



TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROCEDIMENTO ESECUTIVO
718/2024 R.G.E.

GIUDICE DELL'ESECUZIONE
Dott.ssa Elisabetta Duretto

CREDITORE PROCEDENTE
Condominio via Buriasco n. 20/12-20

DEBITORI ESECUTATI
----- e -----

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

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
del **28.02.2025**

creata con **Tribù Office 6**
ASTALEGALE.NET



L'ESPERTO
Geom. Gian Carlo La Vigna

creditore procedente: **Condominio via Buriasco n. 20/12-20**

debitori eseguiti: ----- e -----

Pagina 1 di 11



GIURAMENTO

Con provvedimento del 11.11.2024 l'Ill.mo G.E. dott.ssa Elisabetta Duretto nominava lo scrivente Gian Carlo La Vigna, geometra libero professionista con studio a Torino in via C. Beggiamo n. 5, iscritto al n. 7267 dell'Albo Professionale del Collegio Geometri di Torino e al n. 174 dell'Albo Nazionale dei Consulenti Tecnici del Giudice, quale Esperto per le operazioni di descrizione e stima dell'unità immobiliare pignorata invitandolo a prestare giuramento in cancelleria secondo le rituali modalità telematiche (verbale depositato il 13.11.2024).

Nel succitato provvedimento il G.E. assegnava il seguente quesito qui richiamato per singoli punti disponendo altresì termine per il deposito telematico della relazione scritta almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per la comparizione delle parti e dei creditori iscritti non intervenuti (11.03.2025 - ore 10:30).

OPERAZIONI PERITALI

Nei giorni successivi lo scrivente acquisiva la documentazione utile e i dati necessari per rispondere compiutamente ai quesiti posti eseguendo sessioni e accertamenti al catasto fabbricati, l'archivio notarile e l'archivio edilizio di Torino, l'agenzia delle entrate di Torino 1, le conservatorie dei registri immobiliari di Torino 1 e 3, lo studio dell'amministratore protempore e sulla località.

Il 05.12.2024 eseguiva il sopralluogo interno al bene pignorato svolto senza accesso forzoso unitamente al custode giudiziario (I.V.G. di Torino) e alla presenza dell'esecutato, compiendo contestualmente i rilievi grafici e fotografici dei locali costituenti la massa pignorata (alloggio e cantina di pertinenza).

Successivamente eseguiva indagini di mercato circa i valori medi di compravendita applicati nella zona di ubicazione per beni che si possono ritenere simili, fatte le dovute considerazioni e proporzioni del caso.

DOCUMENTAZIONE ALLEGATA

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

- allegato 1: documentazione fotografica esterni e interni;
- allegato 2: visura e scheda catastale dell'unità immobiliare pignorata;
- allegato 3: planimetria indicativa dello stato di fatto dei luoghi;
- allegato 4: visura agenzia delle entrate di Torino 1 sullo stato locativo;
- allegato 5: regolamento condominiale contrattuale;
- allegato 6: atto di provenienza della proprietà;
- allegato 7: licenza edilizia per "varianti in corso d'opera";
- allegato 8: licenza di abitazione.

TRATTAZIONE DEL MANDATO E RISPOSTA AI QUESITI

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

creditore procedente: **Condominio via Buriasco n. 20/12-20**

debitori eseguiti: e e

Pagina 2 di 11

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO
ECCUZIONE IMMOBILIARE 718/2024 R.G.E.

LOTTO UNICO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA

A) quota 1/1 piena proprietà

Comune di Torino, via Buriasco n. 20 interno 12:

- 1) al piano quarto (5° f.t.): alloggio di due arie con accesso dal pianerottolo comune dotato di fermo corsa ascensore, distinto con la sigla "A4" nella planimetria generale allegata con la lettera "Y" all'atto di deposito del regolamento di condominio rogito Notaio Giovanni Battista Picco del 10.10.1972, rep. 47255 - racc. 30257, trascritto a Torino 3 il 11.11.1972 ai nn. Rg. 52832 - Rp. 39946, composto da: ingresso, soggiorno, cucina, camera, ripostiglio, bagno e balcone; coerenze da nord in senso orario: alloggio "B4", area comune, via Buriasco, alloggio "C4", vano ascensore, pianerottolo del piano, salvo altre;
- 2) al piano interrato: cantina di pertinenza con accesso dal corridoio comune, distinta con la sigla "A4" nella planimetria generale allegata con la lettera "S" al succitato atto di deposito; coerenze da nord in senso orario: centrale termica comune, sottosuolo area comune, corridoio comune, cantina "A3", salvo altre.

A seguito delle variazioni d'ufficio del 03.06.2014 per "bonifica identificativo catastale", del 09.11.2015 per "inserimento in visura dei dati di superficie" e del 21.03.2016 per "codifica piano incoerente", l'unità immobiliare pignorata, originariamente identificata con il foglio 106 particella 113 sub. 14, è attualmente censita al catasto fabbricati di Torino con il foglio **1464** particella **252** subalterno **116** (via Buriasco n. 20, scala 12, piano S1/4, zona censuaria 3, categoria A/3, classe 6, vani 4, superficie catastale mq. 80, rendita catastale €. 444,15) e volturata a "----- nata a ----- il --.--.-- cod. fis.: --- -- -- -- -- -, proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con -----; ----- nato a ----- il --.--.-- cod. fis.: --- -- -- -- -- -, proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con -----" (allegato 2).

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

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE

Consistenza commerciale complessiva dell'unità immobiliare:	80,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva degli accessori:	0,00 m ²
Valore di mercato del bene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 60.000,00
Valore di vendita giudiziaria del bene nel medesimo stato di fatto e di diritto:	€. 45.000,00

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

In occasione del sopralluogo interno compiuto il 05.12.2024, si è accertato che l'alloggio e la cantina di pertinenza erano di fatto occupati e utilizzati dagli esecutati.

Dalla visura dell'agenzia delle entrate di Torino 1 risulta che al 14.01.2025 il bene pignorato non è oggetto di scritture private stipulate dagli esecutati a favore di terzi (allegato 4).

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

creditore procedente: **Condominio via Buriasco n. 20/12-20**

debitori esecutati: ----- e -----

Pagina 3 di 11

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

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Le ispezioni eseguite alla conservatoria dei registri immobiliari di Torino 1 con aggiornamento alla data odierna, evidenziano le seguenti formalità pregiudizievoli gravanti sull'immobile esecutato indicate ai punti 4.2 la cui cancellazione avverrà a cura della procedura ma con i seguenti oneri ad esclusivo carico dell'aggiudicatario:

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

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

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna.

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: nessuna.

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: l'area sulla quale insiste il bene pignorato non è gravata da diritti di censo, livello o usi civici a favore di terzi.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso (regolamento condominiale):

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

Il condominio di via Buriasco n. 20 interni 12-14-16-18-20 è disciplinato dall'atto di "divisione, frazionamento, regolamentazione dei rapporti di vicinato e giuridico-patrimoniale fra stabili" allegato con la lettera "A" all'atto di deposito rogito notaio Giovanni Battista Picco del 10.10.1972, rep. 47255 - racc. 30257, trascritto a Torino 3 il 11.11.1972 ai nn. Rg. 52832 - Rp. 39946 e dal regolamento condominiale contrattuale allegato con la lettera "C" al succitato atto di deposito. Quest'ultimo prevede i seguenti vincoli di destinazione d'uso ovvero limitazioni all'utilizzo del bene pignorato (allegato 5):

"PARTE SECONDA

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO DELL'EDIFICIO SITO IN TORINO, VIA BURIASCO 20 INTERNI 12-14-16-18-20

...omissis...

Articolo 16 - Diritti ed obblighi per i condomini

Le singole unità immobiliari costituenti:

- a) i vari lotti della casa di civile abitazione, potranno essere destinate ad alloggi di civile abitazione, studi professionali, uffici commerciali privati e pubblici;
- b) i vari lotti del fabbricato sotterraneo, potranno essere destinate a box per autorimesse private, magazzini, laboratori, depositi e quanto altro consentito.

È permessa la locazione dei locali con i vincoli e le limitazioni sotto elencate.

Nei rapporti con il condominio l'inquilino non può sostituire il proprietario, che solo risponde

creditore procedente: **Condominio via Buriasco n. 20/12-20**

debitori eseguiti: e e

Pagina 4 di 11

sempre davanti al condominio.

In particolare è vietato:

- destinare gli appartamenti e i locali in genere dell'edificio ad alberghi, pensioni, sanatori, agenzie di pegno, sale da ballo, sedi di circoli ricreativi o di partiti politici, depositi di infiammabili ed esplosivi, industrie rumorose o emananti odori molesti, o di farne uso contrario alla decenza e al buon costume;
- vendere cantine a terzi che non siano comproprietari dello stabile;
- ...omissis...
- custodire sostanze o merci puzzolenti o insalubri, e materiali esplosivi ed infiammabili che possano pregiudicare l'incolumità dello stabile;
- adibire le cantine ad ogni altro uso che non sia quello di deposito ripostiglio per le unità immobiliari di cui fanno parte, esclusi i materiali pericolosi o infiammabili."

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

4.2.1. Iscrizioni da cancellare:

- ipoteca volontaria iscritta il 22.06.2002 ai nn. Rg. 27806 - Rp. 5714 e successiva ipoteca in rinnovazione iscritta il 30.05.2022 ai nn. Rg. 23276 - Rp. 4121:
favore: Banca UCB;
contro: ----- e -----;
iscrizione: €. 182.051,06;
cancellazione totale: la formalità colpisce esclusivamente l'immobile pignorato.

4.2.2. Trascrizioni da cancellare:

- pignoramento immobiliare trascritto il 07.10.2024 ai nn. Rg. 39766 - Rp. 30930:
favore: condominio via Buriasco n. 20/12-20;
contro: ----- e -----;
cancellazione totale: la formalità colpisce esclusivamente l'immobile pignorato.

4.2.3. Trascrizioni da non cancellare: nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

5.1. SPESE CONDOMINIALI

Spese ordinarie annue di gestione (condominio e riscaldamento): €. 2.574,96
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: €. 162,80
Spese scadute ed insolute alla data della perizia (condominio e riscaldamento): €. 5.316,53
Come previsto dall'articolo 63 comma 4 delle disposizioni d'attuazione del codice civile, l'aggiudicatario è comunque responsabile in solido con gli esecutati unicamente delle spese insolute condominiali e del riscaldamento, sia ordinarie che straordinarie, riferite all'annualità gestionale in corso (non solare) e a quella precedente, rispetto alla data di trasferimento della proprietà in suo favore. Ad eccezione degli importi a preventivo, le spese pregresse nei due anni anteriori la data della presente perizia, sono quindi da intendersi puramente indicative. È consigliabile comunque che l'interessato verifichi preliminarmente lo stato del debito in prossimità della data dell'asta così da quantificare le reali spese a carico del bene esecutato nel periodo di competenza legale (amministratore protempore del condominio: "studio Brescia di Brescia Domenico Davide, tel.: 011 / 077.29.07"; gestore del riscaldamento: "Arcoservizi s.p.a., tel.: 011 / 222.78.78").

5.2. PROCEDIMENTI GIUDIZIARI

Dalle informazioni ricevute dalla sig.ra Sonia Corradini, referente dello "Studio Due Esse Srls in Rivoli (To) via Volturmo n. 3, tel. 0142/409.375, cell. 351/542.09.75, pec: dueesse24@pec.it, mail: direzione.dueesse@gmail.com, dueesse24@gmail.com", gli esecutati depositeranno al

creditore procedente: **Condominio via Buriasco n. 20/12-20**

debitori esecutati: ----- e -----

Pagina 5 di 11

tribunale ordinario di Torino una "procedura di sovraindebitamento" (gestore: avvocato Francesca Miranda, nominata dall'Organismo di Composizione della Crisi "Sostegno del debitore Torino").

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1. PROPRIETA' ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO

Alla data di trascrizione del pignoramento immobiliare a favore del creditore procedente (07.10.2024), l'intera piena proprietà dell'unità immobiliare in questione era intestata agli esecutati ----- e ----- per la quota di 1/2 ciascuno, coniugati in regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

6.2. CRONISTORIE DEL VENTENNIO

In merito alle vicende del bene esecutato nel ventennio anteriore la trascrizione del pignoramento immobiliare (08.10.2004 ÷ 07.10.2024), si elencano qui di seguito i nominativi dei titolari e i dati dei rispettivi titoli di acquisto della proprietà pignorata:

- 1) atto di c/v notaio Santino Francesco Maccarone del 06.06.2002, rep. 9591 - racc. 2641 trascritto a Torino 1 il 22.06.2002 ai nn. Rg. 27805 - Rp. 18471 (allegato 6):
----- nato a ----- il --.--.-- (cod. fis.: --- -- -- -- --) e ----- nata a ----- il --.--.-- (cod. fis.: --- -- -- -- --) vendevano ai coniugi ----- nato a ----- il --.--.-- (cod. fis.: --- -- -- -- --) e ----- nata a ----- il --.--.-- (cod. fis.: --- -- -- -- --), l'intera piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto d'esecuzione, per la quota di 1/2 ciascuno in regime patrimoniale di comunione legale dei beni (primi proprietari per atto tra vivi anteriore al ventennio e proprietari attuali esecutati);

6.3. PRIMO TITOLO DI ACQUISTO ANTERIORE AL VENTENNIO

Il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al ventennio è l'atto di c/v notaio Santino Francesco Maccarone del 06.06.2002, rep. 9591 - racc. 2641, trascritto a Torino 1 il 22.06.2002 ai nn. Rg. 27805 - Rp. 18471 (allegato 6).

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

7.1. PRATICHE EDILIZIE

Dagli accertamenti compiuti in archivio edilizio risulta che la costruzione e l'occupazione del condominio compendiante l'unità immobiliare pignorata sono state autorizzate dai seguenti provvedimenti amministrativi:

- 1) licenza edilizia 1126 del 10.04.1964 per "casa a otto piani f.t." e successive licenze edilizie 140 del 11.04.1967, 755 del 24.05.1968 e 911 del 04.07.1969 per "rinnovo licenza edilizia";
- 2) licenza edilizia 352 del 10.05.1971 per "varianti alla L.Ed. 1126 del 10.04.1964" (allegato 7);
- 3) licenza di abitazione 71 del 14.02.1973 (allegato 8).

L'immobile pignorato non è oggetto di condoni edilizi da definire, lavori in corso d'opera per varianti autorizzate o in difformità dal titolo abilitativo, lavori non autorizzati.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA

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

Dall'esame della cartografia e delle norme tecniche di attuazione (NTA) del vigente P.R.G.C., risulta che lo stesso ricade in "Zona Urbana Consolidata Residenziale Mista" (art. 12 NTA) e in area normativa "Residenza R1" (art. 8 NTA), nelle quali i principali interventi edilizi consentiti sono la "manutenzione ordinaria e straordinaria" e il "restauro e risanamento conservativo" (art. 4 NTA).

creditore procedente: **Condominio via Buriasco n. 20/12-20**

debitori esecutati: ----- e -----

Pagina 6 di 11

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

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA

In considerazione dell'approssimativa rappresentazione di quote nell'elaborato progettuale di variante, dal confronto di massima tra stato "attuale" e stato "assentito" (allegati 1, 3 e 7), per quanto potuto accertare, si segnala la seguente difformità:

- demolizione del tramezzo interno con porta tra ingresso e cucina (allegato1 foto 36 e 44) e utilizzo dell'ingresso come zona soggiorno living (allegato1 foto 13 ÷ 18).

Fermo restando l'obbligo a carico dell'aggiudicatario di un più accurato rilievo metrico del bene e delle verifiche dimensionali dello stato di fatto con le attuali tolleranze di legge, la demolizione non può essere direttamente sanata poiché l'assenza del tramezzo o di un vano disimpegno adeguatamente aerato, permette al bagno di essere a diretto contatto con la cucina (condizione assolutamente vietata dalle attuali norme sanitarie igienico edilizie).

L'utilizzo dell'ingresso come "zona soggiorno" in conseguenza dell'ampliamento di superficie utile della cucina, è mantenibile a condizione che siano verificati i rapporti minimi di aero illuminazione tra superficie netta finestrata della cucina e superficie netta di pavimento del locale unico; in caso negativo l'aggiudicatario provvederà a sua esclusiva cura e spese al ripristino e all'utilizzo degli ambienti così come amministrativamente licenziati.

L'aggiudicatario pertanto, verificati i rapporti aeroilluminanti e realizzato un idoneo antilocale aerato, potrà regolarizzare gli abusi accertati a sua esclusiva cura e spese mediante C.I.L.A. in sanatoria ex art. 6 bis del D.P.R. 380/2001.

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

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

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

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

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

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

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE

La rappresentazione catastale dell'immobile corrisponde sostanzialmente allo stato assentito ad eccezione della difformità accertata. Conclusa la sanatoria, l'aggiudicatario provvederà a sua cura e spese all'aggiornamento planimetrico dell'immobile mediante variazione docfa per "divisione, variazione spazi interni" sostenendo l'importo di € 140,00 per tributi catastali, oltre agli onorari del professionista abilitato per l'espletamento delle pratiche catastali e delle sanzioni eventualmente determinate dall'Ufficio Provinciale del Territorio di Torino, in funzione

creditore procedente: **Condominio via Buriasco n. 20/12-20**

debitori eseguiti: e e

Pagina 7 di 11

della tardiva presentazione (qui non quantificati).

8.3. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

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

BENI IN TORINO, VIA BURIASCO n. 20 INTERNO 12, DI CUI AL PUNTO A)

ALLOGGIO E CANTINA DI PERTINENZA

LOTTO UNICO

quota 1/1 piena proprietà

Comune di Torino, via Buriasco n. 20 interno 12:

- 1) al piano quarto (5° f.t.): alloggio di due arie con accesso dal pianerottolo comune dotato di fermo corsa ascensore, distinto con la sigla "A4" nella planimetria generale allegata con la lettera "Y" all'atto di deposito del regolamento di condominio rogito Notaio Giovanni Battista Picco del 10.10.1972, rep. 47255 - racc. 30257, trascritto a Torino 3 il 11.11.1972 ai nn. Rg. 52832 - Rp. 39946, composto da: ingresso, soggiorno, cucina, camera, ripostiglio, bagno e balcone; coerenze da nord in senso orario: alloggio "B4", area comune, via Buriasco, alloggio "C4", vano ascensore, pianerottolo del piano, salvo altre;
- 2) al piano interrato: cantina di pertinenza con accesso dal corridoio comune, distinta con la sigla "A4" nella planimetria generale allegata con la lettera "S" al succitato atto di deposito; coerenze da nord in senso orario: centrale termica comune, sottosuolo area comune, corridoio comune, cantina "A3", salvo altre.

A seguito delle variazioni d'ufficio del 03.06.2014 per "bonifica identificativo catastale", del 09.11.2015 per "inserimento in visura dei dati di superficie" e del 21.03.2016 per "codifica piano incoerente", l'unità immobiliare pignorata, originariamente identificata con il foglio 106 particella 113 sub. 14, è attualmente censita al catasto fabbricati di Torino con il foglio **1464** particella **252** subalterno **116** (via Buriasco n. 20, scala 12, piano 4/S1, zona censuaria 3, categoria A/3, classe 6, vani 4, superficie catastale mq. 80, rendita catastale €. 444,15) e volturata a "----- nata a ----- il --.--.-- cod. fis.: --- -- -- -- -- -, proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con -----; ----- nato a ----- il --.--.--, cod. fis.: --- -- -- -- -- -, proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con --- -----" (allegato 2). Consistenza, distribuzione interna dei vani e coerenze sono riportate anche nella planimetria indicativa dello stato attuale (allegato 3).

9. VALORE DI LIBERO MERCATO E DI VENDITA GIUDIZIARIA

9.1 SUPERFICIE COMMERCIALE INDICATIVA

La superficie commerciale della massa pignorata rilevata graficamente dall'attuale scheda catastale in atti e ridotta secondo le percentuali normalmente utilizzate in sede di trattativa commerciale, risulta di circa **mq. 80,00** così come qui di seguito computata:

descrizione	consistenza mq.		indice %		commerciale mq.
alloggio:	76,60	x	100 %	=	76,60
balcone:	6,75	x	30 %	=	2,03
cantina:	5,91	x	25 %	=	1,48

creditore procedente: **Condominio via Buriasco n. 20/12-20**

debitori eseguiti: ----- e -----

Pagina 8 di 11

arrotondamento:	-0,11	x	100%	=	-0,11
Totale:	89,15				80,00

9.2 VALORE DI MERCATO

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

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

Le quotazioni territoriali di O.M.I. e F.I.M.A.A. prevedono per la tipologia di beni in questione in "stato conservativo normale", i seguenti valori per unità di superficie commerciale:

- O.M.I. dell'agenzia delle entrate per "abitazioni economiche": tra €. 730,00 e €. 1.100,00;
- F.I.M.A.A. per "abitazioni economico/popolari": tra €. 750,00 e €. 1.100,00.

Pertanto sulla base delle suddette valutazioni, individuato in €/mq. 750,00 il valore unitario al quale rapportare la superficie commerciale in linea con le quotazioni ufficiali, si ritiene di procedere in via prudenziale alla determinazione del più probabile valore attuale di mercato dell'intera quota di proprietà del cespite pignorato, adottando il metodo di stima analitico, in netti ed arrotondati:

Valore superficie principale: €/mq. 750,00 x mq. 80 = €. 60.000,00.

Valore di mercato quota 1/1 piena proprietà al netto degli aggiustamenti: **€. 60.000,00**

La presente stima deve intendersi nello stato di fatto e di diritto in cui il bene attualmente si trova, comprensivo di accessori e pertinenze, a corpo e non a misura, come visto e piaciuto con annessi diritti, azioni, ragioni e servitù attive e passive, fissi ed infissi, annessi e connessi, salvo migliori e più esatti confini e dati catastali, facendosi espresso riferimento agli atti di provenienza, per ogni altre condizioni, clausole, pesi ed oneri, che si intendono qui riportati e integralmente trascritti.

9.3 VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	alloggio e cantina	mq. 80,00	0,00	€. 60.000,00	€. 60.000,00
				€. 60.000,00	€. 60.000,00

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO

descrizione	importo
stato d'uso/manutenzione:	- 10% - €. 6.000,00
vincoli e oneri giuridici:	- 10% - €. 6.000,00
riduzione per stato locativo:	- 0% - €. 0,00
regolarizzazione difformità edilizie e catastali (cap. 8):	- €. 2.500,00
	- €. 14.500,00

Valore di mercato del bene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 45.500,00

creditore procedente: **Condominio via Buriasco n. 20/12-20**

debitori eseguiti: e e

Pagina 9 di 11

Riduzione del valore del 1% per assenza di garanzia conformità edilizia e impiantistica, per assenza di vizi e immediatezza della vendita giudiziaria:	- €.	455,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	- €.	0,00
Spese di cancellazione trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	- €.	0,00
Riduzione per arrotondamento:	- €.	45,00

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

€. **45.000,00**

10. DESCRIZIONE DELLA ZONA E DEL COMPENDIO

Trattasi di compendio immobiliare costituito da diversi fabbricati condominiali marcatamente economico/popolari prospettanti su via Buriasco. Lo stabile in questione, elevato a otto piani f.t. oltre interrato per cantine di pertinenza e locali tecnici comuni, sottotetto non abitabile, cortile comune, fabbricato interrato per autorimesse private, è suddiviso in cinque scale con accessi pedonali indipendenti dotate di singolo impianto ascensore con fermo corsa ai piani abitativi.

L'epoca costruttiva dello stabile risale alla prima metà degli anni '70 del secolo scorso.

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

Il **condominio** presenta in sintesi le seguenti caratteristiche costruttive (allegato 1 foto 1 ÷ 12):

- struttura portante e tetto in c.a.; orizzontamenti e solette balconi in latero-cemento; manto di copertura in tegole marsigliesi; tamponamenti esterni rivestiti con mattone paramano; travi e pilastri con estetica marcapiano; pluviali incassati; portone a tre battenti vetrati in ferro smaltato con laterali fissi e apertura centrale; impianto citofonico apriporta; atrio in marmo rivestito con perlinato ligneo; pianerottoli e vano scala pavimentati in marmo con pareti tinteggiate; pedana servoscala disabili per il superamento dei gradini verso cortile; manichette idranti antincendio incassate nelle pareti dei pianerottoli intermedi; ringhiera in ferro smaltato con mancorrente ligneo; accesso al cortile da portoncino a battente unico in ferro smaltato e vetri traslucidi;

Lo stato di conservazione risulta in normali condizioni manutentive.

La zona di ubicazione è periferica (Mirafiori Sud) in prossimità degli stabilimenti industriali Fiat-Mirafiori, ad alta densità residenziale con prevalenza di edifici della medesima epoca e tipologia costruttiva (popolari) e risulta servita da servizi e mezzi di trasporti pubblici, strutture collettive e commerciali private, con alimentari e diversi negozi di prima necessità.

In merito alle caratteristiche interne dell'**alloggio** (allegato 1 foto 13 ÷ 44) sinteticamente si riferisce quanto segue:

accesso: porta blindata con campanello esterno;

pavimenti: parquet nel soggiorno e nella camera, gres porcellanato negli altri locali;

rivestimenti: pareti interne in cartongesso rivestite con piastrelle di ceramica e tinteggiatura ordinaria nel bagno e nella parete attrezzata della cucina, tinteggiatura ordinaria in camera, soggiorno, cucina, ingresso e ripostiglio;

serramenti esterni: finestre e porte finestre a battenti in pvc con vetrocamere trasparenti e serrande avvolgibili in plastica;

serramenti interni: porte in legno tamburato e vetri traslucidi (camera, soggiorno), a pannello pieno (bagno), scorrevole esterna con vetro centrale (ripostiglio);

impianto elettrico: sottotraccia con frutti a incasso; conformità di legge da verificare;

impianto sanitario: bagno aerato naturalmente dotato di tazza igienica, bidet, vasca, lavabo con colonna, lavatoio e impianto lavatrice; rubinetterie cromate; acqua calda centralizzata

creditore procedente: **Condominio via Buriasco n. 20/12-20**

debitori eseguiti: e e

Pagina 10 di 11

condominiale;

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

Lo stato di conservazione interno è in normali condizioni manutentive.

In merito ai materiali di finitura, impianti e dotazioni interne del piano interrato e della **cantina** di pertinenza (allegato 1 foto 45 ÷ 54), si riferisce sinteticamente quanto segue:

- piano interrato: accesso al vano scala da portoncino a battente unico in ferro smaltato e vetri traslucidi; vano scala con gradini in travertino e barra corrimano laterale; corridoio e parti comuni pavimentati in battuto di cemento con pareti intonacate e tinteggiate;
- cantina: accesso da porta a battente unico in lamiera smaltata con soprastante griglia d'aerazione; pareti e soffitto grezzi, tinteggiati; pavimento in battuto di cemento; impianto elettrico esterno con punto frutto a parete e punto luce a soffitto.

Lo stato di conservazione interno è in pesime condizioni manutentive.

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

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

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

Torino, lì **28.02.2025**

L'Esperto

geom. Gian Carlo La Vigna