

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO
Sezione Esecuzioni Immobiliari

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. N. 832/2022

G.E. Dott.ssa Jolanda NOLI

(Creditore procedente)

(Creditore intervenuto)

CONTRO

(Debitori eseguiti)

RELAZIONE PERITALE DI STIMA IMMOBILIARE

L'ESPERTO
GEOM. GIOVANNI SUPPO





INDICE

<i>Quadro riepilogativo LOTTO PRIMO</i> -----	<i>pag. 03</i>
<i>Quadro riepilogativo LOTTO SECONDO</i> -----	<i>pag. 04</i>
<i>Quadro riepilogativo LOTTO TERZO</i> -----	<i>pag. 05</i>
<i>Quesito</i> -----	<i>pag. 06</i>
<i>Capitolo 1 – Premesse</i> -----	<i>pag. 07</i>
<i>Capitolo 2 – Risposte al quesito:</i>	
<i>Punto 1 (Identificazione dei beni)</i> -----	<i>pag. 07</i>
<i>Punto 2 (Sommaria descrizione dei beni)</i> -----	<i>pag. 10</i>
<i>Punto 3 (Stato di possesso)</i> -----	<i>pag. 12</i>
<i>Punto 4 (Formalità-vincoli-oneri-pesi)</i> -----	<i>pag. 13</i>
<i>Punto 5 (Spese e procedimenti giudiziari)</i> -----	<i>pag. 18</i>
<i>Punto 6 (Proprietà attuale e provenienze)</i> -----	<i>pag. 20</i>
<i>Punto 7 (Pratiche edilizie)</i> -----	<i>pag. 27</i>
<i>Punto 8 (Regolarità edilizia)</i> -----	<i>pag. 28</i>
<i>Punto 9 (Valore di Mercato)</i> -----	<i>pag. 30</i>
<i>Punto 10 (Descrizione dei beni immobili)</i> -----	<i>pag. 33</i>
<i>Elenco Allegati</i> -----	<i>pag. 48</i>



TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. N. 832/2022
G.E. Dott.ssa Jolanda NOLI

[REDACTED]	(Creditore procedente)
[REDACTED]	(Creditore intervenuto)

[REDACTED]	(Debitore esecutato)
[REDACTED]	(Debitrice esecutata)
[REDACTED]	(Debitore esecutato)

QUADRO RIEPILOGATIVO LOTTO UNO

Descrizione dei beni pignorati:

In TORINO (TO) - Largo Stradella n. 39/A

Al Piano Terreno - Autorimessa privata.

Estremi catastali: COMUNE DI TORINO - Catasto Fabbricati

Foglio 51 p.lla 1940 sub. 9 - Z.C. 2 - Cat. C/6 - cl. 5 - Mq. 12 - R.C. € 123,95 - Largo Stradella n. 39/A - P.T.

Provenienze:

- 1) TRASCRIZIONE A FAVORE - Dichiarazione di Successione di [REDACTED] deceduto il [REDACTED]
Successione testamentaria registrata a TORINO al N°2961, Vol. 9990 il 07/05/2020.
Trascritta a TORINO 1 il 09/11/2015 - Reg. Gen. 36486 - Reg.Part. 26333.
Testamento pubblico Notaio Alfredo ANNESE, Rep. n. 29524/13184 del 26/03/2015, trascritto a TORINO 1 il 15/04/2015,
Reg. Gen. 11098 - Reg. Part. 8232.
ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' trascritta a TORINO 1 il 15/11/2016 . Reg. Gen. 43744 - Reg. Part. 30888.
- 2) TRASCRIZIONE A FAVORE - Dichiarazione di Successione di [REDACTED] deceduta il [REDACTED]
Successione per legge registrata a TORINO al N° 3060, Vol. 9990 il 11/11/2011.
Trascritta a TORINO 1 il 09/01/2012 - Reg. Gen. 902 - Reg.Part. 724.
ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' trascritta a TORINO 1 il 15/11/2016 . Reg. Gen. 43743 - Reg. Part. 30887.

Formalità pregiudizievoli:

- 1) TRASCRIZIONE CONTRO - Reg. Gen. 27887 - Reg. Part. 20619 del 23/06/2021
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO - Rep. 4817/2021 del 16/04/2021.
- 2) TRASCRIZIONE CONTRO - Reg. Gen. 667 - Reg. Part. 456 del 10/01/2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO - Rep. 28075/2022 del 23/11/2022.

Stato di occupazione:

OCCUPATO DAI DEBITORI

Regolarità edilizia:

- Condono Edilizio ai sensi Legge 47/85 - Protocollo n. 1986/11/17291

PREZZO BASE = Euro 5.600,00 (diconsi Euro cinquemilaseicento/00)



TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. N. 832/2022
G.E. Dott.ssa Jolanda NOLI

[REDACTED]	(Creditore procedente)
[REDACTED]	(Creditore intervenuto)

[REDACTED]	(Debitore esecutato)
[REDACTED]	(Debitrice esecutata)
[REDACTED]	(Debitore esecutato)

QUADRO RIEPILOGATIVO LOTTO DUE

Descrizione dei beni pignorati:

In TORINO (TO) - Largo Stradella n. 39/A

Al Piano Terreno - Autorimessa privata.

Estremi catastali: COMUNE DI TORINO - Catasto Fabbricati

Foglio 51 p.la 1940 sub. 15 - Z.C. 2 - Cat. C/6 - cl. 4 - Mq. 13 - R.C. € 115,48 - Largo Stradella n. 39/A - P.T.

Provenienze:

- 1) TRASCRIZIONE A FAVORE - Dichiarazione di Successione di [REDACTED] deceduto il [REDACTED]
Successione testamentaria registrata a TORINO al N°2961, Vol. 9990 il 07/05/2020.
Trascritta a TORINO 1 il 09/11/2015 - Reg. Gen. 36486 - Reg.Part. 26333.
Testamento pubblico Notaio Alfredo ANNESE, Rep. n. 29524/13184 del 26/03/2015, trascritto a TORINO 1 il 15/04/2015,
Reg. Gen. 11098 - Reg. Part. 8232.
ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' trascritta a TORINO 1 il 15/11/2016 . Reg. Gen. 43744 - Reg. Part. 30888.
- 2) TRASCRIZIONE A FAVORE - Dichiarazione di Successione di [REDACTED] deceduta il [REDACTED]
Successione per legge registrata a TORINO al N° 3060, Vol. 9990 il 11/11/2011.
Trascritta a TORINO 1 il 09/01/2012 - Reg. Gen. 902 - Reg.Part. 724.
ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' trascritta a TORINO 1 il 15/11/2016 . Reg. Gen. 43743 - Reg. Part. 30887.

Formalità pregiudizievoli:

- 1) TRASCRIZIONE CONTRO - Reg. Gen. 27887 - Reg. Part. 20619 del 23/06/2021
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO - Rep. 4817/2021 del 16/04/2021.
- 2) TRASCRIZIONE CONTRO - Reg. Gen. 667 - Reg. Part. 456 del 10/01/2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO - Rep. 28075/2022 del 23/11/2022.

Stato di occupazione:

OCCUPATO DAI DEBITORI

Regolarità edilizia:

- Condono Edilizio ai sensi Legge 47/85 - Protocollo n. 1986/11/17291

PREZZO BASE = Euro 6.000,00 (diconsi Euro seimila/00)



TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. N. 832/2022
G.E. Dott.ssa Jolanda NOLI

[REDACTED]	(Creditore procedente)
[REDACTED]	(Creditore intervenuto)

[REDACTED]	(Debitore esecutato)
[REDACTED]	(Debitrice esecutata)
[REDACTED]	(Debitore esecutato)

QUADRO RIEPILOGATIVO LOTTO TRE

Descrizione dei beni pignorati:

In TORINO (TO) - Largo Stradella n. 39/A

Al Piano Terreno - Autorimessa privata.

Estremi catastali: COMUNE DI TORINO - Catasto Fabbricati

Foglio 51 p.lla 1940 sub. 16 - Z.C. 2 - Cat. C/6 - cl. 4 - Mq. 13 - R.C. € 115,48 - Largo Stradella n. 39/A - P.T.

Provenienze:

- 1) TRASCRIZIONE A FAVORE - Dichiarazione di Successione di [REDACTED] deceduto il [REDACTED]
Successione testamentaria registrata a TORINO al N°2961, Vol. 9990 il 07/05/2020.
Trascritta a TORINO 1 il 09/11/2015 - Reg. Gen. 36486 - Reg.Part. 26333.
Testamento pubblico Notaio Alfredo ANNESE, Rep. n. 29524/13184 del 26/03/2015, trascritto a TORINO 1 il 15/04/2015,
Reg. Gen. 11098 - Reg. Part. 8232.
ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' trascritta a TORINO 1 il 15/11/2016 . Reg. Gen. 43744 - Reg. Part. 30888.
- 2) TRASCRIZIONE A FAVORE - Dichiarazione di Successione di [REDACTED] deceduta il [REDACTED]
Successione per legge registrata a TORINO al N° 3060, Vol. 9990 il 11/11/2011.
Trascritta a TORINO 1 il 09/01/2012 - Reg. Gen. 902 - Reg.Part. 724.
ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' trascritta a TORINO 1 il 15/11/2016 . Reg. Gen. 43743 - Reg. Part. 30887.

Formalità pregiudizievoli:

- 1) TRASCRIZIONE CONTRO - Reg. Gen. 27887 - Reg. Part. 20619 del 23/06/2021
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO - Rep. 4817/2021 del 16/04/2021.
- 2) TRASCRIZIONE CONTRO - Reg. Gen. 667 - Reg. Part. 456 del 10/01/2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO - Rep. 28075/2022 del 23/11/2022.

Stato di occupazione:

OCCUPATO DAI DEBITORI

Regolarità edilizia:

- Condono Edilizio ai sensi Legge 47/85 - Protocollo n. 1986/11/17291

PREZZO BASE = Euro 6.000,00 (diconsi Euro seimila/00)



Il Geom. Giovanni SUPPO, nato a La Morra (CN) il 06/08/1965, iscritto all'Albo del Collegio dei Geometri di Torino e Provincia al n. 6268, avente studio in Roure (TO), Frazione Castel del Bosco n. 79, nominato Esperto nel procedimento esecutivo in epigrafe, prestato giuramento di rito in data 10/01/2024, ha ricevuto il mandato di procedere a dare risposta al 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. fornisca una sommaria descrizione dei beni;*
- 3. 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;*
- 4. 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 un quantificazione degli oneri di cancellazione;*
- 5. verifichi le spese e i procedimenti giudiziari di cui al n. 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.;*
- 6. 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;*



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

Capitolo 1 - Premesse.

Lo scrivente Geom. SUPPO Giovanni, con Studio in Roure (TO), Frazione Castel del Bosco n. 79, iscritto all'Albo del Collegio dei Geometri di Torino e Provincia al n° 6268, nominato Esperto dall'Ill.mo Signor Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Jolanda NOLI in data 01 dicembre 2023, ha accettato l'incarico e prestato giuramento di rito mediante invio telematico eseguito in data 10/01/2024.

Capitolo 2 – Risposte al quesito.

Dalla documentazione agli atti risultano essere oggetto di procedura esecutiva tre box auto facenti parte del complesso immobiliare costituito da bassi fabbricati destinati ad autorimesse private ad un piano fuori terra, ed ubicato in Torino (TO), Largo Stradella n. 39/A (già Via Errico Giachino n. 50).

2.1) identifichi i beni pignorati indicandone ubicazione, tipologia, consistenza, dati catastali e confini e provvedendo altresì a presentare le denunce catastali eventualmente mancanti;

Dalla disamina della documentazione in atti risultano essere oggetto di procedura esecutiva tre autorimesse private ubicate in



TORINO (TO), nel complesso immobiliare costituito da bassi fabbricati destinati ad autorimesse, con ingresso da Largo Stradella civico n. 39/A, facenti parte del Condominio COMPLESSO BOX VIA STRADELLA 39/A, su lotto contraddistinto in mappa al Catasto Terreni al Foglio 1125 particella 194, avente superficie catastale di are 7 e centiare 92, coerente con Foglio 1125 particelle 501, 184, 196, 198 e 193.

Tenuto conto della tipologia degli immobili ed al fine di una maggiore valorizzazione e commerciabilità degli stessi, si ritiene necessario ed opportuno procedere alla formazione di tre distinti lotti di vendita.

LOTTO UNO (1)

AL PIANO TERRENO (1° f.t.), Autorimessa privata costituita da n. 1 posto macchina, avente consistenza mq. 12, meglio contraddistinta con il numero "26" nella planimetria allegata all'atto di deposito di Regolamento di Condominio a rogito Notaio PODIO di Torino in data 29 settembre 1987, Repertorio n. 73882/18138, registrato a Torino il 19/10/1987 al n° 48367.

Coerenze:

Area di manovra, autorimessa Foglio 51 p.lla 1940 sub. 8, Largo Stradella e muro perimetrale.

Dati catastali:

Detta unità immobiliare risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di TORINO come segue:

Foglio 51 p.lla 1940 sub. 9 – Largo Stradella n. 39/A – Piano T;

Zona Censuaria : 2;
Categoria catastale : C/6;
Classe : 5;
Consistenza : mq. 12;
Superficie catastale : mq. 13
Rendita catastale : Euro 123,95



LOTTO DUE (2)

AL PIANO TERRENO (1° f.t.), Autorimessa privata costituita da n. 1 posto macchina, avente consistenza mq. 13, meglio contraddistinta con il numero "28" nella planimetria allegata all'atto di deposito di Regolamento di Condominio a rogito Notaio PODIO di Torino in data 29 settembre 1987, Repertorio n. 73882/18138, registrato a Torino il 19/10/1987 al n° 48367.

Coerenze:

Area di manovra, autorimessa Foglio 51 p.lla 1940 sub. 16, autorimessa Foglio 51 p.lla 1940 sub. 22 ed autorimessa Foglio 51 p.lla 1940 sub. 14.

Dati catastali:

Detta unità immobiliare risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune

di TORINO come segue:

Foglio 51 p.lla 1940 sub. 15 – Largo Stradella n. 39/A – Piano T;

Zona Censuaria : 2;
Categoria catastale : C/6;
Classe : 4;
Consistenza : mq. 13;
Superficie catastale : mq. 14;
Rendita catastale : Euro 115,48

LOTTO TRE (3)

AL PIANO TERRENO (1° f.t.), Autorimessa privata costituita da n. 1 posto macchina, avente consistenza mq. 13, meglio contraddistinta con il numero "27" nella planimetria allegata all'atto di deposito di Regolamento di Condominio a rogito Notaio PODIO di Torino in data 29 settembre 1987, Repertorio n. 73882/18138, registrato a Torino il 19/10/1987 al n° 48367.

Coerenze:

Area di manovra, muro perimetrale ed autorimessa Foglio 51 p.lla 1940 sub. 23 ed autorimessa Foglio 51 p.lla 1940 sub. 15.



Dati catastali:

Detta unità immobiliare risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di TORINO come segue:

Foglio 51 p.lla 1940 sub. 16 – Largo Stradella n. 39/A – Piano T;

Zona Censuaria : 2;
Categoria catastale : C/6;
Classe : 4;
Consistenza : mq. 13;
Superficie catastale : mq. 14;
Rendita catastale : Euro 115,48

2.2) fornisca una sommaria descrizione dei beni

Formano oggetto della presente Procedura esecutiva tre autorimesse private ubicate in TORINO (TO), nel complesso immobiliare costituito da bassi fabbricati destinati ad autorimesse, con ingresso da Largo Stradella civico n. 39/A, facenti parte del Condominio COMPLESSO BOX VIA STRADELLA 39/A, su lotto contraddistinto in mappa al Catasto Terreni al Foglio 1125 particella 194, avente superficie catastale di are 7 e centiare 92, coerente con:

Nord - Foglio 1125 p.lla 501;
Est - Largo Stradella;
Sud - Foglio 1125 p.lle 196, 198;
Ovest - Foglio 1125 p.lla 193;

e più precisamente:

LOTTO UNO (1)

AL PIANO TERRENO (1° f.t.), Autorimessa privata costituita da n. 1 posto macchina, avente consistenza mq. 12, meglio contraddistinta con il numero "26" nella planimetria allegata all'atto di deposito di Regolamento di Condominio a rogito Notaio PODIO di Torino in data 29 settembre 1987, Repertorio n. 73882/18138, registrato a Torino il 19/10/1987 al n° 48367.



Coerenze:

Area di manovra, autorimessa Foglio 51 p.lla 1940 sub. 8, Largo Stradella e muro perimetrale.

Dati catastali:

Detta unità immobiliare risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di TORINO come segue:

Foglio 51 p.lla 1940 sub. 9 – Largo Stradella n. 39/A – Piano T;

Zona Censuaria : 2;
Categoria catastale : C/6;
Classe : 5;
Consistenza : mq. 12;
Superficie catastale : mq. 13
Rendita catastale : Euro 123,95

LOTTO DUE (2)

AL PIANO TERRENO (1° f.t.), Autorimessa privata costituita da n. 1 posto macchina, avente consistenza mq. 13, meglio contraddistinta con il numero "28" nella planimetria allegata all'atto di deposito di Regolamento di Condominio a rogito Notaio PODIO di Torino in data 29 settembre 1987, Repertorio n. 73882/18138, registrato a Torino il 19/10/1987 al n° 48367.

Coerenze:

Area di manovra, autorimessa Foglio 51 p.lla 1940 sub. 16, autorimessa Foglio 51 p.lla 1940 sub. 22 ed autorimessa Foglio 51 p.lla 1940 sub. 14.

Dati catastali:

Detta unità immobiliare risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di TORINO come segue:

Foglio 51 p.lla 1940 sub. 15 – Largo Stradella n. 39/A – Piano T;

Zona Censuaria : 2;
Categoria catastale : C/6;
Classe : 4;



Consistenza : mq. 13;
Superficie catastale : mq. 14;
Rendita catastale : Euro 115,48

LOTTO TRE (3)

AL PIANO TERRENO (1° f.t.), Autorimessa privata costituita da n. 1 posto macchina, avente consistenza mq. 13, meglio contraddistinta con il numero "27" nella planimetria allegata all'atto di deposito di Regolamento di Condominio a rogito Notaio PODIO di Torino in data 29 settembre 1987, Repertorio n. 73882/18138, registrato a Torino il 19/10/1987 al n° 48367.

Coerenze:

Area di manovra, muro perimetrale ed autorimessa Foglio 51 p.lla 1940 sub. 23 ed autorimessa Foglio 51 p.lla 1940 sub. 15.

Dati catastali:

Detta unità immobiliare risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di TORINO come segue:

Foglio 51 p.lla 1940 sub. 16 – Largo Stradella n. 39/A – Piano T;

Zona Censuaria : 2;
Categoria catastale : C/6;
Classe : 4;
Consistenza : mq. 13;
Superficie catastale : mq. 14;
Rendita catastale : Euro 115,48

2.3) 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;

LOTTO UNO (1) [Foglio 51 p.lla 1940 sub. 9]

Dal sopralluogo presso l'immobile pignorato, eseguito in data 12 febbraio 2024, lo scrivente ha potuto accertare che l'autorimessa



privata costituente il LOTTO UNO nella presente relazione peritale, risulta nel possesso dei debitori esecutati.

Da interrogazione effettuata presso l'Agenzia Entrate non risultano contratti di locazione riguardanti l'immobile in oggetto.

LOTTO DUE (2) [Foglio 51 p.lla 1940 sub. 15]

Dal sopralluogo presso l'immobile pignorato, eseguito in data 12 febbraio 2024, lo scrivente ha potuto accertare che l'autorimessa privata costituente il LOTTO DUE nella presente relazione peritale, risulta nel possesso dei debitori esecutati.

Da interrogazione effettuata presso l'Agenzia Entrate non risultano contratti di locazione riguardanti l'immobile in oggetto.

LOTTO TRE (3) [Foglio 51 p.lla 1940 sub. 16]

Dal sopralluogo presso l'immobile pignorato, eseguito in data 12 febbraio 2024, lo scrivente ha potuto accertare che l'autorimessa privata costituente il LOTTO TRE nella presente relazione peritale, risulta nel possesso dei debitori esecutati.

Da interrogazione effettuata presso l'Agenzia Entrate non risultano contratti di locazione riguardanti l'immobile in oggetto.

2.4) indichi l'esistenza delle formalità, dei vincoli, degli oneri e dei pesi di cui ai n. 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;

2.4.1) Formalità pregiudizievoli

Dall'analisi della certificazione ipo-catastale prodotta in atti e dalle verifiche ipotecarie effettuate dallo scrivente presso l'Agenzia delle



Entrate – Ufficio Provinciale di Torino – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di TORINO 1 sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

TRASCRIZIONI

- 1. Pignoramento immobiliare** trascritto presso l’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Torino – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di TORINO 1 in data 23 giugno 2021 – Reg. Gen. 27887 – Reg. Part. 20619, in forza di Atto Giudiziario - Repertorio n. 4817/2021 del 16/04/2021,

a favore :

[REDACTED]

con sede in **TORINO (TO)** ----- **(c.f. 96588460011)**;

contro :

[REDACTED] [REDACTED]

----- [REDACTED]

**per il diritto di proprietà per la quota di 2/18
relativamente all’unità negoziale 1;**

**per il diritto di proprietà per la quota di 7/27
relativamente all’unità negoziale 2;**

[REDACTED] [REDACTED]

----- [REDACTED]

**per il diritto di proprietà per la quota di 14/18
relativamente all’unità negoziale 1;**

**per il diritto di proprietà per la quota di 13/27
relativamente all’unità negoziale 2;**

[REDACTED] [REDACTED]

----- [REDACTED]

**per il diritto di proprietà per la quota di 2/18
relativamente all’unità negoziale 1;**

**per il diritto di proprietà per la quota di 7/27
relativamente all’unità negoziale 2;**

sui seguenti immobili:

Unità negoziale 1:



relativamente all'unità negoziale 2;

sui seguenti immobili:

Unità negoziale 1:

Catasto Fabbricati – Comune di TORINO (TO) (L219)

- **Foglio 51 p.IIa 1940 sub. 15;**
- **Foglio 51 p.IIa 1940 sub. 16.**

Unità negoziale 2:

Catasto Fabbricati – Comune di TORINO (TO) (L219)

- **Foglio 51 p.IIa 1940 sub. 9.**

Tale formalità dovrà essere cancellata TOTALMENTE.

2.4.1.1) Costi di cancellazione delle Formalità pregiudizievoli.

Nel caso in esame, come si evince al precedente Capitolo 2.4.1) sono oggetto di cancellazione totale n. 2 pignoramenti.

La cancellazione dei pignoramenti prevede il pagamento di una imposta ipotecaria nella misura fissa di Euro 200,00/cad., di una imposta di bollo pari ad Euro 59,00/cad. e di una tassa ipotecaria pari ad euro 35,00/cad.

Si procede con una indicazione di massima dei costi necessari per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli riguardanti l'immobile pignorato; i conteggi definitivi dovranno essere effettuati al momento dell'aggiudicazione del bene e pertanto i seguenti importi sono da ritenersi esclusivamente orientativi.

CANCELLAZIONE N° 2 PIGNORAMENTI -

Imposta ipotecaria = Euro 200,00 x 2	=	Euro 400,00
Imposta di bollo = Euro 59,00 x 2	=	Euro 118,00
Tassa ipotecaria = Euro 35,00 x 2	=	Euro 70,00

TOTALE Euro 588,00

Si ribadisce che tali importi sono solamente indicativi e dovranno essere ricalcolati e confermati dal Delegato alla Vendita al momento dell'aggiudicazione dei beni.

La cancellazione di tali formalità sarà effettuata a cura della procedura ma con oneri posti a carico dell'aggiudicatario.



2.4.2) Diritti reali a favore di terzi.

Non sono emersi diritti reali a favore di terzi.

2.4.3) Patti, clausole e condizioni che resteranno a carico dell'acquirente.

Trattandosi di entità facenti parte di stabile condominiale, l'aggiudicatario dovrà osservare tutte le norme, clausole e statuizioni contenute nel vigente Regolamento di Condominio depositato con atto rogito Notaio Maurizio PODIO di Torino in data 29 settembre 1987, Repertorio n. 73882/18138, registrato a Torino il 19 ottobre 1987 al n. 48367, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Torino – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di TORINO 1 in data 21 ottobre 1987 – Reg. Gen. 34403 – Reg. Part. 22475 (vedasi Allegato 5).

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

2.4.4.1 - Vincoli edificatori ed urbanistici :

Dall'esame del vigente P.R.G.C. gli immobili pignorati risultano inserito in Area di Piano "ZUTR", ricompresa in "Zone Urbane di Trasformazione", ambito 5.16 – GIACHINO – SPINA REALE, per cui vale il disposto dell'Art. 15 delle vigenti Norme Urbanistiche Edilizie di Attuazione (Vedasi Allegato 4).

2.4.4.2 - Censo, Livello, Uso Civico

Dalle indagini svolte presso il Commissariato per gli Usi Civici di Piemonte, Liguria e Valle d'Aosta non è emersa l'esistenza di vincoli riconducibili ad usi civici, censo e livello sull'immobile oggetto della presente procedura esecutiva.



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

2.5.1 - Spese condominiali ordinarie e straordinarie

Dagli atti esaminati, con particolare riguardo alle documentazioni fornite dall'Amministratore, riguardanti la Gestione ordinaria del condominio, si è potuto accertare che gli immobili in oggetto partecipano alle spese relative al condominio in base alle seguenti quote millesimali:

Spese generali di proprietà :

LOTTO 1 [Foglio 51 p.IIa 1940 sub. 9] = Mill. 22,000

LOTTO 2 [Foglio 51 p.IIa 1940 sub. 15] = Mill. 22,000

LOTTO 3 [Foglio 51 p.IIa 1940 sub. 16] = Mill. 22,000

Dai documenti forniti dall'Amministratore sono risultate le seguenti Spese ordinarie di Gestione Condominio:

Consuntivo Esercizio Ordinario Anno 2021 (periodo dal 01/01/2021 al 31/12/2021) :

LOTTO 1 [Foglio 51 p.IIa 1940 sub. 9] -

Spese consuntive Anno 2021 = Euro 141,15

Nel resoconto dell'Esercizio Ordinario 2021 risulta un saldo a debito derivante da esercizi precedenti di Euro 1.492,58 generando pertanto un conguaglio a debito complessivo di **Euro 1.633,73.**

LOTTO 2 [Foglio 51 p.IIa 1940 sub. 15] -

Spese consuntive Anno 2021 = Euro 133,97

Nel resoconto dell'Esercizio Ordinario 2021 risulta un saldo a debito derivante da esercizi precedenti di Euro 1.483,48 generando pertanto un conguaglio a debito complessivo di **Euro 1.617,45.**

LOTTO 3 [Foglio 51 p.IIa 1940 sub. 16] -

Spese consuntive Anno 2021 = Euro 1.279,65

Nel resoconto dell'Esercizio Ordinario 2021 risulta un saldo a debito derivante da esercizi precedenti di Euro 1.558,53 generando pertanto un conguaglio a debito complessivo di **Euro 2.838,18.**



Consuntivo Esercizio Ordinario 2022 (periodo dal 01/01/2022 al 31/12/2022) :

LOTTO 1 [Foglio 51 p.IIa 1940 sub. 9] –

Spese consuntive Anno 2022 = Euro 86,90

Nel resoconto dell'Esercizio Ordinario 2022 risulta un saldo a debito derivante da esercizi precedenti di Euro 1.633,73 generando pertanto un conguaglio a debito complessivo di **Euro 1.720,63**

LOTTO 2 [Foglio 51 p.IIa 1940 sub. 15] –

Spese consuntive Anno 2022 = Euro 90,87

Nel resoconto dell'Esercizio Ordinario 2022 risulta un saldo a debito derivante da esercizi precedenti di Euro 1.617,45 generando pertanto un conguaglio a debito complessivo di **Euro 1.708,32.**

LOTTO 3 [Foglio 51 p.IIa 1940 sub. 16] –

Spese consuntive Anno 2022 = Euro 1.983,75

Nel resoconto dell'Esercizio Ordinario 2022 risulta un saldo a debito derivante da esercizi precedenti di Euro 2.838,18 generando pertanto un conguaglio a debito complessivo di **Euro 4.821,93.**

Preventivo Esercizio Ordinario 2023 (periodo dal 01/01/2023 al 31/12/2023) :

LOTTO 1 [Foglio 51 p.IIa 1940 sub. 9] –

Spese preventive Anno 2023 = Euro 42,44

Nel resoconto dell'Esercizio Ordinario 2022 risulta un saldo a debito derivante da esercizi precedenti di Euro 1.720,63 generando pertanto un totale a debito complessivo di **Euro 1.863,07** da pagarsi in n° 2 rate con

le seguenti scadenze:

Rata n° 1 (scadenza 04/07/2023) – Importo Euro 1.792,07

Rata n° 2 (scadenza 03/10/2023) – Importo Euro 71,00



LOTTO 2 [Foglio 51 p.IIa 1940 sub. 15] –

Spese preventive Anno 2023 = Euro 42,44

Nel resoconto dell'Esercizio Ordinario 2022 risulta un saldo a debito derivante da esercizi precedenti di Euro 1.708,32 generando pertanto un conguaglio a debito complessivo di **Euro 1.850,76** da pagarsi in n° 2 rate con le seguenti scadenze:

Rata n° 1 (scadenza 04/07/2023) – Importo Euro 1.779,76

Rata n° 2 (scadenza 03/10/2023) – Importo Euro 71,00

LOTTO 3 [Foglio 51 p.IIa 1940 sub. 16] –

Spese preventive Anno 2023 = Euro 632,44

Nel resoconto dell'Esercizio preventivo Ordinario 2023 risulta un saldo a debito derivante da esercizi precedenti di Euro 4.821,93 generando pertanto un conguaglio a debito complessivo di **Euro 5.454,37** da pagarsi in n° 2 rate con le seguenti scadenze:

Rata n° 1 (scadenza 04/07/2023) – Importo Euro 5.138,37

Rata n° 2 (scadenza 03/10/2023) – Importo Euro 316,00

2.5.2 - Procedimenti giudiziari in atto

Dalle verifiche eseguite non sono emersi altri procedimenti giudiziari riguardanti gli immobile in oggetto.

2.6) 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;

2.6.1) Proprietà alla data della Trascrizione del pignoramento.

Si premette che dall'esame della documentazione agli atti, nonché dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Torino – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di TORINO1, risultano trascritti due atti di pignoramento immobiliare relativi all'immobile.

Il primo trascritto in data 23 giugno 2021, il secondo, trascritto in



data 23 novembre 2022.

**(Trascrizione del 23 giugno 2021 – Reg. Gen. N. 27887 –
Reg. Part. N. 20619);**

**(Trascrizione del 23 novembre 2022 – Reg. Gen. N. 667 –
Reg. Part. N. 456);**

LOTTO UNO (1) [Foglio 51 p.lla 1940 sub. 9]

Proprietà:

[REDACTED]

LOTTO DUE (2) [Foglio 51 p.lla 1940 sub. 15]

Proprietà:

[REDACTED]

LOTTO TRE (3) [Foglio 51 p.lla 1940 sub. 16]

Proprietà:

[REDACTED]



2.6.2) Proprietà nel ventennio anteriore alla data della Trascrizione del pignoramento e primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al suddetto ventennio.

LOTTO UNO (1) [Foglio 51 p.lla 1940 sub. 9]

Periodo dal 17 gennaio 2015 al 23 novembre 2022

Proprietà:

[REDACTED]
[REDACTED] ----- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] ----- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] ----- [REDACTED]

Titolo: Successione in morte di **D'AGOSTINO Domenico, nato a Laganadi (RC) il 7 maggio 1920, deceduto il 17 gennaio 2015.**

Dichiarazione di Successione Testamentaria registrata a Torino (TO) il 16 ottobre 2015, al Numero 2961 – Volume 9990, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Torino – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di TORINO 1 in data 09 novembre 2015 – Reg. Gen. 36486 – Reg. Part. 26333.

Testamento pubblico, redatto in data 13 novembre 2013 avanti al Notaio Alfredo ANNESE, annotato al n° 150 del repertorio degli atti di ultima volontà, registrato in data 26 marzo 2015, Repertorio 29524/13184, a rogito Notaio Alfredo ANNESE e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Torino – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di TORINO 1 in data 15 aprile 2015 – Reg. Gen. 11098 – Reg. Part. 8232.

ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' – trascritta presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Torino – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di TORINO 1 in data 15 novembre 2016 – Reg. Gen. 43744 – Reg. Part. 30888.

Periodo dal 04 agosto 2011 al 17 gennaio 2015

Proprietà:

[REDACTED]



[REDACTED] ----- [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] ----- [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] ----- [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] ----- [REDACTED]

Titolo: Successione in morte della signora **CARTELLA' Serafina**, nata a Laganadi (RC) il 01 gennaio 1931, deceduta il 4 agosto 2011. Dichiarazione di Successione N° 3060 Vol. 9990 registrata a Torino il 11 novembre 2011, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Torino - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di TORINO 1 in data 09 gennaio 2012 - Reg. Gen. 902 - Reg. Part. 724.

ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' - trascritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Torino - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di TORINO 1 in data 15 novembre 2016 - Reg. Gen. 43743 - Reg. Part. 30887.

Periodo dal 15 marzo 1991 al 04 agosto 2011

Proprietà:

[REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] ----- [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] ----- [REDACTED]

----- in regime di comunione legale dei beni.

Titolo: Atto di Vendita del 15 marzo 1991, Repertorio n. 9918 a rogito Notaio Enrico PREVER. Atto trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Torino - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di TORINO 1 in data 28 marzo 1991 - Reg. Gen. 10766 - Reg. Part. 7158.

Con tale atto i signori [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] hanno acquistato, in regime di comunione legale dei beni, la piena proprietà dell'unità immobiliare in oggetto dalla signora [REDACTED]



TALE ATTO COSTITUISCE IL PRIMO TITOLO DI ACQUISTO PER ATTO TRA VIVI ANTERIORE AL SUDDETTO VENTENNIO.

LOTTO DUE (2) [Foglio 51 p.lla 1940 sub. 15]

LOTTO TRE (3) [Foglio 51 p.lla 1940 sub. 16]

Periodo dal 17 gennaio 2015 al 23 novembre 2022

Proprietà:

[REDACTED],
[REDACTED] ----- [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] ----- [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] ----- [REDACTED]

Titolo: Successione in morte di **D'AGOSTINO Domenico, nato a Laganadi (RC) il 7 maggio 1920, deceduto il 17 gennaio 2015.**

Dichiarazione di Successione Testamentaria registrata a Torino (TO) il 16 ottobre 2015, al Numero 2961 – Volume 9990, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Torino – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di TORINO 1 in data 09 novembre 2015 – Reg. Gen. 36486 – Reg. Part. 26333.

Testamento pubblico, redatto in data 13 novembre 2013 avanti al Notaio Alfredo ANNESE, annotato al n° 150 del repertorio degli atti di ultima volontà, registrato in data 26 marzo 2015, Repertorio 29524/13184, a rogito Notaio Alfredo ANNESE e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Torino – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di TORINO 1 in data 15 aprile 2015 – Reg. Gen. 11098 – Reg. Part. 8232.

ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' – trascritta presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Torino – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di TORINO 1 in data 15 novembre 2016 – Reg. Gen. 43744 – Reg. Part. 30888.

Periodo dal 04 agosto 2011 al 17 gennaio 2015

Proprietà:



[REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] ----- [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] ----- [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] ----- [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] ----- [REDACTED]

Titolo: Successione in morte della signora **CARTELLA' Serafina**, nata a Laganadi (RC) il 01 gennaio 1931, deceduta il 4 agosto 2011. Dichiarazione di Successione N° 3060 Vol. 9990 registrata a Torino il 11 novembre 2011, trascritta presso l'Agencia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Torino - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di TORINO 1 in data 09 gennaio 2012 - Reg. Gen. 902 - Reg. Part. 724.

ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' - trascritta presso l'Agencia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Torino - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di TORINO 1 in data 15 novembre 2016 - Reg. Gen. 43743 - Reg. Part. 30887.

Periodo dal 27 maggio 2011 al 04 agosto 2011

Proprietà:

[REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] ----- [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED]
([REDACTED] ----- [REDACTED]

----- in regime di comunione legale dei beni.

Titolo: Atto di Vendita del 27 maggio 2011, Repertorio n. 143027/47927 a rogito Notaio Maurizio PODIO. Atto trascritto presso l'Agencia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Torino - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di TORINO 1 in data 27 giugno 2011 - Reg. Gen. 24885 - Reg. Part. 16548.

Con tale atto i signori [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] hanno acquistato, in regime di comunione legale dei beni, la piena proprietà delle unità immobiliari in oggetto dalla [REDACTED]



----- in regime di comunione legale dei beni.

Titolo: Atto di compravendita del 5 febbraio 1993, Repertorio n. 98913/27176 a rogito Notaio Maurizio PODIO. Atto trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Torino – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di TORINO 1 in data 24 febbraio 1993 – Reg. Gen. 4441 – Reg. Part. 3117.

Con tale atto i signori [REDACTED] e [REDACTED] hanno acquistato, in regime di comunione dei beni, la piena proprietà delle unità immobiliari in oggetto precedentemente in proprietà del signor [REDACTED]

TALE ATTO COSTITUISCE IL PRIMO TITOLO DI ACQUISTO PER ATTO TRA VIVI ANTERIORE AL SUDETTO VENTENNIO.

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

2.7.1) Licenze, Concessioni Edilizie, Autorizzazioni.

Dalle indagini svolte dallo scrivente presso l'Archivio Edilizia Privata del Comune di TORINO è stato possibile accertare che per la edificazione del complesso di bassi fabbricati, comprendente anche le tre autorimesse private in oggetto, è stato presentato un progetto architettonico in data 5 maggio 1970, avente per oggetto la edificazione di n. 30 box prefabbricati.

Con comunicazione Prot. 1970/120 in data 26 agosto 1970 della Città di Torino – "RIPARTIZIONE XVII EDILITA'", la edificazione di tali autorimesse è stata negata in quanto contrastante con le Norme Urbanistiche Edilizie di Attuazione del Piano Regolatore all'epoca vigente, non rispettando le distanze di metri sei dal confine della proprietà.

In data 28 aprile 1986 è stata presentata domanda di condono edilizio ai sensi Legge 47/85, Protocollata al numero 1986/11/17291, attualmente irreperibile e non consultabile come da dichiarazione emessa dal Comune di Torino in data 11/01/2024 (vedasi Allegato 6).



Da quanto emerge da dichiarazioni contenute negli atti notarili relativi alla compravendita di altri box auto facenti parte del medesimo complesso immobiliare, risulta che in merito a detta sanatoria è stata versata l'intera oblazione, ammontante a Lire 7.057.000 (Lire settemilionicinquantasettemila) e che il Comune non ha provveduto ad emettere provvedimenti in sanatoria nei termini di legge e che pertanto si è verificato il silenzio assenso.

2.7.2) Situazione urbanistica dell'immobile.

Dall'esame del vigente P.R.G.C. gli immobili pignorati risultano inseriti in Area di Piano "ZUTR", ricompresa in "Zone Urbane di Trasformazione", ambito 5.16 – GIACHINO – SPINA REALE, per cui vale il disposto dell'Art. 15 delle vigenti Norme Urbanistiche Edilizie di Attuazione.

Il piano regolatore classifica zone urbane di trasformazione le parti di territorio per le quali, indipendentemente dallo stato di fatto, sono previsti interventi di radicale ristrutturazione urbanistica e di nuovo impianto.

2.8) 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;

2.8.1) Verifica regolarità edilizia/urbanistica e catastale.

2.8.1.1) Verifica regolarità edilizia.

Come già evidenziato al precedente Capitolo 2.7.1, non è stato possibile reperire elaborati grafici progettuali e provvedimenti autorizzativi presso l'Archivio edilizio del Comune di Torino riguardanti gli immobili in oggetto.

Da ciò che si è potuto accertare, relativamente al Condo Edilizio eseguito in applicazione della Legge 47/85, la dovuta oblazione è



stata pagata completamente e la sanatoria si è di fatto concretizzata per "silenzio assenso" da parte del Comune di Torino, non avendo comunque provveduto ad emettere alcun provvedimento nei termini di legge.

Analogamente ai provvedimenti edilizi, non è stata reperita alcuna dichiarazione di agibilità dell'opera.

Stante la non reperibilità della documentazione relativa alla pratica di Condonò Edilizio Prot. n. 1986/11/17291, per la verifica dello stato legittimo degli immobili in oggetto si fa pertanto riferimento alla planimetria catastale di primo impianto, corrispondente, in questo caso, a quelle attualmente agli atti e risalenti al 10 febbraio 1986.

Riferendosi pertanto alle planimetrie catastali, presumibilmente redatte in concomitanza con la pratica di sanatoria edilizia ai sensi della Legge 47/85, si può constatare una sostanziale conformità fra quanto in esse rappresentato graficamente e lo stato dei luoghi, con assenza di opere abusive.

2.8.1.2) Verifica esistenza agibilità.

Come già indicato al precedente Capitolo 2.7.1, dalle verifiche effettuate presso l'Archivio Edilizio del Comune di Torino non è stato possibile accertare l'esistenza del certificato di agibilità relativo agli immobili in oggetto.

2.8.1.3) Verifica conformità catastale.

Esaminando quanto riportato graficamente nelle planimetrie catastali, confrontato con lo stato dei luoghi riscontrato in sede di sopralluogo, si può affermare che attualmente le schede catastali risultano conformi.

2.8.2) Attestato di Prestazione Energetica.

Con riferimento alla Legge Regionale n. 13 del 28 maggio 2007 "Disposizioni in materia di rendimento energetico nell'edilizia" ed alla successiva Delibera della G.R. n. 43-11965 del 04 agosto 2009 "Disposizioni attuative in materia di certificazione energetica degli edifici ai sensi dell'art. 21, comma 1, lett. "d" - "e" ed "f" e



s.m.i., essendo gli immobili in oggetto costituiti da locali ad uso autorimessa, non ricadono nell'ambito di applicazione della normativa in materia di prestazione energetica.

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

2.9.1 – Premesse.

Per la determinazione del Valore di Mercato degli immobili in oggetto, lo scrivente ha ritenuto opportuno applicare un metodo di stima comparativo.

Si è proceduto ad una attenta indagine, procedendo all'individuazione dei correnti prezzi applicati per immobili appartenenti al medesimo segmento di mercato da considerare quali comparabili attendibili.

Lo scrivente ha pertanto quantificato un valore unitario a metro quadrato, facendo riferimento a borsini immobiliari e cercando di individuare transazioni recenti che abbiano avuto per oggetto immobili simili per destinazione d'uso e caratteristiche costruttive; tale valore unitario è stato poi moltiplicato per la Superficie Commerciale di ciascun immobile.

Avendone verificato l'attendibilità, si precisa che quale Superficie Commerciale è stata utilizzata la Superficie Catastale rilevabile dai dati di classamento attualmente agli atti di ciascun immobile oggetto di pignoramento.

2.9.1 - Determinazione valore unitario di mercato.

Sulla base delle indagini di mercato svolte, dalla verifica del reale stato manutentivo degli immobili in oggetto, della loro ubicazione, della vetustà, della condizione attuale del mercato immobiliare e del momento di stima, sulla scorta di quanto evidenziato nella presenta relazione peritale, lo scrivente ritiene che il valore unitario applicabile per gli immobili in oggetto sia quantificabile in Euro/mq. 450,00 (*)

(*) Riferimenti valutativi considerati:



- CONSULTAZIONE PREZZO DICHIARATO IN ATTO DI COMPRAVENDITA AVENTE PER OGGETTO QUATTRO AUTORIMESSE FACENTI PARTE DEL MEDESIMO COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO IN LARGO STRADELLA N. 39/A :
Consistenza Mq. 12 - Prezzo dichiarato €/cad. 5.000,00 (circa €/mq. 417,00);

2.9.2 – Calcolo Valore di mercato.

LOTTO UNO (1) [Foglio 51 p.IIa 1940 sub. 9]

Superficie Commerciale :

Locali principali = Mq. 13,00 x (1,00) = Mq. 13,00

Totale ----- Mq. 13,00

Calcolo Valore di mercato:

Sup. comm.le Mq. 13,00 x Euro/mq. 450,00 = **Euro 5.850,00**

Il Valore di mercato così come sopra calcolato viene dallo scrivente opportunamente deprezzato in conseguenza dei seguenti fattori riscontrati in loco ed incidenti negativamente sull'immobile in oggetto:

-assenza di garanzia per vizi e/o difetti occulti (5%);

Sulla base di tutte le sopraindicate considerazioni, il Valore del LOTTO UNO è pertanto il seguente:

Valore di mercato = Euro 5.850,00 -

Deprezzamento per assenza di garanzia = Euro 292,50 =
per vizi e difetti occulti (5%)

VALORE LOTTO UNO ----- Euro 5.557,50

Arrotondabile a -----Euro 5.600,00
(diconsi Euro cinquemilaseicento/00)

LOTTO DUE (2) [Foglio 51 p.IIa 1940 sub. 15]

Superficie Commerciale :

Locali principali = Mq. 14,00 x (1,00) = Mq. 14,00

Totale ----- Mq. 14,00

Calcolo Valore di mercato:

Sup. comm.le Mq. 14,00 x Euro/mq. 450,00 = **Euro 6.300,00**



Il Valore di mercato così come sopra calcolato viene dallo scrivente opportunamente deprezzato in conseguenza dei seguenti fattori riscontrati in loco ed incidenti negativamente sull'immobile in oggetto:

assenza di garanzia per vizi e/o difetti occulti (5%);

Sulla base di tutte le sopraindicate considerazioni, il Valore del LOTTO DUE è pertanto il seguente:

Valore di mercato =	Euro	6.300,00 -
Deprezzamento per assenza di garanzia = per vizi e difetti occulti (5%)	Euro	315,00 =
VALORE LOTTO DUE -----	Euro	5.985,00
Arrotondabile a -----	Euro	6.000,00 (diconsi Euro seimila/00)

LOTTO TRE (3) [Foglio 51 p.IIa 1940 sub. 16]

Superficie Commerciale :

Locali principali =	Mq.	14,00 x (1,00) =	Mq.	14,00
Totale -----	Mq.		14,00	

Calcolo Valore di mercato:

Sup. comm.le Mq. 14,00 x Euro/mq. 450,00 = **Euro 6.300,00**

Il Valore di mercato così come sopra calcolato viene dallo scrivente opportunamente deprezzato in conseguenza dei seguenti fattori riscontrati in loco ed incidenti negativamente sull'immobile in oggetto:

assenza di garanzia per vizi e/o difetti occulti (5%);

Sulla base di tutte le sopraindicate considerazioni, il Valore del LOTTO TRE è pertanto il seguente:

Valore di mercato =	Euro	6.300,00 -
Deprezzamento per assenza di garanzia = per vizi e difetti occulti (5%)	Euro	315,00 =
VALORE LOTTO TRE -----	Euro	5.985,00



**Arrotondabile a -----Euro 6.000,00
(diconsi Euro seimila/00)**

Analizzati i suddetti valori e procedendo ad una valutazione "a corpo" e non "a misura", nonché nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con annessi diritti, azioni, ragioni, servitù attive e passive, fissi ed infissi, adiacenze e pertinenze, giusti i titoli di provenienza e le risultanze catastali, per gli immobili pignorati si stimano i seguenti Valori di Mercato :

**LOTTO 1 – [Foglio 51 p.lla 1940 sub. 9] = Euro 5.600/00
(diconsi Euro cinquemilaseicento/00)**

**LOTTO 2 – [Foglio 51 p.lla 1940 sub. 15] = Euro 6.000/00
(diconsi Euro seimila/00)**

**LOTTO 3 – [Foglio 51 p.lla 1940 sub. 16] = Euro 6.000/00
(diconsi Euro seimila/00)**

2.10) descriva i beni pignorati, anche mediante planimetrie e fotografie;

2.10.1 – Ubicazione e caratteristiche generali degli immobili pignorati.

Come evidenziato ai capitoli precedenti, formano oggetto della presente procedura esecutiva tre autorimesse private ubicate in TORINO (TO) nel complesso immobiliare costituito da bassi fabbricati destinati ad autorimesse, con ingresso da Largo Stradella civico n. 39/A e facenti parte del Condominio COMPLESSO BOX VIA STRADELLA 39/A, su lotto contraddistinto in mappa al Catasto Terreni al Foglio 1125 particella 194, avente superficie catastale di are 7 e centiare 92, coerente con:

Nord - Foglio 1125 p.lla 501;
Est - Largo Stradella;
Sud - Foglio 1125 p.lle 196, 198;
Ovest - Foglio 1125 p.lla 193;

e meglio evidenziato all'interno del riquadro rosso nelle seguenti Figg. I-II-III e IV.



Fig. I – ESTRATTO MAPPA CATASTO TERRENI - Foglio 1125 p.IIa 194.

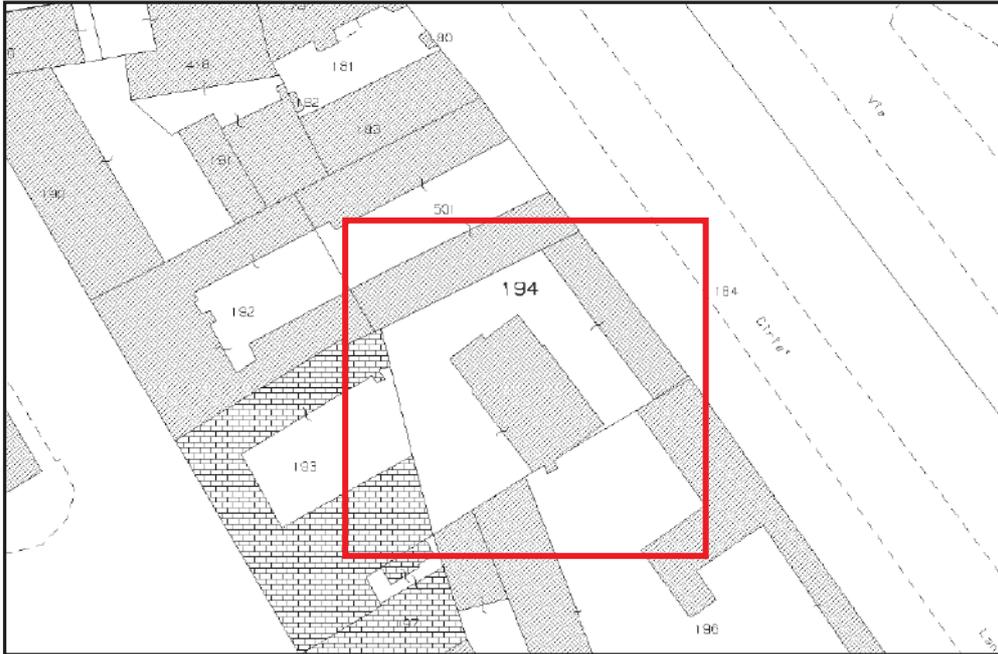


Fig. II – LOCALIZZAZIONE GEOGRAFICA GENERALE DELL'IMMOBILE
(immagine ricavata da Google Earth)



Fig. III – VEDUTA AEREA DELL'IMMOBILE IN OGGETTO
(nei riquadri rossi si indica la numerazione dei lotti)
(immagine ricavata da Google Earth)



Fig. IV– VEDUTA AEREA DELL'IMMOBILE IN OGGETTO.



Detto edificio fa parte del quartiere "Borgo Vittoria", inserito nell'ambito della "Circoscrizione 5" della Città di TORINO ed ubicato nella parte settentrionale della città, a circa 3,5 km. dal centro cittadino.

Come tutti i quartieri periferici di Torino, anche quello di Borgo Vittoria ha conosciuto negli anni '50, sino alla metà degli anni '70 del secolo scorso, un forte incremento demografico dovuto al fiorire di numerose attività industriali; attualmente la popolazione del quartiere rimane sostanzialmente stabile come numero di abitanti, grazie anche all'immigrazione extracomunitaria e non solo.

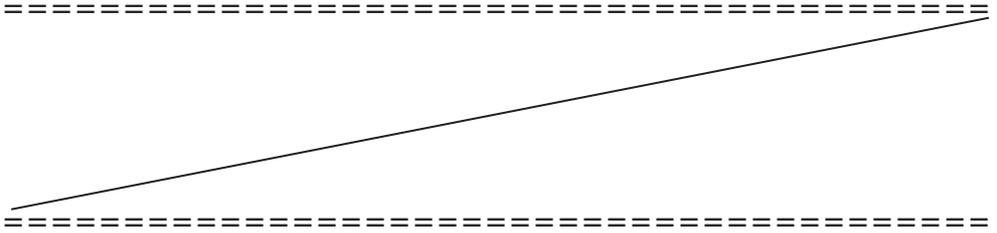
Come già descritto nei capitoli precedenti, gli immobili pignorati in oggetto sono costituiti da tre autorimesse private facenti parte di un complesso di box, edificato nella prima metà degli anni '70 del secolo scorso.

Tale complesso immobiliare è costituito da vari blocchi di box auto, edificati ad un piano fuori terra, aventi struttura portante prefabbricata in c.a. e copertura piana.

Da quanto è emerso dal sopralluogo effettuato, le attuali condizioni di manutenzione e di finitura architettonica di tali edifici risultano essere assai precarie e necessitano sicuramente di interventi di manutenzione.

Soprattutto nel box auto costituente il LOTTO 1, sono evidenti i segni di infiltrazione di acqua dal solaio di copertura, con infiorescenze e muffe molto visibili sul soffitto dell'autorimessa (vedasi fotografie nn. 12 e 13).

L'ingresso al complesso di box avviene attraverso l'ampia area parcheggio ubicata in Largo Stradella, ed in particolare attraverso cancello carraio in ferro ubicato al civico n. 39/A (vedasi fotografie nn. 01-02).



Fotografia 01 – Veduta ingresso carraio ubicato in Largo Stradella n. 39/A.



Fotografia 02 – Particolare del cancello carraio ubicato in Largo Stradella n. 39/A.



Attraverso un percorso viabile interno al complesso immobiliare, meglio evidenziato con frecce rosse nelle fotografie nn. 03-04-05-06-07, si giunge alle autorimesse pignorate.

Fotografia 03 – Percorso della viabilità interna per accedere alle autorimesse in oggetto.



Fotografia 04 – Percorso della viabilità interna per accedere alle autorimesse in oggetto.



Fotografia 05 – Percorso della viabilità interna per accedere alle autorimesse in oggetto.



Fotografia 06 – Percorso della viabilità interna per accedere alle autorimesse in oggetto.



Fotografia 07 – Percorso della viabilità interna per accedere alle autorimesse in oggetto.



Le autorimesse in oggetto risultano ubicate frontalmente fra di loro, una sul lato sinistro [LOTTO 1] e due, adiacenti fra di loro, sul lato destro della viabilità di accesso condominiale [LOTTI 2 E 3].

2.10.2 – Descrizione degli immobili oggetto di pignoramento

Come già descritto ai capitoli precedenti lo scrivente ha ritenuto opportuno e conveniente suddividere le tre autorimesse private pignorate in tre distinti lotti di vendita.

LOTTO UNO (1) [Foglio 51 p.IIa 1940 sub. 9]

Il LOTTO 1 è costituito dall'autoimessa catastalmente meglio individuata al Catasto Fabbricati al Foglio 51 p.IIa 1490 sub. 9, in loco meglio individuata quale autoimessa numero "26", con targhetta metallica applicata sul portone di ingresso.

Trattasi di un locale destinato ad ospitare un'autovettura di medie/piccole dimensioni, ma attualmente utilizzato quale deposito; dalle rilevazioni effettuate esso possiede una larghezza di metri 2,40, una lunghezza di metri 4,95, un'altezza di metri 2,13 ed una superficie utile interna di circa mq. 12.

Il locale possiede pavimentazione in battuto di cls, pareti intonacate e tinteggiate ed è dotato di portone carraio in ferro a due ante; come si evince dalle fotografie nn. 12 e 13, all'interno del locale sono stati riscontrati evidenti segni di infiltrazione di



acqua piovana ed umidità proveniente dalla copertura piana, probabilmente causate del deterioramento del manto impermeabile ivi collocato.

Per meglio comprendere quanto sopra descritto si rimanda alla seguente planimetria ed alla documentazione fotografica riportante lo stato dei luoghi.

PIANO TERRENO



Di seguito si riporta idonea documentazione fotografica esplicativa dell'immobile pignorato formante il LOTTO 1.

Fotografia 08 – Veduta generale autorimessa LOTTO 1.



Fotografia 09 – Veduta generale autorimessa LOTTO 1.



**Fotografia 10 – LOTTO 1
Autorimessa privata.**



Fotografia 11 – LOTTO 1 – Autorimessa privata.



Fotografia 12 – LOTTO 1 – Infiorescenze e muffe presenti su soffitto causate da infiltrazioni di acqua dalla copertura.



Fotografia 13 – LOTTO 1 – Infiorescenze e muffe presenti su soffitto causate da infiltrazioni di acqua dalla copertura.





LOTTO DUE (2) [Foglio 51 p.lla 1940 sub. 15]

Il LOTTO 2 è costituito dall'autorimessa catastalmente meglio individuata al Catasto Fabbricati al Foglio 51 p.lla 1490 sub. 15, in loco meglio individuata quale autorimessa numero "28", con targhetta metallica applicata sul portone di ingresso.

Trattasi di un locale destinato ad ospitare un'autovettura di medie/piccole dimensioni, ma attualmente utilizzato quale deposito; dalle rilevazioni effettuate essa possiede una larghezza di metri 2,40, una lunghezza di metri 5,20, un'altezza di metri 2,13 ed una superficie utile interna di circa mq. 13.

Internamente detto locale possiede pavimento rivestito in piastrelle di klinker e pareti e soffitto intonacati e tinteggiati.

L'ingresso all'autorimessa avviene attraverso un portone carraio a due ante in ferro.

Per meglio comprendere quanto sopra descritto si rimanda alla seguente planimetria ed alla documentazione fotografica riportante lo stato dei luoghi.

PIANO TERRENO



Di seguito si riporta idonea documentazione fotografica esplicativa dell'immobile pignorato formante il LOTTO 2.

Fotografia 14 – Veduta generale autorimessa LOTTO 2.



Fotografia 15 – Veduta generale autorimessa LOTTO 2.



**Fotografia 16 – LOTTO 2
Autorimessa privata.**



Fotografia 17 – LOTTO 2 – Autorimessa privata.



LOTTO TRE (3) [Foglio 51 p.lla 1940 sub. 16]

Il LOTTO 3 è costituito dall'autorimessa catastalmente meglio individuata al Catasto Fabbricati al Foglio 51 p.lla 1490 sub. 16, in loco meglio individuata quale autorimessa numero "27", con targhetta metallica applicata sul portone di ingresso.

Trattasi di un locale destinato ad ospitare un'autovettura di medie/piccole dimensioni, ma attualmente utilizzato quale deposito.

Dalle rilevazioni effettuate essa possiede una larghezza di metri 2,40, una lunghezza di metri 5,20, un'altezza di metri 2,07 ed una superficie utile interna di circa mq. 13.

Internamente detto locale possiede pavimento rivestito in piastrelle di klinker e pareti e soffitto intonacati e tinteggiati.

L'ingresso all'autorimessa avviene attraverso un portone carraio a due ante in ferro.

Per meglio comprendere quanto sopra descritto si rimanda alla seguente planimetria ed alla documentazione fotografica riportante lo stato dei luoghi.



PIANO TERRENO



Di seguito si riporta idonea documentazione fotografica esplicativa dell'immobile pignorato formante il LOTTO 3.

Fotografia 18 – Veduta generale autorimessa LOTTO 3.



Fotografia 19 – Veduta generale autorimessa LOTTO 3.



Fotografia 20 – Veduta generale autorimessa LOTTO 3.



**Fotografia 21 – LOTTO 3
Autorimessa privata.**



Ritenendo di aver compiutamente espletato l'incarico ricevuto nel rispetto della ritualità e delle norme del Codice di Procedura Civile, ringraziando la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatami, rassegno la presente relazione peritale estimativa, rimanendo a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Roure, lì 12/04/2024

Allegati:

- Allegato 1 - VISURE CATASTALI;
- Allegato 2 - PLANIMETRIE CATASTALI;
- Allegato 3 - TITOLI DI PROVENIENZA;
- Allegato 4 - ESTRATTO NORME TECNICHE P.R.G.C.;
- Allegato 5 - REGOLAMENTO DI CONDOMINIO;
- Allegato 6 - PROVVEDIMENTI EDILIZI RILASCIATI;
- Allegato 7 - NOTIFICA DATA DI SOPRALLUOGO;
- Allegato 8 - VERBALE DI SOPRALLUOGO.

L'Esperto
Geom. Giovanni SUPPO

