



# TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO

## SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

**PROCEDIMENTO ESECUTIVO**

**n. 833/2024 R.G.E.**

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE**

**Dott.ssa Anna Castellino**

**CREDITORE PROCEDENTE**

**VELA 2023 SPV S.r.l.**

**DEBITORE ESECUTATO**

-----

**CUSTODE GIUDIZIARIO**

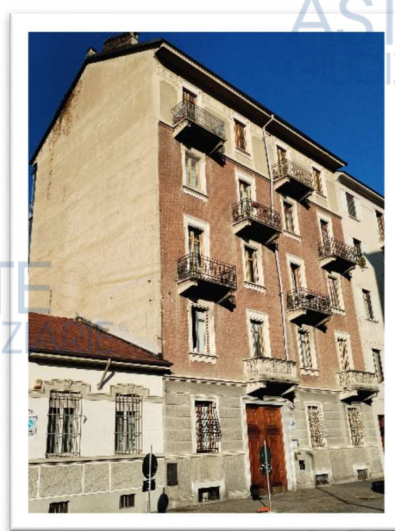
**Avvocato Alessandro Bay**

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

del **19.03.2025**

creata con **Tribù Office 6**

 **ASTALEGALE.NET**



**L'ESPERTO**

**Geom. Gian Carlo La Vigna**

creditore procedente: **Vela 2023 Spv S.r.l.**

debitore esecutato: -----

Pagina 1 di 11



## GIURAMENTO

Con provvedimento del 21.01.2025 l'Ill.mo G.E. dott.ssa Anna Castellino 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 22.01.2025).

Nel succitato provvedimento il G.E. assegnava il seguente quesito qui richiamato per singoli punti disponendo altresì termine per il deposito telematico della relazione scritta almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per la comparizione delle parti e dei creditori iscritti non intervenuti (18.04.2025 - ore 09:30).

## 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 e l'archivio edilizio di Torino, l'agenzia delle entrate di Torino 1, la conservatoria dei registri immobiliari di Torino 1, lo studio dell'amministratore protempore e sulla località.

Il 06.02.2025 eseguiva il sopralluogo interno al bene pignorato svolto senza accesso forzoso unitamente al custode giudiziario (avvocato Alessandro Bay) 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 sopraccitate 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: denuncia di inizio attività per "divisione alloggio con opere interne";
- allegato 8: comunicazione inizio lavori asseverata per "opere interne".

## 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: **Vela 2023 Spv S.r.l.**

debitore esecutato: .....

Pagina 2 di 11

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO  
ECCUZIONE IMMOBILIARE 833/2024 R.G.E.

## LOTTO UNICO

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

**A)** **quota 1/1 piena proprietà**

Comune di Torino, via Caraglio n. 18:

- 1) al piano primo (2° f.t.): **alloggio** di due arie con accesso dal pianerottolo comune, distinto in maggior corpo con la lettera "C" e tintecciato in "violetto" nella pianta del relativo piano rappresentata nella planimetria generale del fabbricato annessa al regolamento di condominio allegato con la lettera "A" all'atto di deposito rogito Notaio Remo Bassetti del 18.12.1995, rep. 10504 - racc. 3040, trascritto a Torino l il 21.12.1995 ai nn. Rg. 29249 - Rp. 19080, composto da: ingresso, soggiorno/cucina, camera, bagno, balcone lato strada, balcone lato cortile abusivamente verandato; coerenze da nord in senso orario: condominio via Caraglio n. 16, via Caraglio, restante parte dell'alloggio "C", pianerottolo e vano scala, cortile comune, salvo altre;
- 2) al piano seminterrato: locale **cantina** di pertinenza con accesso dal corridoio comune, distinta con il numero "3" e tintecciata in "violetto" nella pianta del relativo piano rappresentata nella suddetta planimetria generale; coerenze da nord in senso orario: cantina "4", sottosuolo via Caraglio, cantina "2", corridoio comune, salvo altre.

A seguito della variazione prot. 15028/95 del 22.06.1995 per "fusione" degli originari subalterni 3 e 4 nel subalterno 11 costituente l'intero primo piano, delle variazioni d'ufficio del 19.06.2013 per "bonifica identificativo catastale" e del 09.11.2015 per "inserimento in visura dei dati di superficie", nonché della variazione docfa prot. TO0226718 del 25.05.2006 per "divisione - diversa distribuzione degli spazi interni" costituente il nuovo subalterno 113 per soppressione del subalterno 11, l'unità immobiliare pignorata già identificata con il foglio 80 particella 944 sub. 113 è attualmente censita al catasto fabbricati di Torino con il foglio **1236** particella **278** subalterno **113** (via Caraglio n. 18, piano S1/1, zona censuaria 2, categoria A/3, classe 2, vani 3,5, superficie catastale mq. 51, rendita catastale €. 469,98) e volturata a "----- nato a ---- il --,--,--, cod. fis.: --- --- ---- -, proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni" (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:                             | <b>51,00 m²</b>     |
| Consistenza commerciale complessiva degli accessori:                                    | <b>0,00 m²</b>      |
| Valore di <b>mercato</b> del bene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:    | <b>€. 64.000,00</b> |
| Valore di <b>vendita giudiziaria</b> del bene nel medesimo stato di fatto e di diritto: | <b>€. 56.000,00</b> |

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

In occasione del sopralluogo interno compiuto il 06.02.2025, si è accertato che l'alloggio e la cantina di pertinenza erano di fatto occupati e utilizzati dall'esecutato.

creditore procedente: **Vela 2023 Spv S.r.l.**

debitore esecutato: -----

Pagina 3 di 11

Dalla visura dell'agenzia delle entrate di Torino 1 risulta che al 29.01.2025 il bene pignorato non era oggetto di scritture private stipulate dall'esecutato 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 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 di condominio.

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 Caraglio n. 18 è disciplinato dal regolamento contrattuale allegato con la lettera "A" all'atto di deposito rogito notaio Remo Bassetti del 18.12.1995, rep. 10504 - racc. 3040, trascritto a Torino 1 il 21.12.1995 ai nn. Rg. 29249 - Rp. 19080.

Detto regolamento prevede i seguenti vincoli di destinazione d'uso ovvero limitazioni all'utilizzo del bene pignorato (allegato 5):

"Art. 9

**DIVIETI ESPLICITI**

**È vietato:**

...omissis...

-d) di destinare, in tutto o in parte, i locali ad uso di sanatorio, di clinica, di pensione, di albergo, di sede di associazioni o di circoli politici o ricreativi, ed in genere a qualsiasi uso che sia contrario alla morale, all'igiene, al decoro ed al buon nome del condominio;"

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

**4.2.1. Iscrizioni da cancellare:** nessuna.

creditore procedente: **Vela 2023 Spv S.r.l.**

debitore esecutato: .....

Pagina 4 di 11



#### 4.2.2. Trascrizioni da cancellare:

- pignoramento immobiliare trascritto il 05.12.2024 ai nn. Rg. 49645 - Rp. 38497:  
favore: Vela 2023 Spv S.r.l.;  
contro: -----;  
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): € 1.532,14  
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € 0,00  
Spese scadute ed insolute alla data della perizia (condominio e riscaldamento): € 3.184,04  
Come previsto dall'articolo 63 comma 4 delle disposizioni d'attuazione del codice civile, l'aggiudicatario è comunque responsabile in solido con l'esecutata delle spese insolute condominiali 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. È consigliabile 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 dello stabile: "dott. ----- con studio in via Caraglio n. 18, tel./fax: 011/33.52.040").

#### 5.2. PROCEDIMENTI GIUDIZIARI

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

### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

#### 6.1. PROPRIETA' ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO

Alla data di trascrizione del pignoramento immobiliare a favore della creditrice procedente (05.12.2024), l'intera piena proprietà dell'immobile in questione era intestata all'esecutato -----, legalmente separato.

#### 6.2. CRONISTORIE DEL VENTENNIO

In merito alle vicende dell'unità immobiliare esecutata nel ventennio anteriore la trascrizione del pignoramento immobiliare (06.12.2004 ÷ 05.12.2024) 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 Remo Bassetti del 18.12.1995, rep. 10507 - racc. 3043  
trascritto a Torino l 21.12.1995 ai nn. Rg. 29261 - Rp. 19089:  
----- nata a ----- il ----- (cod. fis.: -----), ----- nata a ----- il ----- (cod. fis.: -----) e ----- nato a ----- il ----- (cod. fis.: -----) ----- vendevano a ----- nato a ----- il ----- (cod. fis.: -----) e ----- nata a ----- il ----- (cod. fis.: -----), coniugati in regime di separazione dei beni, l'intera piena proprietà per la quota di 1/2 ciascuno dell'unità immobiliare subalterno 11 ottenuta per fusione degli originari subalterni 3 e 4:  
- alloggio costituente l'intero piano primo (2° f.t.) distinto con la lettera "C";  
- due cantine al piano seminterrato distinte con i numeri "3" e "5";  
(primi proprietari per atto tra vivi anteriore al ventennio e proprietari attuali esecutati);
- 2) atto di c/v notaio Alberto Pregno del 25.09.2006, rep. 14224 - racc. 7787  
trascritto a Torino l 28.09.2006 ai nn. Rg. 49586 - Rp. 30356:

creditore procedente: **Vela 2023 Spv S.r.l.**

debitore esecutato: -----

Pagina 5 di 11

----- e ----- vendevano a ----- nato a ----- il ----- (cod. fis.: -----  
-----), coniugato in regime di separazione dei beni, l'intera piena proprietà dell'unità  
immobiliare subalterno 113 ottenuta per divisione del precedente subalterno 11:

- alloggio distinto in maggior corpo con la lettera "C";
- la cantina al piano seminterrato distinta con il numero "3";

3) atto di c/v notaio Lucia Napolitano del 15.05.2015, rep. 2274 - racc. 1763  
trascritto a Torino l'11.06.2015 ai nn. Rg. 17958 - Rp. 13165 (allegato 6):

----- vendeva a ----- nato a ----- il ----- (cod. fis.: -----),  
legalmente separato, l'intera piena proprietà della suddetta unità immobiliare, oggetto  
di pignoramento (proprietario attuale, esecutato).

### 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 Remo  
Basseti del 18.12.1995, rep. 10507 - racc. 3043, trascritto a Torino l'21.12.1995 ai nn. Rg. 29261 -  
Rp. 19089.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE

Dagli accertamenti compiuti in archivio edilizio non sono emersi estremi precisi in merito alla  
costruzione e l'occupazione del fabbricato abitativo compendiante l'immobile pignorato, a  
causa probabilmente dell'antica epoca costruttiva.

Il fabbricato condominiale è stato oggetto di S.C.I.A. prot. 2021/9/22584 del 01.10.2021 per  
"installazione impianto ascensore esterno lato cortile".

L'immobile pignorato è stato oggetto delle seguenti varianti interne:

- 1) D.I.A. prot. 2006/9/1720 del 14.02.2006 per "divisione alloggio con opere" (allegato 7);
- 2) C.I.L.A. prot. 2013/20/11603 del 25.06.2013 per "creazione antibagno" (allegato 8);

e non è oggetto di condoni edilizi da definire o di lavori attualmente in corso d'opera.

### 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 "Misto M1" (art. 8 NTA), nelle quali i principali interventi edilizi consentiti sono:

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

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

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA

Dal confronto di massima tra stato attuale (allegati 1 e 3) e stati edilizi assentiti (allegati 7 e 8),  
per quanto potuto rilevare e accertare, si segnalano le seguenti difformità:

- realizzazione di veranda in alluminio anodizzato e vetri trasparenti a chiusura del balcone  
lato cortile (allegato 1 foto 39 ÷ 43);
- realizzazione nel bagno di ripostiglio "orizzontale" a soffitto che diminuisce l'altezza netta

creditore procedente: **Vela 2023 Spv S.r.l.**

debitore esecutato: -----

Pagina 6 di 11

a valori inferiori al minimo di mt. 2,40 previsto dal D.M. 05.07.1975 (allegato 1 foto 27);

- mancata posa della porta vetrata prevista nella C.I.L.A. per la compartimentazione del bagno rispetto l'adiacente soggiorno/cucina (allegato 1 foto 24 e 32);
- realizzazione di tramezzo parziale a tutt'altezza tra ingresso e cucina (allegato 1 foto 35);

La veranda, realizzata in assenza di titolo abilitativo e di piano verande tipo, e il ripostiglio nel bagno sono opere insanabili e dovranno essere necessariamente rimosse.

L'assenza di adeguato antilocale non può essere direttamente sanata poiché il conseguente contatto diretto del bagno con i vani abitabili è vietato dalle attuali norme igienico-sanitarie.

L'aggiudicatario pertanto, potrà optare per le seguenti principali opzioni:

- ✓ realizzare le opere mancanti indicate nella C.I.L.A., per le quali non esiste alcun obbligo di ulteriore titolo abilitativo;
- ✓ ampliare l'ingresso realizzando il serramento mancante al termine della parete parziale realizzata tra ingresso e soggiorno/cucina, regolarizzando il tutto, sempre a sua esclusiva cura e spese, con C.I.L.A. in sanatoria ex art. 6 bis del D.P.R. 380/2001.

Restano ad esclusiva cura e spese dell'aggiudicatario:

- ✓ l'onere di un più accurato rilievo metrico dell'alloggio e delle verifiche dimensionali dello stato di fatto con le attuali tolleranze di legge;
- ✓ i pagamenti degli oneri comunali per la protocollazione dell'istanza (€ 60,00 circa) e della sanzione amministrativa (€ 1.000,00);
- ✓ gli onorari del professionista abilitato per l'espletamento delle pratiche edilizie e i costi delle eventuali opere edili-impiantistiche di ripristino (qui non quantificati).

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

Rimangono a sua cura e spese eventuali oneri a carico dell'immobile pignorato derivanti da difformità qui non descritte perché posteriori al sopralluogo interno, difformità emergenti da un più dettagliato rilievo metrico del bene oppure dal raffronto con ulteriori permessi edilizi resi disponibili dall'archivio comunale successivamente al deposito della presente relazione.

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

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

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

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE

La rappresentazione grafica dell'unità immobiliare corrisponde sostanzialmente all'ultimo stato edilizio assentito. 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 determinate dall'Ufficio Provinciale del Territorio di Torino (qui non quantificati), in funzione dell'eventuale tardiva presentazione.

## 8.3. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

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

creditore procedente: **Vela 2023 Spv S.r.l.**

debitore esecutato: .....

Pagina 7 di 11

BENI IN TORINO, VIA CARAGLIO n. 18, DI CUI AL PUNTO A)  
**ALLOGGIO E CANTINA DI PERTINENZA**

**LOTTO UNICO**

**quota 1/1 piena proprietà**

Comune di Torino, via Caraglio n. 18:

- 1) al piano primo (2° f.t.): **alloggio** di due arie con accesso dal pianerottolo comune, distinto in maggior corpo con la lettera "C" e tinteggiato in "violetto" nella pianta del relativo piano rappresentata nella planimetria generale del fabbricato annessa al regolamento di condominio allegato con la lettera "A" all'atto di deposito rogito Notaio Remo Bassetti del 18.12.1995, rep. 10504 - racc. 3040, trascritto a Torino 1 il 21.12.1995 ai nn. Rg. 29249 - Rp. 19080, composto da: ingresso, soggiorno/cucina, camera, bagno, balcone lato strada, balcone lato cortile abusivamente verandato; coerenze da nord in senso orario: condominio via Caraglio n. 16, via Caraglio, restante parte dell'alloggio "C", pianerottolo e vano scala, cortile comune, salvo altre;
- 2) al piano seminterrato: locale **cantina** di pertinenza con accesso dal corridoio comune, distinta con il numero "3" e tinteggiata in "violetto" nella pianta del relativo piano rappresentata nella suddetta planimetria generale; coerenze da nord in senso orario: cantina "4", sottosuolo via Caraglio, cantina "2", corridoio comune, salvo altre.

A seguito della variazione prot. 15028/95 del 22.06.1995 per "fusione" degli originari subalterni 3 e 4 nel subalterno 11 costituente l'intero primo piano, delle variazioni d'ufficio del 19.06.2013 per "bonifica identificativo catastale" e del 09.11.2015 per "inserimento in visura dei dati di superficie", nonché della variazione docfa prot. TO0226718 del 25.05.2006 per "divisione - diversa distribuzione degli spazi interni" costituente il nuovo subalterno 113 per soppressione del subalterno 11, l'unità immobiliare pignorata già identificata con il foglio 80 particella 944 sub. 113 è attualmente censita al catasto fabbricati di Torino con il foglio **1236** particella **278** subalterno **113** (via Caraglio n. 18, piano S1/1, zona censuaria 2, categoria A/3, classe 2, vani 3,5, superficie catastale mq. 51, rendita catastale €. 469,98) e volturata a "----- nato a ----- il --,--,--, cod. fis.: --- -- -- -- -- -, proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni" (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. 51,00** così come qui di seguito computata:

| descrizione     | consistenza mq. |   | indice % |   | commerciale mq. |
|-----------------|-----------------|---|----------|---|-----------------|
| alloggio:       | 46,90           | x | 100 %    | = | 46,90           |
| balconi:        | (4,40 + 2,30)   | x | 30 %     | = | 2,01            |
| cantina:        | 9,40            | x | 25 %     | = | 2,35            |
| arrotondamento: | -0,26           | x | 100 %    | = | -0,26           |
| <b>Totale:</b>  | <b>62,74</b>    |   |          |   | <b>51,00</b>    |

creditore procedente: **Vela 2023 Spv S.r.l.**

debitore esecutato: -----

Pagina **8** di **11**



## 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": € 1.000,00 ÷ € 1.500,00;
- F.I.M.A.A. per "abitazioni economico/popolari": € 1.200,00 ÷ € 1.180,00.

Pertanto sulla base delle suddette valutazioni, individuato in €/mq. 1.250,00 il valore unitario al quale rapportare la superficie commerciale in linea con le quotazioni ufficiali, si ritiene di procedere in via prudenziale alla determinazione del più probabile valore attuale di mercato dell'intera quota di proprietà del cespite pignorato, adottando il metodo di stima analitico, in netti ed arrotondati:

Valore superficie principale: €/mq. 1.250,00 x mq. 51 = € 63.750,00

arrotondamento per difetto: € 250,00

**Valore di mercato** quota 1/1 piena proprietà al netto degli aggiustamenti: **€ 64.000,00**

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. 51,00   | 0,00            | € 63.750,00        | € 64.000,00        |
|    |                    |             |                 | <b>€ 63.750,00</b> | <b>€ 64.000,00</b> |

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO

| descrizione                                                | importo |      |                 |
|------------------------------------------------------------|---------|------|-----------------|
| stato d'uso/manutenzione:                                  | - 5%    | - €. | 3.200,00        |
| vincoli e oneri giuridici:                                 | - 5%    | - €. | 3.200,00        |
| riduzione per stato locativo:                              | - 0%    | - €. | 0,00            |
| regolarizzazione difformità edilizie e catastali (cap. 8): |         | - €. | 1.200,00        |
|                                                            |         |      | <b>- €.</b>     |
|                                                            |         |      | <b>7.600,00</b> |

Valore di mercato del bene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 56.400,00

creditore procedente: **Vela 2023 Spv S.r.l.**

debitore esecutato: .....

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: | - €. | 564,00 |
| Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:                                                                                         | - €. | 0,00   |
| Spese di cancellazione trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:                                                                            | - €. | 0,00   |
| Arrotondamento:                                                                                                                                        | + €. | 164,00 |

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

€. 56.000,00

## 10. DESCRIZIONE DELLA ZONA E DEL COMPENDIO

Trattasi di fabbricato per civile abitazione di tipologia costruttiva marcatamente economica, elevato a cinque piani normali fuori terra fronteggianti via Caraglio, raggiungibili da impianto ascensore privato di recente installazione con fermo corsa ai pianerottoli intermedi, oltre seminterrato per cantine di pertinenza e locali tecnici comuni, sottotetto non abitabile e cortile condominiale in parte destinato a verde, internamente suddiviso in unica scala d'accesso con accesso perdonale e carraio.

L'originaria epoca costruttiva risale probabilmente agli inizi 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 ÷ 22):

- struttura portante in muratura piena; tetto in legno con manto di copertura in tegole marsigliesi; prospetto principale con intonacatura tinteggiata (piano terreno e ultimo fuori terra) e rivestimento paramano (piani abitativi centrali); pluviale esterno in p.v.c. incassato nel tratto del piano terreno; balconi del primo piano con solette, modiglioni, colonnine a giorno e balaustra d'appoggio in c.a.; balconi dei piani superiori con solette e modiglioni in c.a. dotati di ringhiere in ferro smaltato; serramenti lignei con vetri semplici e ante scorrevoli; tamponamenti laterali intonacati e tinteggiati; prospetto posteriore intonacato e tinteggiato; balconi con solette e modiglioni in c.a. dotati di ringhiere in ferro smaltato; portone carraio a doppi battenti in legno non motorizzati; impianto citofonico apriporta; androne carraio pavimentato con gres porcellanato e pareti tinteggiate; accesso al cortile da portone in ferro smaltato a doppi battenti non motorizzati e vetri cattedrali; cortile comune pavimentato in battuto di cemento (in pessime condizioni) sul quale ricade la struttura portante in acciaio e vetri dell'ascensore, in parte destinato ad area verde con piantumazioni di medio e alto fusto; accesso al vano scala da portoncino in legno a doppi battenti e vetri; atrio, pianerottoli e vano scala con pareti tinteggiate e pavimentazione in graniglia; scala con gradini in pietra, ringhiera in ferro smaltato e mancorrente in legno.

Lo stato di conservazione risulta in correnti condizioni manutentive.

La zona di ubicazione semiperiferica nei pressi di corso Peschiera e via Monginevro, è ad alta densità residenziale abitativa con prevalenza sia di edifici della stessa epoca e tipologia costruttiva che di nuove costruzioni, ben servita da servizi e mezzi di trasporto pubblico nonché strutture collettive e commerciali private con alimentari e negozi di prima necessità.

In merito alle caratteristiche interne dell'**alloggio** (allegato 1 foto 23 ÷ 54) si riferisce in sintesi quanto segue:

accesso: porta blindata con campanello esterno;

pavimenti: parquet (camera); gres porcellanato (ingresso bagno soggiorno/cucina balconi);

rivestimenti: ceramica e tinteggiatura (bagno e soggiorno/cucina), tinteggiatura ordinaria (ingresso e camera);

serramenti esterni: in p.v.c. con vetrocamere trasparenti e ante lignee scorrevoli a scomparsa

creditore procedente: **Vela 2023 Spv S.r.l.**

debitore esecutato: .....

Pagina 10 di 11

nel prospetto principale;

serramenti interni: porta pieghevole a libro (bagno); a doppi battenti incernierata (camera);

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

impianto sanitario: bagno aerato naturalmente dotato di tazza igienica, bidet, piatto doccia, lavabo a incasso; rubinetterie cromate; impianto lavatrice realizzato nel balcone verandato (allegato 1 foto 42, 45 e 46); acqua calda sanitaria prodotta da caldaia autonoma a gas alloggiata all'interno di nicchia realizzata nel balcone verandato (allegato 1 foto 43 e 44);

impianto riscaldamento: centralizzato condominiale con termosifoni in ghisa e termoarredo nel bagno, tutti dotati di valvole termostatiche e contabilizzatori di calore.

Lo stato di conservazione interno è in normali condizioni manutentive.

Sulla base di quanto riferito dall'esecutato e confermato dall'amministrazione protempore, l'alloggio pignorato **non usufruisce del recente servizio ascensore** per non aver partecipato alle spese di acquisto e installazione; nel caso di futura compartecipazione, il piano di sbarco è il pianerottolo intermedio tra primo e secondo piano abitativo (allegato 1 foto 19 ÷ 21).

In merito ai materiali di finitura, impianti e dotazioni interne del piano seminterrato e della **cantina** di pertinenza (allegato 1 foto 55 ÷ 62), si riferisce sinteticamente quanto segue:

- piano seminterrato: accesso al vano scala da portoncino a battente unico in ferro smaltato e vetri traslucidi; vano scala con gradini in pietra e barra corrimano laterale; corridoio e parti comuni pavimentati in battuto di cemento con pareti non intonacate e con laterizi a vista;
- cantina: accesso da porta lignea a battente unico; pareti e soffitto grezzi; pavimento in battuto di cemento; impianto elettrico esterno con frutto e punto luce a parete.

Lo stato di conservazione interno è in normali 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 **19.03.2025**

L'Esperto

**geom. Gian Carlo La Vigna**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

creditore procedente: **Vela 2023 Spv S.r.l.**

debitore esecutato: -----

Pagina 11 di 11

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

