



**Ai.Ro. Studio Immobiliare
di Geom. Aimaretti Giangiorgio**

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

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO

Seconda sezione civile

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura Esecutiva n.: 236/2024

Promossa da:

AAAAA

AAAAA

Contro:

BBBBBBB e CCCCCC

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

Su mandato del 14 giugno 2024 veniva ASSEGNATO all'Esperto il seguente

quesito:

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

In data 20 giugno 2024 veniva accettato l'incarico prestando il giuramento di rito, con il deposito in via telematica.

Udienza in data 8 novembre 2024.

§§§§§§§§§§§§§§§§§§

Il sottoscritto tecnico incaricato ha compiuto un sopralluogo presso il bene pignorato ed alcuni accessi telematici all'Ufficio Tecnico del Comune di Torino al fine di acquisire la documentazione edilizia ritenuta opportuna. Dopo accurate ricerche, presso l'ufficio anagrafe del Comune di Beinasco, ha estratto i certificati di residenza aggiornati dei debitori. Ha eseguito ricerche e verifiche presso l'Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di TORINO 1, una sessione presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio territoriale di TORINO 3 - al fine di verificare la sussistenza di eventuali contratti di locazione e/o scritture private registrate in capo agli esecutati. Ha intrapreso una ricerca ed analisi dell'andamento del mercato immobiliare sul territorio di Torino con particolare attenzione alla zona di interesse e a beni simili a quelli oggetto di pignoramento, ed infine ha compiuto gli altri accertamenti necessari a rispondere con diligenza al quesito posto.

§§§§§§§§§§§§§§§§§§c§§§§



Tabella riepilogativa.

E.I. R.G. n.ro 236/2024.	G.E.: Dott.ssa Anna Castellino.
Diritto reale e quota pignorata:	PROPRIETA' quota 1000/1000.
Indirizzo:	<p>Beni immobili (alloggio con cantina) facenti parte del complesso immobiliare di civile abitazione, <u>sito in</u> Comune di TORINO, corso Unione Sovietica 475 angolo via Gaspero Barbera numeri 3 e 5, e precisamente;</p> <p>- <u>con accesso da via Gaspero Barbera 3:</u></p> <p>- al piano primo (secondo fuori terra): alloggio composto da ingresso, una camera, tinello con cucinino, ripostiglio, bagno e tre balconi.</p> <p>- al piano delle cantine (interrato): un locale ad uso cantina.</p> <p><u>L'alloggio in oggetto ha la proprietà e l'uso esclusivo del balconcino verso cortile posto tra il piano terreno ed il piano primo.</u></p>
Identificativi al Catasto Fabbricati:	- F. 1462 particella 107 subalterno 44.
Formalità da cancellare:	<p>Trascrizioni:</p> <p>- <u>Trascrizione 19777/15551 del 16/05/2024</u> - PIGNORAMENTO immobiliare a favore di AAAAAAA AAAAA - AAAAAAAA cf - AAAAAAAA.</p> <p>(Riguarda solo i beni oggetto di esecuzione - cancellazione totale).</p> <p>Iscrizioni:</p> <p>- <u>Iscrizione 5706/763 del 13/02/2023 - IPOTECA</u> in RINNOVAZIONE della formalità iscritta il <u>18/02/2003 n. 7346/1526</u> - derivante da IPOTECA LEGALE IN BASE A RUOLI ESATTORIALI <u>a favore</u> DDDDDDDD DDDD con sede in Torino (TO) cf - DDDDDDDD.</p> <p>(NON riguarda solo i beni oggetto di esecuzione).</p> <p>- <u>Iscrizione 9760/1268 del 11/03/2024</u> - IPOTECA in RINNOVAZIONE della formalità iscritta il <u>1/04/2004 n. 15685/2994</u> - derivante da TITOLO ESECUTIVO - CARTELLA ESATTORIALE <u>a favore</u> DDDDDDDDDDD SPA con sede in TORINO (TO) cf DDDDDDDDDDD.</p>



	<p>(NON riguarda solo i beni oggetto di esecuzione).</p> <p>*****</p> <p>Si rileva:</p> <p><u>COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE.</u></p> <p>- <u>Trascrizione 1534/1017 del 12/01/2001</u> - A favore CCCCC CCCC e BBB BBB e contro CCCCC CCC e BBBB BBBB.</p> <p>In oggetto, tra altri beni, TORINO al C.F. F. 113 n. 270 sub. 44 ora F. 1462 n. 107 sub. 44.</p> <p><u>Si evidenzia</u> che il Signor CCCCC CCCCC è deceduto il giorno 21 aprile 2024 in Torino.</p> <p>*****</p> <p>Alla data del 08.10.2024 non risulta alcuna Trascrizione “contro” di Dichiarazione di Successione. né tantomeno trascrizione di accettazione di eredità.</p> <p>*****</p>
Accesso:	Accesso concordato.
Stato di occupazione	<u>Conduttori con contratto di locazione ad uso abitativo.</u>
Valore dell’immobile:	Euro 48.000. (Per unità con contratto di locazione).
Valore dell’immobile:	Euro 56.000. (Per unità libera da affittanze).

§§§§§§§§§§§§§§§§



- LOTTO UNICO -

Beni in TORINO - Via Barbera Gaspero n. 3 -

Tutto quanto sopra esposto così espone:

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

Identificazione - Ubicazione - Tipologia - Consistenza.

Dall'esame degli atti allegati al fascicolo di causa e dagli accertamenti compiuti, si è rilevato che la presente procedura ha per oggetto la stima, per il diritto di piena proprietà, di beni immobili (**alloggio con cantina**) facenti parte del complesso immobiliare di civile abitazione, sito in Comune di TORINO, corso Unione Sovietica numero 475 angolo via Gaspero Barbera numeri 3 e 5, e precisamente;

- con accesso da via Gaspero Barbera 3:

- **al piano primo** (secondo fuori terra): **alloggio** composto da ingresso, una camera, tinello con cucinino, ripostiglio, bagno e tre balconi.

- **al piano delle cantine** (interrato): un locale ad uso cantina.

L'alloggio in oggetto ha la proprietà e l'uso esclusivo del balconcino verso cortile posto tra il piano terreno ed il piano primo.

Dal titolo di provenienza si rileva che nel Regolamento di Condominio depositato con atto a rogito del Notaio in Torino dottor Giuseppe BRACCO in data 16 aprile 1963, repertorio numero 12869/8821, registrato a Torino in data 6 maggio 1963 al numero 32055, le porzioni descritte risultano distinte con il numero "14" nella pianta del relativo piano allegata al già menzionato regolamento.



Dati Catastali.

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

- F. 1462 particella 107 subalterno 44 - Via Barbera Gaspero n. 3, Zona Censuaria 3, piano S1-1, categoria A/3, Classe 5, consistenza vani 3,5, superficie catastale totale mq. 60, totale escluse aree scoperte mq. 57, rendita Euro 325,37, alloggio con cantina.

Da visura si rileva l'esatta intestazione della proprietà in capo ai debitori:

- CCCCCC CCCCC, (CF CCCCCCCCCC), nato a SALERNO (SA) il CCCCC, proprietà per 500/1000;

- BBBBB BBBBB, (CF BBBBBBBBBBBB), nata a TORINO (TO) il BBBBBBB, proprietà per 500/1000.

Confini.

Quanto sopra descritto è posto alle seguenti coerenze generali:

- Pianerottolo, altro alloggio di piano, distacco su via G. Barbera, alloggio di proprietà della Signora EEEEE EEEEEEE o di questa gli aventi causa, per l'alloggio;

- altra cantina, corridoio comune, altra cantina ed ancora altre cantine della porzione di stabile con ingresso da C.so Unione Sovietica, per il locale cantina.

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

✓ *Quesito 2. indichi i proprietari dei beni alla data della*



trascrizione del pignoramento, nonché tutti i proprietari nel ventennio anteriore a tale data e il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al suddetto ventennio;

Titolarità alla data di trascrizione del pignoramento.

Dagli accertamenti eseguiti si è appurato che al momento del pignoramento, trascrizione 19777/15551 del 16/05/2024 (contro CCCCC CCCCC e BBBBBB BBBBBB), i beni oggetto d'esecuzione risultavano effettivamente intestati ai debitori esecutati, per l'intera quota di piena proprietà della quota di 1/2 cadauno, ovvero:

- CCCCCC CCCC, (CF CCCCCCCCCC), nato a SALERNO (SA) il CCCCCC, proprietà per 500/1000;
- BBBBBB BBBBB, (CF BBBBBBBBBBBB), nata a TORINO (TO) il 21/12/1962, proprietà per 500/1000.

Il tutto in forza dell'atto di **compravendita** - Trascrizione a Favore - a rogito Notaio Grazia Prevete del 05.11.1993 rep. 27613, trascrizione del 9.11.1993 n. 25200/16764.

Cronistoria.

- Trascrizione 25200/16764 del 9/11/1993 - Atto rogito Notaio Grazia Prevete del 05/11/1993 rep. 27613. CCCCC CCCCC e BBBBB BBBBB, separazione dei beni, **acquistarono** in parti uguali la piena proprietà da FFFF FFFF FFFF:

- TORINO - Via Barbera n. 3:
 - 1°P. alloggio distinto con il numero 14 nella planimetria del Regolamento di Condominio.
 - Piano cantine: locale cantina distinto con il numero 14 nella planimetria suddetta.
- Al C.F. - F.113 n. 270 sub.44 - 1P - A/3 vani 3,5.



L' alloggio in oggetto ha la proprietà e l'uso esclusivo del balconcino verso cortile, posto al medesimo 1P., quale risulta colorato in verde e contraddistinto con il n. 14 nella planimetria allegata al Regolamento di Condominio.

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

Dalle ricerche eseguite si è accertato che il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al ventennio dalla data di trascrizione del pignoramento immobiliare **(16.05.2024) è il rogito che segue:**

- Trascrizione 25200/16764 del 9/11/1993 - Atto rogito Notaio Grazia Prevete del 05/11/1993 rep. 27613. (Titolo di acquisto dei debitori esecutati).

Corrispondenza dei dati.

I dati risultanti dai documenti allegati al fascicolo dell'esecuzione identificano le entità immobiliari sopra indicate ed oggetto della presente procedura esecutiva e sono completi, Certificato Ipotecario.

Evidenza:

Il Signor CCCCC CCCCC è deceduto il giorno CC CCCC CCCC in Torino.

Alla data del 08.10.2024 non risulta alcuna Trascrizione “contro” di Dichiarazione di Successione, né tantomeno trascrizione di “accettazione di eredità”.

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

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

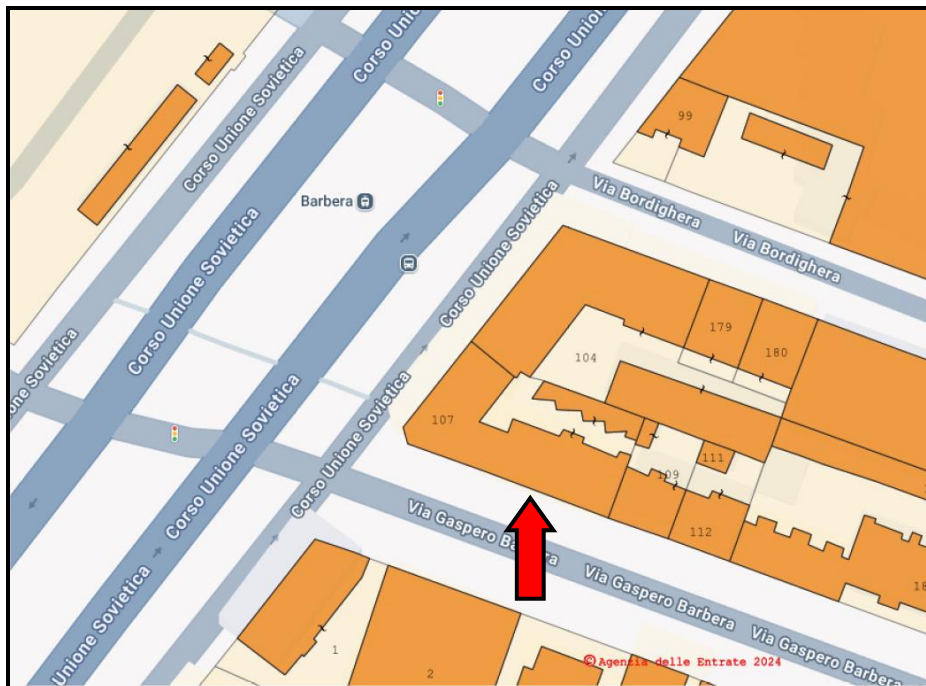
Descrizione sommaria.



I cespiti immobiliari in valutazione sono ricompresi nel complesso edilizio di civile abitazione sito nel Comune di TORINO, in Corso Unione Sovietica n. 475 angolo Via Gaspare Barbera numeri 3 e 5.



Lo stabile, con conformazione in pianta ad “L”, è entrostante a terreno distinto in mappa al Catasto Terreni con il numero 107 del Foglio n. 1462.



L'immobile è situato in una zona periferica del territorio comunale, denominata “Mirafiori Sud”, un quartiere della Circoscrizione 2 che comprende gran parte



della periferia sud-ovest del capoluogo piemontese, noto storicamente per essere strettamente legato alla Fiat e al suo grande stabilimento automobilistico.

Mirafiori Sud è un'area caratterizzata da ampie zone residenziali, grandi viali alberati, spazi verdi e servizi di quartiere, con un tessuto sociale eterogeneo.

In zona sono insediate attività commerciali e sono presenti i fondamentali servizi pubblici d'interesse generale e per la persona.

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

La struttura abitativa nel suo complesso, per lo più lineare, è particolarmente semplice ed essenziale e si articola, su dieci e sette piani fuori terra oltre a piano sotterraneo ed a un piano di sottotetti.

Il piano interrato è adibito a cantine, magazzini e disimpegni comuni; i restanti livelli di piano principalmente ad alloggi, oltre ad uffici e/o negozi al piano terra.

Nell'area di corte è presente un basso fabbricato ad uso di autorimesse private.

Lo stabile ha tre ingressi pedonali, uno da Corso Unione Sovietica n. 475 e gli altri da via Gaspare Barbera n.ri 3 – 5 oltre ad un ingresso carraio sempre sul lato di Via G. Barbera.





Gli spazi di corte risultano interamente recintati.



Gli stabili non sono dotati di locali ad uso portineria od abitazione custode.

L'intero complesso, di vetusta costruzione, è stato edificato nell'anno 1961, e ancor oggi conserva caratteristiche e finiture tipiche di tale periodo.

I fabbricati sono stati realizzati, principalmente, con struttura portante in cemento armato di tipo tradizionale con solai in laterizio e calcestruzzo gettati in opera; la copertura è a falde con manto in tegole.

I balconi sono in cemento con ringhiera in bacchette di ferro a disegno semplice.

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

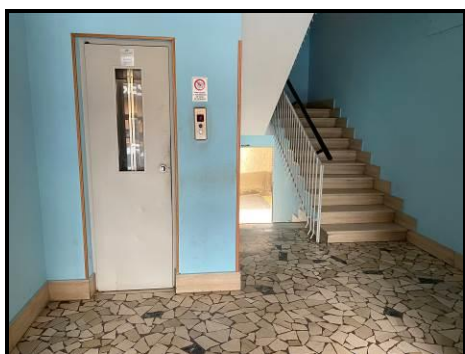
Le facciate su corte sono intonacate e tinteggiate. I prospetti condominiali su strada sono rivestiti principalmente in piastrelle di Klinker (si è rilevato l'intervento di manutenzione straordinaria e pulizia facciate nell'anno 2005), oltre a sezioni in pietra in corrispondenza del piano strada, finitura tipica della tipologia ed epoca costruttiva.

Sulle stesse e in ogni modo sull'intero complesso, non si rilevano particolari di interesse storico.

La corte è costituita da pavimentazione in "battuto di cemento".



Il vano scala “civico 3 di via G. Barbera” dove è ubicata l’unità del presente giudizio, con portone di ingresso in metallo e vetro, è dotato dell’impianto di ascensore; le scale sono intonacate, tinteggiate e pavimentate in piastrelle di marmo.



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



Il corridoio comune è in battuto di cemento al grezzo.

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



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

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



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

- con accesso da Via G. Barbera n. 3:

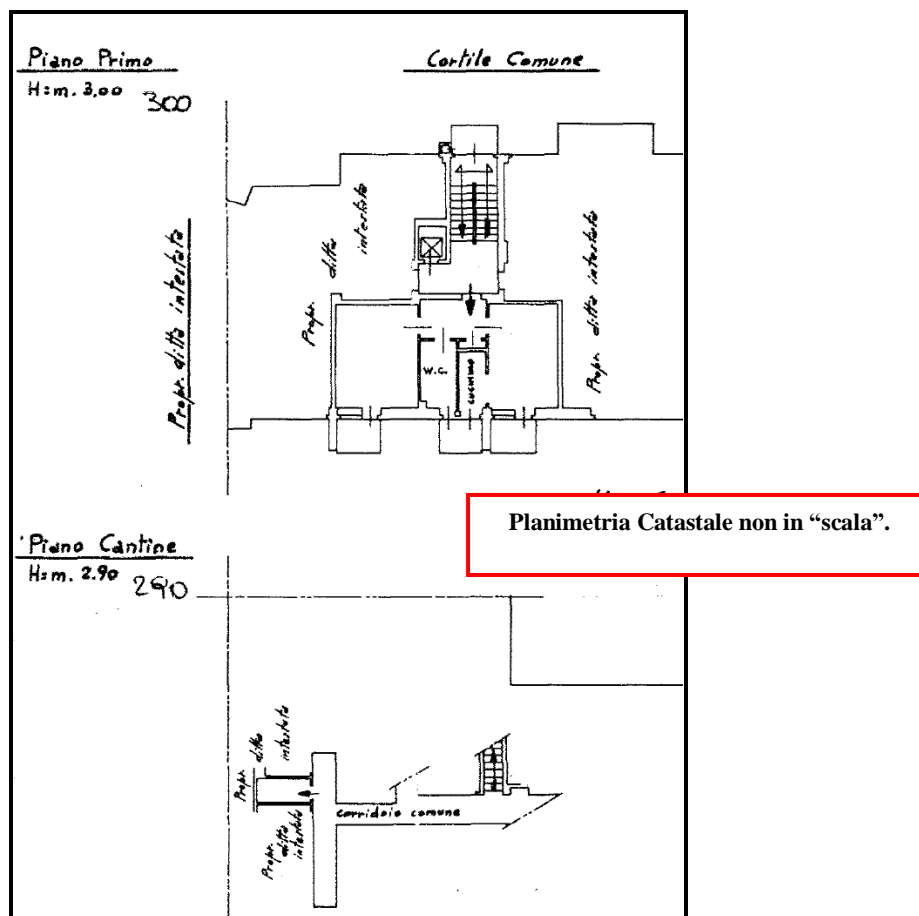
- al piano primo (secondo fuori terra): **alloggio** composto da ingresso, una camera, tinello con cucinino, ripostiglio, bagno e tre balconi.

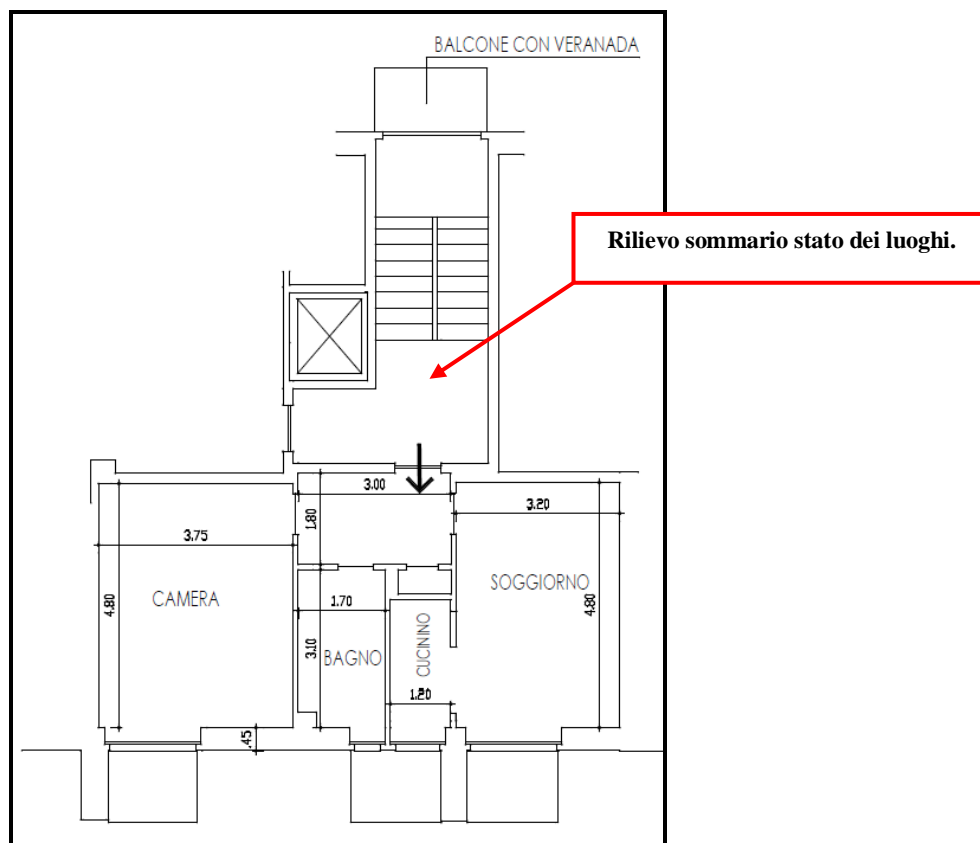
- al piano delle cantine (interrato): un locale ad uso cantina.

L'alloggio in oggetto ha la proprietà e l'uso esclusivo del balconcino verso cortile
posto tra il piano terreno ed il piano primo.

Descrizione e caratteristiche dell'unità pignorata.

■ Alloggio.





Caratteristiche principali:

- altezza interna utile: mt. 3,00 circa;
- pavimenti in piastrelle con posa “a correre” in tutti i locali;
- portoncino di ingresso blindato di marca “DIERRE”;
- serramenti interni in legno tamburato;
- serramenti esterni in alluminio a disegno semplice con vetro camera e muniti altresì di tapparelle in alluminio;
- bagno “*finestrato*” pavimentato e parzialmente rivestito in ceramica, completo di apparecchi sanitari ed impianto per la lavatrice;
- impianto elettrico canalizzato sottotraccia con frutti comuni a parete, completo di differenziale, apparentemente funzionante, ma non si è potuto verificare se a norma;
- impianto idrico e sanitario con allacciamenti ad acquedotto e fognatura comunali;
- impianto di riscaldamento centralizzato, (teleriscaldamento) con radiatori



tradizionali in ghisa e/o alluminio, dotati di contabilizzatori individuali di consumo;

- scaldabagno istantaneo a gas per la produzione di acqua calda sanitaria ubicato nel cucinino, da verificare;

- impianto citofonico con serratura elettrica apriporta.





L'unità immobiliare è ad "un aria sola", con una buona esposizione.

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



Il balcone, posto al piano ammezzato, ha accesso dal vano scala ed è "verandato".



All'epoca del sopralluogo non risultava accessibile.

Superfici:

- locali di abitazione: mq. lordi 56,00 circa, mq. utili 48,00 circa;
- cantina: mq. lordi 3,00 circa (rilevati da planimetria catastale);
- balconi: mq. 7,00 circa.

Tutte le superfici sono state conteggiate con l'ausilio della planimetria catastale e verificate in loco con rilievo a campione di quote.



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

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

A tal proposito si evidenzia che in occasione della sessione sui luoghi mi è stato comunicato dall'esecutata, che l'unità in questione è stata interessata da alcuni lavori di ristrutturazione all'epoca dell'acquisto (fine anno 1993).

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

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

Le porzioni immobiliari oggetto della presente relazione sono nel possesso dei signori:

- **GGGGG GGGG**, nato a Torino il GGGGGG, codice fiscale GGGGGGGG
GGGG

- **HHHH HHHH**, nata a Torino il HHHHHHH, codice fiscale HHHHHH HHHH
HHH, e precisamente.

Contratto di Locazione ad uso abitativo:



CCCCC CCCCC e BBBBB BBBBB concedono in locazione a GGGGG GGGG e
HHHHHHHH l'unità immobiliare in questione al C.F. F. 1462, n. 107 sub. 44.

La durata della locazione è fissata e stabilita, in anni 4, con decorrenza dal
01/01/2023 e scadenza 31/12/2026 e sarà rinnovata per ugual periodo.

Il canone annuo di locazione è convenuto in Euro 7.200, corrisposto in 12 rate
eguali anticipate di Euro 600 ciascuna, il giorno 5 di ogni mese.

Il conduttore verserà mensilmente al locatore un acconto spese di Euro 50.

Risulta versato un deposito cauzionale per una somma di 1.800 Euro, pari a tre
mensilità del canone.

AGENZIA DELLE ENTRATE - DPT01 UT TORINO 3		14/10/2024 PAG. 1	
INTERR.NE RICHIESTA DI REGISTR.NE DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE N.		898 SERIE 3T	
CONTRATTO RLI TELEMATICO ID. TELEM: TTM23T000898000QH			
STIPULATO IL 16/01/2023 E REGISTRATO IL 30/01/2023			
PRESSO L'UFFICIO DI DPT01 UT TORINO 3			
RICHIEDENTE LA REGISTRAZIONE: DRGVCN60H05H703Y			
RELATIVO A: L1-LOCAZIONE DI IMMOBILE AD USO ABITATIVO			
TESTO CONSERVATO DA PARTE DEL RICHIEDENTE			
DATI DEL CONTRATTO:			
DURATA	DAL 01/01/2023	AL 31/12/2026	(N. PAG. 4 N. COPIE 2)
CORRISPETTIVO ANNUO		EURO	7.200
SCADENZE			
01/01/2024	7.200,00	CHIUSURA PER CEDOLARE	30/01/2023
01/01/2025	7.200,00	CHIUSURA PER CEDOLARE	30/01/2023
01/01/2026	7.200,00	CHIUSURA PER CEDOLARE	30/01/2023
SOGGETTI DESTINATARI DEGLI EFFETTI GIURIDICI DEL CONTRATTO:			
00	<div style="border: 1px solid red; width: 150px; height: 20px;"></div>		
00			
00			
(A) LOCATORE	(B) CONDUTTORE	(*) CODICE FISCALE ERRATO OD OMESSO	
DATI CATASTALI:			
001	COD.CAT: L219	SEZ.URB:	FOGLIO: 1462 PARTIC: 107 SUB: 44
	T/U: U	I/P: I	
	DAL 01/01/2023:	SOGG.001 50,00% CED.S	SOGG.002 50,00% CED.S

In sintesi, per cronologia:

- Contratto di Locazione stipulato il 16/01/2023 e registrato il **30 gennaio 2023**.
- Pignoramento trascritto il **16 maggio 2024**.

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



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

Formalità pregiudizievoli da cancellare.

Si riportano le trascrizioni ed iscrizioni rilevate dal fascicolo dell'esecuzione, con aggiornamento al giorno 08.10.2024, presso l'Ufficio Provinciale di Torino servizio di Pubblicità Immobiliare di TORINO 1.

Trascrizioni:

- Trascrizione 19777/15551 del 16/05/2024 - PIGNORAMENTO immobiliare a favore di AAAAAAAAAAAAAAAAAA AA con sede in Torino cf - AAAAAAA, contro CCCC CCCC, per 1/2 e contro BBBB BBBB, per 1/2.

Grava in TORINO al C.F. F. 1462 n. 107 sub. 44.

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

Iscrizioni:

- Iscrizione 5706/763 del 13/02/2023 - **IPOTECA in RINNOVAZIONE** della formalità iscritta il 18/02/2003 n. 7346/1526 - derivante da IPOTECA LEGALE IN BASE A RUOLI ESATTORIALI a favore D DDDDDDD DDDDD con sede in Torino (TO) cf - DDDDDDDD, contro CCCCCCCC CC, per 1/2. (Ipoteca Euro



1.353.657,12, capitale Euro 676.828,56)

Grava, tra altro, in TORINO al C.F. F. 1462 n. 107 sub. 44.

(NON riguarda solo i beni oggetto di esecuzione).

- Iscrizione 9760/1268 del 11/03/2024 - IPOTECA in RINNOVAZIONE della formalità iscritta il 1/04/2004 n. 15685/2994 – derivante da TITOLO ESECUTIVO – CARTELLA ESATTORIALE a favore DDDDDDDDD DDD con sede in TORINO (TO) cf - DDDDDDDDD, contro CCCCCC CCCCC, per 1/2.

(Ipoteca € 499.089,54, capitale € 249.544,77).

Grava, tra altro, in TORINO al C.F. F. 1462 n. 107 sub. 44.

(NON riguarda solo i beni oggetto di esecuzione).

Dalle informative ricevute presso l'Ufficio Provinciale di Torino, Servizio di Pubblicità Immobiliare di TORINO 1, si è appurato che per la cancellazione delle formalità di pregiudizio sopra elencate occorre considerare un costo pari ad € **1.482 circa (IPOTIZZANDO UN PREZZO MASSIMO DI VENDITA DEL BENE PER EURO 100.000)**, oltre ad eventuali oneri concernenti la prestazione professionale di consulenza (circa Euro 500,00).

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

Per completezza si segnala che le entità immobiliari descritte sono parte dello stabile denominato “CONDOMINIO C.SO UNIONE SOVIETICA 475 – VIA BARBERA 3/5” sito in comune TORINO. I rapporti fra i condomini e la gestione amministrativa dello stabile in oggetto sono disciplinati dal Regolamento di Condominio depositato con atto a rogito del Notaio in Torino dottor Giuseppe BRACCO in data 16 aprile 1963, repertorio numero 12869/8821, registrato a Torino in data 6 maggio 1963 al numero 32055.

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



seguenti quote:

- millesimi generali 10,90/1000;
- comproprietà delle spese generali 10,40/1000;
- per le spese di ascensore 14,67/1000;
- acqua computata a persona.

Dal bilancio di gestione del riscaldamento risultano, ai fini di calcolo, 152,16 mc.,
ovvero spesa fissa computata al 26%, ripartitori di consumo al 74%.

Si rileva:

COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE.

- Trascrizione 1534/1017 del 12/01/2001 - A favore CCCCCC CCCC e BBBBBB
e contro CCCCCC e BBBBBB. In oggetto, tra altri beni, in TORINO al C.F. F.
113 n. 270 sub. 44 ora F. 1462 n. 107 sub. 44.

Si evidenzia che il Signor **CCCCCC CCCCC** è **deceduto** in
Torino il giorno CCCCCC.

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

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



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

A seguito di colloquio con l'amministratore protempore del compendio, per la "gestione ordinaria", si informa che, le spese condominiali previste e riferite alle descritte porzioni immobiliari sono indicate nel bilancio preventivo per l'anno 2024 (01.01.2024 - 31.12.2024) in Euro 695,95.

Le spese a preventivo di riscaldamento stagione 2023/2024 ammontano ad Euro 1.124,74 oltre alla quota fissa annuale di Euro 581,32, imputabile alla restituzione, per quota parte, di finanziamento effettuato per lavori volti al risparmio energetico.
L'amministratore protempore, a tal proposito, mi ha comunicato che l'ultima rata, di Euro 581,32, sarà nella gestione "Esercizio riscaldamento 2025/2026".

Dallo stesso bilancio si rileva che, gli eseguiti, all'attualità, sono debitori nei confronti del condominio per saldo esercizi di passati.

Per chiarezza:

- Ripartizione spese riscaldamento, a preventivo - Stagione 2023/2024, Euro 1.124,74 + Euro 581,32.
- Ripartizione spese riscaldamento - Stagione 2022/2023, Euro 1.099,21 + Euro 600,38.
- Ripartizione spese riscaldamento - Stagione 2021/2022, Euro 1.343,97 + Euro 581,32.
- Saldo spese esercizio ordinario 2022, Euro 882,59.
- Saldo spese esercizio ordinario 2023, Euro 747,85.
- Spese esercizio ordinario 2024, a preventivo, Euro 695,95.

Per brevità e per completezza si precisa che la media delle spese annuali, da imputarsi alla gestione ordinaria, si attestano a circa Euro 800 comprensive del



consumo di acqua (computato per una persona). Le spese di riscaldamento si attestano ad una media di Euro 1.300 a stagione.

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

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

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

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

- Protocollo n. 1956 1 20098 - Licenza n. 2323 del 05.12.1960 _ Nulla osta per la costruzione di un edificio urbano a 10 P.F.T.
- Protocollo n. 1963 1 10338 - Variante del 16.06.1964 al permesso succitato.
- Protocollo n. 1963 2 40027 - Autorizzazione all'Abitabilità - Agibilità n. 126 del 12.05.1964.

Successivamente.

- Protocollo n. 2005 9 8963 - Denuncia di Inizio Attività protocollo 8963 del 13.05.2005_ per lavori di manutenzione straordinaria a facciata su strada.
- Protocollo n. 2016 20 16272 - Comunicazione di Inizio Lavori asseverata protocollo 16272 del 05.09.2016 per interventi di manutenzione straordinaria volti al risparmio energetico.



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

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

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

Si evidenzia che, per le porzioni oggetto di stima, non sono state reperite certificazioni e/o dichiarazioni di rispondenza all'epoca di posa, inerenti agli impianti installati.

Situazione urbanistica.

Dalla cartografia di Piano, si certifica che gli immobili, sopra descritti, si trovano in area di Piano **MI** - Zona Urbana Consolidata Residenziale Mista 1.00.

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

Classe di stabilità I(P) - Parte Piana. Aree edificate ed inedificate. Aree non inondabili: nessun condizionamento. Pericolosità assente.

L'edificio non è vincolato ai sensi del D.Lgs 42/2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio - ex Vincoli 1086/39).

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

✓ *Quesito 8. verifichi la regolarità edilizia e urbanistica*



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

■ Dai registri comunali **si rileva:** protocollo n. 1963 2 40027 - Autorizzazione all'Abitabilità - Agibilità n. 126 del 12.05.1964.

Conformità urbanistico edilizia.

Difficoltà riscontrate:

Per quanto rilevato si evidenzia che la distribuzione interna dei locali rappresenta sostanzialmente quanto raffigurato nel permesso di cui al protocollo n. 1963 1 10338_Variante del 16.06.1964.

Precisando quanto segue.

- Non si è rintracciato il titolo abilitativo, nonché il progetto unitario condominiale a disciplinare la posa della veranda esistente sul balcone lato cortile. Da rimuovere per parte dell'aggiudicatario, con costi pari ad Euro 1000 circa.

Tali circostanze sono state considerate nel giudizio di stima finale.

Totale costi Euro 1.000.

Conformità catastale.

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

Il totale delle spese da sostenere ammonta ad Euro 1.000 circa

Attestato di Prestazione Energetica.



Dalle ricerche compiute (SIPEE), l'esperto riferisce che l'unità in questione è dotata di Attestato di Prestazione Energetica numero 2017 100383 0019, emesso in data 02.03.2017 (con validità fino al 02.03.2027).

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

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

Sulla base del rilievo (sommario) effettuato in loco e della documentazione catastale acquisita, la superficie commerciale lorda dell'unità è pari a mq. 60,00 circa arrotondati.

Per le caratteristiche delle porzioni descritte, si adotta un valore medio pari ad €/mq. 950.

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



Destinazione	Superficie Commerciale mq	Prezzo al mq.	Valore commerciale	Svalutazione immobile locato	Regolarizzazioni edilizie e/o catastali, _arrotondamento	Valore
Alloggio	60	€ 950	€ 57.000	- € 8.000	- € 1.000	€ 48.000
Totale						€ 48.000

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

Euro 48.000 (quarantottomila/00).

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

Destinazione	Superficie Commerciale mq	Prezzo al mq.	Valore commerciale	Svalutazione immobile locato	Regolarizzazioni edilizie e/o catastali, _arrotondamento	Valore
Alloggio	60	€ 950	€ 57.000	- € 0,00	- € 1.000	€ 56.000
Totale						€ 56.000

Euro 56.000 (cinquantaseimila/00).

Note alla valutazione:

- anche se in passato alcuni immobili della zona, con tipologia simile per caratteristiche e livelli di finitura a quello stimato all'attualità, sono stati alienati a cifre più alte, ad oggi si evidenzia come il mercato immobiliare sia in forte rallentamento: l'aumento dei tassi di interesse e l'incertezza generale creano prudenza nei potenziali acquirenti, soprattutto in chi deve ricorrere a un mutuo, generando dal lato creditizio una contrazione della domanda e con una maggiore attenzione alla solvibilità dei richiedenti da



parte degli istituti di credito; pertanto lo scrivente, ha espresso valori che potrebbero rendere più “commerciabili” le suddette porzioni.

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

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

Tanto si è esposto in ordine al gradito incarico ricevuto.

Pinerolo lì, 8.10.2024.



- Allegati:

- Planimetria e Visura Catastale.
- Documentazione fotografica.
- Certificato di residenza debitori.
- Certificato di morte del debitore.
- Nota Titolo di Provenienza.
- Contratto di Locazione.

L'esperto

Giangiorgio Aimaretti



Ai.Ro. Studio Immobiliare di Geom. Aimaretti Giangiorgio

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

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

