



ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice dell'Esecuzione: Dottorressa Marta BARSOTTI

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Udienza ex Art. 569 C.P.C. in data 18/07/2025 ore 12,15

CONSULENZA TECNICA ESTIMATIVA

nella Procedura Esecutiva Immobiliare R.G.E. 941/2024

PROMOSSA DA

XXXXXXXXXXXX CF. XXXXXXXXXXXXXXX P. Iva Gruppo XXXXXXXXXXXXXXX

Mandataria XXXXXXXXXXXXXXX P. Iva XXXXXXXXXXXXXXX
(Creditore Procedente)

Rappresentato e difeso dall'Avvocato XXXXXXXXXXXXXXX

CONTRO

XXXXXXXX XXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXX XXXXXX XXXXXX

P. Iva XXXXXXXXXXXXXXX

(Debitore Esecutato)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TABELLA RIEPILOGATIVA

<i>UBICAZIONE IMMOBILI</i>	TORINO (TO) Via Serrano 14 interno C Circoscrizione 3 TORINO (TO) Via Isonzo 44 Circoscrizione 3
<i>TIPOLOGIA U.I.</i>	Laboratorio artigianale con annesso locale ex autorimessa (ora cucina)
<i>CONSISTENZA U.I.</i>	Mq. 176,70 laboratorio Mq. 18,13 autorimessa (ora cucina)
<i>DATI CATASTALI</i>	Catasto Fabbricati Foglio XXXX particella XXXX subalterno XXXX Catasto Fabbricati Foglio XXXX particella XXXX
<i>PRECISAZIONI SULLA PROPRIETA'</i>	XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX S.n.c. cf. XXXXXXXX con sede in Torino per la quota della piena proprietà
<i>FORMALITA' ISCRIZIONI/TRASCRIZIONI</i>	<u>ISCRIZIONI</u> XXXXXXXX del 13/07/2018 Agenzia del Territorio servizio Pubblicità Immobiliare di Torino 1 Ipoteca volontaria XXXXXXXX del 30/10/2023 Agenzia del Territorio servizio Pubblicità Immobiliare di Torino 1 Ipoteca giudiziale <u>TRASCRIZIONI</u> XXXXXXXX del 03/12/2024 Agenzia del Territorio servizio Pubblicità Immobiliare di Torino 1 a favore di XXXXXXXX sede Modena (MO) cf. XXXXXXXX contro XXXXXXXX
<i>DIRITTI REALI, VINCOLI E ONERI</i>	Nessuno
<i>STATO DI OCCUPAZIONE</i>	Libero
<i>IRREGOLARITA' EDILIZIE</i>	Si vedasi pagina 18 - 19
<i>IRREGOLARITA' CATASTALI</i>	Si vedasi pagina 6
<i>VALORE DI MERCATO</i>	€ 134.197,00 (Euro centotrentaquattromila centonovantasette/00)
<i>RIEPILOGO COSTI</i>	€ 10.232,000 (Euro Diecimila duecentotrentadue/00)

FRONTALINO	pag. 1
SCHEDA RIEPILOGATIVA	pag. 2
SOMMARIO	pag. 3
QUESITO	pag. 4
INTRODUZIONE	pag. 5
1) TRATTAZIONE QUESITO 1	
1.1 Identificazione beni pignorati	pag. 5
1.2 Dati catastali	pag. 6
2) TRATTAZIONE QUESITO 2	
2.1 Titolarità alla data del pignoramento	pag. 7
2.2 Ricostruzione passaggi di proprietà	pag. 8
2.3 Titolo anteriore al ventennio	pag. 8
3) TRATTAZIONE QUESITO 3	
3.1 Descrizione stabile	pag. 9
3.2 Descrizione u.i. pignorate	pag. 9
4) TRATTAZIONE QUESITO 4	
Stato di occupazione	pag. 14
5) TRATTAZIONE QUESITO 5	
5.1 Formalità pregiudizievoli	pag. 15
5.2 Diritti reali, vincoli e oneri	pag. 16
5.3 Censo, livello e uso civico	pag. 17
6) TRATTAZIONE QUESITO 6	
6.1 Spese condominiali	pag. 17
6.2 Procedimenti giudiziari	pag. 17
7) TRATTAZIONE QUESITO 7	
Pratiche edilizie	pag. 17
8) TRATTAZIONE QUESITO 8	
8.1 Verifica regolarità edilizia/urbanistica	pag. 18
8.2 Attestato Prestazione Energetica	pag. 19
9) TRATTAZIONE QUESITO 9	
Determinazione Valore di Mercato	pag. 20
10) TRATTAZIONE QUESITO 10	
Verifica sussistenza presupposti applicabilità art. 1 c. 376-377-378 L. 178/2020	pag. 23
ELENCO ALLEGATI	pag. 24

"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. accerti 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 co 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.).*



Il sottoscritto geometra Donato BOETTO, con studio in PINEROLO (TO) Via Chiappero 32 iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Torino con il n° 6.097 ed all'Albo Unico Nazione dei Consulenti Tecnici d'Ufficio al n° 35593, veniva nominato quale esperto per la redazione della perizia di stima nella procedura di cui in epigrafe con Ordinanza emessa dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione dott. ssa Marta BARSOTTI in data 07/03/2025.

Il G.E. fissava l'udienza per la comparizione delle parti e dei creditori iscritti non intervenuti il giorno 18 Luglio 2025 alle ore 12,15.

In data 10 Marzo 2025 lo scrivente prestava giuramento telematico per il proseguimento dell'incarico.

Successivamente eseguiva le opportune ispezioni preliminari presso i Pubblici Uffici ed acquisiva la documentazione necessaria per rispondere al quesito posto.

Nel contempo prendeva contatti con il custode nominato ed inviava comunicazione di sopralluogo al debitore esecutato presso l'indirizzo di residenza reperito all'Anagrafe di TORINO.

In data 14 Aprile us ore 11,00 come concordato telefonicamente con il custode, lo scrivente si recava presso la u.i. pignorata per eseguire i sopralluoghi di rito insieme con il dipendente di studio Arch. XXXXXXXXXXXXX e il custode nominato (I.V.G. TORINO) nella persona del signor XXXXXXXXXXXXX.

Era presente la signora in qualità di sorella del legale rappresentante della società signor XXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX come da verbale redatto che permetteva l'accesso nella u.i.

Pertanto, venivano eseguiti i rilievi di rito.

1. TRATTAZIONE QUESITO 1)

Identifichi gli immobili pignorati, indicandone ubicazione, tipologia, consistenza, dati catastali e confini, provvedendo altresì a presentare le denunce catastali eventualmente mancanti;

1.1 IDENTIFICAZIONE BENI PIGNORATI

Ubicazione Fabbricato A: Torino Via Serrano numero 14 interno C Circoscrizione 3



Ubicazione fabbricato B: Torino via Isonzo 44

Circoscrizione 3

Tipologia: fabbricato ad uso laboratorio artigianale / commerciale al Piano Terreno (1^a f.t.)

Consistenza: con accesso diretto dalla strada composto da cinque locali fra di loro comunicanti destinati a laboratorio / ufficio /, disimpegno, bagno, altro disimpegno (**Fabbricato A**), locale ex autorimessa ora cucina attrezzata con cortile annesso (**Fabbricato B**) avente questa anche accesso dalla via Isonzo 44.

Coerenze generali delle due ui: Via San Serrano, altra unità immobiliare, via Isonzo, altra unità immobiliare.

Pertinenze: cortile esclusivo

1.2 DATI CATASTALI

Al Catasto Terreni al Fg. XXXX Particelle XXXX – XXXX si trova l'intera pianta dell'edificio ove è ubicata la U.I. pignorata (*Allegato 3 estratto di mappa*), che risulta iscritta presso il Catasto Fabbricati del Comune di TORINO come segue:

FABBRICATO A

<i>Foglio</i>	<i>Mappale</i>	<i>Sub.</i>	<i>Zona Cens.</i>	<i>Cat.</i>	<i>Classe</i>	<i>Consistenza (mq.)</i>	<i>Superficie catastale (mq.)</i>	<i>Rendita €</i>
XXXX	XXXX	XXXX	2	C/3	2	147	175	425,15
<i>Via Serrano n. 14 Piano T</i>								

FABBRICATO B

<i>Foglio</i>	<i>Mappale</i>	<i>Sub.</i>	<i>Zona Cens.</i>	<i>Cat.</i>	<i>Classe</i>	<i>Consistenza (mq.)</i>	<i>Superficie catastale (mq.)</i>	<i>Rendita €</i>
XXXX	XXXX		2	C/6	5	19	24	196,25
<i>Via Isonzo n. 44 Piano T</i>								

(*Allegato n° 2 – visura storica per immobile*),

Si precisa che l'intestazione catastale **corrisponde** a quella indicata nel titolo di provenienza (note manca l'interno C sulla via Serrano).

Le planimetrie catastali (*Allegato n° 4*) **non corrispondono** allo stato dei luoghi non essendo riportate le partizioni interne in alluminio e vetro (comunque amovibili).



ASTE
GIUDIZIARIE®

Data 10/03/2025 - n. T39089 - Richiedente BITTDCT6073067401

Dichiarazione protocollata n. TO0150833 del 21/06/2018 Planimetria di n. 1/9 in Comune di Torino Via Serrano		civ. 14
Identificativi Catastrali: Sezione: Foglio: 1236 Particella: 150 Subalterno: 12	Copiata da: Di Salvo Fabio Iscritto all'albo: Geometri Prov. Casale Monferrato N. 02755	

Archivio n. 1 Scala 1:200

Classificazione catastale: 1/9 - Foglio 1236 - Particella 150 - Subalterno 12

Classificazione catastale: 1/9 - Foglio 1236 - Particella 150 - Subalterno 12

Data 10/03/2025 - n. T39089 - Richiedente BITTDCT6073067401

Dichiarazione protocollata n. TO0036270 del 28/01/2013 Planimetria di n. 1/9 in Comune di Torino Via Serrano		civ. 44
Identificativi Catastrali: Sezione: Foglio: 1236 Particella: 563 Subalterno:	Copiata da: Goffi Pier Giuseppe Iscritto all'albo: Geometri Prov. Torino N. 03353	

Archivio n. 1 Scala 1:200

Classificazione catastale: 1/9 - Foglio 1236 - Particella 563 - Subalterno

Classificazione catastale: 1/9 - Foglio 1236 - Particella 563 - Subalterno

Note: si osserva che nella visura catastale della particella xxxx del foglio xxxxx l'indirizzo riportato è via Serrano 14 mancando l'interno C; occorrerà che l'aggiudicatario sua cura e spesa provveda con foglio osservazione da inoltrarsi presso l'agenzia delle Entrate servizi catastali a integrare tale mancanza.

Note: la ui foglio XXXX particella XXXX subalterno XXXX deriva dalla fusione degli originari subalterni xx - xxx - variazione del 19/06/2018 pratica n. TO0150833 in atti dal 21/06/2018. Fusione diversa distribuzione spazi interni (n. 38993.1/2018);
la ui foglio XXXX particella XXXXXXXX deriva dalla fusione degli originari mappali numeri xxxx - xxxx - variazione del 29/06/2006 pratica n- TO0280682 in atti dal 29/06/2006 unità afferenti edificate su area urbana n. 141919.1/2006.

2. TRATTAZIONE 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;

Dall'analisi e dalla verifica dei documenti allegati agli atti, come dalla certificazione notarile sostitutiva (ex art. 67, comma 2 C.P.C.) redatta dal Notaio XXXXXXXXXX di Torino in data 4 Settembre 2024, si è accertato quanto segue:



ASTE GIUDIZIARIE®
06/2018

ASTE 

- ASTE 

ASTE

ASTE
signora
di piena
GIUDIZIARIE®

te erano di proprietà

- te erano di proprietà

x nr. xxxx sub x – Fg
xx sub yyyy

- x nr. xxxx sub x – Fg
xx sub yyyy



proprietà per la quota di 1/2 in forza di atto di acquisto a rogito Notaio xxxxxx xxxxx di Almese (TO) del 11/01/2001 Rep. 143.460/31.859 da xxxxxxxxxxxxxx;

- e) dal 02/12/1980 e dal 21/07/1987 al 30/06/2006 le u.i. pignorate erano di proprietà del signor xxxxxxxxxxxxxxxx nato a Torino (TO) il 07/02/1937 (c.f. xxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxx) diritto di piena proprietà quota di 1/2 e xxxxxxxxxxxx nato a Torino (TO) il 12/11/1945 (c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx) diritto di piena proprietà quota di 1/2 in forza di:

successione legittima in morte di xxxxxxxxxxxx deceduto a Torino in data 02/12/1980 (dichiarazione di successione presentata all'ufficio di Torino in data 19/05/1981 al numero 48 volume 5.182;

successione legittima in morte di xxxxxxxxxxxx deceduta a Torino in data 21/07/1987 (dichiarazione di successione presentata all'ufficio di Torino in data 20/01/1988 al numero 39 volume 6. 060.

3. TRATTAZIONE QUESITO 3)

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

3 DESCRIZIONE IMMOBILE

3.1 Descrizione stabile condominiale / contesto / zona / manutenzione

Il complesso immobiliare presso cui si insedia l'unità abitativa oggetto di pignoramento è composto da un corpo di fabbrica con fronte principale sulla via San Serrano e altro accesso sulla via Isonzo.

Si eleva a due fuori terra con struttura in ca.

La zona è identificabile nella circoscrizione 3.

L'area della Circoscrizione comprende i quartieri ovest della città, (Cit Turin, Borgata Lesna, San Paolo, Cenisia, Pozzo Strada) ed è localizzata tra Corso Inghilterra da Corso Francia fino a Corso Vittorio Emanuele II -Corso Vittorio Emanuele II fino a Corso Castelfidardo - Corso Castelfidardo e, in prosecuzione, Corso Mediterraneo fino alla confluenza dei Corsi Duca degli Abruzzi e Rosselli (Largo Orbassano) -Corso Rosselli fino all'asse della Linea ferroviaria Torino-Modane - Ferrovia Torino-Modane fino al confine con il Comune di Grugliasco - Confine con il Comune di Grugliasco e in prosecuzione confine con il Comune di Collegno fino a Corso Francia -Corso Francia fino a Corso Inghilterra.

3.2 Descrizione singola u.i. pignorata / dotazioni / impianti / manutenzione



Trattasi di immobile situato a piano terreno (primo fuori terra) destinato ad uso artigianale / commerciale (laboratorio) ubicato a Torino al civico n. 14 C di via Serrano (fotogramma 1) oltre a un basso fabbricato con cortile pertinenziale avente accesso dalla via Isonzo 44 (fotogrammi 22 – 23).

È parte di un fabbricato elevato a due piani fuori terra (terreno e primo) con destinazione di massima a laboratorio e uffici realizzato negli anni 1947 – 1948 con struttura in ca.

Lo sviluppo planimetrico si estende in profondità e longitudinalmente definendo un impianto planimetrico lungo e stretto. L'ingresso, costituito da un portone in metallo e specchiature in vetro a doppio battente (uno pedonale e un carraio), affaccia sul marciapiede di via serrano al civico 14/C ed immette nel locale 1 (fotogrammi 2 3) occupato da un autoveicolo in sosta. Delimitato da una parete in cartongesso il vano presenta a terra una pavimentazione rivestita in piastrelloni in gres di colore grigio, alle pareti intonaco civile e decorazione con idropittura; un serramento posto sulla parete in cartongesso permette di accedere al secondo vano (locale 2 fotogrammi 4 – 5 - 6) in sequenza lungo e stretto, pressoché privo di arredi funzionali. Qui sono presenti oggetti di varia natura addossati alle pareti. Il soffitto presenta evidenti tracce di infiltrazioni di acque meteoriche provenienti presumibilmente dalla copertura piana sovrastante. Sulle pareti in alto sono presenti i serramenti in metallo e vetro a terra prosegue la stessa pavimentazione in piastrelloni grigi. Pareti mobili in alluminio, vetro e pannellature in pvc definiscono i restanti tre vani ovvero ufficio 1 (fotogrammi 7- 8) e ufficio 2 (fotogrammi 10 - 11) allestiti ad ufficio e un terzo (locale 3) destinato a magazzino / archivio (fotogrammi 16- 17). A terra prosegue la stessa pavimentazione.

In questa zona dell'immobile la luce è assicurata dalla presenza sulla copertura di un ampio lucernaio a padiglione in vetro e telaio metallico.

Il bagno è delimitato da tramezzature in muratura, è costituito da un vano filtro presso cui è posizionato il box doccia e relativa tenda (fotogramma 13), oltre il quale si apre il bagno composto da lavabo e sanitari in ceramica bianca completi e in buone condizioni (fotogrammi 14 - 15). Le pareti sono rivestite in piastrelle sino ad un'altezza di 200 metri circa.

In fondo al corridoio si apre una porta (fotogramma 18) che mette in comunicazione l'immobile con il basso fabbricato accatastato ad autorimessa ma allestito di fatto a cucina: sulla parete cieca infatti è presente cucina componibile, le pareti sono decorate con idropittura rossa e sul lato opposto si aprono una porta e una finestra (fotogrammi 19 - 20 - 21). Dalla porta si accede al cortile / parcheggio sul lato sud presso cui sono presenti in sosta diversi veicoli commerciali e civili (fotogrammi 22 - 23). È possibile accedere al cortile anche da via Isonzo n. 44 mediante un passo carraio chiuso da un cancello a un battente (fotogramma 25). Il cortile presenta una pavimentazione ad autobloccanti prefabbricati ed è delimitato su tre lati da muri terzi e su un lato da una recinzione in metallo che si conclude con un cancello scorrevole che permette l'accesso carraio da via Isonzo n. 44 (fotogramma 24).

L'impianto idrico sanitario sottotraccia sembra in buone condizioni, l'impianto elettrico invece è in gran parte esterno e non sembra danneggiato. Sono presenti fancoil sia nei locali 1 e 2 che negli uffici. Mentre in bagno e nella cucina allestita ci sono elementi riscaldanti tradizionali (termosifoni) alimentati presumibilmente dalla



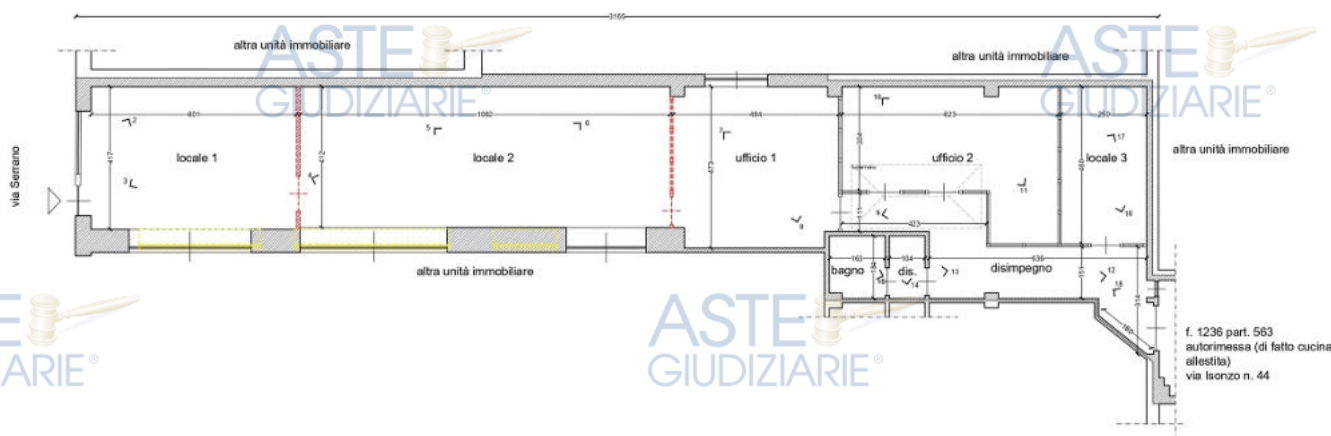
ASTE
GIUDIZIARIE®

caldaia posta in esterno addossata al basso fabbricato che accoglie la cucina (autorimessa). Nel complesso l'immobile è in stato di inutilizzo e di abbandono.

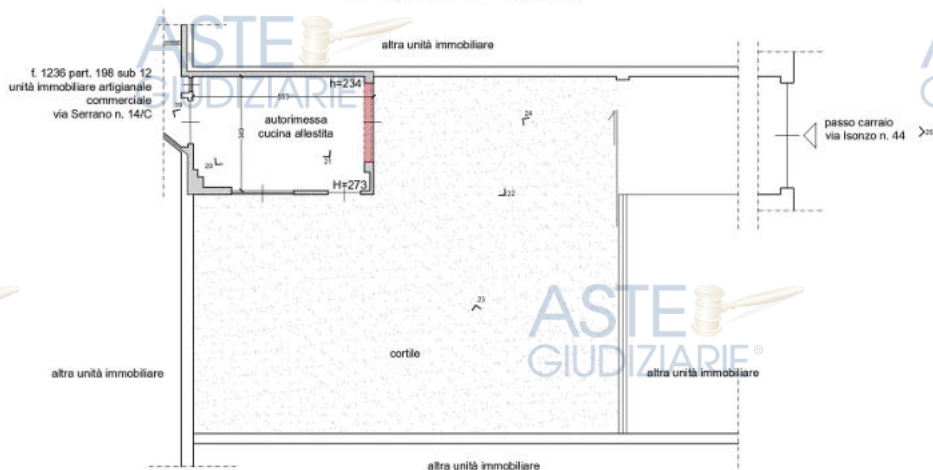
Allegato 5

Elaborato grafico. Situazione rilevata

PIANO TERRENO - H= 3,50 mt



PIANO TERRENO
h = 2,24 mt - H = 2,73 mt



Estratto Google Maps





ASTE
GIUDIZIARIE

L'ui in oggetto



ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

Primo locale



ASTE
GIUDIZIARIE

Secondo locale



ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

Secondo locale altra vista



ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE®

Ufficio 1



Ufficio 2



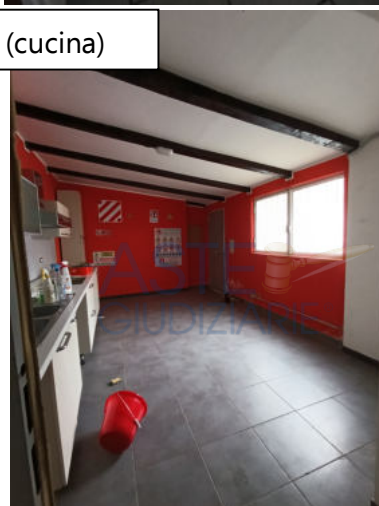
Locale 3



Bagno



Autorimessa (cucina)





Il cortile- sulla destra l'autorimessa (cucina)



4. TRATTAZIONE 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;

4.1 STATO DI OCCUPAZIONE

L'unità immobiliare libero da persone con presenza di materiale ed attrezzature lavorative e da ufficio, pertanto a tutti gli effetti libero e nella disponibilità alla procedura esecutiva.

Le verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate **non** hanno dato riscontro di contratti locativi in capo al debitore per gli immobili oggetto della presente procedura.

L'immobile pertanto è da considerarsi Libero. (Allegato n° 7)



ASTE
GIUDIZIARIE®

Formalità:

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

- ASTE GIUDIZIARIE** A favore fiscale

xxxx con sede in 

ASTE
io xxxxxx
GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE

io xxxxx

uenti immobili: Com
alternò xxx – foglio xxx

Tribunale

- ASTE GIUDIZIARIE®

codice fiscale xxxxxxxx
torino (TO) codice f

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

produzione a scopo c



Gravante sui seguenti immobili: Comune di Torino catasto Fabbricati foglio xxxx particella xxxx subalterno xx – foglio xxxxx particella xxx (*Allegato n° 10*).

TRASCRIZIONI

c) **Pignoramento** emesso da Ufficiale Giudiziario presso Corte d'Appello di Torino in data 30/11/2024 Rep. 27410/2024 Trascritto il 03/12/2024 ai nn. 49.057/38.030

A favore: xxxxxxxxxxxx con sede in Modena (MO) codice fiscale xxxxxxxxxxxxxxxx.

Contro: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx. sede in Torino (TO) codice fiscale xxxxxxxxxxxxxxxx) per la quota di piena proprietà.

Gravante sui seguenti immobili: Comune di Torino via Serrano 14 catasto fabbricati foglio xxxx particella xxx subalterno xx categoria C/3 mq. 147; comune di Torino foglio xxxxx particella xxx via Isonzo 44 categoria C/6 (*Allegato n° 10*).

La cancellazione delle formalità pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, ecc.) saranno effettuate a cura della procedura, ma con **oneri a carico dell'aggiudicatario**.

In caso di iscrizioni o trascrizioni che colpiscano più beni, dovrà essere utilizzato il codice 819-restrizione di beni.

Si fornisce pertanto, a titolo informativo, il costo degli oneri per la cancellazione delle formalità, che dovranno essere verificati dal delegato alla vendita e dallo stesso aggiudicatario.

La cancellazione delle ipoteche volontarie è esente dall'imposta ipotecaria e dall'imposta di bollo, ai sensi dell'art. 15 d.P.R. n. 29.9.1973, n.601, se l'ipoteca è stata iscritta a garanzia di un finanziamento a medio e lungo termine erogato da un istituto di credito, per cui si sconta solo la tassa ipotecaria di €. 35,00.

Gli oneri di cancellazione delle ipoteche e del pignoramento a carico dell'aggiudicatario sono:

1. Ipoteca volontaria (mutuo) euro 35,00 per ciascuna ipoteca
2. Ipoteca giudiziale o legale: 0,5% del minor valore tra il prezzo di aggiudicazione e il totale dell'iscrizione ipotecaria con un minimo di euro 200,00, per ciascuna ipoteca
3. Trascrizioni (pignoramento) euro 200 per ciascuna cancellazione

Relativamente alle voci 2 e 3 si pagano inoltre:

4. Imposta di bollo: euro 59,00 per ciascuna cancellazione
5. Tassa ipotecaria: euro 35,00 per ciascuna cancellazione

Oltre ai costi del delegato alla cancellazione quantificabili, in via indicativa e non vincolante per lo scrivente, in € 700,0.

5.2 DIRITTI REALI A FAVORE DI TERZI, VINCOLI E ONERI

- Non è stata riscontrata presenza di regolamento di condominio o diritti reali a favore di terzi.

SITUAZIONE URBANISTICA: PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Giunta Regionale n. 3 - 45091 del 21/04/1995 pubblicata sul B.U.R. n. 21 del 24/05/1995.



l'immobile ricade in zona urbana consolidata residenziale mista M1(campitura azzurra) Norme tecniche di attuazione ed indici: per classificazione, destinazioni d'uso e tipologie d'intervento consentite si rimanda alla lettura integrale delle NUEA - Norme Urbanistiche Edilizie di Attuazione - art. 12. Indice edificabilità fondiario (I.F.): 1,35 mq. /mq. Interventi ammessi: completamento f1 – completamento f2 – manutenzione ordinaria – manutenzione straordinaria – nuovo impianto - restauro e risanamento conservativo – ristrutturazione edilizia d1. - d2 – d3 – d4 – ristrutturazione urbanistica – Sostituzione edilizia Nta PAI: Parte piana classe di stabilità I (P). L'ambito risulta essere compreso in zona BETA (*Allegato n°12*).

5.3 CENSO, LIVELLO, USO CIVICO

Dagli accertamenti effettuati presso il Commissariato per gli Usi Civici di Piemonte, Liguria e Valle d'Aosta e sul sito della Regione Piemonte, nonché presso l'Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali, non risulta reperibile documentazione attestante la sussistenza di ulteriori diritti (Uso Civico, Livello o Censo).

6. TRATTAZIONE QUESITO 6)

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

6.1 SPESE CONDOMINIALI

Non essendo gli immobili inseriti in un contesto condominiale non sussistono spese ripartite con altre proprietà.

6.2 PROCEDIMENTI GIUDIZIARI

Dalle ispezioni ipotecarie di verifica eseguite dallo scrivente ed aggiornate al 12 Maggio 2025, non risulterebbero ulteriori procedimenti giudiziari trascritti in capo all'esecutato (*Allegato n°10*).

7. TRATTAZIONE QUESITO 7)

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

7.1 PRATICHE EDILIZIE IMMOBILE

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



- 1947 18 20022 - 15-10-1947 presentata l'ubicazione opera via Serrano 1 intestatario Decimo GRASSO descrizione opera basso fabbricato a uso officina e magazzino – Licenza edilizia del 19/12/1947 numero 2182;
- Denuncia inizio attività (DIA) ai sensi Dpr 380/2001 in data 10/08/1999 protocollo numero 1999-9-5998;
- Denuncia inizio attività (DIA) ai sensi Dpr 380/2001 in data 20/04/2000 protocollo numero 1999-9-15713 Modifiche esterne;
- *Fiscalizzazione ai sensi art. 36 Dpr 380/2001 in data 10/10/2012 protocollo numero 2012-1-532 con pagamento sanzione pari a € 4.284,00 in data 19/09/2013 e definizione in data 26/09/2013; FISCALIZZAZIONE PROTOCOLLO 2013/4/555;*
- *Segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria (SCIA) ai sensi art. 37 Dpr 380/2001 in data 24/04/2013 protocollo numero 2012-9-13314 con pagamento sanzione amministrativa di € 1.032,16 in data 08/02/2013 ricevuta numero 999998. PRESA D'ATTO del 24/04/2013.*

(Allegato n° 13)

Quanto alla licenza di agibilità sui cartellini risulta una licenza di occupazione 1948 1 g ma la documentazione non è reperibile.



8. TRATTAZIONE 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;

8.1 VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

Da un rilievo di massima eseguito, le u.i. pignorate risultano non conformi all'ultimo titolo edilizio reperito (SCIA 24/04/2013) per i seguenti motivi:

- rispetto alla situazione assentita e lo stato rilevato e planimetricamente riportato si osserva esistere delle minimali difformità sulle aperture (finestre) verso il cortile coperto e inoltre, sempre sullo stesso lato sia stata chiusa una finestra (colorazione in giallo nella allegata planimetria) oltre alla realizzazione di una serie di pareti in cartongesso e mobili in alluminio e vetro delimitante i locali (colorazione in rosso nella allegata planimetria).

Le difformità soprascritte potranno essere regolarizzate, previo confronto con l'ufficio tecnico comunale competente, secondo i dettami di cui al Dpr 380/2001



(TU Edilizia); in particolare si segnala come sia da valutare se sussistano le condizioni di applicabilità di cui all'art. 34-bis (tolleranza costruttive); in difetto occorrerà che si proceda di apposita pratica edilizia in accertamento di conformità art. 37 del Dpr 380/2001 con pagamento sanzione, oneri eventuali e diritti comunali previa verifica e confronto con i competenti uffici tecnici municipali da parte di tecnico incaricato dall'aggiudicatario. .

Quanto al locale autorimessa, ora di fatto cucina allestita si segnala come la trasformazione dello stesso con relativo cambio di destinazione d'uso non sia ammissibile né tantomeno regolarizzabile; né conviene che la cucina debba essere smontata e ripristinato lo stante ante quo.

In via prudenziale, non vincolante per lo scrivente e del tutto indicativa, si indica un costo come onorario professionale di circa € 2.000,00 comprensivo di cassa previdenza ed Iva oltre ai diritti e le sanzioni eventuali da quantificarsi da parte del Comune di TORINO.

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

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

8.2 ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Dall'esame dei documenti reperiti e da verifica effettuata sul sito SIPEE della Regione Piemonte, con ricerca per identificativi catastali, è stata riscontrata la presenza dell'Attestato di Prestazione Energetica.

Classe energetica **D** EPgl,nren [kWh/m2 anno] 243,92 (*Allegato n° 9*).

8.3 CONFORMITA' TECNICA IMPIANTISTICA

Con la premessa che in questa sede nulla è dato sapere sull'esistenza o meno della certificazione che attesti la conformità degli impianti alla normativa vigente, dalla ricognizione visiva si può dire, ovviamente con le dovute riserve, che, complessivamente, gli impianti non presentano difformità. Non sono state reperite le certificazioni di conformità degli impianti DM 37/08. In ogni caso, rimarranno a carico dell'aggiudicatario oneri e spese per eventuali ripristini totali o parziali dei luoghi all'originaria consistenza, qualora le autorità comunali ne dovessero fare richiesta. (normativa di riferimento: Decreto Ministero Sviluppo Economico n. 37 del 22 01/2008 Regolamento concernente l'attuazione dell'articolo 11-quaterdecies, comma 13, lettera a) della L. n. 248 del 2005 (attività installazione impianti all'interno degli edifici). (normativa di riferimento: DM 37/08) Le difformità sono regolarizzabili mediante: Redazione di dichiarazione di rispondenza (D.I.R.I.) secondo il DM. 37/08 redatta da un tecnico abilitato come un'impiantista o dal responsabile di un'impresa abilitata che esercita almeno da 5 anni. La dichiarazione deve



essere supportata da accertamenti e sopralluoghi atti a verificare la effettiva rispondenza dell'impianto alla normativa. (normativa di riferimento: Decreto Ministero Sviluppo Economico n. 37 del 22/01/2008 Regolamento concernente l'attuazione dell'articolo 11-quaterdecies, comma 13, lettera a) della L. n. 248 del 2005 (attività installazione impianti all'interno degli edifici). L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile previa redazione di dichiarazione di rispondenza (D.I.R.I.) impianto elettrico riscaldamento/gas/idraulico secondo il DM. 37/08.

Costo presumibile e non vincolante per lo scrivente comprensivo di cassa previdenza ed Iva € 900,00.

9. TRATTAZIONE QUESITO 9)

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

9.1 VALORE DI MERCATO

In considerazione della tipologia, dell'ubicazione e della consistenza delle unità immobiliari pignorate, nonché di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ivi compreso l'attuale stato di manutenzione e di occupazione e le dotazioni d'impianti (per quanto ne è stato possibile prenderne visione) si è ritenuto, stante la connessione e collegamento delle due unità immobiliari che, seppur distinte catastalmente, sono unite di fatto, di inserirle in **unico lotto** di vendita.

Seppur vero che potrebbe essere oggetto di due distinti Lotti essendo le unità immobiliari singolarmente identificate, tale operazione comporterebbe la realizzazione di opere quale la chiusura della porta di collegamento, eventuale modifica degli impianti, supportate dai prescritti titoli edilizia, con costi aggiuntivi e vincoli per gli eventuali aggiudicatari (se diversi), con minimi se non minori vantaggi in termini economici.

La possibilità per il locale principale (artigianale / commerciale) di avere anche un accesso carraio con parcheggio nel cortile aumenta sensibilmente sia la sua appetibilità commerciale sia il suo valore di mercato.

Ritiene lo scrivente che la proposta di UNICO LOTTO sia la più funzionale ed economicamente vantaggiosa per la procedura, avente la seguente superficie commerciale:

Destinazione vano	Superficie lorda (mq)	Coefficiente Correttivo	Superficie commerciale (mq)
Laboratorio	176,70	1	176,70



Autorimessa (di fatto cucina)	18,13	0,50	9,06
Terreno pertinenziale (cortile) 15% sino a mq. 25 – eccedenza 2%	135,0 circa		5,95
		Totale	191,71

La perizia è svolta con riserva:

sugli eventuali vizi e/o difetti occulti, non rilevabili da semplici sopralluoghi nei tempi a disposizione;

sulla conformità normativa degli impianti;

sulla interpretazione di tutte le normative edilizio urbanistiche comunali qualora sia assente un progetto da esaminare.

La stima del più probabile valore attuale di mercato tiene conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche del bene pignorato (ubicazione, età dell'immobile, caratteristiche tipologiche e costruttive, tipologia, stato di manutenzione generale, superficie e distribuzione interna dei vani, qualità dei materiali di finitura e degli impianti tecnologici, dotazione di servizi annessi), del corrente stato occupazionale, dei vincoli condominiali e/o ulteriori, dell'entità degli abusi edilizi, dell'esito degli accertamenti compiuti nei pubblici uffici e dell'attuale andamento del mercato immobiliare di beni simili riscontrabili in zona.

Pertanto sulla base delle sopraccitate valutazioni e dei valori/mq reperiti:

quotazioni: OMI - Agenzia delle Entrate, che indica valori, per laboratori in stato normale medio di €/mq 580,00, per autorimesse €/mq. 1.125,00);

Borsino FIMAA che indica valori per autorimesse di €/mq 1.234,00 a 1.611,00;

media dei valori dei comparabili reperiti per valori dichiarati per atti di compravendita (fonte agenzia delle entrate) zona residenziale OMI C24 Codice di zona 24, periodo da gennaio 2024 a dicembre 2024 pari a €/mq 700,00 laboratorio e/negozi, €/mq 726,00 le autorimesse;

media dei valori di vendita di immobili simili sia per le caratteristiche intrinseche ed estrinseche sia per la zona presso agenzie immobiliari locali pari a €/mq. 800,00 i laboratori e €/mq. 1.300/1.500,00 le autorimesse (prive di cortile);

nonché informazioni assunte anche di tipo confidenziale da operatori immobiliari in merito ai prezzi di compravendita praticati per immobili con caratteristiche il più possibile simili a quello oggetto di stima e dei valori/mq di carattere orientativo reperiti, viene individuato in €/mq. 700,00 il parametro unitario al quale rapportare la superficie commerciale e si ritiene di procedere, in via prudenziale, alla determinazione del più probabile valore attuale di mercato dell'immobile in esame, comprendendo le relative



eventuali quote di comproprietà sulle parti comuni ed indivisibili; il tutto da considerare a corpo e non a misura, come visto e piaciuto, nello stato di fatto e di diritto in cui lo stesso si trova, con annessi diritti, azioni, ragioni e servitù, apparenti e non, attive e passive, fissi e infissi, annessi e connessi, adiacenze, accessori e pertinenze, senza garanzie per eventuali vizi, anche occulti, salvo migliori e più esatti confini e dati catastali, nel pieno rispetto delle norme urbanistiche, facendosi espresso riferimento agli atti di provenienza per ogni altre condizioni, clausole, pesi ed oneri, che si intendono e devono intendersi qui integralmente trascritti e riportati (*Allegato n° 11*).

Inoltre il valore finale deve intendersi nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, comprensivi di accessori e pertinenze, a corpo e non a misura, come visti e piaciuti con annessi diritti, azioni, ragioni, vincoli e servitù attive e passive inerenti, fissi ed infissi, annessi e connessi, salvo migliori più esatti confini e dati catastali, fermo restando che chiunque intenda partecipare alla vendita giudiziaria, dovrà preventivamente verificare a propria cura e spesa lo stato dei luoghi, la situazione tecnico-giuridico amministrativa senza poter vantare, a seguito di un eventuale trasferimento, qualsivoglia diritto o rivalsa nei confronti della procedura e dei suoi professionisti.

Mq. commerciali laboratorio: $176,70 * 100\% =$	mq. 176,70
Mq. commerciali autorimessa(cucina): $18,13 * 50\% =$	mq. 9,06
Mq. commerciali cortile circa:	mq. 5,95
Mq. commerciali totali:	mq. 191,71

Pertanto il più probabile valore di mercato alla data odierna dell'immobile oggetto di stima ammonterebbe a € 134.197,00).

Si riepilogano inoltre i costi per l'assenza di garanzia per vizi, le spese di cancellazione delle formalità, le spese per la regolarizzazione edilizia / urbanistica e catastale:

1. Assenza della garanzia per vizi del bene venduto: nell'ambito della vendita con procedura giudiziaria l'immobile viene trasferito con esclusione di garanzie in merito ad eventuali vizi (attualmente non rilevati e/o non indicati). Al fine però di quantificare la possibile cogenza di tale aspetto, si ritiene in via prudenziale ed equitativa di ridurre il Valore di mercato sopra determinato di una percentuale, per tale tipologia di destinazione, pari al:	5 %	€ 6.709,85
2. Oneri di regolarizzazione edilizia / urbanistica / impiantistica – indicativo: pari agli oneri individuati al punto 8.1 della presente relazione		€ 2.900,00
3. Stato di possesso riscontrato così come evidenziato al punto 4 della presente relazione: libero a disposizione della procedura		



4. Vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento:		
5. Spese Cancellazione Formalità (oltre al costo del delegato non quantificabile)		€ 623,00
6. Spese Condominiali insolute (riferite alla annualità corrente - precedente)		
Totale		€ 10.232,85

Pertanto, per la piena proprietà dell'immobile descritto nei precedenti punti, si ritiene congrua l'attribuzione di un più probabile valore di mercato complessivo arrotondato – nell'ambito della presente procedura esecutiva – pari a:
 $€ 134.197,00 - € 10.232,85 = € 123.964,15$ arrotondabili per eccesso a **€ 124.000,00** (Euro centoventiquattromila/00).

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRATTAZIONE 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.);

Per la u.i. pignorata non sussistono i presupposti dell'applicabilità dell'art. 1 commi 376, 377 e 378 della Legge 178/2020 (legge di bilancio).

Tanto si doveva in evasione all'incarico ricevuto.

Pinerolo, lì 14 Maggio 2025

ASTE
GIUDIZIARIE®

L'esperto stimatore
geometra Donato BOETTO

Elenco allegati:

EI 941_2024_1 Perizia privacy



ASTE
GIUDIZIARIE®

EI 941_2024_2 Visure catastali

EI 941_2024_3 Estratto mappa catasto terreni

EI 941_2024_4 Planimetrie catastali

EI 941_2024_5 Elaborato grafico

EI 941_2024_6 Documentazione fotografica

EI 941_2024_7 Comunicazione agenzia entrate

EI 941_2024_8 Atto Notaio BAZZO in data 25_06_2018

EI 941_2024_9 Attestazione di prestazione energetica APE

EI 941_2024_10 Visura Agenzia entrate servizio di pubblicità immobiliare

EI 941_2024_11 Annunci Agenzie immobiliari valoro OMI

EI 941_2024_12 Estratto Piano Regolatore Comunale

EI 941_2024_13 Documentazione edilizia

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®