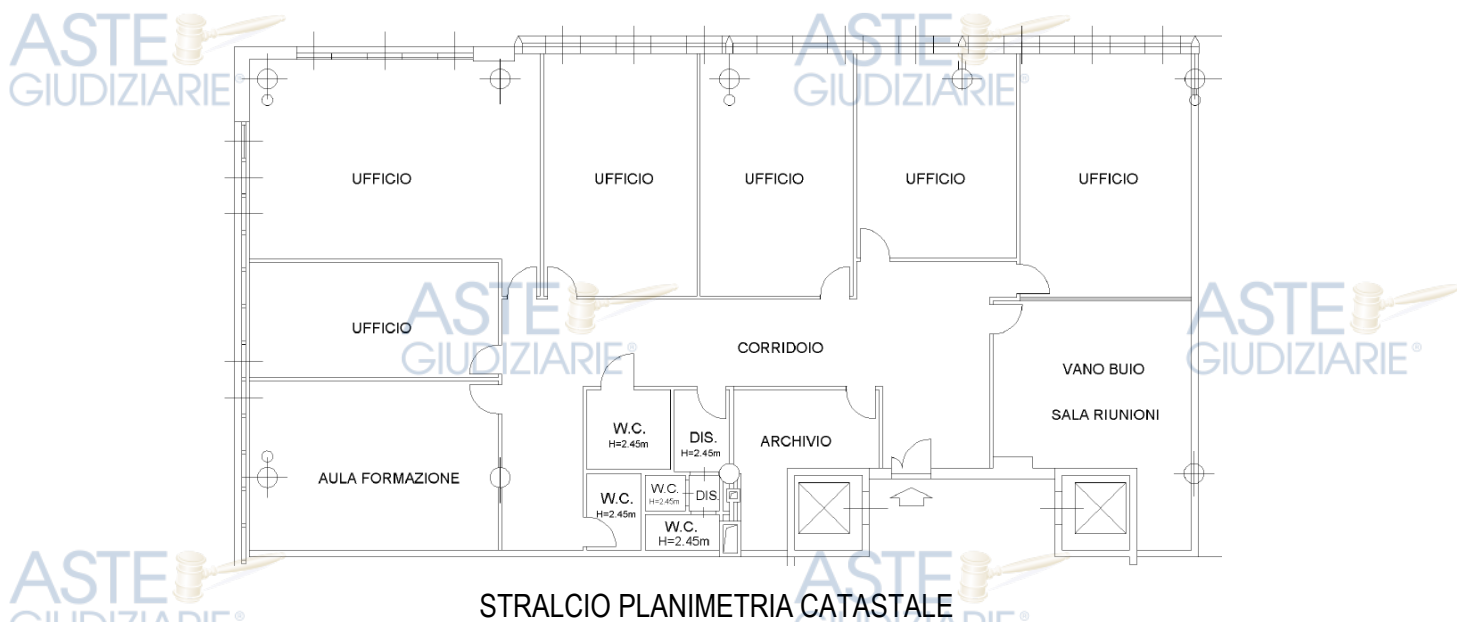
A questi si dovranno sommare:

- ✓ i Costi corrispondenti alla Redazione della Pratica Edilizia da presentare, a firma di un professionista abilitato, che vengono indicati orientativamente, in quanto l'abolizione delle tariffe professionali lascia al singolo professionista incaricato definire il proprio compenso;
- ✓ il rilascio delle Dichiarazioni di conformità degli impianti, a firma di un professionista abilitato, che vengono indicati orientativamente, come per la voce precedente;
- ✓ le opere di demolizione e ripristino dello stato originale, che non vengono indicate.

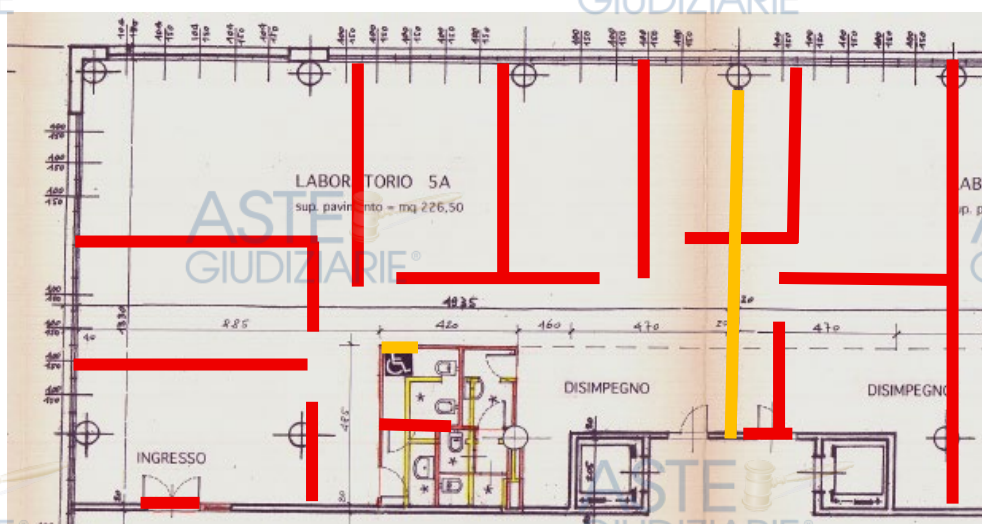
Costi di Regolarizzazione

✓ Diritti di presentazione Pratiche Edilizie: CILA	€ 57,10
✓ Sanzioni	€ 1.000,00
✓ Pratica edilizia a firma di un professionista abilitato	€ 8.000,00 (escl. cassa e iva)
✓ Dichiarazioni di conformità degli impianti	€ 20.000,00 (escl. iva)

Pertanto, l'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.



STRALCIO PLANIMETRIA CATASTALE



STRALCIO PLANIMETRIA Pratica Edilizia– Prot. 2001-9-03818

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE

A Fg. 1477 Part. 50 sub 693 Piano 1

PRESENTA DIFFORMITÀ

La visura storica catastale è corrispondente a quanto riportato in atti.

L'assetto planimetrico dell'immobile visionato durante il sopralluogo, raffrontato con la Planimetria Catastale **NON È CORRISPONDENTE**, allo stato dei luoghi visionato, in quanto:

- è stata **demolita** la parete divisoria delimitante le vecchie superfici tra i sub 8 e sub 9 (vedi planimetrie allegate agli atti di Compravendita a pag.5-12);
- è stato **demolito** un vano della parete, per apertura di una porta dell'odierno Bagno handicapati;
- sono state **costruite** delle chiusure sul corridoio comune, per modificare gli accessi alla UI;
- sono stati **costruiti** muri divisorii in cartongesso modificando l'assetto planimetrico.

In merito alla **non corrispondenza** della planimetria catastale sarà sufficiente

- presentare una pratica DOCFA, raffigurante la Planimetria Catastale della UI, che rappresenti lo stato di fatto corretto rispetto a quanto depositato in Comune.

In merito ai **costi**, questi dovranno comprendere la Redazione della Pratica Catastale da presentare, a firma di un professionista abilitato, i cui costi vengono indicati orientativamente, in quanto l'abolizione delle tariffe professionali lascia al singolo professionista incaricato definire il proprio compenso.

Inoltre, si richiede l'aggiornamento dell'elaborato planimetrico con l'indicazione esatta dei confini dei sub odierni

Costi di Regolarizzazione

- ✓ Diritti di presentazione Pratica catastale (€ 70,00 x 1UI) € 70,00
- ✓ Pratica Catastale DOCFA a firma di un professionista abilitato € 1.500,00 (escl. cassa e iva)

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA

Come riportato nel capitolo dell'**INQUADRAMENTO URBANISTICO DELLA ZONA**, la zona è classificata Area IN con destinazione d'uso produttiva. Sono infatti consentite le Attività commerciali (art. 3 punto 4, lett. B), le attività di ricerca finalizzate alla ricerca scientifica, tecnologica e industriale (art. 3 punto 8) e le attività ed i servizi, quali istruzione inferiore, istruzione superiore, servizi sociali e altro (art.3, punto 7, lett. a -con esclusione di residenze per anziani autosufficienti, centri di ospitalità, residenze sanitarie protette). Sono inoltre ammesse le attività e le strutture per il commercio e smi, secondo le modalità stabilite nel Regolamento Comunale in materia.

Pertanto, visto anche che a breve verrà pubblicato il nuovo PRGC, sarà necessario verificare, se la destinazione d'uso Uffici sia ammissibile e preveda un'oblazione per la trasformazione.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI / ATTO

NESSUNA DIFFORMITÀ

8.5. CERTIFICAZIONE ENERGETICA (ACE)

Alla data della trascrizione del pignoramento sulla U.I., con riferimento all'Ultimo Titolo richiesto dal CTU e all'indagine effettuata sul Data Base del Sistema Piemonte - SIPEE Sistema Informativo Prestazione Energetica Edifici, della UI oggetto del pignoramento.

A Fg. 1477 Part. 50 sub 693 Piano 1

È PRESENTE l'Attestato di Prestazione Energetica (APE)

n. 2024 200251 0031, valevole fino al 12/06/2034

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI PIGNORATI

9.1. SVILUPPO VALUTAZIONE

Per la valutazione degli immobili oggetto di stima sono state eseguite analisi svolte attraverso indagini di mercato, mirate a reperire i più frequenti prezzi medi di mercato al metro quadrato commerciale, con riferimento a compra/vendita di immobili simili a quelli in esame, avvenute negli ultimi mesi, valutando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, considerate le loro ubicazioni e destinazioni d'uso attuali.

Al fine di valutare il valore delle U.I. oggetto della presente, considerando il periodo di stasi del mercato immobiliare, si è ritenuto di procedere adottando:

→ il **Market Comparison Approach (MCA)** - Standard Internazionali di Valutazione, che si fonda sul principio elementare, che il prezzo del bene da stimare venga fissato dal mercato degli immobili, nello stesso modo con cui il mercato medesimo fissa il valore degli immobili di cui si conosce il prezzo. Traducendo in termini di equazione il prezzo noto del bene immobiliare di cui conosciamo le caratteristiche e le qualità, questo sarà equivalente al prezzo delle U.I. comparabili prese in considerazione, secondo scale di misurazione con unità decrescenti o crescenti prestabilite. La verifica di queste condizioni è rimessa al test della divergenza % assoluta, con il quale si accerta che la variabilità dei prezzi corretti non superi una determinata soglia massima comunemente accettata sia in dottrina che nella pratica estimativa, funzione dei risultati degli studi della distribuzione normale standardizzata. Nella normale pratica estimativa si considera corretta se il risultato della divergenza risulta inferiore a **5-7%**;

Per la valutazione finale sono state tenute in considerazione:

- il Contratto Preliminare di Vendita, REGISTRATO e NON TRASCRITTO, per l'immobile - **sub 693**;
- **3 immobili per ciascuna UI da valutare**, la cui offerta economica di vendita deriva dagli **annunci dedotti dal mercato immobiliare**, con caratteristiche estrinseche ed intrinseche simili, diverso/uguale stato di manutenzione e qualità architettoniche simili e/o diverse, rispetto a quello oggetto di pignoramento;
- **le tabelle semestrali dell'O.M.I.** con riferimento a quanto disponibile nel Data Base messo a disposizione dall'Agenzia delle Entrate, al **1° semestre 2025 e 2° semestre 2024**;
- i valori riscontrati nei **Borsini Immobiliari** (Borsino Immobiliare, FIAIP ...)

Inoltre, ai valori trovati, sono state applicate:

- la **riduzione del valore per assenza di garanzia per vizi**;
- la **riduzione delle spese per le pratiche edilizia e catastale**;
- valutata una **riduzione per Occupazione Immobile locato**;
- applicato un **arrotondamento** in eccesso/difetto.

9.2. CRITERIO DI MISURAZIONE E CALCOLO PER DETERMINARE CONSISTENZA

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

Descrizione	Consistenza	Indice	Commerciale
A Fg. 1477 Part. 50 sub 693			
Vani Principali	340,00	x 100 % =	340,00
Balconi fino a 25 mq	----	x 30 % =	----
Balconi mq eccedenti	----	x 10 % =	----
Pertinenza	----	x 25 % =	----
arrotondamento +/-	----	x 100 % =	----
Totale:	340,00		340,00

9.3. OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE

MERCATO IMMOBILIARE

COMPARATIVO 1 – ANNUNCIO IMMOBILIARE

Tipo fonte:	annuncio immobiliare	Data rilevazione:	25/07/2025
Descrizione:	UFFICIO	Indirizzo:	c.so Unione Sovietica, Torino (TO)
Superfici Principali:	mq 245	Sup. accessorie:	mq ---
Prezzo/Prezzo richiesto:	€ 290.000,00	pari a	1.183,67 Euro/mq
Sconto trattativa:	10 %		
Prezzo/Prezzo richiesto:	€ 261.000,00	pari a	1.065,31 Euro/mq

COMPARATIVO 2 - ANNUNCIO IMMOBILIARE

Tipo fonte:	annuncio immobiliare	Data rilevazione:	07/01/2025
Descrizione:	UFFICIO	Indirizzo:	c.so Unione Sovietica, Torino (TO)
Superfici Principali:	mq 225	Sup. accessorie:	mq ---
Prezzo/Prezzo richiesto:	€ 230.000,00	pari a	1.022,22 Euro/mq
Sconto trattativa:	10 %		
Prezzo/Prezzo richiesto:	€ 207.000,00	pari a	920,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3- ANNUNCIO IMMOBILIARE

Tipo fonte:	annuncio immobiliare	Data rilevazione:	25/07/2025
Descrizione:	UFFICIO	Indirizzo:	c.so Unione Sovietica, Torino (TO)
Superfici Principali:	mq 273	Sup. accessorie:	mq ---
Prezzo/Prezzo richiesto:	€ 320.000,00	pari a	1.172,16 Euro/mq
Sconto trattativa:	10 %		
Prezzo/Prezzo richiesto:	€ 288.000,00	pari a	1.054,94 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI**Agenzia delle Entrate di Torino – OMI (1 sem fino a 30/06/2025)**

Comune	TORINO (TO)		
Fascia/zona	PERIFERIA/MIRAFIORI SUD	Cod. zona	D6
Tipologia prevalente	ABITAZIONI di tipo Economico	Destinazione valutata	TERZIARIO
Stato Manutenzione	NORMALE		
Valore Mercato min.	€/mq 580,00	Valore Mercato max	€/mq 1.150,00
Valore Locato min.	€/mq 4,80	Valore Locato max	€/mq 9,60

Agenzia delle Entrate di Torino – OMI (1 sem fino a 31/12/2024)

Comune	TORINO (TO)		
Fascia/zona	PERIFERIA/MIRAFIORI SUD	Cod. zona	D6
Tipologia prevalente	ABITAZIONI di tipo Economico	Destinazione valutata	TERZIARIO
Stato Manutenzione	NORMALE		
Valore Mercato min.	€/mq 580,00	Valore Mercato max	€/mq 1.150,00
Valore Locato min.	€/mq x mese 5,00	Valore Locato max	€/mq x mese 10,00

FIAIP

Comune	TORINO (TO)	Fascia/zona	MIRAFIORI SUD
Tipologia	UFFICI	Destinazione	UFFICI
Valore Mercato min.	€/mq 920,00	Valore Mercato max	€/mq 1.320,00

TABELLA DEI DATI

PREZZO e CARATTERISTICHE	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3	Soggetto di stima
Ubicazione — TORINO (TO)	c.SO Unione Sovietica	c.SO Unione Sovietica	c.SO Unione Sovietica	c.SO Unione Sovietica
Fg. 1477 Part.50 sub 693 — P1				
Tipologia Immobile	UFFICI	UFFICI	UFFICI	UFFICI
Prezzo Unico rilevato	€ 290.000,00	€ 230.000,00	€ 320.000,00	
Tipologia di rilevamento	Annuncio Immobiliare	Annuncio Immobiliare	Annuncio Immobiliare	
Data Rogito / Inserzione	25/07/2025	07/01/2025	27/10/2025	
Mesi dal rilevamento	4	11	1	
Sconto sul Prezzo rilevato	10%	10%	10%	
Prezzo Adottato	€ 261.000,00	€ 207.000,00	€ 288.000,00	
Superficie Catastale -	mq 245,00	mq 225,00	mq 273,00	340,00 mq.

INDICI E ALTRI DATI NECESSARI ALLA STIMA

Sup. VANI PRINCIPALI				340,00	mq.
Sup. BALCONI scoperti fino a 25mq				---	mq.
Sup. BALCONI scoperti oltre mq 25					mq.
Sup. CANTINA				---	mq.
Arrotondamento +/-				---	mq.
Numero Posto auto	6	4	2	---	n.
Livello di piano	4	2	2	1	n.
Numero Servizi igienici	3	1	3	4	n.
Ascensore	1	1	1	1	n.
Manutenzione (1- 2 - 3 - 4 - 5)	3	3	3	4	n.
Zona (+1;+2;...-1; -2;...)	0	0	0	0	n.
Qualità (+1;+2;...-1; -2;...)	0	0	0	0	n.

* PTerra=0, P1=1, ...

** ASSENTE = 0 / PRESENTE =1

*** 1= scadente; 2=trascurato; 3=normale; 4=buono; 5=ottimo

**** +1, +2, ...-1,-2 ...

TABELLA SAGGI E COEFFICIENTI DI RAGGUAGLIO

Data - rivalutazione (%)		1%
Superficie VANI PRINCIPALI		1
Superficie BALCONI		0,30
Superficie CANTINA		0,25
Posto auto		€ 2.000,00
Livello PIANO - incremento (%)	→ Valore percentuale	2%
Servizi igienici	→ Vetustà 40 → Vita utile 20	€ 7.000,00
Ascensore	costo nuovo impianto	€ -----
	→ Quota millesimale € -----	
	→ Impianto Ristrutturato da anni --	
	→ Vita Utile Impianto anni --	
Stato di Manutenzione EDIFICIO	costo per passaggio di stato	€ 30.000,00
ZONA	→ Valore percentuale	1%
QUALITA' EDIFICIO	→ Valore percentuale	1%

COMPARABILE 1	SupComm	mq 245,00	Prezzo unitario	€ 1.065,31	
COMPARABILE 2	SupComm	mq 225,00	Prezzo unitario	€ 920,00	Prezzo marginale
COMPARABILE 3	SupComm	mq 273,00	Prezzo unitario	€ 1.054,95	€ 920,00
SOGGETTO DI STIMA	SupComm	mq 340,00			

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

TABELLA DI VALUTAZIONE

	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3
Prezzo				€ 261.000,00	€ 207.000,00	€ 288.000,00
Data	-€ 217,50	-€ 172,50	-€ 240,00	€ 870,00	€ 1.897,50	€ 240,00
Superficie VANI PRINCIPALI	€ 920,00	€ 920,00	€ 920,00	€ 87.400,00	€ 105.800,00	€ 61.640,00
Superficie BALCONI scoperti fino a 25mq	€ 276,00	€ 276,00	€ 276,00	€ -----	€ -----	€ -----
Superficie CANTINA	€ 230,00	€ 230,00	€ 230,00	€ -----	€ -----	€ -----
Posto auto	€ 2.000,00	€ 2.000,00	€ 2.000,00	-€ 12.000,00	-€ 8.000,00	-€ 4.000,00
Servizi igienici	€ 7.000,00	€ 7.000,00	€ 7.000,00	€ 7.000,00	€ 21.000,00	€ 7.000,00
Livello di piano	€ 5.117,65	€ .058,82	€ 5.647,06	-€ 15.352,94	-€ 4.058,82	-€ 5.647,06
Ascensore	€ -----	€ -----	€ -----	€ -----	€ -----	€ -----
Stato di manutenzione	€ 30.000,00	€ 30.000,00	€ 30.000,00	€ 30.000,00	€ 30.000,00	€ 30.000,00
Zona	€ 2.610,00	€ 2.070,00	€ 2.880,00	€ -----	€ -----	€ -----
Qualità	€ 2.610,00	€ 2.070,00	€ 2.880,00	€ -----	€ -----	€ -----
PREZZO CORRETTO				€ 358.917,06	€ 353.638,68	€ 377.232,94

VALORE di MERCATO →	€ 363.263,00
d% (divergenza % assoluta)	6,67%
Valore Superficie Valutata →	€/mq 1.068,42

CONFERMATA

CALCOLO DEL VALORE DI RIDUZIONE PER LO STATO DI OCCUPAZIONE

	Data registrazione	Data scadenza	Durata	Mesi mancanti 1a scadenza
	-----	-----	-----	-----
$\sum_{t=1}^n C_{mt}$	Somma canoni ancora da versare			€/anno -----
C_{m0}	valore Canone medio di locazione			€/mese -----
C_{eff0}	valore Canone pattuito di locazione			€/mese -----
R	Valore di riduzione per lo stato di occupazione			€ -----

9.5. VALORE DI MERCATO (OMV)

ID	DESCRIZIONE	CONSISTENZA	VALORE INTERO	VALORE DIRITTO	
A	UFFICI	mq 340,00	€ 363.263,00	€ 363.263,00	
	Spese di regolarizzazione delle difformità edilizie			-€ 9.057,10	
	Spese di regolarizzazione delle difformità catastali			-€ 1.570,00	
	Riduzione per stato di occupazione			-€ -----	
	Valore di Mercato dell'immobile A nello stato di fatto e di diritto in cui si trova			€ 352.635,90	
	Totale INSOLUTI Condominio				€ 16.414,57
	Totale INSOLUTI Riscaldamento – Climatizzazione --- non sono pervenute informazioni				€ -----

9.6. VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV)

Valore di Mercato dell'immobile A nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€ 352.635,90
Riduzione del valore per assenza di garanzia per vizi	-€ 20.000,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	€ -----
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente	€ -----
Riduzione per arrotondamento +/-	-€ 135,90
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€ 332.500,00

10. APPLICABILITÀ DELL'ART. 1 COMMI 376, 377 E 378 DELLA LEGGE 178/2020**(LEGGE DI BILANCIO)**

Dai documenti esaminati NON SUSSISTONO presupposti di applicabilità dell'art. 1 commi 376, 377 e 378 della legge 178/2020 (Legge di Bilancio), in quanto la UI oggetto della presente procedura, NON RISULTA un immobile realizzato in regime di edilizia convenzionata o agevolata, finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche.

LOTTO 2

- 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI** _____ pag. 32
Breve descrizione - Dati catastali - Confini e coerenze
- 2. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI** _____ pag. 33
- 2.1. Attuale Proprietario
- 2.2. Precedenti Proprietari
- 3. DESCRIVA I BENI PIGNORATI MEDIANTE PLANIMETRIE E FOTOGRAFIE** _____ pag. 40
- 3.1. Inquadramento Urbanistico della zona
- 3.2. Descrizione dettagliata Fabbricato e della UI oggetto della procedura
- 3.3. Certificazioni Impianti
- 4. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO** _____ pag. 44
- 4.1. Ricerca contratti
- 5. VINCOLI E ONERI GIURIDICI** _____ pag. 45
- 5.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente
- 5.1.1. Domande giudiziali altre trascrizioni
- 5.1.2. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale
- 5.1.3. Atti di asservimento urbanistico
- 5.1.4. Altre limitazioni d'uso
- 5.2. Vincoli ed Oneri Giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura
- 5.2.1. Iscrizioni
- 5.2.2. Pignoramenti
- 5.2.3. Altre Trascrizioni
- 5.2.4. Altre Limitazioni d'Uso
- 5.2.5. Altri Vincoli ed Obblighi
- 6. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE** _____ pag. 49
- 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA** _____ pag. 50
- 7.1. Pratiche Edilizie
- 7.2. Situazione Urbanistica
- 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ** _____ pag. 51
- 8.1. Conformità Edilizia
- 8.2. Conformità Catastale
- 8.3. Conformità Urbanistica
- 8.4. Corrispondenza dati catastali/atto

8.5. Certificazione Energetica

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI PIGNORATI

pag. 54

9.1. Sviluppo valutazione

9.2. Criterio di misurazione e calcolo per determinare consistenza

9.3. Osservazioni del mercato immobiliare e Interviste agli operatori immobiliari

9.4. Sviluppo valutazione

9.5. Valore di mercato (OMV)

9.6. Valore di vendita giudiziaria (FJV)

10. VERIFICHI SE I BENI SIANO COMODAMENTE DIVISIBILI E, IN CASO POSITIVO,
 PREDISPONGA IL PROGETTO DI DIVISIONE, CON LA FORMAZIONE DI LOTTI,
 DETERMINANDO ANCHE GLI EVENTUALI CONGUAGLI IN DENARO

pag. 59

DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE ----

B	Ubicazione	TORINO, corso Unione Sovietica n. 612/15/A							
	Dati catastali	Fg.	Part.	sub	Categ.	Classe	Cons. vani	Sp. Catast	Rendita
	CATASTO FABBRICATI	1477	50	695	A/10	2	15,5	mq 463	€ 7.0004,45
	UFFICIO	al P1 (2°f.t.) alle coerenze NORD - EST -> altra UI stesso Condominio; SUD - EST -> corridoio comune con vano scale condominiale e altra UI stesso Condominio; SUD - OVEST -> affaccio su Fabbricato B e via interna; NORD - OVEST -> affaccio su via interna.							
	Denunce Catastali Mancanti	NESSUNA							
	Proprietà	PIENA PROPRIETÀ 1/1							
	Stato di Occupazione	LOCATO con CONTRATTO REGISTRATO							
	Formalità	Ipoteca Volontaria Iscritta Concessione Garanzia Mutuo Fondiario in data 12/11/2019 RG 46559 e RP 7438							
		Ipoteca Giudiziaria Trascritto Decreto Ingiuntivo in data 09/10/2024 RG 40188 e RP 6205							
		Atto Giudiziario Trascritto Pignoramento Immobiliare in data 25/06/2025 RG 27638 e RP 20878							
	Regolamento Condominio	ESISTENTE							
	Regolarità edilizia	DIFFORMITÀ							
	Regolarità Catastale	NON CONFORME							
	Certificazione Energetica	NON PRESENTE							
	Valore di Mercato	€ 457.463,00							
	Valore di Vendita Giudiziaria	€ 426.900,00 (euro quattrocentoventiseimilanovecento/00)							
	Legge 178/2020	NON SUSSISTONO presupposti di applicabilità dell'art. 1 commi 376, 377 e 378							

BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA

B Ufficio sito in **Torino (TO) corso Unione Sovietica n. 612/15/A** Piano 1, della superficie catastale di mq 463.

per la quota di → 1/1 di piena proprietà – --- ESECUTATO

Il complesso condominiale in **Torino (TO) corso Unione Sovietica n. 612/15/A**, comprendente la U.I. oggetto di esecuzione, è localizzato nel Comune di Torino nella zona SUD della città, denominata, appunto, Mirafiori SUD.

Gli Uffici sono posti al piano Primo (2°pft) e sono composti da: Ingresso con area di accoglienza con Receptionist, dal quale un 'ampia area, con funzione di distribuzione, posta centralmente, che immette ad aree suddivise da pareti/arredo che distinguono: 1 Ufficio di Direzione, 5 Uffici Operativi, 1 Sale Riunioni. Tutti questi ambienti risultano illuminati da ampie vetrate e finestre. A questi locali si aggiunge 1 Area Relax/Break, 1 locale destinato ad Archivio, entrambi illuminati artificialmente. I locali sono forniti di 2 servizi igienici, localizzati in prossimità dell'entrata, oltre un servizio per portatore di handicap più distante; tutti i servizi sono dotati di areazione forzata.

La U.I. non è dotata di Locale Cantina.

Catasto Fabbricati (VEDI ALLEGATO 2-3)

Indirizzo catastale: **Torino (TO) c.so Unione Sovietica n. 612 Piano 1**

UFFICIO Foglio 1477 Particella 50 sub 695 Zona Censuaria 3, Categoria A/10, Classe 2, Consistenza 15,5 vani, Sup. Catastale 463 mq, Rendita 7.004,45 Euro

in capo a --- ESECUTATO

con sede a ----- cf/PI -----

per la quota **1/1 di Proprietà**

Coerenze:

UFFICIO NORD - EST -> affaccio su via interna;
SUD - EST -> affaccio su via interna e area parcheggio;
SUD - OVEST -> altra UI stesso Condominio;
NORD - OVEST -> corridoio comune con vano scale condominiale.

NB 1 Il cespite oggetto del pignoramento deriva da

- Variazione del 17/05/2022 Pratica n. TO0121517 in atti dal 19/05/2022 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 121517.1/2022)

NB 2 Ulteriori richieste su immobili soppressi

Foglio 1477 Particella 50 Subalterno 8

- Variazione Toponomastica del 11/09/2013 Pratica n. TO0351340 in atti dal 11/09/2013 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 276314.1/2013)
- Costituzione del 09/01/2001 Pratica n. 10794 in atti dal 09/01/2001 COSTITUZIONE (n. 118.1/2001)

Foglio 1477 Particella 50 Subalterno 9

- Variazione Toponomastica del 11/09/2013 Pratica n. TO0351342 in atti dal 11/09/2013 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 276316.1/2013)
- Costituzione del 09/01/2001 Pratica n. 10794 in atti dal 09/01/2001 COSTITUZIONE (n. 118.1/2001)

Foglio 1477 Particella 50 Subalterno 10

- Variazione Toponomastica del 11/09/2013 Pratica n. TO0351341 in atti dal 11/09/2013 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 276315.1/2013)
- Costituzione del 09/01/2001 Pratica n. 10794 in atti dal 09/01/2001 COSTITUZIONE (n. 118.1/2001)

Foglio 1477 Particella 50 Subalterno 647

- Variazione Toponomastica del 11/09/2013 Pratica n. TO0351961 in atti dal 11/09/2013 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 277025.1/2013)
- Frazionamento del 24/04/2001 Pratica n. 251628 in atti dal 24/04/2001 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI (n. 8126.1/2001)
- Costituzione del 09/01/2001 Pratica n. 10794 in atti dal 09/01/2001 COSTITUZIONE (n. 118.1/2001)

2. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Dal **Certificato Ipotecario** presente nel Fascicolo e dall'**Ultimo Atto di Compravendita**, oltreché dalle ricerche eseguite dal CTU presso la Conservatoria dei RR.II. di Torino¹, alla data della presente Relazione la U.I.

B **Ufficio sito in Torino (TO) corso Unione Sovietica n. 612/15/A**

identificata al NCEU con il Fg. **1477 Part. 50 sub 695 Piano 1**

oggetto di pignoramento, risultano di proprietà di

--- ESECUTATO

IMPORTANTE --- PER LA LETTURA DEI DATI TRASFERITI

Con riferimento alla superficie dei *sub* pignorati, visionati durante il sopralluogo, vista la **confusione** dei riferimenti catastali e delle diverse rettifiche degli Atti Notarili, vengono riportati, oltre i riferimenti di ogni Atto, gli stralci delle planimetrie allegate, che individuano i *sub* oggetto dell'Atto menzionato.

Inoltre, per chiarezza ulteriore, negli stralci delle planimetrie allegate agli Atti, i *sub* menzionati vengono contornati con **linea spessa** a colore pieno, mentre la **campitura gialla** corrisponde alla superficie dei *sub* pignorati, al fine di aver chiara l'area trasferita.

Infine in alcuni casi, si riporta l'Elaborato Planimetrico di Impianto, dal quale derivano i sub odierni.

2.1. ATTUALE PROPRIETARIO

• --- ESECUTATO

con sede in ----- c.f. ----- per 1/1 di piena Proprietà
in forza di

ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO di TRASFERIMENTO IMMOBILI

in data **07/02/2019** del Tribunale di Torino. Rep. 115/2015, trascritto a favore il **12/02/2019**
alla Conservatoria dei RR II di Torino 1 ai numeri **RG 5727** e **RP 4105**

contro **BBBB**

con sede in -----, cf ----- per 1/1 quota di Proprietà

Il titolo è riferito alla UI in **corso Unione Sovietica n. 612/15/A** identificata al NCEU con il

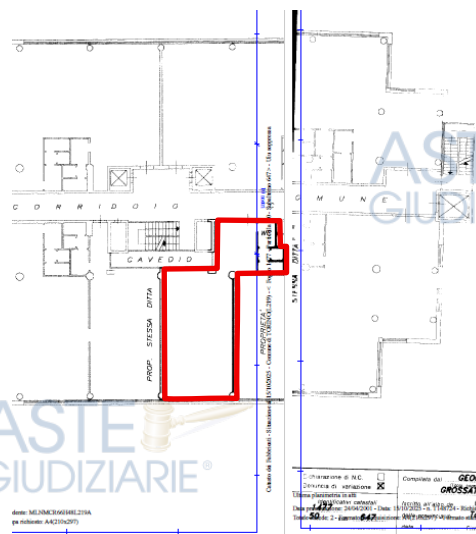
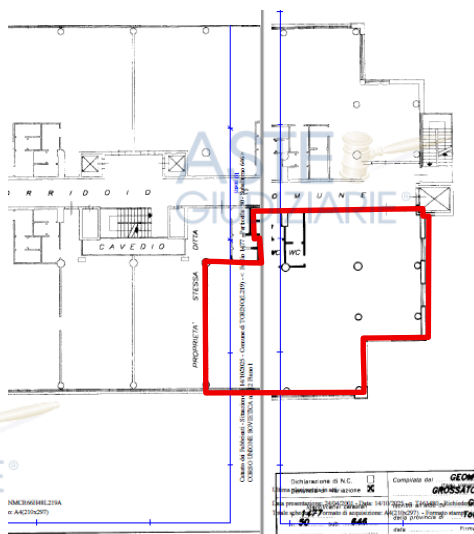
Fg 1477 Part 50 sub 646 Cat. D/8, P1 → oggi parte del Fg 1477 Part 50 sub 695 (*1)

Fg 1477 Part 50 sub 647 Cat. D/8, P1 → oggi parte del Fg 1477 Part 50 sub 695 (*1)

+ ALTRI BENI non oggetto della procedura

(*1) Quanto trasferito risulta coerente con le Planimetrie storiche catastali, presentate il
24/04/2001 e con gli Elaborati Planimetrici di Impianto Catastale del 14/11/2000, 08/08/2022
e 09/10/2023, in quanto:

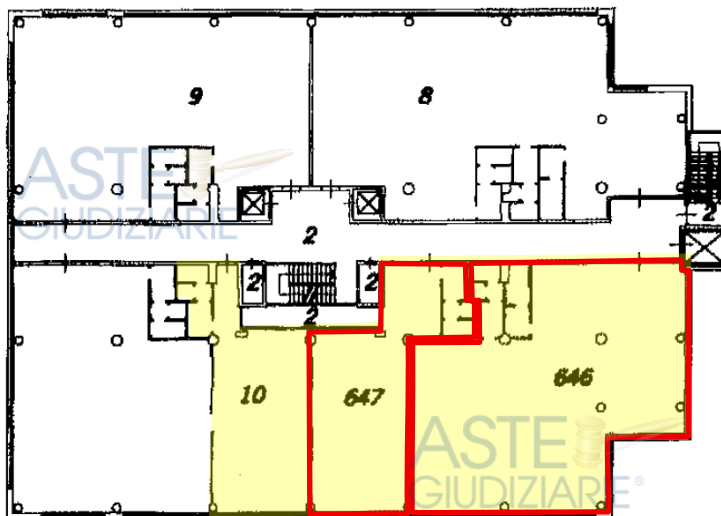
- dallo stralcio delle planimetrie prelevate al catasto, risulta quanto segue



STRALCIO PLANIMETRIA STORICA CATASTALE SUB 646 e 647

ASTE
GIUDIZIARIE®

- dagli stralci degli Elaborati Planimetrici di Impianto Catastale del 14/11/2000, 08/08/2022 e 09/10/2023

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

STRALCI ELABORATI PLANIMETRICO CATASTALI del 14/11/2000, 08/08/2022 e 09/10/2023

Dalla sovrapposizione tra le superfici dei sub odierni (campitura gialla) con i sub compravenduti e trasferiti in questo Atto (aree contornate in rosso), risultano chiare le superfici:

- del sub 647, che ricopre parzialmente l'odierno sub 695;
- del sub 646, che ricopre parzialmente l'odierno sub 695.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

• --- ESECUTATO

con sede in ----- c.f. -----
in forza di

ASTE
GIUDIZIARIE®

per 1/1 di piena Proprietà

ATTO DI CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO

ATTO DI CESSIONE IMMOBILI

stipulato il 10/01/2019 a firma della dott. **Alberto Morano** Notaio in Torino (TO) Rep. 60228/31328, trascritto a favore il 29/01/2019 alla Conservatoria dei RR II di Torino 1 ai numeri RG 3611 e RP 2596

contro **AAAA**

con sede in ----- cf ----- per 1/1 quota di Proprietà

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Il titolo è riferito alla UI in **corso Unione Sovietica n. 612/15/A** identificata al NCEU con il

Fg 1477 Part 50 sub 8 Cat. D/8, P1 → oggi parte del Fg 1477 Part 50 sub 693 (*2)

Fg 1477 Part 50 sub 9 Cat. D/8, P1 → oggi parte del Fg 1477 Part 50 sub 693 (*2)

Fg 1477 Part 50 sub 10 Cat. D/8, P1 → oggi parte del Fg 1477 Part 50 sub 695 (*2)

+ ALTRI BENI non oggetto della procedura

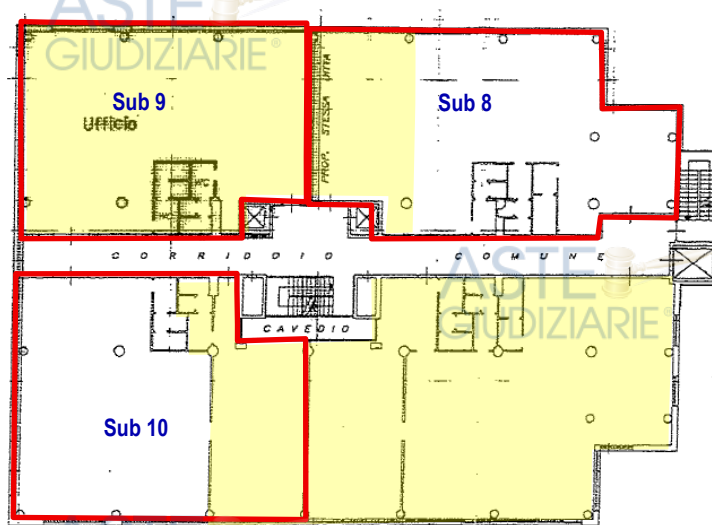
(*2) Quanto trasferito risulta coerente con la descrizione, le coerenze e le planimetrie allegate all'Atto e con l'Elaborato Planimetrico di Impianto Catastale del 14/11/2000, in quanto:

- dall'Atto si evincono: descrizione, coerenze e identificativi catastali

“...a) *AL PIANO PRIMO (secondo fuori terra) due unità immobiliari ad uso ufficio, tra loro contigue, composte da un vano e servizi, formanti unico corpo e confinanti con: vano ascensore e corridoio comuni, area comune a tre lati, vano scala ed ancora corridoio comune;*
b) *AL MEDESIMO PIANO (secondo fuori terra), unità immobiliare ad uso ufficio composta da due vani e servizi, confinante con: altra unità immobiliare, area comune a due lati e corridoio comune; ...*

... Quanto sopra descritto risulta censito ... Foglio 1477 n. 50 sub 8 ... Cat. D/8...; Foglio 1477 n. 50 sub 9 ... Cat. D/8...; Foglio 1477 n. 50 sub 10 ... Cat. D/8...”

- dallo stralcio delle planimetrie allegate all'Atto, risulta quanto segue



STRALCIO PLANIMETRIA CATASTALE ALLEGATO ATTO SUB 8, 9 e 10

Dalla sovrapposizione tra le superfici dei sub odierni (campitura gialla) con i sub compravenduti e trasferiti in questo Atto (aree contornate in rosso), risulta che:

- il sub 8 ricopre parzialmente l'odierno sub 693;
- il sub 9 ricopre parzialmente l'odierno sub 693;
- il sub 10 ricopre parzialmente l'odierno sub 695.

2.2. PROPRIETARI PRECEDENTI

- **AAAA**

con sede in ----- cf ----- per 1/1 quota di Proprietà
in forza di

ATTO COMPRAVENDITA

stipulato il **30/10/2001** a firma della dott. **Marco VALENTE** Notaio in Torino (TO) **Rep. 16429**,
trascritto il **08/11/2001** alla Conservatoria dei RR II di Torino 1 ai numeri **RG 44845** e **RP 30269**

contro **BBBB**

con sede in -----, cf/PI ----- per 1/1 quota di Proprietà

RETTIFICATO

- in data **15/11/2001** a firma della dott. **Marco VALENTE** Notaio in Torino (TO) **Rep. 16738**, trascritto il **21/11/2001** alla Conservatoria dei RR II di Torino 1 ai numeri **RG 46956** e **RP 31705**
- in data **27/04/2005** a firma della dott. **Pier Carlo CALIGARIS** Notaio in Torino (TO) **Rep. 295586**, trascritto il **13/05/2005** alla Conservatoria dei RR II di Torino 1 ai numeri **RG 20757** e **RP 12624**

Il titolo è riferito alla UI in **corso Unione Sovietica n. 612/15/A** identificata al NCEU con il

Fg **1477** Part **50** sub **8** Cat. **D/8**, P **1** → oggi parte del Fg **1477** Part **50** sub **693** (***3**)

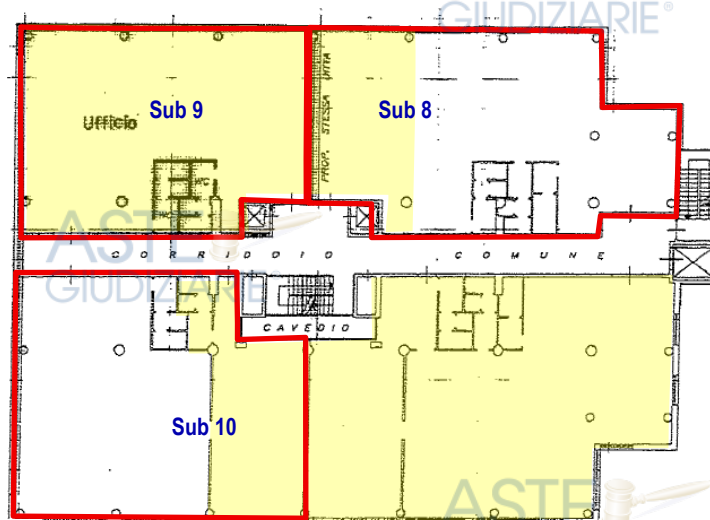
Fg **1477** Part **50** sub **9** Cat. **D/8**, P **1** → oggi parte del Fg **1477** Part **50** sub **693** (***3**)

Fg **1477** Part **50** sub **10** Cat. **D/8**, P **1** → oggi parte del Fg **1477** Part **50** sub **695** (***3**)

+ ALTRI BENI non oggetto della procedura

(***3**) Quanto trasferito risulta coerente con l'Elaborato Planimetrico di Impianto Catastale del **14/11/2000** e con le Planimetrie storiche catastali, in quanto:

- dagli stralci degli Elaborati Planimetrici reperiti al catasto, risulta quanto segue



STRALCI ELABORATI PLANIMETRICO CATASTALI del 14/11/2000

Dalla sovrapposizione tra le superfici dei sub odierni (campitura gialla) con i sub compravenduti e trasferiti in questo Atto (aree contornate in rosso), risulta che:

- il sub 8 ricopre parzialmente l'odierno sub 693;
- il sub 9 ricopre parzialmente l'odierno sub 693;
- il sub 10 ricopre parzialmente l'odierno sub 695.

ATTO ANTE XX

ULTERIORI RICERCHE PER IDENTIFICARE I BENI TRASFERITI

Dalla situazione rappresentata, si evidenzia una **confusione** rispetto alle superfici dei sub odierni, visionati durante il sopralluogo, in quanto derivanti da fusioni e/o divisioni, non 'legati' Atti Notarili o Pratiche Edilizie.

Cercando di derimere il problema, si riportano altri ATTI di COMPRAVENDITA, dai quali si dedurranno, per differenza, le superfici dei sub odierni.

• FFFF

con sede in _____, cf/PI _____

per 1/1 di piena Proprietà

in forza di

ATTO COMPRAVENDITA

stipulato il **27/03/2023** a firma della dott. **Angelo CHIANALE** Notaio in Torino (TO) **Rep. 94979** e **Racc.46472**, trascritto il **18/04/2023** alla Conservatoria dei RR II di Torino 1 ai numeri **RG 16290** e **RP 12536**

ASTE
GIUDIZIARIE®contro --- **ESECUTATO**

con sede in _____ per 1/1 di piena Proprietà

ASTE
GIUDIZIARIE®Il titolo è riferito alla UI in **corso Unione Sovietica n. 612/15/A** identificata al NCEU con ilFg **1477** Part **50** sub **696** Cat. **A/10**, P 1--- **ALTRI BENI (*4)**ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

(*4) Quanto trasferito risulta coerente con la descrizione e quanto riportato nella planimetria allegata; **NON RISULTA COERENTE** nella descrizione delle coerenze in quanto:

ASTE
GIUDIZIARIE®

- dall'Atto di si evincono: descrizione, coerenze e identificativi catastali

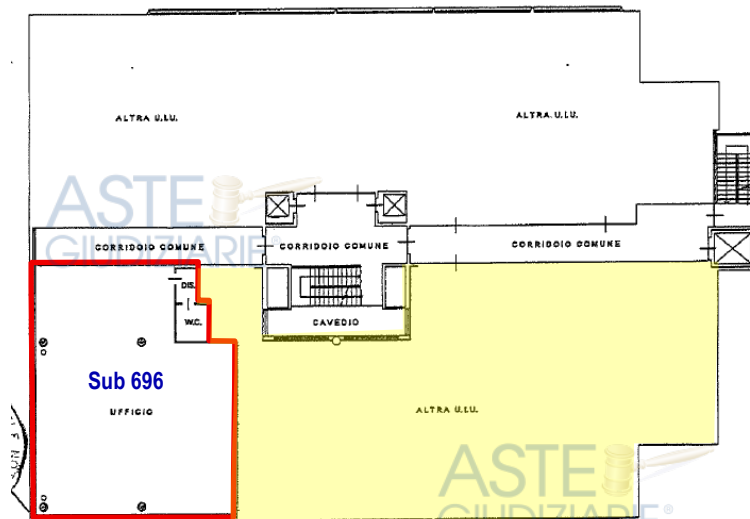
“... - *al piano primo (secondo fuori): unità immobiliare composta da ufficio, con w.c. e disimpegno;*

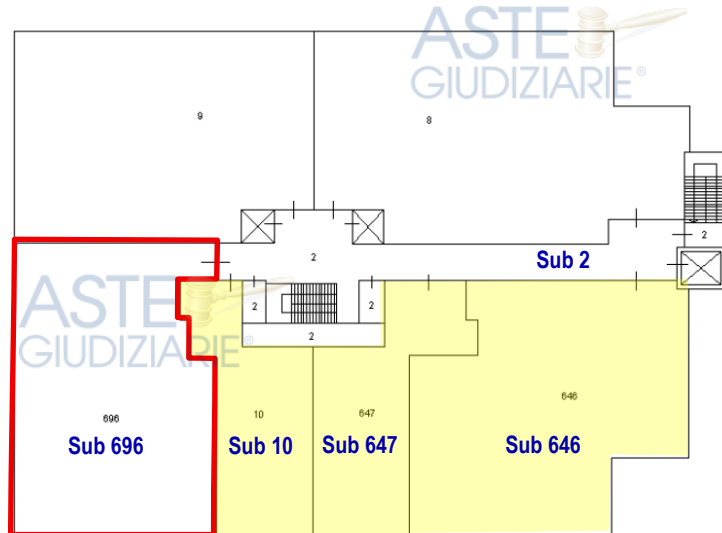
*alle **coerenze**: sub. 10, corridoio comune (sub. 2), sub. 646, sottostante corte...*

... Detti locali risultano censiti al Catasto Fabbricati di Torino come segue:

*F. 1477 n. 50 **sub. 696** (già **sub. 647**) Corso Unione Sovietica n. 612 piano 1 edificio A interno 15 zona cens. 3 cat. A/10 classe 2 vani 7 superficie catastale totale mq. 216 totale escluse aree scoperte mq. 216 R.C. Euro 3.163,30...”*

- dallo stralcio delle planimetrie allegate all'Atto e dagli stralci degli Elaborati Planimetrici reperiti al catasto, risulta quanto segue

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®STRALCIO PLANIMETRIA CATASTALE allegata ATTO **SUB 696** (già 647!)ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®



STRALCI ELABORATI PLANIMETRICO CATASTALI del 03/11/2024 e 26/05/2025

Dalla sovrapposizione tra le superfici dei sub odierni (**campitura gialla**) con i sub compravenduti e trasferiti in questo Atto (**aree contornate in rosso**)

- la superficie compravenduta, **NON RISULTA** coerente con le coerenze riportate in atto;
- il Decreto di Trasferimento precedente e l'Atto di ANTE XX, avevano ben identificato i **sub 10, 646 e 647**.
- dalla planimetria allegata all'Atto, parrebbe che il sub 10 sia stato suddiviso, generando il sub 696 con la superficie compravenduta e mantenendo lo stesso nome, per la superficie rimanente;
- **planimetria allegata all'atto e elaborati planimetri successivi non caono coerenti**

3. DESCRIZIONE DEL BENE PIGNORATO

3.1. INQUADRAMENTO URBANISTICO DELLA ZONA

Lo stabile condominiale è compreso nella **Tavola 1 del PRGC di Torino** – Azionamento con riferimenti a NUEA (Norme Urbanistico Edilizie di Attuazione e Schede normative) – **Foglio 16A della Città di Torino**, identificata come Zone urbane consolidate per attività produttive.

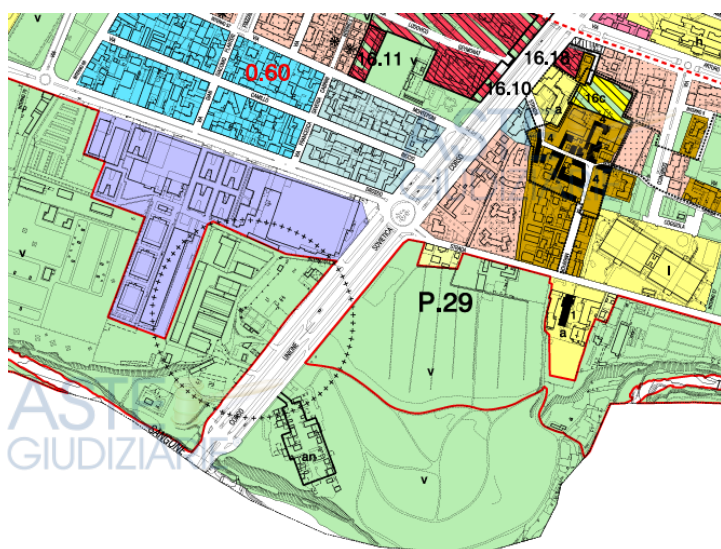
Il Piano definisce "**Zone urbane consolidate per attività produttive**" le parti di territorio che hanno accolto la piccola, media, grande industria.

L'Area Normativa individuata classifica la destinazione d'uso in **Area IN** – ‘... Edifici o complessi di edifici a destinazione produttiva inseriti in zone consolidate per attività produttive (v. art.14). La destinazione è produttiva (v. art.3 punto 3). Sono consentite le attività di cui all'art. 3, punto 4, lett. B, le attività di ricerca di cui all'art. 3 punto 8 e le attività ed i servizi di cui all'art.3, punto 7, lett. a

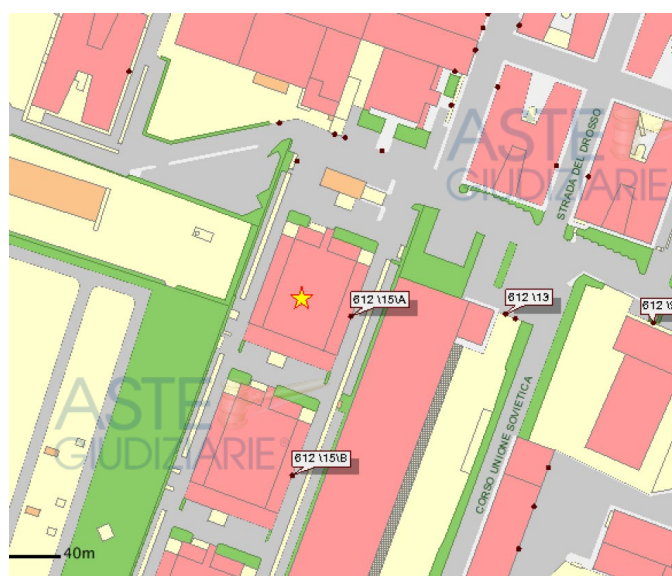
(con esclusione di residenze per anziani autosufficienti, centri di ospitalità, residenze sanitarie protette), i, s, cr, t, p. Sono inoltre ammesse le attività e le strutture per il commiato di cui alla L.R. 20/2007 e smi e al Piano Regionale di coordinamento per la realizzazione di nuovi cimiteri e crematori (D.C.R. 61-10542), secondo le modalità stabilite nel Regolamento Comunale in materia. I parametri di trasformazione urbanistici ed edilizi, le prescrizioni particolari e le modalità di attuazione sono quelli della zona urbana consolidata per attività produttive (v. art.14). È ammessa la realizzazione di parcheggi in sopra e sottosuolo...'(Rif. normativi art. 14-8 delle Norme Urbanistico Edilizie di Attuazione - NUEA) ---



IMMAGINE DI INQUADRAMENTO GENERALE



COMUNE DI NICHELINO



ESTRATTO URBANISTICO

Zona/ Area Normativa	Rif. NUEA
Zone Urbane Consolidate per Attività Produttive (ZUCAP) -> Aree per le attività produttive	Art. 14 Art. 8 Area IN
Indice di edificabilità fondiario (I.F.): 1.35 - mq/mq	
I tipi di interventi consentiti sono	
Completamento f1 Completamento f2 Manutenzione ordinaria Manutenzione straordinaria Nuovo impianto Ristrutturazione edilizia d3 Ristrutturazione urbanistica Sostituzione edilizia	Art. 4

Variente geologica

Dalla lettura della tavola "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica" (Allegati tecnici P.R.G.C. Tavola 3 - scala 1:5.000), approvata con la variante strutturale n. 100 al P.R.G.C., risulta che l'area individuata in cartografia ricade in:

- Parte Piana: Classe di stabilità I (P)

Altre informazioni

L'ambito risulta essere compreso: in zona beta

3.2. DESCRIZIONE DETTAGLIATA DEL FABBRICATO E DELLA UI PIGNORATA



VISTA TRIDIMENSIONALE DI INQUADRAMENTO

Il Fabbricato condominiale risale alla fine degli anni '90 e si erge per 5 piani f.t., oltre due piani interrati, serviti da una scala condominiale interna, dotata di due ascensori, un montacarichi e una scala esterna, per l'evacuazione in caso di incendio.

L'intero Complesso condominiale è realizzato con materiali, rifiniture originali dell'epoca di costruzione e tecniche costruttive di medio livello.

Per quanto visionato, lo stabile nelle parti comuni risulta indiscrete condizioni di manutenzione.

B Fg. 1477 Part. 50 sub 695 Piano 1

Alla U.I. oggetto di esecuzione vi si accede dall'ingresso posto su strada interna a c.so Unione Sovietica, salendo la scala condominiale e giungendo al pianerottolo del primo piano, sul quale si affacciano più U.I. I locali visionati, hanno destinazione d'uso urbanistica 'Laboratorio per servizi tecnici informatici', come riportato sui disegni allegati alla richiesta di Usabilità. La destinazione d'uso odierna riguarda Uffici e Aule di Formazione.

Non risulta chiaro, dalle ricerche eseguite quando la destinazione d'uso sia stata cambiata, trasformando il 'Laboratorio per servizi tecnici informatici' (categoria catastale D8) in Uffici (categoria catastale A10), in quanto non si sono riscontrate pratiche edilizie e oblazioni degli oneri urbanistici per il salto di categoria.

Detto questo è assodato che gli ambienti visionati abbiano altra destinazione d'uso e diversa categoria catastale, rispetto al progetto originale.

Fatta questa premessa, ai locali si accede superando l'Ingresso accedendo ad un'area di accoglienza con Receptionist. I locali hanno un 'ampia area, con funzione di distribuzione, posta centralmente, che immette ad aree suddivise da pareti/arredo che distinguono; 1 Ufficio di Direzione, 5 Uffici Operativi, 1 Sala Riunioni. Tutti questi ambienti risultano illuminati da ampie vetrate e finestre.

A questi locali si aggiungono: 1 Area Relax/Break, 1 locale destinato ad Archivio, 2 servizi igienici, localizzati in prossimità dell'entrata, oltre un servizio per portatore di handicap più distante; tutti questi locali sono dotati di illuminazione artificiale e areazione forzata.

Tutte le pareti divisorie tra i diversi locali sono pareti vetrate o pareti arredo.

I serramenti originali sono in profilati di alluminio con vetrocamera; la porta di accesso alla U.I. è blindata.

I materiali, le rifiniture interne della U.I. non sono originali dell'epoca di costruzione. Le condizioni interne dei locali risultano discrete.

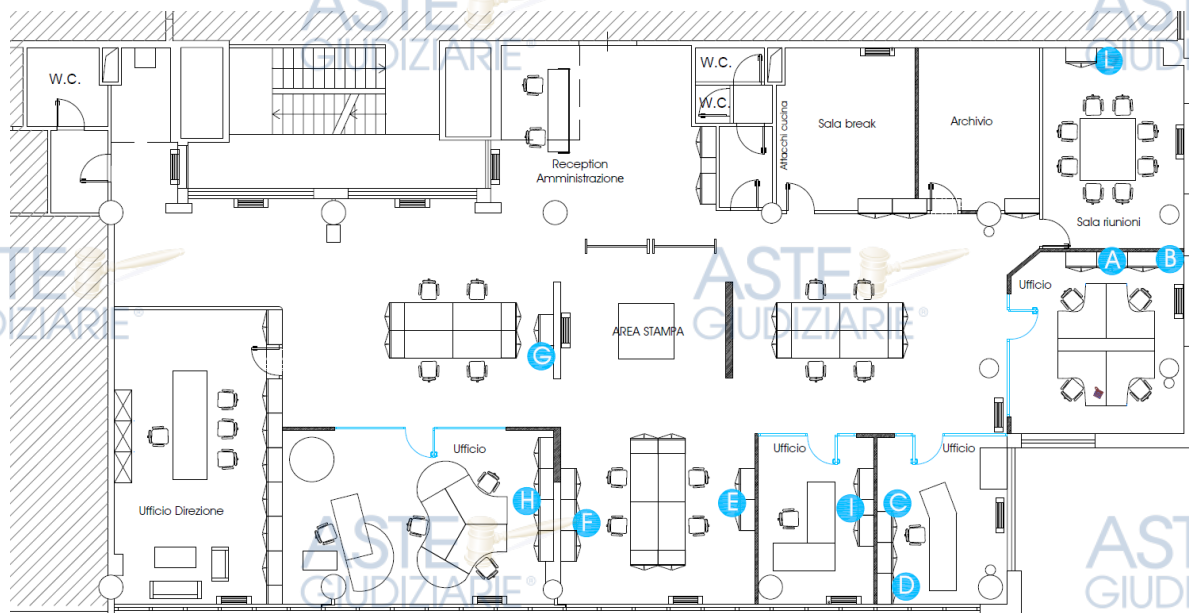
La U.I. **non è dotata** di cantina di pertinenza.

3.3. CERTIFICAZIONE IMPIANTI

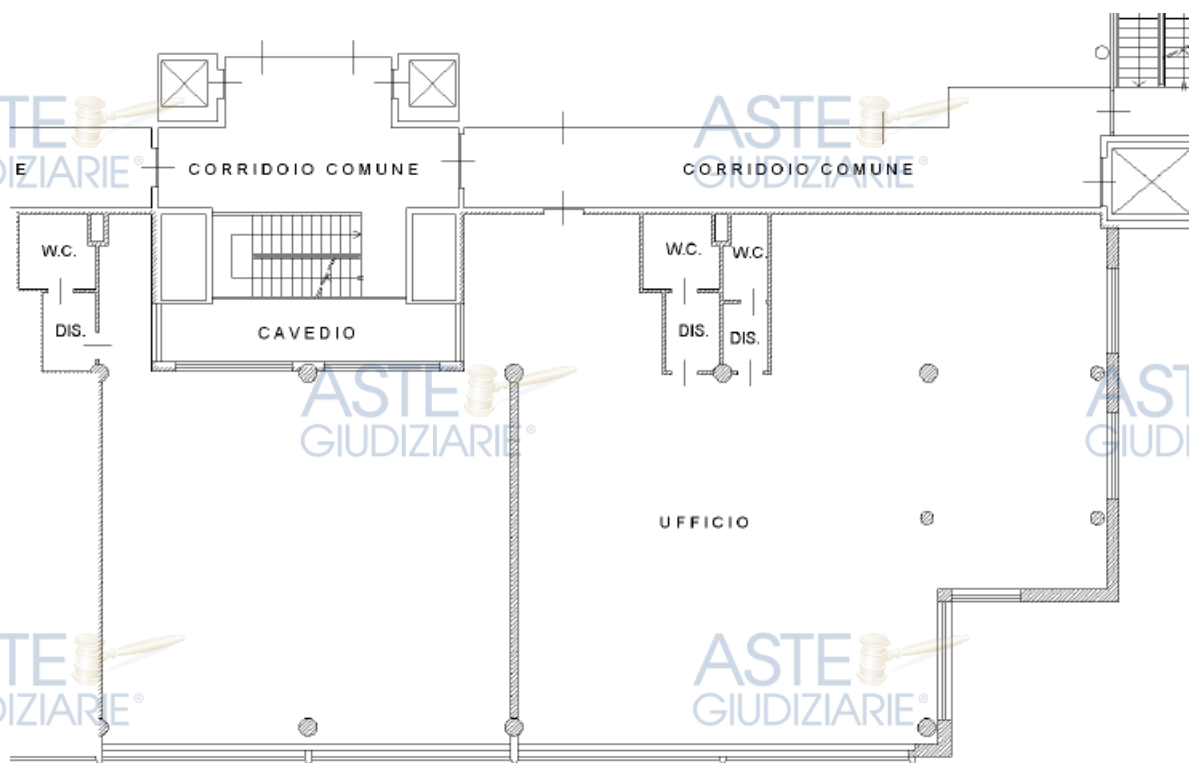
Riscaldamento => Centralizzato

Climatizzazione => Centralizzato

Elettrico => allacciato alla rete elettrica; è stata fornita la Di.CO – Dichiarazione di Conformità dell'Impianto



STRALCIO PLANIMETRIA CON DISPOSIZIONE ODIERNA



STRALCIO PLANIMETRIA CATASTALE sub 695

4. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

In data **14/10/2025**, dopo che il Custode aveva concordato con il CTU la data del sopralluogo, il CTU e il Custode, si trovarono in loco per visionare i locali.

Durante il sopralluogo venivano verificate la consistenza, lo stato di conservazione e della manutenzione dell'immobile, la vetustà dello stesso, le condizioni di manutenzione e conservazione delle parti comuni degli stabili di cui gli immobili fanno parte.

La UI pignorata era occupata come segue:

B Fg **1477** Part **50** sub **695** **GGGG**

4.1. RICERCA CONTRATTI DI AFFITTO

Il CTU ha fatto richiesta all'AdE di copia di eventuali contratti di locazione sull'immobile oggetto di pignoramento a nome dell'Esecutata, all'Agenzia dell'Entrate con PEC e E-Mail inviata in data **13/10/2025** e protocollato in data 13/10/2025 sul **REGISTRO UFFICIALE con il numero 193889**.

In data **30/10/2025** il CTU riceveva risposta via PEC, nella quale il funzionario di riferimento dell'Ufficio Territoriale di Torino 1, affermava che in riferimento alla richiesta di cui all'oggetto, si informa che in A.T. in capo all'Esecutata **non risultano registrati contratti di locazione/comodato in qualità di dante causa** e rimandava per maggiori dettagli sui contratti non di competenza di Torino1, all'Ufficio di TORINO 3, dai quali emerge:

B Fg. **1477** Part. **50** sub **695** Piano **1** è presente

CONTRATTO D'AFFITTO

Locazione ad uso	USO DIVERSO	n.° 6194	Serie 3T	Durata anni 6 (+6anni)
con	GGGG	con sede in	c.f./PI	
Durata dal	01/06/2021	al	30/05/2027	
Canone pattuito	€/mese 2.220	totale €/anno 26.640,00 + var.Istat 75%		

Il Contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento.

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Nel corso delle O.P. il CTU, tenendo conto dei documenti di cui all' art. 567 comma 2 c.p.c., ovvero del **Certificato Ipotecario TO 290877 anno 2025**, presente nel fascicolo e della **Nota di Trascrizione del Pignoramento** trascritto in data **25/06/2025** ai num. **RG 27638 e RP 20878**, effettuava presso i competenti uffici le necessarie indagini dei beni alla data della Trascrizione del Pignoramento, e più precisamente:

- Prendeva atto degli **Ultimi Atti di Compravendita** e dell'**Atto ante XX** presenti nel fascicolo (VEDI ALLEGATO 1);
- effettuava le **Visure Storiche Catastali** e richiedeva le **Planimetrie Catastali** (VEDI ALLEGATO 2 e 3);
- eseguiva le **Visure Ipotecarie per Soggetto** e le **Visure Ipotecarie per immobile** (VEDI ALLEGATO 5);
- richiedeva copia di eventuali **Contratti di Locazione** a nome degli Esecutato, all'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di TORINO 1 (VEDI ALLEGATO 6);
- compiva presso l'Archivio Tecnico Comunale le ricerche dell'**Ultimo Progetto Depositato** e del **Certificato di Abitabilità** (VEDI ALLEGATO 7)
- richiedeva all'amm.re di Condominio la Situazione Contabile dell'ESECUTATO nei confronti del Condominio (VEDI ALLEGATO 8)

Il CTU prima di rispondere al Q.P. precisa che la Procedura **RGE 454/2025** è inerente al Pignoramento Immobiliare trascritto in data **25/06/2025** ai num. **RG 27638 e RP20878** e che colpisce l'**intera quota di proprietà** della U.I. in Torino (TO) corso Unine Sovietica 612/15 Fabbricato A in capo all'ESECUTATO.

Pertanto, il Ventennio preso in considerazione sarà dal **25/06/2005** al **25/06/2025** con le ispezioni integrate dal CTU. (VEDI ALLEGATO 5)

Si specifica inoltre che le cancellazioni delle **formalità pregiudizievoli riscontrate saranno effettuate a cura della procedura, ma con oneri a carico dell'aggiudicatario**. Si fornisce pertanto, a titolo informativo, il costo degli oneri per la cancellazione delle formalità, che dovranno essere verificati dallo stesso aggiudicatario:

- IPOTECA VOLONTARIA Cancellazione Mutui (solo se erogati da Banche)
Tassa Ipotecaria € 35,00
- IPOTECHE VOLONTARIE (se erogate da finanziarie, privati o altro)
IPOTECA GIUDIZIALE
IPOTECA LEGALE
Imposta ipotecaria pari al 0,5% sul minore valore totale dell'ipoteca e il prezzo di aggiudicazione con minimo sindacale di € 40.000,00
- Imposta Bollo** € 59,00
- Tassa Ipotecaria** € 35,00
- TRASCRIZIONE
Imposta Ipotecaria € 200,00



Imposta Bollo € 59,00
Tassa Ipotecaria € 35,00



5.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

5.1.1. DOMANDE GIUDIZIALI ALTRE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

IPOTECA GIUDIZIALE

del **22/05/2024** emessa dal Tribunale di Torino (TO) **Rep. 2862/2024**, per Decreto Ingiuntivo, trascritta contro il **09/10/2024** alla Conservatoria dei RR II di Torino 1 ai numeri **RG 40188** e **RP 6205**

contro **--- ESECUTATO**

con sede in _____ per 1/1 di piena Proprietà

La Formalità è riferita alle UI in **corso Unione Sovietica n. 612/15/A** identificata al NCEU con il

Fg **1477** Part **50** sub **693** Cat. **A/10**, Piano **1**

Fg **1477** Part **50** sub **695** Cat. **A/10**, Piano **1**

5.1.2. CONVENZIONI MATRIMONIALI E PROVV. D'ASSEGNAZIONE CASA CONIUGALE

5.1.3. ATTI DI ASSERVIMENTO URBANISTICO

5.1.4. ALTRE LIMITAZIONI D'USO

5.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:

5.2.1. ISCRIZIONI

Ipoteca Volontaria

derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario, stipulata il **11/11/2019** a firma del dott. **Alberto MORANO** Notaio in Torino **Rep. 61236/32141**, iscritta il **12/11/2019** a Conservatoria dei RR II di Torino 1 ai nn. **RG 46559** e **RP 7438**,

a favore di **Creditore Ipotecario - EEEE** c.f. _____

Cifra Compl. € **1.250.000,00** (euro unmilione duecentocinquanta mila/00)

Cifra Capitale € **625.000,00** (euro seicentoventicinquemila/00)

durata -----

contro **Debitore Ipotecario --- ESECUTATO**

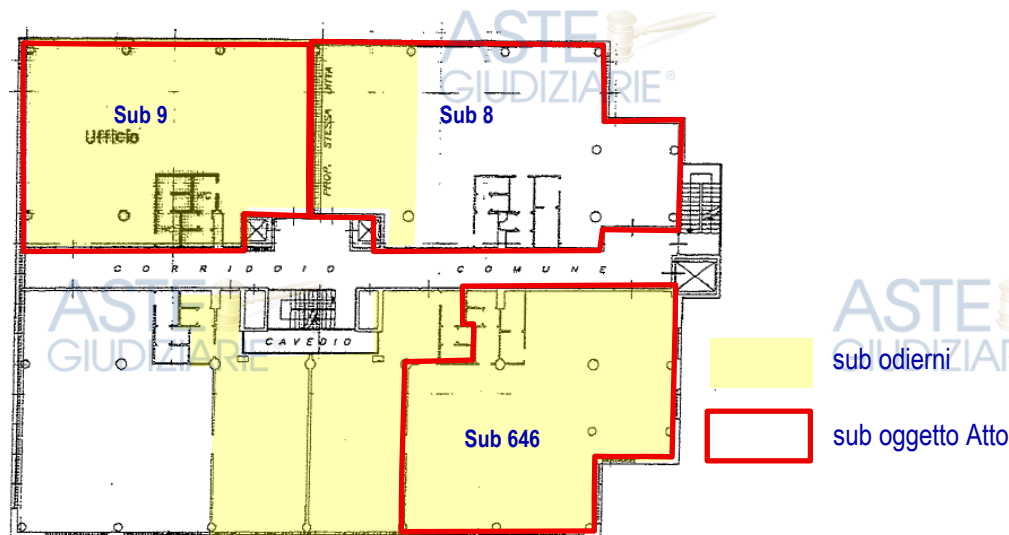
Il titolo è riferito alle UI in **corso Unione Sovietica n. 612/15/A** identificata al NCEU con il

Fg **1477** Part **50** sub **8** Cat. **D/8**, P1 → oggi parte del Fg **1477** Part **50** sub **693** parte **(*2)**

Fg **1477** Part **50** sub **9** Cat. **D/8**, P1 → oggi parte del Fg **1477** Part **50** sub **693** parte **(*2)**

Fg **1477** Part **50** sub **646** Cat. **D/8**, P1 → oggi parte del Fg **1477** Part **50** sub **695** parte **(*2)**

+ ALTRI BENI non oggetto della procedura



STRALCIO PLANIMETRIA CATASTALE ALLEGATO SUB 8, 9 e 646

IMPORTANTE per AGGIUDICAZIONE E TRASFERIMENTO

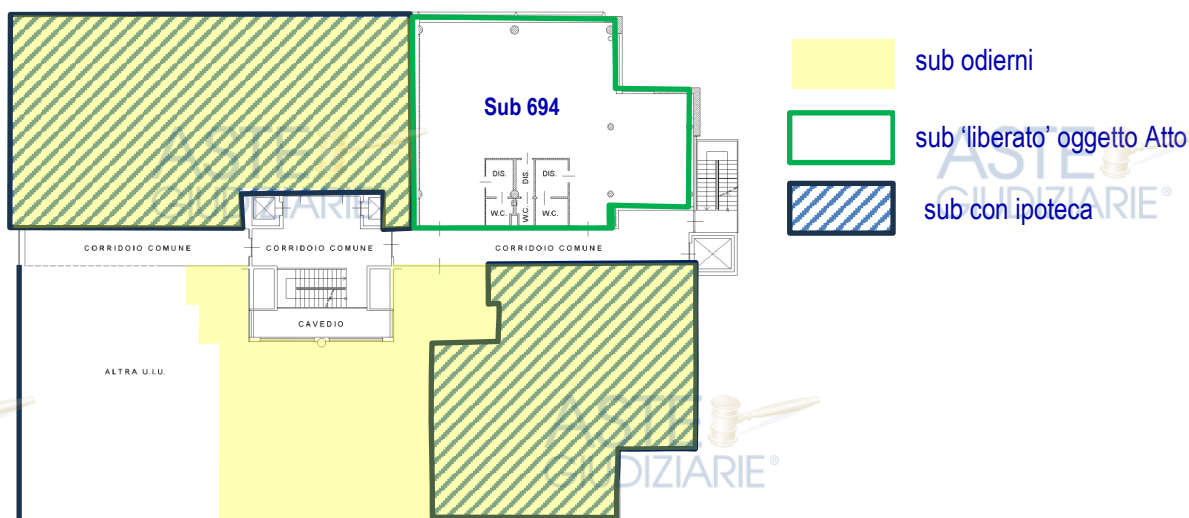
ANNOTATA per RESTRIZIONE DEI BENI, con

SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA

stipulata il **30/06/2022** a firma della dott. **Angelo CHIANALE** Notaio in Torino (TO) Rep. **93140/45310**, trascritto il **02/08/2022** alla Conservatoria dei RR II di Torino 1 ai numeri **RG 35429** e **RP 2558**

La Formalità è riferita alla UI in **corso Unione Sovietica n. 612/15/A** identificata al NCEU con il

Fg **1477 Part 50 sub 694**



STRALCIO PLANIMETRIA CATASTALE SUB 694

5.2.2. PIGNORAMENTI E SENTENZE DI FALLIMENTO

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

del **03/06/2025 Rep. 12964/2025**, trascritto il **25/06/2025** presso la Conservatoria dei RR.II. di TORINO 1 ai nn. RG **27638 e RP 20878**

a favore di --- **CREDITORE PROCEDENTE**

contro --- **ESECUTATO**

La Formalità è riferita alle UI in **corso Unione Sovietica n. 612/15/A** identificata al NCEU con il

Fg **1477 Part 50 sub 693 Cat. A/10, Piano 1**

Fg **1477 Part 50 sub 695 Cat. A/10, Piano 1**

5.2.3. ALTRE TRASCRIZIONI

5.2.4. ALTRE LIMITAZIONI D'USO

5.2.5. ALTRI VINCOLI ED OBBLIGHI

Alla data della trascrizione del pignoramento sulla U.I., con riferimento all'Ultimo Titolo, alla Certificazione Notarile presente nel fascicolo e alle Ispezioni ipotecarie eseguite

- ✓ **non sono palese** un Vincolo di Natura Condominiale;
- ✓ **non sono palesi** Vincoli o Oneri derivanti da Contratti Incidenti sull'attitudine Edificatoria o di Carattere Storico-Artistico;
- ✓ **non sono palesi** Diritti Reali a favore di terzi anche di Natura Condominiale (servitù, usufrutto, nuda prop., diritto di superficie, servitù prediali apparenti, etc.);
- ✓ **non sono palesi** Censi - Livelli - Usi Civici.

6. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

L'amministratore *pro tempore* del **Condominio Centro Uffici Mirafiori 2-c.so Unione Sovietica 612/15, Torino** ha fornito risposta alla richiesta telefonica del CTU, in merito alla Situazione Contabile nei confronti del Condominio.

Dai documenti ricevuti emergono alcune pendenze, che l'attuale proprietà ha nei confronti di:

Condominio

- | | | |
|---|---|--------------------|
| ○ Gestione Ordinaria | Rip. Spese Esercizio 01.01.2023 / 31.12.2023 | € 12.611,94 |
| | Rip. Spese Esercizio 01.01.2024 / 31.12.2024 | € 6.319,89 |
| | Rip. Prev. Esercizio 01.01.2025 / 31.12.2025 | € <u>6.140,96</u> |
| | Totale Insoluti Esercizi precedenti e 2025 | € 25.072,79 |
| ○ Gestione Straordinaria | | € ----- |
| ○ Gestione Riscaldamento -Esercizio anni precedenti | | € ----- |



Esercizio in corso



€ _____

Totale Insoluti Gest. Riscaldamento

€ _____

Si precisa che il Riscaldamento e Raffrescamento, sono gestiti da altra società, che nonostante le ripetute richieste telefoniche e a mezzo mail inoltrate per riceverli, non ha comunicato al CTU alcun dato.

Pertanto, non sono state riportate le spesa relative al Riscaldamento/Raffrescamento e se ne chiede la verifica in caso di trasferimento.

Si allega alla presente Relazione di Stima, la copia del **Regolamento di Condominio** dell'immobile pignorato, come fornito dall'Amministratore.

L'aggiudicatario all'asta dell'immobile pignorato dovrà attenersi strettamente all'osservanza del Regolamento di Condominio.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

7.1. PRATICHE EDILIZIE

Dalle indagini svolte nei pubblici uffici e dall'Ultimo Atto sono state richieste le seguenti pratiche: (VEDI ALLEGATO 7)

- **Prot. 1997-1-9825 del 14/0/1997** Concessione Edilizia (C.E.) per la Demolizione e costruzione 3 edifici per Attività Produttiva rilasciata con Provvedimento n. 650 rilasciato in data 16/10/1998
- **Prot. 2000-1-5048 del 03/04/2000** Variante alla C.E 650/98 rilasciata con Provvedimento n. 933 rilasciato in data 20/10/2000
- **Prot. 2001-9-3818 del 12/03/2001** Denuncia di Inizio Attività (DIA) Variante alla C.E 650/98 verificata positiva in data 14/03/2001
- **Prot. 2001-2-6358 del 30/04/2001** USABILITÀ rilasciata con Provvedimento n. 138 del 13/06/2002

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA

Ai sensi dell'art.30 comma 2 del DPR 380 del 06/06/2001, non viene richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica, essendo oggetto di stima un immobile facente parte di stabile condominiale entro stante a terreno già edificato, della superficie catastale inferiore a mq. 5.000.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA

B Fg. 1477 Part. 50 sub 695 Piano 1

PRESENTA DIFFORMITÀ

Dalle ricerche eseguite presso l'Archivio Comunale si è constatato che:

l'assetto planimetrico dell'immobile visionato durante il sopralluogo, raffrontato con l'Ultima planimetria Depositata in Archivio Comunale **NON È CORRISPONDENTE**, in quanto:

- è stata **demolita** la parete divisoria delimitante le vecchie superfici tra i sub 647 e 10 (vedi planimetrie allegate agli atti di Compravendita da pag.35-41);
- sono stati **demoliti** delle murature e dei vani per aperture passaggi sul muro divisorio tra i sub 10, 647 e 646 (vedi planimetrie allegate agli atti di Compravendita da pag.35-41);
- sono stati **demoliti** i muri divisori del locale Bagno;
- sono state **costruite** delle chiusure sul corridoio comune e sul locale attiguo per modificare l'accesso alla UI;
- sono state posizionate pareti vetrate/arredo.

In merito alle **Irregolarità Edilizie** descritte, non essendo state riscontrate pratiche autorizzative, queste potranno essere regolarizzate ai sensi della D.P.R. 380/2001 e s.m.i. In particolare, comportano la redazione di una **CILA** ai sensi **dell'art. 6bis, con l'applicazione anche del comma 5 della D.P.R. 380/2001 e s.m.i.**, inerente alla Sanzione Pecuniaria (€ 1.000,00 per il comune di Torino), oltre ai relativi Diritti di presentazione.

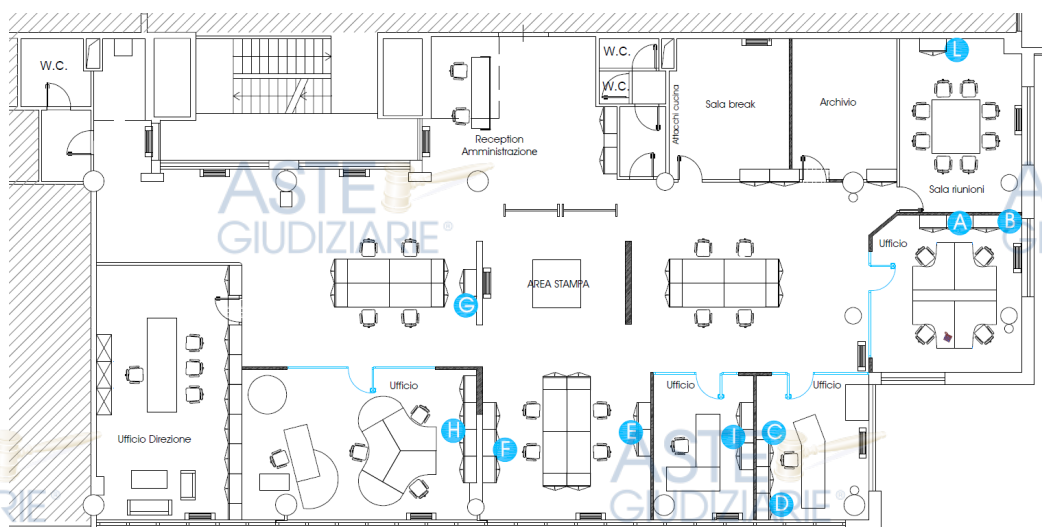
A questi si dovranno sommare:

- ✓ i Costi corrispondenti alla Redazione della Pratica Edilizia da presentare, a firma di un professionista abilitato, che vengono indicati orientativamente, in quanto l'abolizione delle tariffe professionali lascia al singolo professionista incaricato definire il proprio compenso;
- ✓ il rilascio delle Dichiarazioni di conformità degli impianti, a firma di un professionista abilitato, che vengono indicati orientativamente, come per la voce precedente;
- ✓ le opere di demolizione e ripristino dello stato originale, che non vengono indicate.

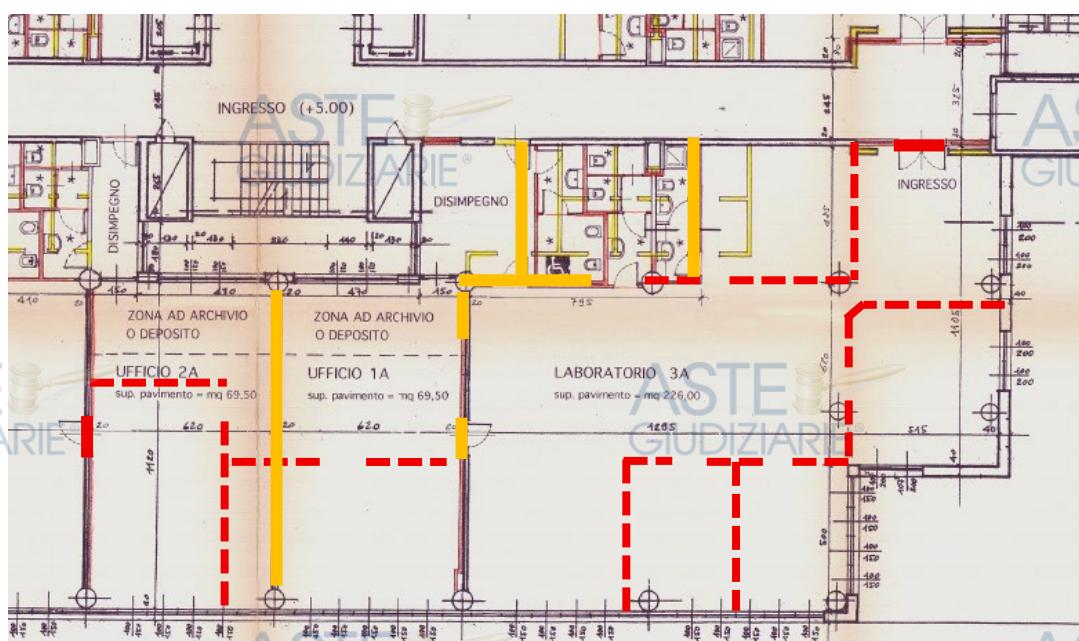
Costi di Regolarizzazione

- | | |
|---|--------------------------------|
| ✓ Diritti di presentazione Pratiche Edilizie: CILA | € 57,10 |
| ✓ Sanzioni | € 1.000,00 |
| ✓ Pratica edilizia a firma di un professionista abilitato | € 8.000,00 (escl. cassa e iva) |
| ✓ Dichiarazioni di conformità degli impianti | € 3.000,00 (escl. iva) |

Pertanto, l'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.



STRALCIO PLANIMETRIA ODIERNA



STRALCIO PLANIMETRIA Pratica Edilizia- Prot. 2001-9-03818

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE

B Fg. 1477 Part. 50 sub 695 Piano 1

PRESENTA DIFFORMITÀ

La visura storica catastale è corrispondente a quanto riportato in atti.

L'assetto planimetrico dell'immobile visionato durante il sopralluogo, raffrontato con la Planimetria Catastale **NON È CORRISPONDENTE**, allo stato dei luoghi visionato, in quanto:

- è stata **demolita** la parete divisoria delimitante le vecchie superfici tra i sub 647 e 10 (vedi planimetrie allegate agli atti di Compravendita da pag.35-41);

- sono stati **demoliti** delle murature e dei vani per aperture passaggi sul muro divisorio tra i sub 10, 647 e 646 (vedi planimetrie allegate agli atti di Compravendita da pag.35-41);
- sono stati **demoliti** i muri divisorii del locale Bagno;
- sono state **costruite** delle chiusure sul corridoio comune e sul locale attiguo per modificare l'accesso alla UI;
- sono state posizionate pareti vetrate/arredo.

In merito alla **non corrispondenza** della planimetria catastale sarà sufficiente

- presentare una pratica DOCFA, raffigurante la Planimetria Catastale della UI, che rappresenti lo stato di fatto corretto rispetto a quanto depositato in Comune.

In merito ai **costi**, questi dovranno comprendere la Redazione della Pratica Catastale da presentare, a firma di un professionista abilitato, i cui costi vengono indicati orientativamente, in quanto l'abolizione delle tariffe professionali lascia al singolo professionista incaricato definire il proprio compenso.

Inoltre, si richiede l'aggiornamento dell'elaborato planimetrico con l'indicazione esatta dei confini dei sub odierni

Costi di Regolarizzazione

- ✓ Diritti di presentazione Pratica catastale (€ 70,00 x 1UI) € **70,00**
- ✓ Pratica Catastale DOCFA a firma di un professionista abilitato € **1.500,00** (escl. cassa e iva)

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA

Come riportato nel capitolo dell'**INQUADRAMENTO URBANISTICO DELLA ZONA**, la zona è classificata Area IN con destinazione d'uso produttiva. Sono infatti consentite le 4. Attività commerciali (art. 3 punto 4, lett. B), le attività di ricerca finalizzate alla ricerca scientifica, tecnologica e industriale (art. 3 punto 8) e le attività ed i servizi, quali istruzione inferiore, istruzione superiore, servizi sociali e altro (art.3, punto 7, lett. a -con esclusione di residenze per anziani autosufficienti, centri di ospitalità, residenze sanitarie protette). Sono inoltre ammesse le attività e le strutture per il commercio e smi, secondo le modalità stabilite nel Regolamento Comunale in materia.

Pertanto, visto anche che a breve verrà pubblicato il nuovo PRGC, sarà necessario verificare, se la destinazione d'uso Uffici sia ammissibile e preveda un'oblazione per la trasformazione.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI / ATTO**NESSUNA DIFFORMITÀ****8.5. CERTIFICAZIONE ENERGETICA (ACE)**

Alla data della trascrizione del pignoramento sulla U.I., con riferimento all'Ultimo Titolo richiesto dal CTU e all'indagine effettuata sul Data Base del Sistema Piemonte - SIPEE Sistema Informativo Prestazione Energetica Edifici, della UI oggetto del pignoramento

B Fg. 1477 Part. 50 sub 695 Piano 1

NON È PRESENTE l'Attestato di Prestazione Energetica (APE)

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI PIGNORATI**9.1. SVILUPPO VALUTAZIONE**

Per la valutazione degli immobili oggetto di stima sono state eseguite analisi svolte attraverso indagini di mercato, mirate a reperire i più frequenti prezzi medi di mercato al metro quadrato commerciale, con riferimento a compra/vendita di immobili simili a quelli in esame, avvenute negli ultimi mesi, valutando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, considerate le loro ubicazioni, destinazione d'uso attuali.

Al fine di valutare il valore delle U.I. oggetto della presente, considerando il periodo di stasi del mercato immobiliare, si è ritenuto di procedere adottando due metodi:

➔ del **Market Comparison Approach (MCA)** - Standard Internazionali di Valutazione, che si fonda sul principio elementare, che il prezzo del bene da stimare venga fissato dal mercato degli immobili, nello stesso modo con cui il mercato medesimo fissa il valore degli immobili di cui si conosce il prezzo. Traducendo in termini di equazione il prezzo noto del bene immobiliare di cui conosciamo le caratteristiche e le qualità, questo sarà equivalente al prezzo delle U.I. comparabili prese in considerazione, secondo scale di misurazione con unità decrescenti o crescenti prestabilite. La verifica di queste condizioni è rimessa al test della divergenza % assoluta, con il quale si accerta che la variabilità dei prezzi corretti non superi una determinata soglia massima comunemente accettata sia in dottrina che nella pratica estimativa, funzione dei risultati degli studi della distribuzione normale standardizzata. Nella normale pratica estimativa si considera corretta se il risultato della divergenza risulta inferiore a **5-7%**;

➔ della **Capitalizzazione Diretta**, che determina il valore di un bene attraverso la sua capacità di generare reddito.

Per la valutazione finale sono state tenute in considerazione:

- il Contratto di Locazione REGISTRATO, per l'immobile - **sub 695**;
- **3 immobili per ciascuna UI da valutare**, la cui offerta economica di vendita deriva dagli **annunci dedotti dal mercato immobiliare**, con caratteristiche estrinseche ed intrinseche simili, diverso/uguale stato di manutenzione e qualità architettoniche simili e/o diverse, rispetto a quello oggetto di pignoramento;
- **le tabelle semestrali dell'O.M.I.** con riferimento a quanto disponibile nel Data Base messo a disposizione dall'Agenzia delle Entrate, al 1° semestre 2025 e 2° semestre 2024;
- i valori riscontrati nei **Borsini Immobiliari** (Borsino Immobiliare, FIAIP ...)

Inoltre, ai valori trovati, sono state applicate:

- la **riduzione del valore per assenza di garanzia per vizi**;
- la **riduzione delle spese per le pratiche edilizia e catastale**;
- valutata una **riduzione per Occupazione Immobile** locato;
- applicato un **arrotondamento** in eccesso/difetto.

Per calcolare la **Riduzione per Occupazione Immobile** locato è stato:

- ✓ considerato l'**Adeguamento ISTAT** come da contratto adeguandolo ad oggi (Ottobre 2025), applicando l'**adeguamento ISTAT al 75%** per ciascuna annualità completa trascorsa dal 01/06/2021, come segue:

• Canone Iniziale (01/06/2021)	€/annui 26.640,00	€/mese 2.220,00
• Canone Aggiornato a Ottobre 2025	€/annui 29.999,35	€/mese 2.499,95

- ✓ applicata la formula per la **Riduzione per Occupazione Immobile**, che tiene conto della durata contrattuale mancante, del canone di mercato e del canone di locazione effettivamente pagato, applicando la formula

$$R = \sum_{t=1}^n C_{mt} \cdot \frac{C_{m0}}{C_{eff0}} \quad \text{dove}$$

$$\sum_{t=1}^n C_{mt}$$

è la Somma dei Canoni Totali ancora da pagare fino alla scadenza contrattuale

C_m è il valore del Canone di Locazione dell'immobile

C_{m0} è il valore del Canone Medio di Mercato che potrebbe avere l'immobile alla data della perizia (AdE)

C_{eff0} è il valore del Canone effettivamente pagato per l'immobile alla data della perizia (come da contratto)

Dai conteggi eseguiti la **Riduzione per Occupazione Immobile** ammonta ad **€ 17.362,50**.

In ultimo **prudenzialmente**, il valore ottenuto con il Metodo di Stima **MCA** è stato confrontato al valore ritrovato con il metodo della **Capitalizzazione Diretta**.

9.2. CRITERIO DI MISURAZIONE E CALCOLO PER DETERMINARE LA CONSISTENZA

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

Descrizione	Consistenza		Indice		Commerciale
B Fg. 1477 Part. 50 sub 695					
Vani Principali	450,00	x	100 %	=	450,00
Balconi fino a 25 mq	----	x	30 %	=	----
Balconi mq eccedenti	----	x	10 %	=	----
Pertinenza	---	x	25 %	=	----
arrotondamento +/-	----	x	100 %	=	----
Totale:	450,00				450,00

9.3. OSSERVAZIONI

MERCATO IMMOBILIARE

COMPARATIVO 1 – ANNUNCIO IMMOBILIARE

Tipo fonte:	annuncio immobiliare	Data rilevazione:	25/07/2025
Descrizione:	UFFICIO	Indirizzo:	c.so Unione Sovietica, Torino (TO)
Superfici Principali:	mq 245	Sup. accessorie:	mq ---
Prezzo/Prezzo richiesto:	€ 290.000,00		pari a 1.183,67 Euro/mq
Sconto trattativa:	10 %		
Prezzo/Prezzo richiesto:	€ 261.000,00		pari a 1.065,31 Euro/mq

COMPARATIVO 2 - ANNUNCIO IMMOBILIARE

Tipo fonte:	annuncio immobiliare	Data rilevazione:	07/01/2025
Descrizione:	UFFICIO	Indirizzo:	c.so Unione Sovietica, Torino (TO)
Superfici Principali:	mq 225	Sup. accessorie:	mq ---
Prezzo/Prezzo richiesto:	€ 230.000,00		pari a 1.022,22 Euro/mq
Sconto trattativa:	10 %		
Prezzo/Prezzo richiesto:	€ 207.000,00		pari a 920,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3- ANNUNCIO IMMOBILIARE

Tipo fonte:	annuncio immobiliare	Data rilevazione:	25/07/2025
Descrizione:	UFFICIO	Indirizzo:	c.so Unione Sovietica, Torino (TO)
Superfici Principali:	mq 273	Sup. accessorie:	mq ---

Prezzo/Prezzo richiesto: € 320.000,00 pari a 1.172,16 Euro/mq
 Sconto trattativa: 10 %
 Prezzo/Prezzo richiesto: € 288.000,00 pari a 1.054,94 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI

Agenzia delle Entrate di Torino – OMI (1 sem fino a 30/06/2025)

Comune **TORINO (TO)**
 Fascia/zona **PERIFERIA/MIRAFIORI SUD** Cod. zona **D6**
 Tipologia prevalente **ABITAZIONI di tipo Economico** Destinazione valutata **TERZIARIO**
 Stato Manutenzione **NORMALE**
 Valore Mercato min. **€/mq 580,00** Valore Mercato max **€/mq 1.150,00**
 Valore Locato min. **€/mq 4,80** Valore Locato max **€/mq 9,60**

Agenzia delle Entrate di Torino – OMI (1 sem fino a 31/12/2024)

Comune **TORINO (TO)**
 Fascia/zona **PERIFERIA/MIRAFIORI SUD** Cod. zona **D6**
 Tipologia prevalente **ABITAZIONI di tipo Economico** Destinazione valutata **TERZIARIO**
 Stato Manutenzione **NORMALE**
 Valore Mercato min. **€/mq 580,00** Valore Mercato max **€/mq 1.150,00**
 Valore Locato min. **€/mq x mese 5,00** Valore Locato max **€/mq x mese 10,00**

FIAIP

Comune **TORINO (TO)** Fascia/zona **MIRAFIORI SUD**
 Tipologia **UFFICI** Destinazione **UFFICI**
 Valore Mercato min. **€/mq 920,00** Valore Mercato max **€/mq 1.320,00**

9.4. SVILUPPO VALUTAZIONE

B Fg. 1477 Part. 50 sub 695

TABELLA DEI DATI

PREZZO e CARATTERISTICHE	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3	Soggetto di stima
Ubicazione — TORINO (TO)	C.SO Unione Sovietica	C.SO Unione Sovietica	C.SO Unione Sovietica	C.SO Unione Sovietica
Fg. 1477 Part.50 sub 695 --- P1				
Tipologia Immobile	UFFICI	UFFICI	UFFICI	UFFICI
Prezzo Unico rilevato	€ 290.000,00	€ 230.000,00	€ 320.000,00	
Tipologia di rilevamento	Annuncio Immobiliare	Annuncio Immobiliare	Annuncio Immobiliare	
Data Rogito / Inserzione	25/07/2025	07/01/2025	27/10/2025	
Mesi dal rilevamento	4	11	1	
Sconto sul Prezzo rilevato	10%	10%	10%	
Prezzo Adottato	€ 261.000,00	€ 207.000,00	€ 288.000,00	
Superficie Catastale -	mq 245,00	mq 225,00	mq 273,00	450,00 mq.

INDICI E ALTRI DATI NECESSARI ALLA STIMA

Sup. VANI PRINCIPALI				450,00	mq.
Sup. BALCONI scoperti fino a 25mq				---	mq.
Sup. BALCONI scoperti oltre mq 25					mq
Sup. CANTINA				---	mq
Arrotondamento +/-				---	mq
Numero Posto auto	6	4	2	---	n.
Livello di piano	4	2	2	1	n.
Numero Servizi igienici	3	1	3	3	n.
Ascensore	1	1	1	1	n.
Manutenzione (1- 2 - 3 - 4 - 5)	3	3	3	4	n.
Zona (+1;+2;...-1; -2;...)	0	0	0	0	n.
Qualità (+1;+2;...-1; -2;...)	0	0	0	0	n.

* PTerra=0, P1=1, ...

*** 1= scadente; 2=trascurato; 3=normale; 4=buono; 5=ottimo

** ASSENTE = 0 / PRESENTE = 1

**** +1, +2, ...-1,-2 ...

TABELLA SAGGI E COEFFICIENTI DI RAGGUAGLIO

Data - rivalutazione (%)		1%
Superficie VANI PRINCIPALI		1
Superficie BALCONI		0,30
Superficie CANTINA		0,25
Posto auto		€ 2.000,00
Livello PIANO - incremento (%)	→ Valore percentuale	2%
Servizi igienici	→ Vetustà 40 → Vita utile 20	€ 7.000,00
Ascensore	costo nuovo impianto	€ -----
	→ Quota millesimale € -----	
	→ Impianto Ristrutturato da anni --	
	→ Vita Utile Impianto anni --	
Stato di Manutenzione EDIFICIO	costo per passaggio di stato	€ 30.000,00
ZONA	→ Valore percentuale	1%
QUALITA' EDIFICIO	→ Valore percentuale	1%

COMPARABILE 1	SupComm	mq 245,00	Prezzo unitario	€ 1.065,31	Prezzo marginale	€ 920,00
COMPARABILE 2	SupComm	mq 225,00	Prezzo unitario	€ 920,00		
COMPARABILE 3	SupComm	mq 273,00	Prezzo unitario	€ 1.054,95		
SOGGETTO DI STIMA	SupComm	mq 450,00				

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI**TABELLA DI VALUTAZIONE**

	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3
Prezzo				€ 261.000,00	€ 207.000,00	€ 288.000,00
Data	-€ 217,50	-€ 172,50	-€ 240,00	€ 870,00	€ 1.897,50	€ 240,00
Superficie VANI PRINCIPALI	€ 920,00	€ 920,00	€ 920,00	€ 188.600,00	€ 207.000,00	€ 162.840,00
Superficie BALCONI scoperti fino a 25mq	€ 276,00	€ 276,00	€ 276,00	€ -----	€ -----	€ -----
Superficie CANTINA	€ 230,00	€ 230,00	€ 230,00	€ -----	€ -----	€ -----
Posto auto	€ 2.000,00	€ 2.000,00	€ 2.000,00	-€ 12.000,00	-€ 8.000,00	-€ 4.000,00
Servizi igienici	€ 7.000,00	€ 7.000,00	€ 7.000,00	€ 7.000,00	€ 21.000,00	€ 7.000,00
Livello di piano	€ 5.117,65	€ 4.058,82	€ 5.647,06	-€ 15.352,94	-€ 4.058,82	-€ 5.647,06
Ascensore	€ -----	€ -----	€ -----	€ -----	€ -----	€ -----
Stato di manutenzione	€ 30.000,00	€ 30.000,00	€ 30.000,00	€ 30.000,00	€ 30.000,00	€ 30.000,00
Zona	€ 2.610,00	€ 2.070,00	€ 2.880,00	€ -----	€ -----	€ -----
Qualità	€ 2.610,00	€ 2.070,00	€ 2.880,00	€ -----	€ -----	€ -----
PREZZO CORRETTO				€ 453.117,06	€ 447.838,68	€ 471.432,94

VALORE di MERCATO →	€ 457.463,00	CONFERMATA
d% (divergenza % assoluta)	5,27%	
Valore Superficie Valutata →	€/mq 1.016,58	

CALCOLO DEL VALORE DI RIDUZIONE PER LO STATO DI OCCUPAZIONE

	Data registrazione	Data scadenza	Durata	Mesi mancanti 1a scadenza
$\sum_{i=1}^n C_{m,i}$	01/06/2021	31/05/2027	6+6	5 mesi 2026 nei primi 4 anni
1	Somma canoni ancora da versare			€/anno 12.499,73
$C_{m,0}$	valore Canone medio di locazione			€/mese 3.472,50
$C_{eff,0}$	valore Canone pattuito di locazione			€/mese 2.499,95
R	Valore di riduzione per lo stato di occupazione			€ 16.875,00

9.5. VALORE DI MERCATO (OMV)

ID	DESCRIZIONE	CONSI-STENZA	VALORE INTERO	VALORE DIRITTO	
B	UFFICI	mq 450,00	€ 457.463,00	€ 457.463,00	
	Spese di regolarizzazione delle difformità edilizie			-€ 9.057,10	
	Spese di regolarizzazione delle difformità catastali			-€ 1.570,00	
	Riduzione per stato di occupazione			-€ 16.875,00	
	Valore di Mercato dell'immobile B nello stato di fatto e di diritto in cui si trova		€ 429.960,90		
	Totale INSOLUTI Condominio				€ 25.072,79
	Totale INSOLUTI Riscaldamento – Climatizzazione --- non sono pervenute informazioni				€ -----

9.6. VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV)

Valore di Mercato dell'immobile B nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€ 426.872,90
Riduzione del valore per assenza di garanzia per vizi	-€ 3.000,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	€ -----
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente	€ -----
Riduzione per arrotondamento +/-	-€ 60,90
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€ 426.900,00

10. APPLICABILITÀ DELL'ART. 1 COMMI 376, 377 E 378 DELLA LEGGE 178/2020 (LEGGE DI BILANCIO)

Dai documenti esaminati NON SUSSISTONO presupposti di applicabilità dell'art. 1 commi 376, 377 e 378 della legge 178/2020 (Legge di Bilancio), in quanto la UI oggetto della presente procedura, NON RISULTA un immobile realizzato in regime di edilizia convenzionata o agevolata, finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche.

Torino li 31/12/2025



Il tecnico incaricato
arch. MARIA CRISTINA MILANESE

Tecnico Incaricato: arch. MARIA CRISTINA MILANESE

Pagina 60 a 60