



# TRIBUNALE DI TORINO

**PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**n° 151/2024 R.G.E.**

**PROMOSSA DA:  
PROCEDENTE**

**DEBITORE:  
DEBITRICE**

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE  
Dott.ssa FRANCESCA ALONZO**

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**



## INCARICO

L'Ill.mo sig. Giudice Esecutore con propria Ordinanza provvedeva alla nomina di Consulente Tecnico d'Ufficio dello scrivente sottoscritto che prestò giuramento in conformità delle disposizioni ricevute.

== O ===== O ===== O ==

Eseguiti gli accessi presso i competenti Uffici Pubblici, nonché quello presso l'unità immobiliare pignorata unitamente all'ausiliario del Custode designato ed a familiare dell'Esecutata, da quanto è stato possibile apprendere ed accertare il sottoscritto ritiene di poter così riferire all'Ill.mo signor Giudice Esecutore.

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

In comune di Torino (TO), nell'autorimessa sotterranea in condominio con accesso da rampa carraia, sita in Via Giovanni Spano n.c. 6 int. 17/B:

- locale ad uso autorimessa privata, distinto con il numero "14" nella planimetria contenuta nella regolamentazione interna del fabbricato sotterraneo a rogito del notaio Carlo BOGGIO di Torino in data 09.07.2004;

Coerenze: autorimessa 15, area di manovra, autorimessa 13, muro perimetrale verso altra proprietà.

### *IDENTIFICAZIONE CATASTO FABBRICATI DI TORINO*

<b>Fg.</b>	<b>part.</b>	<b>sub.</b>	<b>z.c.</b>	<b>cat.</b>	<b>cl.</b>	<b>cons.</b>	<b>sup. cat.</b>	<b>Rend.</b>
1399	102	19	2	C/6	3	19 mq	Totale: 20 m <sup>2</sup>	€ 144,25
	99	191						

*Indirizzo:* VIA SPANO GIOVANNI n. 6/17B Interno 14 Piano S1

*Intestazione:* DEBITRICE

Precedentemente alla variazione per *bonifica identificativo catastale* l'immobile risultava distinto al N.C.E.U. del Comune di Torino come Foglio 92 part. 189 sub. 191 – Foglio 1399 part. 102 sub. 19 graffati.

Il tutto come meglio rilevasi dalle allegate visura storica e planimetria catastali (All. 2, 3).

**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;**

In merito alle vicende del bene esecutato nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento immobiliare si elencano i seguenti passaggi di proprietà:

Provenienza tra vivi anteriore al ventennio:

da **IIIIIII** a **11111111** e **22222222** con i seguenti rogiti:

- 1) atto di assegnazione a rogito notaio Carlo BOGGIO di Torino del 30.06.1999 Rep. 78461 Racc. 9062 registrato a Torino in data 19.07.1999 al n. 23454 e trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Torino1 in data 20.07.1999 ai nn. Rg. 26589 Rp. 15769;
- 2) successivo atto di rettifica a rogito stesso Notaio del 16.12.1999 Rep. 80672 Racc. 9263 registrato a Torino il 27.12.1999 al n. 60443 e trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Torino1 in data 31.12.1999 ai nn. Rg. 46745 Rp. 27540;
- 3) atto di compravendita a rogito notaio Carlo BOGGIO del 09.07.2004 Rep. 104021 Racc. 11333 trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Torino1 in data 20.07.2004 ai nn. Rg. 35268 Rp. 22080;

Successivi atti:

- 4) atto di compravendita a rogito notaio Chiara ROSBOCH del 20.07.2004 Rep. 253524 Racc. 7056 registrato a Torino 3 in data 23.07.2004 al n. 10802 serie 1T e trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Torino1 in data 26.07.2004 ai nn. Rg. 36406 Rp. 22756 con il quale **11111111** e **22222222** vendettero l'immobile in esame a **33333333** – (All. 5).
- 5) In data 30.12.2015 decedette **33333333**, lasciando a succedergli la coniuge **44444444** e la figlia **DEBITRICE** ; risultano le seguenti trascrizioni comprendenti anche l'immobile oggetto della presente:
  - atto per rinuncia ad azione di riduzione depositato negli atti del notaio Chiara ROSBOCH in data 15.06.2016 Rep. 280437 Racc.12423 trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Torino1 in data 20.06.2016 ai nn. Rg. 22970 Rp. 16367;
  - verbale di pubblicazione di testamento negli atti del notaio Chiara ROSBOCH in data 15.06.2016 Rep. 280437 Racc.12423 trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Torino1 in data

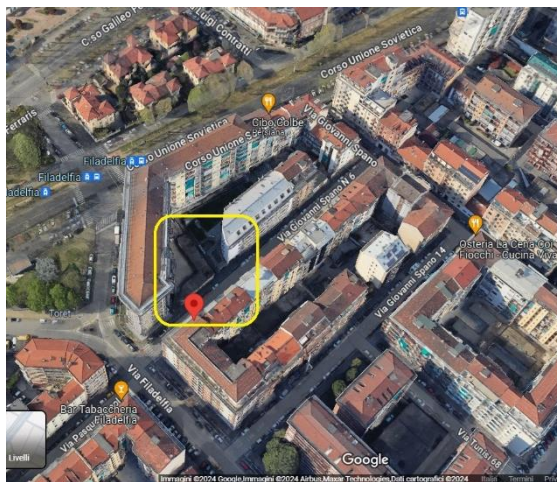
20.06.2016 ai nn. Rg. 22971 Rp. 16368 e acquisto di legato trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Torino1 in data 20.06.2016 ai nn. Rg. 22972 Rp. 16369;

- certificato di denunciata successione in data 22.12.2016 nr. 5582 vol. 9990 trascritto in data 17.02.2017 ai nn. Rg. 6346 Rp. 4448 e successiva integrazione trascritta alla Conservatoria dei RR.II. di Torino1 in data 27.02.2017 ai nn. Rg. 7555 Rp. 5290 (nella Sezione “D” di detta formalità è riportato “*per testamento erede la figlia legato al coniuge testamento olografo pubblicato il 15/06/2016 dal notaio Chiara ROSBOCH Rep. 280437 reg. a Torino 3 il 18/06/16 n. 10474*”).

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

*DESCRIZIONE:*

Trattasi di autorimessa privata al piano seminterrato, facente parte di fabbricato in condominio, con ingresso dalla sede stradale di Via Giovanni Spano 6 int. 17/B tramite rampa carraia scoperta.



*Vista 3D (fonte GoogleMaps)*



*Toponomastica (fonte FotMaps)*

Il **condominio** ove è inserita l'autorimessa oggetto di procedura e le relative parti comuni presentano sinteticamente le seguenti caratteristiche costruttive/tipologiche (Foto 1÷9):

accesso alla rampa che immette al piano seminterrato tramite cancello automatizzato con dispositivo semaforico (verde/rosso); pavimentazione in battuto di cemento; soffitto con travi ribassate, superfici tinteggiate in più punti scrostate e con laterizi a vista; finestrotti nella parte

alta dei muri perimetrali; presenza di impianto di illuminazione; estintori a parete.

Lo stato di conservazione complessivo, compatibilmente alla tipologia e all'epoca costruttiva, è da considerare in scadenti condizioni.

In merito alle caratteristiche interne dell'**autorimessa** pignorata (Foto 7÷12) si riferisce sinteticamente quanto segue:

accesso: portone basculante in lamiera, non automatizzato;

pavimentazione: battuto di cemento, come area di manovra;

pareti: costituite da blocchi prefabbricati in cls, tipo gasbeton, decorate;

impianti: è presente solo l'impianto elettrico.

Lo stato di conservazione complessivo, compatibilmente alla tipologia e all'epoca costruttiva, è da considerare in correnti condizioni.

Dell'impianto non è stata reperita alcuna dichiarazione di conformità ai sensi di legge; pertanto non vi sono garanzie in merito alla regolarità, all'esecuzione a regola d'arte ed al loro relativo corretto funzionamento.

Il tutto come meglio rappresentato nella produzione fotografica e nella planimetria indicativa, cui si rimanda per una più immediata e chiara percezione dei luoghi.



*Ingresso da strada*



*Cancello d'ingresso al p. seminterrato*



*autorimessa pignorata*



*autorimessa pignorata*



*Particolari interni*



*Particolari interni*

**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;**

Il sopralluogo presso l'immobile è stato effettuato congiuntamente con ausiliario del Custode Giudiziario ed alla presenza della mamma dell'Esecutata, la quale ha dichiarato di utilizzarlo a titolo gratuito (il tutto come riportato nel verbale redatto e depositato agli atti dal Custode Giudiziario, in atti).

Gli accertamenti compiuti all'Agenzia delle Entrate di Torino sul nominativo del debitore NON

evidenziano contratti locativi registrati a favore di terzi per il bene in esame (All. 7).

Lo scrivente si riserva, comunque, sull'esistenza di titoli o pattuizioni posti eventualmente in essere senza la prescritta formalizzazione ai competenti Pubblici Uffici.

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

*FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI (ISCRIZIONI / TRASCRIZIONI):*

Le visure eseguite alla Conservatoria dei RR.II. di Torino, alla data del 03.06.2024, evidenziano le sottostanti formalità pregiudizievoli gravanti sul bene in questione, la cui cancellazione sarà effettuata a cura della procedura, ma con i seguenti oneri ad esclusivo carico dell'aggiudicatario:

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

L'importo complessivo delle spese di cancellazione/annotamento delle formalità sarà determinato dal Delegato alla vendita o dal Conservatore dei RR.II. in funzione del prezzo di aggiudicazione e dell'effettivo numero di formalità da cancellare o di nuove tariffe in vigore all'atto del trasferimento.

1) **pignoramento immobiliare**, trascritto in data 06.03.2024 a Torino ai nn. Rg. 9077 Rp. 7189, a favore di PROCEDENTE, contro DEBITRICE.

È pignorato il seguente bene: Fg. 1399 part. 102 sub. 19, Fg. 1399 part. 99 sub. 191, graffiati.

*VINCOLI, ONERI RIMANENTI A CARICO DELL'ACQUIRENTE*

Dagli atti di provenienza (che devono intendersi integralmente qui richiamati e trascritti) non risultano gravare sul bene pignorato particolari diritti reali, vincoli o oneri, formalizzati a favore di

terzi e rimanenti a carico dell'acquirente, fatta eccezione per le ragioni, i diritti e le accessioni che al suddetto competono sull'area e sulle parti del fabbricato che per legge, uso e destinazione sono da ritenersi comuni (tutti da intendersi integralmente qui richiamati e trascritti).

*REGOLAMENTO DI CONDOMINIO:*

Il fabbricato in questione è assoggettato al regolamento di condominio interno del fabbricato sotterraneo depositato negli atti del notaio Carlo BOGGIO di Torino in data 09.07.2004 Rep. 104022/11334, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Torino in data 20.07.2004 ai nn. 35270/22082 (All. 6).

Quest'ultimo richiama "... *il Regolamento di Condominio generale dello stabile di Corso Unione Sovietica n.ri 169- 171- 173-175-175bis-177-177bis, depositato con atto rogito Notaio Dott. Pietro Astore del 21 agosto 1958 repertorio n. 46729 racc. 21474, registrato a Torino [in data 01.09.1958 al n. 4268 e trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Torino in data 30.08.1958 ai nn. Rg. 24219 Rp. 20048, n.d.r.], al quale l'autorimessa partecipa per 2 millesimi di proprietà, come riportato nella tabella di ripartizione spese allegata allo stesso ed al vincolo a favore della Città di Torino stipulato con atto rogito Notaio Pietro Astore in data 29 febbraio 1960 repertorio n. 53555/23534 registrato a Torino il 18 marzo 1960 al n. 20798*".

Dai regolamenti di cui sopra, che si intendono e devono intendersi integralmente qui richiamati e trascritti in ogni loro parte e/o riferimento, si richiamano altresì dal regolamento interno in modo particolare, ma non esclusivo: "... art. 2 - locali e cose di proprietà comuni (tra cui la soletta di copertura del fabbricato e cortile retro negozio di Corso Unione Sovietica cc.nn. 169, 171, 173, 175bis, 177, 177 bis);

...omissis...

art. 9 – Riserve a favore delle venditrici

Qualora il Comune o altro Ente richiedesse eventuali firme dei proprietari per la regolarizzazione di autorizzazioni o regolamentazioni di qualunque natura o specie, o che comunque si rendessero necessarie dopo il trapasso di proprietà i proprietari si impegnano ad intervenire ed a prestarsi a firmare a semplice richiesta oppure a dare regolare procura, senza nulla richiedere a tale titolo alle venditrici o chi per esse. Le proprietà venditrici si riservano la



possibilità futura di separare con un muro divisorio i posti moto identificati nella planimetria allegata al regolamento di condominio con le sigle M1 e M2, oltre alla chiusura degli stessi mediante apposito serramento. Le proprietà venditrici si riservano la possibilità futura di chiudere con una porta il corridoio comune ai locali di deposito nel tratto individuato nella planimetria allegata al regolamento di condominio con linea tratteggiata e dalle lettere a1 e a2, garantendo comunque il punto acqua a disposizione del condominio, senza che ciò comporti alcuna modifica della tabella millesimale allegata in calce alla presente regolamentazione.

...omissis...

#### art. 11 – Vincoli e servitù

Si richiama l'articolo 2 del Regolamento Generale di Condominio nella parte in cui è detto che: "Il cortile è formato dalla copertura della autorimessa sotterranea e di locali industriali; esso è atto a sopportare carichi limitati a Kg. 500 per mq. e su di esso non potranno transitare autocarri neanche scarichi ma solo autovetture del peso di non oltre Kg. 1.500. I condomini del pianterreno, adibiti a negozi, avranno diritto di accedere al cortile anche per recarsi alle latrine ed alle pattumiere direttamente dai retrobottega e non attraverso i vani scala (ad eccezione di chi non possiede retro). Tutti gli altri condomini vi potranno accedere attraverso i vani scala, oltre che per accedere alle autorimesse anche in caso di necessità saltuarie (recupero oggetti caduti, rifacitura materassi, ecc.). E' rigorosamente vietato far sostare nel cortile automezzi anche solo temporaneamente, così come è vietato farvi qualsiasi deposito anche solo provvisorio, stendervi panni ed adibirlo a giochi dei bambini. Tutti i condomini avranno reciproco diritto di passaggio attraverso i sottotetto sì da permettere l'ingresso e l'uscita dai vani ascensori di tutte le scale i quali potranno essere usati in caso di guasti di uno essi. I gabinetti del piano terreno con accesso dall'esterno saranno di proprietà o di uso dei locali ai quali saranno ceduti negli atti di vendita". In deroga a quanto previsto all'art. 2 del Regolamento di Condominio sopra richiamato è data facoltà a tutti i proprietari della porzione di autorimessa di concedere al Condominio di Corso Unione Sovietica n.ri 169-171-173-175-175 bis 177- 177 bis, previa decisione dell'assemblea di condominio assunta con maggioranza semplice, l'uso temporaneo della sola area di cortile identificata nella planimetria generale in

scala 1:1000 dalle lettere A-B-C-D- A esclusivamente per il carico scarico delle macerie o nel caso di traslochi, fermo restando il diritto di passaggio e sosta temporanea a favore della ----- o aventi causa all'area di cortile di Sua proprietà e colorata in tinta verde nella planimetria di cui sopra. Resta tassativamente vietato la sosta oltre tale area, per la salvaguardia delle griglie presenti, dell'uscita di sicurezza dell'autorimessa sottostante e della soletta stessa di copertura. Le spese di manutenzione e le tasse relative al passo carraio civico 6 int. 15/A dovranno essere sostenute dal condominio di Corso Unione Sovietica n.ri 169 -171-173-175-175 bis-177-177 bis. Si dà atto dell'esistenza del passaggio dal corridoio comune dell'autorimessa al corridoio comune delle cantine del Condominio di Corso Unione Sovietica n.ri 169- 171-173-175-175 bis-177-177 bis di cui l'autorimessa fa parte come previsto dal regolamento di Condominio per la quota di 2/1000. Tale passaggio potrà essere usato unicamente dai proprietari o inquilini dei box auto, posti moto e dei locali deposito facenti parte dell'autorimessa che sono residenti nel Condominio di Corso Unione Sovietica n.ri 169-171-173-175-175 bis - 177-177 bis. Si richiamano inoltre, per quanto ancora di valore, tutte le servitù riportate nel Regolamento di Condominio generale dello stabile di Corso Unione Sovietica n.ri 169- 171-173-175-175 bis-177-177 bis. ...omissis..."

CENSO, LIVELLO, USI CIVICI:

Per quanto potuto apprendere l'area sulla quale insiste il fabbricato compendiate il bene in oggetto non è gravata da diritti di censo, livello o usi civici a favore di terzi.

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

SPESE CONDOMINIALI

Dal prospetto delle spese condominiali fornito dall'Amministratore (All. 8) aggiornato al 07.05.2024

risulta quanto segue:

- Importo spese ordinarie di gestione: € 3582,11
- Importo spese straordinarie già deliberate, non ancora scadute: € .....
- Importo spese annue di riscaldamento (tipologia: autonomo/centralizzato/ecc.....) € .....
- Importo spese scadute e insolute alla data della presente (anno di riferimento 2021) € 3304,11  
(anno di riferimento .....)

(ovvero spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data attuale, esclusi i conguagli maturati negli anni precedenti)

Sarà in ogni caso esclusivo onere dell'aggiudicatario informarsi presso l'Amministratore (per ogni chiarimento e/o per un più esatto aggiornamento delle spese dovute/maturate) e con il Delegato per ulteriori spese a proprio carico in caso di aggiudicazione.

#### *PROCEDIMENTI GIUDIZIARI*

Dalle visure potute effettuare non risultano gravare sul bene esecutato ulteriori procedimenti giudiziari oltre la presente procedura esecutiva.

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

#### **7.1 PRATICHE EDILIZIE**

A seguito di ricerche condotte presso l'Archivio Edilizio di Torino risulta che l'autorimessa in oggetto è stata realizzata a seguito di D.I.A prot. 2002-9-6414 del 07.05.2002 e successiva variante prot. 2003-9-12675 del 23.09.2003 (All. 9).

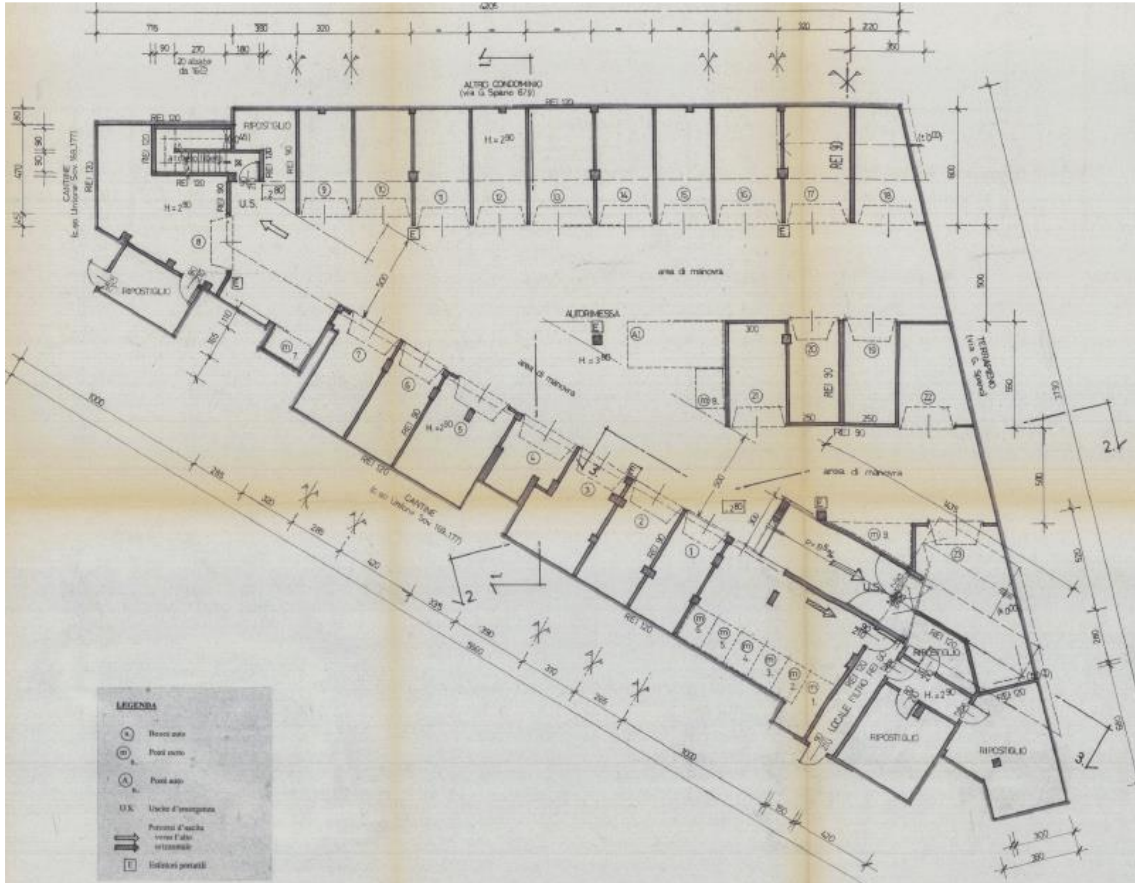
Per l'immobile pignorato non risultano presentate successive varianti nè condoni edilizi in corso di definizione.

#### **7.2 CONFORMITÀ EDILIZIA**

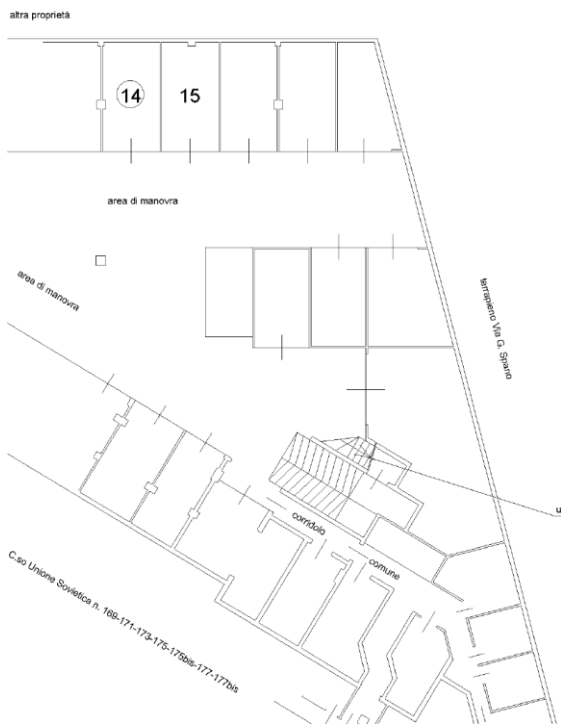
Dal raffronto tra stato di fatto e quanto rappresentato graficamente nella planimetria catastale non si evidenziano sostanziali irregolarità edilizie.

Rimane sempre a totale cura e spese dell'aggiudicatario ogni eventuale onere posto a carico dell'immobile pignorato da parte del Comune di Torino, nel caso di opere posteriori al sopralluogo o scaturite da un più dettagliato ed accurato rilievo dell'immobile o in difformità ad ulteriori permessi resi disponibili dall'Archivio Edilizio successivamente al deposito della presente relazione.

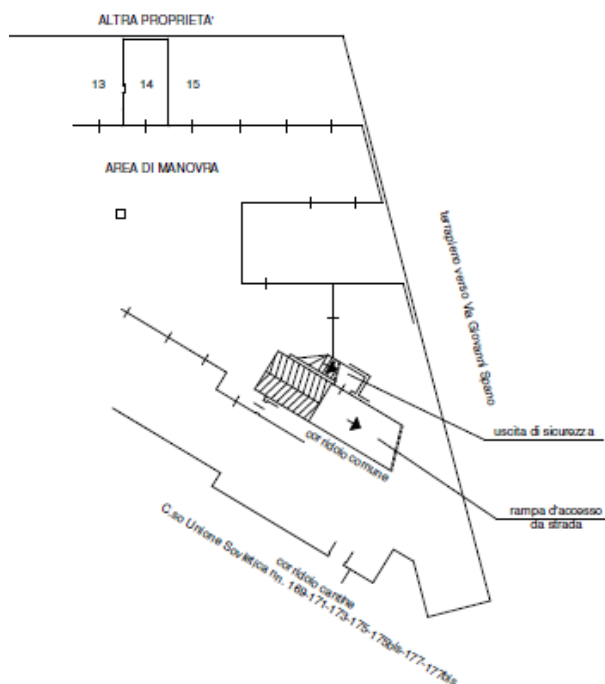
La verifica di conformità riguarda l'unità immobiliare pignorata come identificata al punto 1) della perizia ed il tutto come meglio rappresentato nella scheda catastale e con esclusione delle parti comuni dello stabile (volumi edificati, ingombri, strutture, cortile, androne, ecc.) trasferibili in quota parte di comproprietà.



Estratto tavola "progetto realizzato" DIA 2002-9-6414



*Estratto planimetria catastale*



*Planimetria 'INDICATIVA'*

#### ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Le unità immobiliari di cui trattasi non rientrano nelle categorie di immobili soggetti a certificazione energetica.

#### VALUTAZIONE:

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, 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 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:

autorimessa privata:	€ 17.000,00
ADEGUAMENTI E CORREZIONI ALLA STIMA DEL VALORE DI MERCATO:	
al valore così determinato si applicano i seguenti fattori correttivi di prudenzialità:	
cautelativa assenza garanzia di qualsivoglia vizio/ stato d'uso e di manutenzione	= € 2.000,00
<b>Valore di vendita giudiziaria (arrot.)</b>	<b>€ 15.000,00</b>

#### **EVENTUALI PRESUPPOSTI DI APPLICABILITA' DELL'ART. 1 C. 376-378 L. 178/202**

Trattasi di immobile per il quale non sussistono i presupposti di applicabilità dettati dalla norma in questione.

#### **ALLEGATI:**

1. produzione fotografica
2. visura catastale storica
3. planimetria catastale/elaborato planimetrico
4. planimetria 'indicativa'
5. copia atto not. ROSBOCH Rep. 253524
6. regolamento di condominio da Amm.re
7. dichiarazione Agenzia Entrate x locativo
8. spese condom. da Amm.re
9. estratto pratica edilizia prot. 2003-9-12675
10. fotografie per pubblicità
11. perizia per pubblicità

Torino, 05.06.2024

il tecnico incaricato