

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO

Seconda sezione civile

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura Esecutiva n.: 877/2023

Promossa da:

AAAAAAAAAAAA

Contro:

BBBBBBB BBBBBB

Relazione di perizia ordinata dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Torino dott.ssa Simona Gambacorta, con affidamento dell'incarico allo scrivente geometra Giangiorgio Aimaretti, nato a Pinerolo il 13 luglio 1973, con Studio in Pinerolo, Via Montegrappa n. 24, regolarmente iscritto al Ruolo dei Periti e degli Esperti della provincia di Torino al n. 8 dal 19.10.2001 (provvedimento n. 2001.10.19/1299/01) per la seguente materia: cat. XXII - attività varie, sub-cat. 18bis) stima e valutazione di immobili.

Su mandato del 28 gennaio 2025 veniva ASSEGNATO all'Esperto il seguente **quesito**:

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

1. identifichi i beni pignorati indicandone ubicazione, tipologia, consistenza, dati



catastali e confini e provvedendo altresì a presentare le denunce catastali eventualmente mancanti;

2. indichi i proprietari dei beni alla data della trascrizione del pignoramento, nonché tutti i proprietari nel ventennio anteriore a tale data e il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al suddetto ventennio;

3. descriva i beni pignorati anche mediante planimetrie e fotografie, queste ultime da depositare in formato .jpeg;

4. indichi – sulla base di quanto accertato dal custode contestualmente nominato - lo stato di possesso dei beni ai sensi dell'art. 173 bis co. 1 n. 3 disp. att. c.p.c., indicando, se occupati da terzi, la scadenza del titolo e il corrispettivo pattuito e, in ogni caso, le generalità dell'occupante;

5. indichi l'esistenza delle formalità, dei vincoli, degli oneri e dei pesi di cui ai nn. 4, 5 e 8 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., specificando, per quelli che saranno cancellati, se colpiscano solo i beni pignorati o anche altri beni e, quindi, se siano da cancellare totalmente o parzialmente, specifichi che le cancellazioni saranno effettuate a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario, fornisca una quantificazione degli oneri di cancellazione;

6. verifichi le spese e i procedimenti giudiziari di cui al n. 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.;

7. indichi le pratiche edilizie relative all'immobile e quale sia la situazione urbanistica dello stesso;

8. verifichi la regolarità edilizia e urbanistica dei beni nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi ai sensi del n. 6 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., fornendo, in caso di opere abusive, le informazioni di cui al n. 7; dica se gli immobili pignorati siano dotati dell'Attestato di Prestazione Energetica;



9. *determini il valore di mercato dei beni, specificando le voci di cui all'art. 568, comma 2, c.p.c.;*

10. *dica, infine, se sussistano i presupposti di applicabilità dell'art. 1 commi 376, 377 e 378 della Legge 178/2020 (legge di bilancio); in tal caso specifichi i vincoli, i limiti e gli oneri operanti nella fattispecie di edilizia convenzionata o agevolata nel caso concreto (a titolo esemplificativo, ma non esaustivo, eventuali limitazioni alle successive alienazioni, al prezzo di vendita o al canone di locazione ecc.);*

In data 5 febbraio 2025 veniva accettato l'incarico prestando il giuramento di rito, con il deposito in via telematica.

Udienza in data 13 maggio 2025.

§§§§§§§§§§§§§§§§§§

Il sottoscritto tecnico incaricato ha eseguito un sopralluogo presso il bene pignorato e ha effettuato diversi accessi telematici e uno in presenza presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Torino al fine di acquisire la documentazione edilizia ritenuta necessaria. Ha condotto ricerche e verifiche presso l'Agenzia delle Entrate, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1, e ha effettuato una sessione presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio territoriale di Torino 1, per verificare e confermare l'esistenza di eventuali contratti di locazione e/o scritture private registrate in capo all'esecutata. Inoltre, ha intrapreso una ricerca e un'analisi dettagliata dell'andamento del mercato immobiliare sul territorio di Torino, con particolare attenzione alla zona di interesse e a beni simili a quelli oggetto di pignoramento. Infine, ha eseguito tutti gli altri accertamenti necessari per fornire una risposta diligente e precisa al quesito posto.

§§§§§§§§§§§§§§§§§§



Tabella riepilogativa.

E.I. R.G. n.ro 877/2023.	G.E.: Dott.ssa Simona Gambacorta.
Diritto reale e quota pignorata:	PROPRIETA' quota 1000/1000.
Indirizzo:	<p>Beni immobili (alloggio con cantina) facenti parte del complesso immobiliare di civile abitazione, <u>sito in Comune di TORINO</u>, via Curtatone n. 1 angolo corso Moncalieri, e precisamente:</p> <p><u>- con accesso da via Curtatone n. 1:</u></p> <p>- al piano terzo e piano quarto: alloggio composto di ingresso-soggiorno-cucina, disimpegno, ripostiglio, tre camere, tre bagni e due balconi al piano terzo e di un vano e terrazzo al piano quarto: i suddetti vani sono collegati con scala interna.</p> <p>- al piano interrato: un locale ad uso cantina.</p> <p>*****</p> <p><u>Lo stabile è dotato di locali ex portineria ora condotti in locazione.</u></p>
Identificativi al Catasto Fabbricati:	- F. 1308 particella 33 subalterno 13 .
Formalità da cancellare:	<p>Trascrizioni:</p> <p>- <u>Trascrizione 36579/26386 del 02/11/2020</u> - PIGNORAMENTO immobiliare a favore: CCCCCC CCCCCC - CCCCCCCC.</p> <p>(Riguarda solo i beni oggetto di esecuzione - cancellazione totale).</p> <p><u>Trascrizione 52850/41015 del 19/12/2023</u> - PIGNORAMENTO immobiliare a favore: AAAAAA - AAAA sede AAAAAA cf - AAAAAA.</p> <p>(Riguarda solo i beni oggetto di esecuzione - cancellazione totale).</p> <p>Iscrizioni:</p> <p>- <u>Iscrizione 11137/2589 del 07/03/2006</u> - ipoteca VOLONTARIA a favore: DDDDDD DDDDD DDDD / DDDDDD cf - DDDDDDD.</p> <p>(NON riguarda solo i beni oggetto di esecuzione).</p> <p>Formalità pregiudizievole NON riportata nella Certificazione Notarile.</p> <p>- <u>Iscrizione 17185/4042 del 06/04/2006</u> - ipoteca</p>

VOLONTARIA a favore: DDDDDD DDDDD
DDDD / DDDDDD cf – DDDDDDD.

**Formalità pregiudizievole NON riportata nella
Certificazione Notarile.**

**(NON riguarda solo i beni oggetto di
esecuzione).**

- Iscrizione 32796/8671 del 29/06/2006 - ipoteca
GIUDIZIALE Euro 1.000.000,00 / cap. ingiunto
Euro 798.103,52, a favore: DDDDD DDDD DDD
/ DDDD cf – DDDDDDD.

**Formalità pregiudizievole NON riportata nella
Certificazione Notarile.**

**(Riguarda solo i beni oggetto di esecuzione -
cancellazione totale).**

- Iscrizione 35747/4713 del 16/11/2012 - ipoteca
in RINNOVAZIONE della n. 30973/6734 del
18/12/1992 a favore: DDDDDD DDD
DDDDDDDDDD / DDD cf – DDDDDDDDD.

**Formalità pregiudizievole NON riportata nella
Certificazione Notarile.**

**(NON riguarda solo i beni oggetto di
esecuzione).**

- Iscrizione 22436/3601 del 07/06/2017 - ipoteca
GIUDIZIALE Euro 1.000.000,00 / cap. ingiunto
€ 798.103,52 a favore: DDDDDD DDDD DDD /
DDDD cf – DDDDDDDDD.

**(Riguarda solo i beni oggetto di esecuzione -
cancellazione totale).**

- Iscrizione 29686/4843 del 19/07/2017 - ipoteca
VOLONTARIA a favore: DDDDD DDDD -
DDDDD DDDD /DDDDD cf – DDDDDDDDD.

**Formalità pregiudizievole NON riportata nella
Certificazione Notarile.**

**(Riguarda solo i beni oggetto di esecuzione -
cancellazione totale).**

- Iscrizione 21867/3830 del 19/05/2022 - ipoteca
Conc. Amministrativa/Riscossione
Euro 160.666,58 / cap. € 80.333,29 a favore:
EEEEEE EEEE / EEEE cf – EEEEEEEEE.

**(NON riguarda solo i beni oggetto di
esecuzione).**

- LOTTO UNICO -**Beni in TORINO - Via Curtatone n. 1 -**

Tutto quanto sopra esposto così espone:

- ✓ ***Quesito 1. identifichi i beni pignorati indicandone ubicazione, tipologia, consistenza, dati catastali e confini e provvedendo altresì a presentare le denunce catastali eventualmente mancanti;***

Identificazione - Ubicazione - Tipologia - Consistenza.

Dall'esame degli atti allegati al fascicolo di causa e dagli accertamenti compiuti, si è rilevato che la presente procedura ha per oggetto la stima, per il diritto di piena proprietà, di beni immobili (alloggio con cantina) facenti parte del complesso immobiliare di civile abitazione, sito in Comune di TORINO, via Curtatone n. 1 angolo corso Moncalieri, e precisamente:

- con accesso da via Curtatone n. 1:

- al piano **terzo** e piano **quarto**: **alloggio** composto di ingresso-soggiorno-cucina, disimpegno, ripostiglio, tre camere, tre bagni e due balconi al piano terzo e di un vano e terrazzo al piano quarto: i suddetti vani sono collegati con scala interna.
- al piano **interrato**: un locale ad uso **cantina**.

Dati Catastali.

Detta unità è individuata all'Agenzia delle Entrate - Territorio di Torino (sezione Catasto Fabbricati), comune di TORINO, con il seguente identificativo catastale:

F. **1308** particella **33** subalterno **13** - Via Curtatone n. 1, Zona censuaria 4, Piano S - 3-4, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 9,5 vani, superficie catastale totale mq. 219, totale escluse aree scoperte mq. 203, rendita Euro 2.036,13, alloggio con



Da visura si rileva la seguente intestazione catastale:

FFFFFF FFF, (CF FFFFFFFF) con sede in TORINO (TO), proprietà per 1/1.

Si evidenzia:

- **Atto di trasformazione di società** rog. Not. Maria Cristina De Cesare del 28/6/2016 rep. 957/589 reg. Torino 4 il 26/7/2016 n. 9875, la società "FFF - FFFF" con sede FFF viene trasformata in "**FFFFFF - FFF**" con sede Torino, mantenendo il medesimo codice fiscale FFFFFFFF.

**NON RISULTA ANCORA ESEGUITA LA VOLTURA CATASTALE
RELATIVA ALL'UNITA' IMMOBILIARE.**

Confini.

Quanto sopra descritto è posto alle seguenti coerenze generali:

- per i locali del piano terzo, Via Curtatone, Corso Moncalieri, alloggio di piano (lotto 9), vano scala e alloggio di piano (lotto 7);

- per il locale e terrazzo del piano superiore, Via Curtatone, Corso Moncalieri, alloggio di piano (lotto 9) e terrazzo condominiale, per l'alloggio.

- corridoio comune, altra cantina, intercapedine ed altra cantina, per il locale cantina.

Le porzioni immobiliari sono denunciate ed anche censite. La planimetria catastale identifica l'unità oggetto di stima, ma non è conforme allo stato dei luoghi.

Si segnala che il condominio dispone di locali adibiti a portineria, attualmente concessi in locazione con corresponsione di un canone a favore del condominio.

Detta unità è individuata all'Agenzia delle Entrate - Territorio di Torino (sezione Catasto Fabbricati), comune di TORINO, con il seguente identificativo catastale:

F. 1308 particella 33 subalterno 22 - Via Curtatone n. 1, Zona censuaria 4, Piano S,
Categoria A/2, Classe 1, Consistenza 4 vani, superficie catastale totale mq. 73, totale
escluse aree scoperte mq. 66, rendita Euro 733,37.

Con la seguente intestazione catastale: - **CONDOMINIO VIA CURTATONE, 1**
(CF **96506760014**), sede in TORINO (TO), diritto di: Proprietà per 1/1.

✓ *Quesito 2. indichi i proprietari dei beni alla data della
trascrizione del pignoramento, nonché tutti i proprietari
nel ventennio anteriore a tale data e il primo titolo di
acquisto per atto tra vivi anteriore al suddetto ventennio;*

Titolarità alla data di trascrizione del pignoramento.

Dagli accertamenti eseguiti si è appurato che al momento del pignoramento,
trascrizione 36579/26386 del 02/11/2020 e trascrizione 52850/41015 del
19/12/2023 (contro FFFFFFF FFF.), i beni oggetto d'esecuzione risultavano
effettivamente intestati alla società debitrice, per l'intera quota di piena proprietà
per 1/1, ovvero:

- Società di capitale FFFF FFF - Partita IVA: FFFFFFFFFF - Codice
Fiscale: FFFFFFFFFF - Indirizzo: FFFFFFF FFFFFFF - **FFFF - TORINO (TO)**,
proprietà per 1/1.

Il tutto in forza dell'atto di **compravendita** - Trascrizione a Favore - a rogito

Notaio Giampiero Prever del 29/12/78 rep.12086/6511, trascrizione del 17/1/1979
n. 1957/1700; cui seguì RETTIFICA degli identificativi catastali con atto rogito
Notaio Antonio Chiavassa del 17/7/2017 rep.62077/11540, trascrizione in data
18/7/2017 n. 29398/20571.

Cronistoria.



- Trascrizione 1957/1700 del 17/01/1979 - Atto di acquisto rog. Notaio Giampiero

Prever del 29/12/78 rep.12086/6511, cui seguì **RETTIFICA** degli identificativi catastali con atto rog. Notaio Antonio Chiavassa del 17/7/2017 rep. 62077/11540, trascrizione del 18/7/2017 n. 29398/20571, come in seguito precisato.

La società "FFFFFF - FFFF" con sede Torino **acquistò** in piena proprietà dalla società "Impresa GGGGGG GGGGGG -s.a.s." con sede Torino, tra altro: in TORINO -Via Curtatone n.1,

- 3° e 4° Piano unità immobiliare composta di cinque vani, cucina ed accessori al 3°P. e di un vano e terrazzo al 4°P. I suddetti vani sono collegati con scala interna.

- P. sotterraneo cantina di pertinenza distinta n° 10 nella planimetria allegata al Regolamento di Condominio.

Quali entità immobiliari sono colorate in rosso nell' allegata planimetria.

Denunciate NCEU con scheda registrata a Torino il 26/5/1970 al n. 20345.

Si evidenzia:

- **Atto di trasformazione di società** - rog. Notaio Maria Cristina De Cesare del 28/6/2016 rep. 957/589 reg. Torino 4° il 26/7/2016 n. 9875, trascrizione 29774/21324 del 27/7/2016. La società "FFFFFF -FFF" con sede Torino viene trasformata in "FFFF - s.r.l." con sede Torino, mantenendo il medesimo codice fiscale FFFFFFFFFF. La società trasformata è titolare in piena proprietà di: in TORINO - Via Curtatone n.1 angolo C.so Moncalieri,

- 3° e 4° P. alloggio con annessa cantina. Denuncia NCEU con scheda registrata il 26/5/1970 al n. 20345.

PRECISAZIONI:

con l'atto rog. Notaio Antonio Chiavassa di Genova del 17/7/2017 rep. 62077/11540, trascritto Ag. Entrate SPI di Torino 1 in data 18/7/2017 n.

29398/20571, si **RETTIFICA** l'indicazione degli identificativi catastali dell'unità immobiliare in oggetto riportata nell'atto Notaio Giampiero Prever del 29/12/78 rep.12086/6511, atto con il quale la "FFFFFF - s.p.a." ne divenne piena proprietaria.

E precisamente e testualmente:

- che per puro materiale errore in detto atto (Not. Prever), nella descrizione catastale degli immobili in oggetto, gli stessi vennero indicati come denunciati nel Catasto Fabbricati del Comune di Torino con scheda registrata nel Catasto di Torino il 26 maggio 1970 al numero 20345 anziché con la corretta scheda registrata nel Catasto di Torino il 26 maggio 1970 al numero 20334;

- che la corretta scheda registrata nel Catasto di Torino il 26 maggio 1970 al numero 20334 individua inequivocabilmente gli immobili in oggetto, censiti nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Torino, come segue:

* **Foglio 1308 Mappale 33 Subalterno 13** Categoria A/2 Classe 2 Vani 9,5 R.C.
Euro 2.036,13;

Rettifico pertanto il medesimo atto a rogito Notaio Giampiero PREVER, già di Torino, in data 29 dicembre 1979, Rep. N. 12086, nella parte in cui descrive gli immobili in oggetto come denunciati nel Catasto Fabbricati del Comune di Torino con scheda registrata il 26 maggio 1970 al numero 20345 **anziché** con la scheda registrata nel Catasto di Torino il 26 maggio 1970 al numero 20334 come in realtà, sostituendo nello stesso atto il numero "20345" relativo alla scheda registrata nel Catasto di Torino con il numero "20334".

Si evidenzia che l'atto di RETTIFICA non è menzionato nella Certificazione Notarile Sostitutiva allegata al fascicolo di esecuzione.

Primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al ventennio.

Dalle ricerche eseguite si è accertato che il primo titolo di acquisto per atto tra vivi



anteriore al ventennio dalla data di trascrizione del pignoramento immobiliare

(2.12.2020) è il rogito che segue:

- Trascrizione 1957/1700 del 17/1/1979 – Atto rogito Notaio Giampiero Prever del 29/12/78 rep.12086/6511; cui seguì RETTIFICA degli identificativi catastali con atto rogito Notaio Antonio Chiavassa del 17/7/2017 rep.62077/11540, trascrizione in data 18/7/2017 n. 29398/20571. (Titoli di acquisto della debitrice esecutata).

Corrispondenza dei dati.

I dati risultanti dai documenti allegati al fascicolo dell'esecuzione identificano le entità immobiliari sopra indicate ed oggetto della presente procedura esecutiva **ma non sono completi**, Certificazione Notarile sostitutiva da aggiornare.

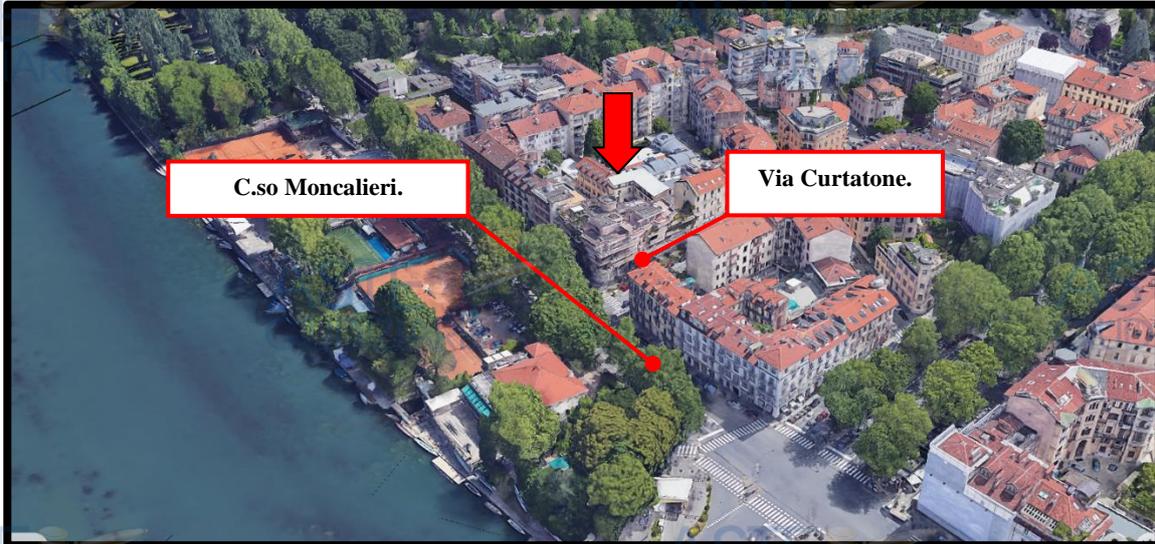
Il tutto meglio indicato nel **quesito 5.** che segue.

✓ ***Quesito 3. descriva i beni pignorati anche mediante planimetrie e fotografie, queste ultime da depositare in formato .jpeg;***

Descrizione sommaria.

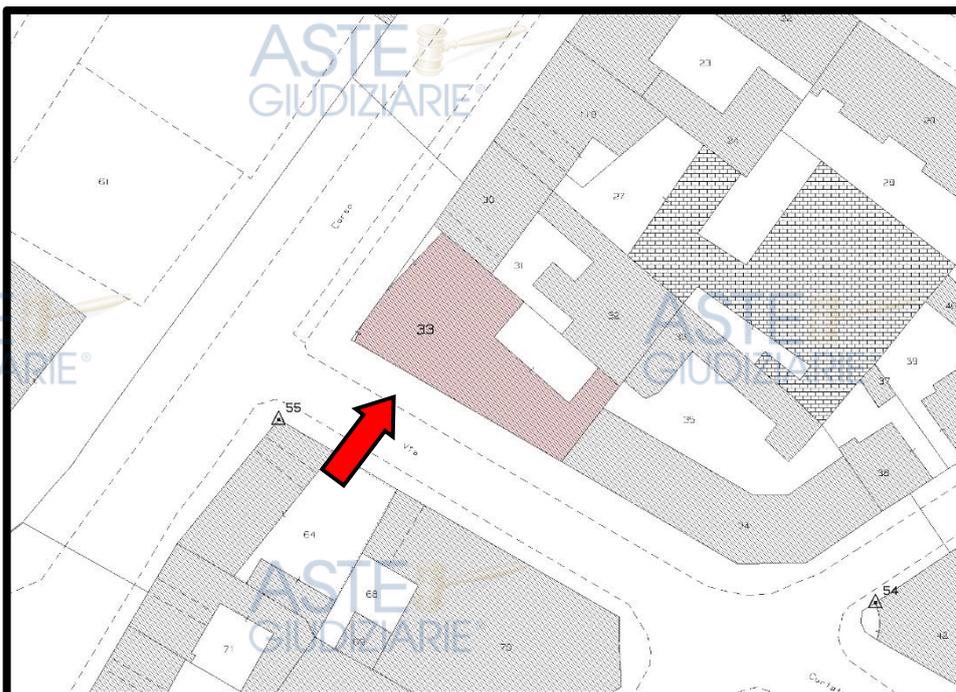
I cespiti immobiliari in valutazione sono ricompresi nel complesso edilizio di civile abitazione sito nel Comune di TORINO, in Via Curtatone n. 1 angolo Corso Moncalieri.





Lo stabile è entrostante a terreno distinto in mappa al Catasto Terreni con il

numero 33 del Foglio numero 1308.



L'edificio si trova su un lotto d'angolo, stretto e in pendenza, tra via Curtatone e corso Moncalieri, una strada molto trafficata che costeggia il fiume Po.

La posizione è particolarmente strategica: a pochi passi da luoghi simbolo come la chiesa della Gran Madre di Dio e il Monte dei Cappuccini, rappresenta un punto di collegamento tra il centro città e la zona collinare.

La zona è completamente urbanizzata ed ha buona viabilità, ma con alcune difficoltà

La struttura si compone di un corpo di fabbrica articolato su cinque piani fuori terra, con copertura piana a terrazzi. A questi si aggiungono un piano seminterrato e un piano interrato, accessibile tramite passo carraio da corso Moncalieri, destinato a posti auto privati.

L'edificio dispone dell'ingresso principale pedonale, a piano pilotis, in corrispondenza di via Curtatone n. 1, oltre a un ingresso carraio accessibile da corso Moncalieri.





Gli spazi di corte risultano interamente recintati.

Lo stabile **è dotato** di locali ad uso portineria od abitazione custode, che all'attualità, sono condotti in locazione da terzi.

L'edificio noto come Casa Curtatone, è stato progettato dagli architetti HHHHH ed IIIIIII IIIII e costruito tra il 1962 e il 1965 e ancor oggi conserva caratteristiche e finiture tipiche di tale periodo.

Il fabbricato è stato realizzato, principalmente, con struttura portante in cemento armato di tipo tradizionale con solai in laterizio e calcestruzzo gettati in opera; la copertura è a tetto piano a terrazzi.

La muratura per le chiusure perimetrali di tamponamento si presume a cassavuota; i muri divisorii interni sono in mattoni forati.

I prospetti condominiali sono principalmente rivestiti in mattoni paramano ed in mattoni forati per i parapetti. A tal proposito, va evidenziato che, nel corso di una sessione, l'amministratore protempore mi ha riferito di alcuni interventi di manutenzione straordinaria effettuati circa dieci anni fa.

Al piano terra, l'ampio porticato è caratterizzato da colonne in mattoni, gradini e una fontana semicircolare.



Il vano scala in cui è ubicata l'unità del presente giudizio, con portone di ingresso in metallo e vetro, è dotato di impianto di ascensore. Le scale sono parzialmente intonacate e tinteggiate, parzialmente rivestite in mattone tipo paramano e pavimentate con piastrelle di marmo.



I locali del piano interrato, vani accessori e cantine, sono raggiungibili dal vano scala comune, che collega tutti i livelli di piano.





Il corridoio comune è in battuto di cemento al grezzo.

L'accesso all'unità in valutazione, posta al piano terzo, ha luogo dal pianerottolo del vano scala.



Lo stabile si presenta in buone condizioni di manutenzione e conservazione, con caratteristiche e finiture tipiche del periodo di fabbricazione.

Si rileva come il complesso non sia stato di recente interessato da lavori di ristrutturazione e/o migliorie e che, in generale, le opere effettuate sullo stesso, negli ultimi anni, sono state di tipo manutentivo.

Nel dettaglio, forma preciso oggetto di stima, nel complesso su descritto, la seguente porzione immobiliare:

18
Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

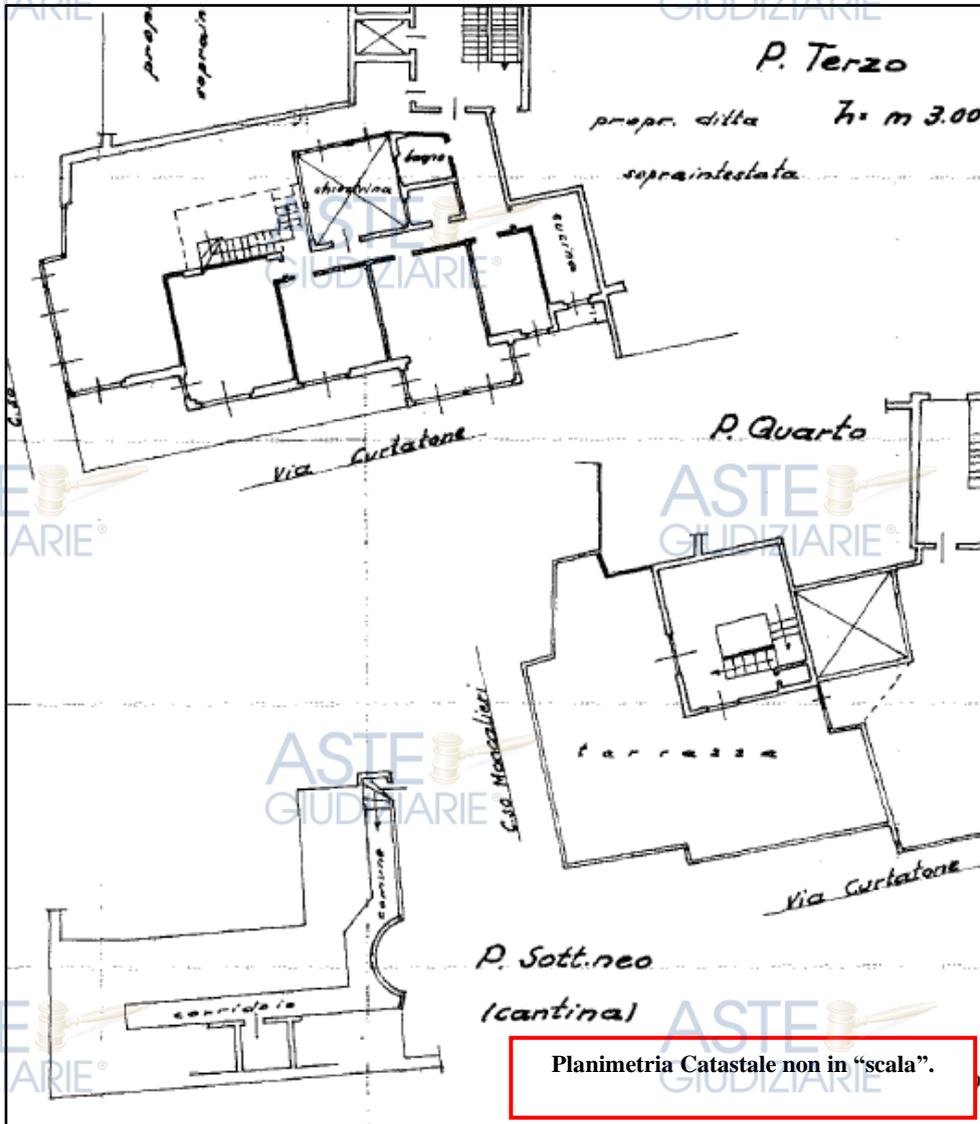


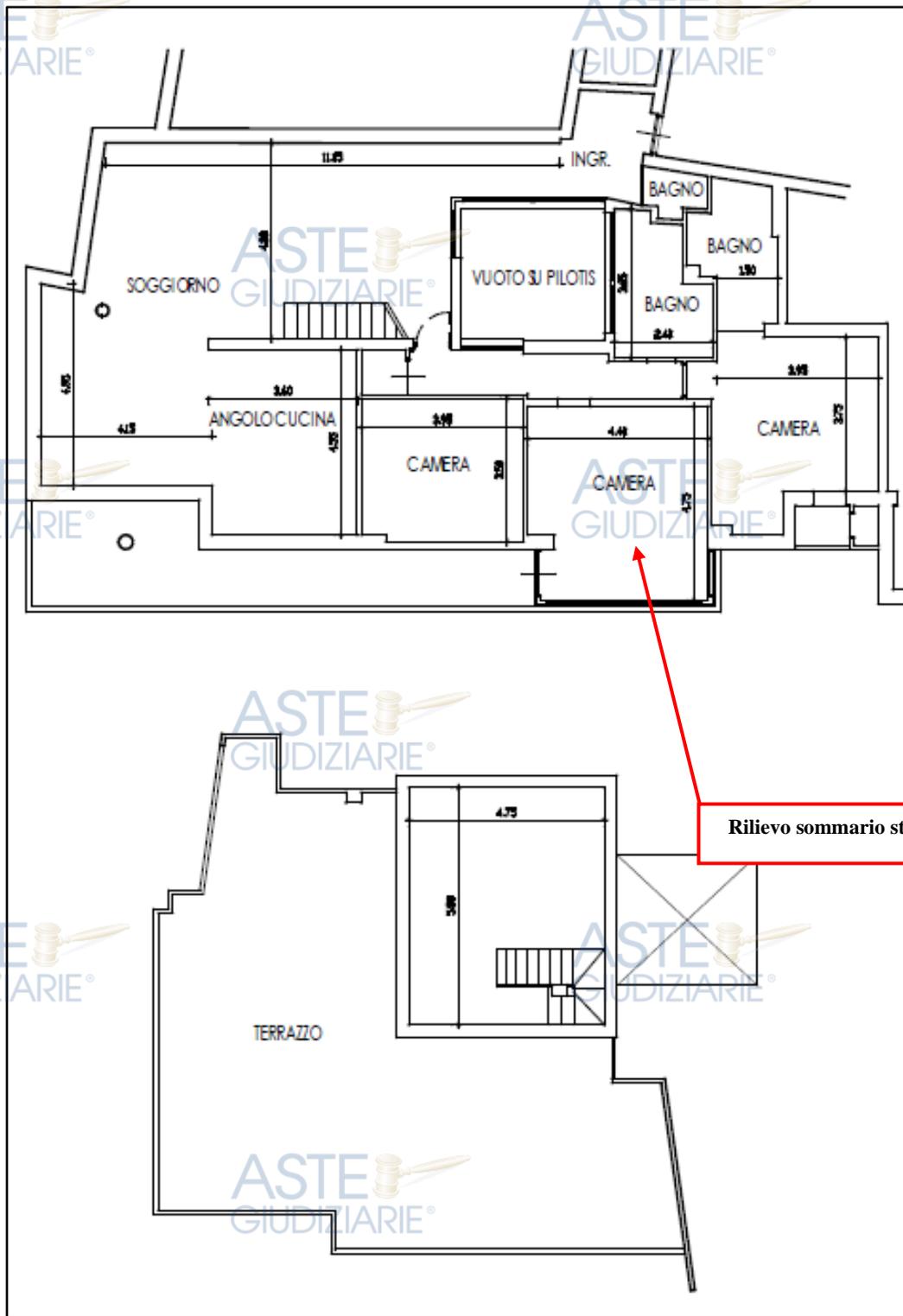
- con accesso da via Curtatone n. 1:

- al piano **terzo** e piano **quarto**: **alloggio** composto di ingresso-soggiorno-cucina, disimpegno, ripostiglio, tre camere, tre bagni e due balconi al piano terzo e di un vano e terrazzo al piano quarto; i suddetti vani sono collegati con scala interna.
- al piano **interrato**: un locale ad uso **cantina**.

Descrizione e caratteristiche dell'unità pignorata.

■ Alloggio.





Rilievo sommario stato dei luoghi.

Caratteristiche principali:

- altezza interna utile: mt. 3,00 circa;
- pavimenti in legno con posa “a correre” in tutti i locali;
- portoncino di ingresso blindato di marca “OKEY”;
- serramenti interni in legno;

- serramenti esterni in legno (vetrate) a disegno semplice con vetro camera;

- bagni pavimentati in piastrelle e/o resina e parzialmente rivestito in ceramica, completi di apparecchi sanitari ed impianto per la lavatrice, (uno di essi “finestrato”);

- impianto elettrico canalizzato sottotraccia con frutti comuni a parete, completo di differenziale, apparentemente funzionante, ma non si è potuto verificare se a norma;

- impianto idrico e sanitario con allacciamenti ad acquedotto e fognatura comunali;

- impianto di riscaldamento centralizzato (caldaia a gas naturale installata nell’anno 2004), con elementi radianti a pavimento, **privo di contabilizzatori individuali di consumo**;

- scaldabagno istantaneo a gas per la produzione di acqua calda sanitaria della ditta “Saunier Duval” ubicato in un vano ripostiglio su balcone, da verificare;

- impianto citofonico con serratura elettrica apriporta,

- impianto di antifurto con centralina “Tecnoalarm”.



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®







Il terrazzo è rifinito con uno strato di catrame srotolato.



Sono stati riscontrati diversi casi di infiltrazioni provenienti dal lastrico di copertura. Tuttavia, l'amministratore ha comunicato verbalmente che queste problematiche sono state già risolte.



L'unità immobiliare è a "due arie", con una buona esposizione.

Il locale cantina, con porta di ingresso in legno ha finiture principalmente al grezzo.





Superfici:

- locali di abitazione:

piano terzo: mq. lordi 183,00 circa, mq. utili 155,00 circa;

piano quarto: mq. lordi 33,00 circa, mq. utili 24,00 circa;

- cantina: mq. lordi 5,00 circa (rilevati da planimetria catastale);

- balconi: mq. 23,00 circa;

- terrazzo: mq. 90,00 circa.

Tutte le superfici sono state contegiate con l'ausilio della planimetria catastale e

verificate in loco con rilievo a campione di quote.

In fase di sopralluogo si è potuto accertare che le porzioni descritte si presentano in buone condizioni di conservazione e manutenzione.

I materiali impiegati per le finiture, sopra descritti, rispecchiano esattamente la tipologia dell'epoca di costruzione e/o ristrutturazione e sono di buona qualità.

A riguardo, si segnala che un professionista tecnico incaricato dalla debitrice ha comunicato verbalmente che l'unità in questione è stata ristrutturata nel 2011.

Al fine di una rappresentazione immediata, a supporto e chiarimento della narrativa che precede, si allega COPIA della planimetria catastale e la documentazione fotografica.



- ✓ **Quesito 4. indichi – sulla base di quanto accertato dal custode contestualmente nominato - lo stato di possesso dei beni ai sensi dell’art. 173 bis co. 1 n. 3 disp. att. c.p.c., indicando, se occupati da terzi, la scadenza del titolo e il corrispettivo pattuito e, in ogni caso, le generalità dell’occupante;**

Le porzioni immobiliari oggetto della presente relazione sono nel possesso della signora:

- LLLLL LLLLL LLLLL, nata a Rivoli il 4 ottobre 1976, con codice fiscale LLL LLL LLL LLL, e del suo nucleo familiare.

Contratto di Locazione ad uso abitativo:

La Società FFF FFF concede in locazione a LLLLL LLLL LLLL l’unità immobiliare in questione al C.F. F. 1308, n. 33 sub. 13.

La durata della locazione è fissata e stabilita, in anni 4, con decorrenza dal 15/02/2020 e scadenza 14/02/2024 ed è rinnovata sino al 14/02/2028.

Il canone annuo di locazione è convenuto in Euro 13.200, corrisposto in 4 rate trimestrali eguali anticipate di Euro 3.300 ciascuna, il giorno 5 di ogni periodo.

Risulta versato un deposito cauzionale per una somma di 1.100 Euro, pari ad una mensilità del canone.



AGENZIA DELLE ENTRATE - DPT01 UT TORINO 1

27/03/2025 PAG. 1

INTERR.NE RICHIESTA DI REGISTR.NE DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE N. 4541 SERIE 3T

CONTRATTO RLI TELEMAT
STIPULATO IL 15/02/2020
RICHIEDENTE LA REGISTRAZIONE
RELATIVO A: LI-LOCAZIONE DI IMMOBILE AD USO ABITATIVO

DATI DEL CONTRATTO:

DURATA DAL 15/02/2020 AL 14/02/2024
(N.PAG. 4 N.FOGLI 0 N.COPIE 2)
CORRISPETTIVO ANNUO EURO 6.600 (*)
CONTRATTO OGGETTO DI PROROGA FINO AL 14/02/2028
CONTRATTO RETTIFICATO IN DATA 05/07/2024

SCADENZE

15/02/2021	4.200,00	F24	264,00	DEL 12/03/2021
15/02/2022	6.600,00	F24	132,00	DEL 16/03/2022
15/02/2023	13.200,00	F24	264,00	DEL 16/03/2023
15/02/2024	13.200,00	ID.ADDEB. 02580463665	264,00	DEL 20/02/2024 ESEG
15/02/2025	13.200,00	ID.ADDEB. 02932701366	264,00	DEL 17/03/2025 ESEG
15/02/2026	13.200,00			
15/02/2027	13.200,00			

SCENDENTI E BENEFICIARI GIURIDICI DEL CONTRATTO:

(A) LOCATORE (B) CONDUTTORE (*) CODICE FISCALE ERRATO OD OMESSO

DATI CATASTALI:

001 COD.CAT: L219 SEZ.URB: FOGLIO: 1308 PARTIC: 33 SUB: 13
T/U: U I/P: I

In sintesi, per cronologia:

- Contratto di Locazione stipulato il 15/02/2020 e registrato il **12 marzo 2020** al n.

4541 _ serie_3T _ TTK.

- Pignoramento trascritto il **2 novembre 2020**.

- Pignoramento trascritto il **19 dicembre 2023**.

In seguito ad ulteriori interrogazioni compiute all'Anagrafe Tributaria si certifica che non risultano, come dante causa, contratti di locazione registrati in capo all'esecutata.

Si rileva un contratto di comodato d'uso, avente per oggetto la stessa unità immobiliare, ma antecedente al contratto di locazione sopra descritto.

✓ **Quesito 5. indichi l'esistenza delle formalità, dei vincoli, degli oneri e dei pesi di cui ai nn. 4, 5 e 8 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., specificando, per quelli che saranno**

cancellati, se colpiscono solo i beni pignorati o anche altri beni e, quindi, se siano da cancellare totalmente o parzialmente, specifichi che le cancellazioni saranno effettuate a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario, fornisca una quantificazione degli oneri di cancellazione;

Formalità pregiudizievoli da cancellare.

Si riportano le trascrizioni ed iscrizioni rilevate, con aggiornamento al giorno 25.03.2025, presso l'Ufficio Provinciale di Torino servizio di Pubblicità Immobiliare di TORINO 1.

Trascrizioni:

- Trascrizione 36579/26386 del 02/11/2020 - PIGNORAMENTO immobiliare a favore: CCCCCC CCC CCC sede Roma cf – CCCCCCCCC, contro: FFFF s.r.l. / Torino, **per 1/1**, cf – FFFFFFFFFFFFFFFF.

Grava: TORINO CF F.1308 n. 33 sub.13.

(Riguarda solo i beni oggetto di esecuzione - cancellazione totale).

Trascrizione 52850/41015 del 19/12/2023 - PIGNORAMENTO immobiliare a favore: AAAA – AAAAA AAAAAAA s.p.a. sede Napoli cf – AAAAAAAAAAAA, contro: FFFF s.r.l. / Torino, **per 1/1**, cf – FFFFFFFFFFFFFFFF.

Grava: TORINO CF F.1308 n. 33 sub.13

(Riguarda solo i beni oggetto di esecuzione - cancellazione totale).

Iscrizioni:

- Iscrizione 11137/2589 del 07/03/2006 - ipoteca VOLONTARIA a favore: DDD DDDDD DDDDDD DDD / Genova cf - DDDDDDDDD, contro: FFFFFFFF. / Torino, **per 1/1**, cf – FFFFFFFFFF.

Grava, tra altro: TORINO scheda 20345 / 1970

(NON riguarda solo i beni oggetto di esecuzione).

Formalità pregiudizievole NON riportata nella Certificazione Notarile.

- Iscrizione 17185/4042 del 06/04/2006 - ipoteca VOLONTARIA a favore:
DDDDDD DDDDD s.p.a. / DDDDDD cf – DDDDDDDDD, contro: FFF FFF/
Torino, **per 1/1**, cf – FFFFFFFFFFFFFFFF.

Grava, tra altro: TORINO scheda 20345 / 1970.

Formalità pregiudizievole NON riportata nella Certificazione Notarile.

(NON riguarda solo i beni oggetto di esecuzione).

- Iscrizione 32796/8671 del 29/06/2006 - ipoteca GIUDIZIALE Euro 1.000.000,00
/ cap. ingiunto Euro 798.103,52, a favore: DDDDD DDDDD s.p.a. / Genova cf –
DDDDDDDDDD, contro: FFF FFF / Torino, **per 1/1**, cf – FFFFFFFFFFFFFFFF

Grava: TORINO scheda 20345 / 1970.

Formalità pregiudizievole NON riportata nella Certificazione Notarile.

(Riguarda solo i beni oggetto di esecuzione - cancellazione totale).

- Iscrizione 35747/4713 del 16/11/2012 - ipoteca in RINNOVAZIONE della n.
30973/6734 del 18/12/1992 a favore: DDDDD DDDDDDD s.p.a.
DDDDDDDDDD / Genova cf – DDDDDDDDD, contro: FFF FFF / Torino per 1/1
cf – FFFFFFFFFFFFFFFF.

Grava, tra altro: TORINO scheda 20345 / 1970.

Formalità pregiudizievole NON riportata nella Certificazione Notarile.

(NON riguarda solo i beni oggetto di esecuzione).

- Iscrizione 22436/3601 del 07/06/2017 - ipoteca GIUDIZIALE Euro 1.000.000,00
/ cap. ingiunto € 798.103,52 a favore: DDDDDDD DDDDD s.p.a. / DDDDD cf –
DDDDDDDDDD, contro: FFF FFF / Torino per 1/1 cf – FFFFFFFFFFFFFFFF.

Grava: TORINO CF F.1308 n. 33 sub.13.

Quadro D:

LA PRESENTE È IN RIPETIZIONE ALL' IPOTECA GIUDIZIALE ISCRITTA PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO DI TORINO 1 IN DATA 29 GIUGNO 2006 AI NUMERI 32796/8671 NELLA QUALE ERANO STATI ERRONEAMENTE INDICATI NEL QUADRO B I DATI CATASTALI DELL'IMMOBILE DA IPOTECARE (SCHEDA REGISTRATA A TORINO IL 26 MAGGIO 1970 AL NUMERO 20345 ANZICHE' - COME ESATTO - FOGLIO N.1308 PARTICELLA N. 33 SUB. 13 GIA' SCHEDA N. 20334 DEL 26/05/1970).

(Riguarda solo i beni oggetto di esecuzione - cancellazione totale).

- Iscrizione 29686/4843 del 19/07/2017 - ipoteca VOLONTARIA a favore:

DDDDDDDDDD s.p.a. - DDDDDDDDDDD /Genova cf – DDDDDDDDDDD,

contro: FFF FFF / Torino per 1/I cf – FFFFFFFFFFFFFFFF.

Grava: TORINO scheda 20334 / 1970

Quadro D:

LA PRESENTE IN RETTIFICA DELL'IPOTECA ISCRITTA PRESSO LA CONSERVATORIA DEI RR.II. DI TORINO IN DATA 16 NOVEMBRE 2012 AL REG. GEN. N. 35747 E AL REG. PART. N. 4713 IN RINNOVAZIONE DELL'IPOTECA ISCRITTA PRESSO LA CONSERVATORIA DEI RR.II. DI TORINO IL 18 NOVEMBRE 1992 AL REG. GEN. N. 30973 E AL REG. PART. N. 6734, NASCENTE DALL'ATTO DI APERTURA DI CREDITO A ROGITO NOTAIO GIAMPIERO PREVER, GIA' DI TORINO, IN DATA 13 NOVEMBRE 1990, REP. N. 32560, RACC. N. 14183, REGISTRATO A TORINO IL 19 NOVEMBRE 1992 AL N. 37895, IN QUANTO IN DETTO ATTO, NELLA DESCRIZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI IN OGGETTO, GLI STESSI VENNERO INDICATI COME DENUNCIATI NEL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI TORINO CON SCHEDA REGISTRATA NEL CATASTO DI TORINO IL 26 MAGGIO 1970 AL



NUMERO 20345 ANZICHE' CON LA CORRETTA SCHEDA REGISTRATA NEL CATASTO DI TORINO IL 26 MAGGIO 1970 AL NUMERO 20334.

Formalità pregiudizievole NON riportata nella Certificazione Notarile.

(Riguarda solo i beni oggetto di esecuzione - cancellazione totale).

- Iscrizione 21867/3830 del 19/05/2022 - ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione

Euro 160.666,58 / cap. € 80.333,29 a favore: EEEEE EEEEEEEE - EEEEE / Roma

cf – EEEEEEEEEEEEE, contro: FFF FFF / Torino per 1/1 cf – FFFFFFFFFFFFF.

Grava, tra altro: TORINO CF F.1308 n. 33 sub.13.

(NON riguarda solo i beni oggetto di esecuzione).

Si evidenzia:

NON c'è corrispondenza tra le Certificazioni Ipotecarie Ventennali e le verifiche ipotecarie.

Il certificato notarile sviluppa solo i movimenti relativi al **F.1308 n. 33 sub.13** e non indica i movimenti relativi alle schede n. **23045/70** e n. **20334/70**, ovvero tutte le formalità trascritte e/o iscritte in data anteriore all'atto di rettifica del Notaio Antonio Chiavassa del 17/07/2017, che intendevano gravare sul bene oggetto di perizia.

Pertanto la certificazione **NON** riporta le formalità pregiudizievoli dove l'immobile pignorato viene identificato con le schede, e più **PRECISAMENTE non vengono indicate le formalità sopra evidenziate.**

Dalle informative ricevute presso l'Ufficio Provinciale di Torino, Servizio di Pubblicità Immobiliare di TORINO 1, si è appurato che per la cancellazione delle formalità di pregiudizio sopra elencate occorre considerare un costo pari ad **Euro 12.414 circa (considerando il valore di iscrizione per le ipoteche giudiziali)**, oltre ad eventuali oneri concernenti la prestazione professionale di consulenza (circa Euro



Formalità che resteranno a carico dell'acquirente - condizioni - vincoli.

Per completezza si segnala che le entità immobiliari descritte sono parte dello stabile denominato "CONDOMINIO VIA CURTATONE 1" sito in comune TORINO. I rapporti fra i condomini e la gestione amministrativa dello stabile in oggetto sono disciplinati dal Regolamento di Condominio statuito con atto a rogito Notaio PERRON CABUS in data 10 settembre 1969, registrato a Torino il 24 settembre 1969 al n. 29685.

Dalle tabelle di gestione si rileva che all'unità oggetto d'esecuzione, competono le seguenti quote:

- millesimi generali 97/1000;
- millesimi proprietà locale ex portineria 103,1/1000;
- per le spese di ascensore 100,9/1000;
- millesimi acqua 103,1/1000;
- millesimi spese scala 111,2/1000.

Dal bilancio di gestione del riscaldamento risultano, ai fini di calcolo, 647/5034 mc.

Il condominio NON dispone di contabilizzatori di consumo per il riscaldamento.

Il condominio è dotato di locali portineria.

Detta unità è individuata all'Agenzia delle Entrate - Territorio di Torino (sezione

Catasto Fabbricati), comune di TORINO, con il seguente identificativo catastale:

F. **1308** particella **33** subalterno **22** - Via Curtatone n. 1, Zona censuaria 4, Piano S, Categoria A/2, Classe 1, Consistenza 4 vani, superficie catastale totale mq. 73, totale escluse aree scoperte mq. 66, rendita Euro 733,37.

Con la seguente intestazione catastale:

- CONDOMINIO VIA CURTATONE, 1

(CF 96506760014), sede in TORINO (TO), diritto di: Proprietà per 1/1.

Lo scrivente non ha recuperato altri documenti ufficiali dai quali sono emersi altri eventuali “vincoli od oneri” in generale, usi civici, costituzione di “servitù” in genere, “formalità” esistenti sui beni pignorati, ad eccezione di quanto sopra indicato, così come null’altro risulta specificato in merito, nel fascicolo dell’esecuzione e negli atti Notarili di provenienza. *Vedasi quesito 8, per eventuali costi ed onorari per la regolarizzazione urbanistica e/o catastale ed il quesito 7, per la situazione urbanistica.*

Quanto sopra espresso non limita la trasferibilità dei beni in trattazione.

✓ ***Quesito 6. verifichi le spese e i procedimenti giudiziari di cui al n. 9 dell’art. 173 bis disp. att. c.p.c;***

A seguito di colloquio con l’amministratore protempore del compendio, per la “gestione ordinaria”, si informa che, le spese condominiali previste e riferite alle descritte porzioni immobiliari sono indicate nel bilancio preventivo per l’anno 2024 (01.01.2024 - 31.12.2024) in Euro 5.390.

Le spese a preventivo di riscaldamento stagione 2024/2025 ammontano ad Euro 4.200.

Per chiarezza:

- Ripartizione spese riscaldamento - Stagione 2022/2023, Euro 4.529,24.
- Ripartizione spese riscaldamento - Stagione 2023/2024, Euro 4.989.
- Saldo spese esercizio ordinario 2022, Euro 3.268.
- Saldo spese esercizio ordinario 2023, Euro 3339.



- Spese esercizio ordinario 2024, a preventivo, Euro 5.390.

Dallo stesso bilancio si rileva che, la società esecutata, all'attualità, è debitrice nei confronti del condominio per saldo esercizi di passati.

Spese ordinarie 2024, Euro 2000.

Lavori di manutenzione straordinaria anno 2024, Euro 600.

Spese riscaldamento anno 2024/2025, Euro 2500, all'attualità posti a carico del conduttore.

Negli ultimi anni sono stati eseguiti i seguenti lavori di manutenzione straordinaria.

STRAORDINARIA 2023 (LASTRICO SOLARE).

STRAORDINARIA 2023 (SOST. BRUCIATORE E TUBAZIONI RISC. E VARIE).

All'esperto è stato altresì comunicato che, **alla data odierna, vi sono** le seguenti spese per opere straordinarie approvate e/o deliberate in capo a questa proprietà.

- RIFACIMENTO LASTRICO SOLARE 13.750 EURO (a carico dell'esecutata circa 850 euro, riparto ancora da inviare).

- MESSA A NORMA AUTORIMESSE (Spese di progettazione circa 800 euro a carico della proprietà, lavori ancora da preventivare).

Per sintesi e completezza, considerando lo stato del condominio, dove ogni anno sono necessari interventi di manutenzione straordinaria di vario tipo, le spese di gestione annuale si aggirano intorno a circa 10.000 Euro.

Non si riscontrano procedimenti giudiziari a proposito del bene pignorato, oltre a quelli attinenti la presente procedura.

✓ Quesito 7. indichi le pratiche edilizie relative all'immobile e quale sia la situazione urbanistica dello

In seguito a ricerche esperite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Torino, si è potuto accertare che la costruzione dello stabile del quale fanno parte i locali oggetto di stima, risulta iniziata in data anteriore al 01 settembre 1967, ovvero in forza dei seguenti permessi edilizi:

- Licenza n. 3893 del 27.10.1961.
- Protocollo n. 1962 1 11468 - Licenza n. 3151 del 12.012.1962 _ Rinnovo permesso 3893 del 1961.
- Protocollo n. 1963 1 70054 - Variante n. 1684 del 29.08.1963 al permesso succitato.

Successivamente.

- Protocollo n. 1979 1 80113 - Concessione Edilizia n. 1040 del 24.07.1979 _ Variante al permesso 1684 del 29.08.1963.
- Protocollo n. 1979 2 10058 - Autorizzazione all'Abitabilità n. 204 del 21.01.1980.
- Protocollo n. 1985 9 11746 - Opere interne art. 48 L. 47/85 del 15.04.1985.
- Protocollo n. 2011 20 11508 - Comunicazione di Inizio Lavori asseverata protocollo 11508 del 18.05.2011 per interventi di manutenzione straordinaria.

In seguito non sono stati reperiti provvedimenti edilizi che autorizzassero l'esecuzione di modifiche.

Di alcuni provvedimenti edilizi sopra citati non sono state reperite le dichiarazioni di inizio e fine lavori, che, però non sono da porsi in discussione visto lo stato attuale del fabbricato.

Se necessario, per parte dell'aggiudicatario, occorrerà eseguire la dichiarazione postuma di fine lavori.

Si evidenzia che, per le porzioni oggetto di stima, **non** sono state reperite

certificazioni e/o dichiarazioni di rispondenza all'epoca di posa, inerenti agli impianti installati.

Situazione urbanistica.

Dalla cartografia di Piano, si certifica che gli immobili, sopra descritti, si trovano in area di Piano Residenza **R3 - Zona Urbana Storico Ambientale 15 (ZUSA15)**

Da studio Geologico a supporto del P.R.G.C., si evidenzia:

Classe di stabilità III(C) - Parte Collinare. Aree di conoide stabilizzato, fascia colluviale marginale, accumulo di frana relitta: nessun condizionamento. Pericolosità moderata.

L'immobile individuato risulta essere compreso:

■ tra i "BENI PAESAGGISTICI" indicati dall'art. 136 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 "CODICE DEI BENI CULTURALI E DEL PAESAGGIO", così come già incluso tra i "BENI AMBIENTALI" dall'art. 139 del Decreto Legislativo 29 ottobre 1999, n. 490 ed in precedenza nel "VINCOLOPAESAGGISTICO" di cui all'art. 1 della Legge 1497/39.

L'ambito risulta essere compreso:

■ in zona beta.

I Vincoli non precludono la possibilità di intervenire sul territorio, ma subordinano l'intervento all'ottenimento di una specifica autorizzazione, se del caso.

✓ ***Quesito 8. verifichi la regolarità edilizia e urbanistica dei beni nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità***



*degli stessi ai sensi del n. 6 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.,
fornendo, in caso di opere abusive, le informazioni di cui
al n. 7; dica se gli immobili pignorati siano dotati
dell'Attestato di Prestazione Energetica;*

- Dai registri comunali **si rileva:** Protocollo n. 1979 2 10058 - Autorizzazione all'Abitabilità n. 204 del 21.01.1980.

Conformità urbanistico edilizia.

Difformità riscontrate:

La distribuzione interna dei locali non è conforme al progetto di cui al protocollo n. 2011 20 11508 - Comunicazione di Inizio Lavori asseverata per interventi di manutenzione straordinaria.

- Si evidenzia una diversa distribuzione degli spazi interni, comprensiva della realizzazione di un servizio igienico nella zona dell'ingresso.

Per tale circostanza si rileva che, viene meno il requisito igienico sanitario dell'"antibagno" che prevede la presenza di un locale "filtro" tra il bagno e il locale giorno, cucina o camera.

Il tutto dovrà essere ripristinato per parte dell'aggiudicatario, con costi pari ad Euro 1.300 circa.

La scala che collega i diversi livelli di piano non è rappresentata correttamente e risulta priva delle necessarie protezioni previste dalla normativa. Sarà pertanto indispensabile procedere con la presentazione di una denuncia strutturale postuma.

- Nell'elaborato grafico allegato alla comunicazione di inizio lavori, protocollo n. 2011 20 11508 sopra evidenziata, si rileva che lo stato attuale dell'immobile rappresentato, corrisponde sostanzialmente a quanto riportato nella planimetria catastale depositata all'epoca della denuncia. Tuttavia, tale rappresentazione come



“stato autorizzato” non risulta conforme a quanto graficamente illustrato nel progetto allegato alla licenza edilizia n. 1040 del 24.07.1979, relativa a opere di variante al permesso di costruire n. 1684 del 29.08.1963.

In particolare, si evidenziano alcune difformità dell’involucro edilizio, tra cui un ampliamento del soggiorno realizzato a scapito del balcone e una diversa configurazione di alcune aperture esterne.

Si evidenzia, inoltre, che la planimetria del piano cantine non risulta conforme allo stato dei luoghi attualmente rilevabile.

L’aggiudicatario, dovrà provvedere, dunque, all’eventuale definizione di una pratica in sanatoria da concordare con l’amministrazione, con l’aggiunta di tutti i costi per bolli, diritti e compensi del professionista che predisporrà la pratica, per l’eventuale mantenimento delle opere abusivamente realizzate, se concedibili.

In ogni caso, per la completa regolarizzazione formale e conferma dello stato legittimo, per le opere interne, l’aggiudicatario, avvalendosi, ove ne ricorrano i presupposti, delle disposizioni di cui al D.P.R. n. 380/2001, predisporrà una pratica in sanatoria, presumibilmente una (SCIA) con il pagamento di sanzione non inferiore ad euro 1.032,00, assumendosi tutti i costi per bolli, diritti e compensi del professionista che predisporrà la pratica.

A giudizio dello scrivente, per parte dell’aggiudicatario, dovrà essere redatto un tipo di progetto che farà anche riferimento a quelli già rilasciati e con l’indicazione della situazione planimetrica dello stato dei luoghi e con le destinazioni d’uso compatibili e autorizzabili, per addivenire ad una situazione di totale conformità.

Il costo di tale pratica può essere stimato in complessivi Euro 5.000,00 comprensivi di oneri tecnici, denuncia strutturale postuma, sanzione amministrativa, diritti di segreteria.

Totale costi Euro 6.300,00.

Ai fini del conseguimento della completa conformità edilizia, si evidenzia che, preliminarmente alla presente pratica, dovrà essere predisposta un'ulteriore istanza riferita all'intero edificio, volta a regolarizzare l'involucro edilizio e ogni altra parte non conforme ai titoli abilitativi pregressi. In tale contesto, dovrà essere valutata l'applicabilità delle tolleranze costruttive previste dalla normativa vigente o, in alternativa, l'eventuale ripristino dello stato legittimo.

I costi connessi a tali interventi non sono al momento quantificabili con precisione, tenuto conto della complessità dello studio del progetto da realizzare, che interessa l'intero fabbricato condominiale.

Tali circostanze sono state considerate nel giudizio di stima finale.

Conformità catastale.

La planimetria catastale identifica l'unità immobiliare oggetto di stima ma non è conforme allo stato dei luoghi.

Per l'aggiornamento catastale, che dovrà rispondere al progetto rilasciato, si stima un costo pari ad Euro 1.200, comprensivo di oneri tecnici, spese fisse e diritti.

Il totale delle sole spese da sostenere quantificabili, all'attualità, ammontano ad Euro 7.500 circa

Attestato di Prestazione Energetica.

Dalle ricerche compiute (SIPEE), l'esperto riferisce di non aver recuperato attestati e/o certificazioni che indichino e forniscano dati relativi alla prestazione energetica dello stabile pignorato; l'aggiudicatario assumerà a proprio carico ogni onere relativo.



✓ **Quesito 9. determini il valore di mercato dei beni, specificando le voci di cui all'art. 568, comma 2, c.p.c.**

Per l'attribuzione del valore agli immobili oggetto della presente relazione di stima, si sono tenute in considerazione tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche ad essi relative, ivi compreso l'attuale stato di manutenzione, il livello di rifinitura e le dotazioni d'impianti (per quanto sia stato possibile prenderne visione), nonché di qualsiasi altra particolarità che possa influire sulla determinazione del più probabile valore di mercato, andando ad originare aggiunte e/o detrazioni. Si è inoltre considerato l'andamento di mercato della zona ed in particolare nel Comune di Torino per edifici simili, esaminando anche banche dati on-line, borsini immobiliari e “comparabili” con relative schede vendita inerenti ad unità immobiliari site nello stesso compendio.

Sulla base del rilievo (sommario) effettuato in loco e della documentazione catastale acquista, la superficie commerciale lorda dell'unità è pari a mq. 240,00 circa arrotondati.

Per le caratteristiche delle porzioni descritte, si adotta un valore medio pari ad €/mq. 3100.

Gli immobili locati, anche se a fitto libero e remunerativo, scontano un ribasso nella quotazione di mercato, dovuto al venir meno della caratteristica della disponibilità, che restringe la cerchia della domanda.

Destinazione	Superficie Commerciale mq	Prezzo al mq.	Valore commerciale	Svalutazione immobile locato	Regolarizzazioni edilizie e/o catastali, arrotondamento	Valore
Alloggio	240	€ 3100	€ 744.000	- € 37.000	- € 7.500	€ 699.500
Totale						€ 699.500

I beni vengono stimati comunemente con valutazione a corpo e non a misura, con tutte



le accessioni, dipendenze, diritti, ragioni, azioni servitù attive e passive nello stato di fatto e diritto edilizio, urbanistico, geologico, in cui si trovano, facendo espresso riferimento agli atti di provenienza sopra citati per ogni altra condizione, clausola profittevole, peso ed onere, per cui dette clausole che si intendono qui integralmente trascritte e riportate per quanto non derogate.

Euro 699.500 (seicentonovantanovemilacinquecento/00).

Nell'ipotesi in cui si consideri il bene libero dalle affittanze in corso:

Destinazione	Superficie Commerciale mq	Prezzo al mq.	Valore commerciale	Svalutazione immobile locato	Regolarizzazioni edilizie e/o catastali, _arrotondamento	Valore
Alloggio	240	€ 3100	€ 744.000	- € 0.00	- € 7.500	€ 736.500
Totale						€ 736.500

Euro 736.500 (settecentotrentaseimilacinquecento/00).

✓ Quesito 10. dica, infine, se sussistano i presupposti di applicabilità dell'art. 1 commi 376, 377 e 378 della Legge 178/2020 (legge di bilancio); in tal caso specifichi i vincoli, i limiti e gli oneri operanti nella fattispecie di edilizia convenzionata o agevolata nel caso concreto (a titolo esemplificativo, ma non esaustivo, eventuali limitazioni alle successive alienazioni, al prezzo di vendita o al canone di locazione ecc.);

Non sussistono i presupposti di applicabilità dell'art.1 commi 376, 377 e 378 della Legge 178/2020, e nulla si rileva in merito nel titolo di provenienza.

Tanto si è esposto in ordine al gradito incarico ricevuto.

Pinerolo lì, 13.04.2025.

- Allegati:

- Visura Catastale.

- Planimetria Catastale agli atti.

- Documentazione fotografica.

- Visura Camerale della Società debitrice.

- Titolo di Provenienza.

- Atto di Rettifica.

- Contratto di Locazione.

L'esperto

Giangiorgio Aimaretti



Ai.Ro. Studio Immobiliare di Geom. Aimaretti Giangiorgio

Via Montegrappa, 24 - Pinerolo (TO) - Tel. 0121.795580 - FAX 0121.78500 - g.aimaretti@alice.it

C.F. MRT GGR 73L13 G674A - P.I. 08341880014 - C.C.I.A.A./R.E.A. 964806 di Torino

