



TRIBUNALE ORDINARIO
TORINO
ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE dott.ssa Rossella D'ADDATO PROCEDURA RGE 213/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA

CREDITORE PROCEDENTE CREDITORE PROCEDENTE –

(avv. Michelangelo IORFINO)

CREDITORE INTERVENUTO AAAA

(avv. Vincenzo FIERRAVANTI – Foro Firenze)

CREDITORE INTERVENUTO BBBB

(avv. Michelangelo IORFINO)

DEBITORE ESECUTATO --- ESECUTATO

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE ----									
A	Ubicazione	TORINO, corso Svizzera 185							
	Dati catastali	Fg.	Part.	sub	Categoria	Classe	Cons. vani	Sp. Catast	Rendita
	CATASTO FABBRICATI	1155	5	2281	F/4	---	---	---	----
	AUTORIMESSA	al piano S1 da Ultimo ATTO "... confinante con fabbricato 5 (cinque), con scala di sicurezza di uso comune, con rampa di accesso ad altro locale autorimessa, con ingresso carraio su Corso Svizzera, con aree comuni prospicienti Corso Svizzera ..."							
	Denunce Catastali Mancanti	NESSUNA							
	Proprietà	PIENA PROPRIETÀ 1/1							
	Stato di Occupazione	NON UTILIZZATO --- ESEGUITO ACCESSO FORZOSO							
	Formalità ISCRIZIONI	Ipoteca Volontaria Iscritta		Concessione Garanzia Mutuo in data 27/07/2017 RG 31458 e RP 5135					
	TRASCRIZIONI	Atto Giudiziario Trascritto		Pignoramento Immobiliare in data 26/03/2024 RG 12068 e RP 9564					
	Regolamento Condominio	ESISTENTE con planimetrie allegate							
	Regolamento Comprensorio	ESISTENTE con planimetrie allegate							
	Regolarità edilizia	NESSUNA							
	Regolarità Catastale	CONFORME CON LO STATO VISIONATO							
		REGOLARIZZARE LA CATEGORIA CATASTALE --- vedi NB2 pag.16							
	Certificazione Energetica	PRESENTE							
	Valore di Mercato	€ 129.451,00 (euro centoventinovemilaquattrocentocinquantuno/00)							
	Valore di Vendita Giudiziaria	€ 121.000,00 (euro centoventounomila/00)							
	Legge 178/2020	NON SUSSISTONO presupposti di applicabilità dell'art. 1 commi 376, 377 e 378							

TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
RGE 213/2024
BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA

A Locale adibito ad **AUTORIMESSA** aperta al Pubblico sito in **Torino (TO) c.so Svizzera 185 Piano S1**, categoria catastale **F/4**.

per la quota di → 1/1 di piena proprietà ----- ESECUTATO

Il Complesso immobiliare Pier della Francesca in **Torino (TO) c.so Svizzera n. 185**, comprendente la U.I. oggetto di esecuzione, è localizzato nel Comune di Torino nella zona Nord-Ovest della città.

La UI è posta al piano Interrato ed è composto da ingresso su ampio locale autorimessa, con passo carraio autonomo su c.so Svizzera n. 185/A. L'autorimessa è suddivisa da pareti arredo divisorie, che individuano dei locali di lavoro e da pareti con altezza m.1,50 che ripartiscono gli spazi interni di lavoro, rimessaggio e deposito. Un secondo ingresso pedonale è posizionato opposto al passo carraio, con un bagno di servizio, infine, un terzo ingresso in prossimità del passo carraio, immette alla scala che sfocia nella galleria centrale del Complesso immobiliare Pier della Francesca.

La U.I. non è dotata di Locale Cantina.

Catasto Fabbricati

(VEDI ALLEGATO 2-3)

Indirizzo catastale: **Torino (TO) c.so Svizzera 185 Piano S1**
 Foglio **1155** Particella **5** sub **2281** Zona Censuaria ---, Categoria **F/4**, Classe ---,
 Consistenza ---, Sup. Catastale ---, Rendita --- Euro

in capo a --- ESECUTATO
 con sede in ----- cf/PI -----

per la quota **1/1 di Proprietà**

Coerenze:
AUTORIMESSA da Ultimo ATTO "... confinante con fabbricato 5 (cinque), con scala di sicurezza di uso comune, con rampa di accesso ad altro locale autorimessa, con ingresso carraio su Corso Svizzera, con aree comuni prospicienti Corso Svizzera ..."

NB 1 Il cespite oggetto del pignoramento deriva da

- IMPIANTO MECCANOGRAFICO del 01/01/1989 --- ex Fg. 53 Part.321 sub 161 cat D8
- VARIAZIONE del 04/03/1981 in atti dal 07/03/1995 ACCERTAMENTO E CLASSAMENTO (n. 888/1981)
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 22/03/2004 Pratica n.TO0338998 in atti dal 02/04/2007 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 79528.1/2004)
- VARIAZIONE del 10/04/2007 Pratica n.TO0353181 in atti dal 10/04/2007 ESATTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA (n.33001.1/2007)
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 09/04/2008 Pratica n.TO0240386 in atti dal 09/04/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 16863.1/2008)
- DIVISIONE del 15/03/2012 Pratica n. TO0125382 in atti dal 15/03/2012 DIVISIONE (n. 16785.1/2012)
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 13/03/2013 Pratica n.TO0102284 in atti dal 13/03/2013 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 28635.1/2013)
- Variazione del 29/08/2014 Pratica n. TO0289654 in atti dal 29/08/2014 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n.226162.1/2014)
- Variazione del 29/08/2014 Pratica n. TO0289654 in atti dal 29/08/2014 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n.226162.1/2014)

2. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Dal **Certificato Ipotecario** presente nel Fascicolo e dall'**Ultimo Atto di Compravendita**, oltreché dalle ricerche eseguite dal CTU presso la Conservatoria dei RR.II. di Torino¹, alla data della presente Relazione la U.I. oggetto della presente procedura di pignoramento

A Locale adibito ad **AUTORIMESSA APERTA AL PUBBLICO**
 sito in **Torino (TO) c.so Svizzera 185**

identificata al NCEU con il Fg. **1155 Part. 5 sub 2281 Piano S1** risulta
 di proprietà di ----- ESECUTATO

2.1. ATTUALE PROPRIETARIO

(VEDI ALLEGATO 1)

- **--- ESECUTATO** (15/07/2020 ad oggi)

con sede in -----cf/PI -----

per 1/1 di piena Proprietà

in forza di

ATTO DI COMPRAVENDITA

stipulato il 15/07/2020 a firma della dott. Francesco BALLETTA Notaio in Roma (ROMA) Rep. 9396/6512, trascritto a favore il 24/07/2020 alla Conservatoria dei RR II di Torino 1 ai numeri RG 24265 e RP 17425

contro **CCCC**

con sede in -----, cf/PI -----

per 1/1 quota di Proprietà

Il titolo è riferito alla UI

A in **Torino (TO) c.so Svizzera 185**

identificata al NCEU con il Fg. **1155 Part. 5 sub 2181 cat. D4 Rendita € 4.864 Piano S1**

--- oggi Fg. **1155 Part. 5 sub 2281 cat F4 Redita € ---**

2.2. PRECEDENTI PROPRIETARI

(VEDI ALLEGATO 5)

- **CCCC** (dal 22/02/2017 al 15/07/2020)

per 1/1 quota di Proprietà

in forza

ATTO GIUDIZIARIO – DECRETO DI TRASFERIMENTO

in data 22/02/2017 del Tribunale di Torino (TO) Rep. 1409/2014 trascritto a favore il 23/02/2017 alla Conservatoria dei RR II di Torino 1 ai numeri RG 7143 e RP 4996

contro **DDDD**

con sede in -----, cf/PI -----

per 1/1 quota di Proprietà

Il titolo è riferito alla UI

A in **Torino (TO) c.so Svizzera 185**

identificata al NCEU con il Fg. **1155 Part. 5 sub 2181 cat. D1**

--- oggi Fg. **1155 Part. 5 sub 2281**

- **DDDD**

(dal 13/12/2013 al 22/02/2017)

per 1/1 quota di Proprietà

in forza

SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA – MUTAMENTO DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE

stipulato il 13/12/2013 a firma della dott. Giuseppe GIANELLI Notaio in Torino (TO) Rep. 136639/38232, trascritto a favore il 23/12/2013 alla Conservatoria dei RR II di Torino 1 ai numeri RG 41848 e RP 30092

contro **EEEE**

con sede in -----, cf/PI -----

per 1/1 quota di Proprietà

Il titolo è riferito alla UI

A in **Torino (TO) c.so Svizzera 185**

identificata al NCEU con il Fg. **53 Part. 321 sub 2323 cat. D1**

--- oggi Fg. **1155 Part. 5 sub 2281**

+ ALTRI BENI NON OGGETTO DELLA PROCEDURA

• **FFFF**

(dal 17/04/2007 al 13/12/2013)

per 1/1 quota di Proprietà

ATTO TRA VIVI

stipulato il 17/04/2007 a firma della dott. Oscar SEBASTIANELLI Notaio in Ciriè (TO) Rep. 148939/22049, trascritto a favore il 04/05/2007 alla Conservatoria dei RR II di Torino 1 ai numeri RG 22743 e RP 13117

contro **GGGG**

con sede -----, cf/PI -----

per 1/1 quota di Proprietà

Il titolo è riferito alla UI

A in **Torino (TO) c.so Svizzera 185**

identificata al NCEU con il Fg. **53 Part. 321 sub 161 cat. D8** per esigenze commerciali

--- oggi Fg. **1155 Part. 5 sub 2281**

+ ALTRI BENI NON OGGETTO DELLA PROCEDURA

ATTO ANTE XX

3. DESCRIZIONE DEL BENE PIGNORATO

3.1. DESCRIZIONE DELLA ZONA

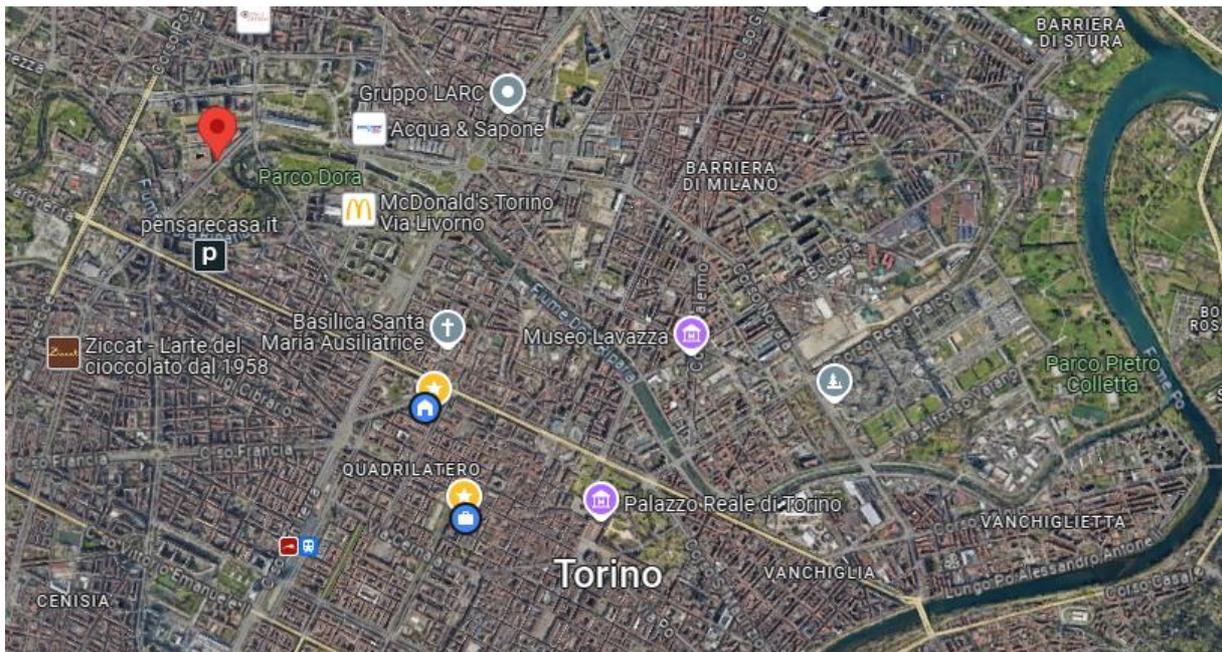
(VEDI ALLEGATO 7A)

Lo stabile condominiale è compreso nella **Tavola 1 del PRGC di Torino** – Azzonamento con riferimenti a NUEA (Norme Urbanistico Edilizie di Attuazione e Schede normative) – **Foglio 5A della Città di Torino**, identificata come **Zona Urbana Consolidata Residenziale Mista 1.00 (1.00)**.

Il Piano definisce "Zona Urbana Consolidata Residenziale Mista 1.00" l'insieme delle aree edificate con precedenti piani nelle quali si individua l'esigenza di migliorare la qualità urbana e la dotazione dei servizi.

L'Area Normativa individuata a destinazione terziaria TE – '*...Sono consentite le attività espositive e congressuali (v. art. 3 punto 6) e turistico-ricettive (v. art. 3 punto 2A). Ai piani interrato, terreno, ammezzato e primo sono inoltre consentite: attività commerciali al dettaglio, attività di ristorazione e pubblici esercizi e artigianato di servizio (di cui all'art. 3 punti 4A1a, 4A1b1, 4A2, 4A3). All'interno della Zona urbana centrale storica è ammesso l'uso residenziale. All'esterno della Zona urbana centrale storica l'uso residenziale è ammesso sempreché la destinazione terziaria non risulti inferiore al 50% della S.L.P. complessiva verificata sull'area di intervento. L'organo competente, in sede di approvazione di strumento urbanistico esecutivo, qualora riconosca un particolare interesse pubblico, può consentire di modificare tale limite ...'*

(Rif. normativi art. 12-8-4 delle Norme Urbanistico Edilizie di Attuazione - NUEA) --- (VEDI ALLEGATO 7)



IMMAGINI DI INQUADRAMENTO GENERALE

Zona/ Area Normativa	Rif. NUEA
Zona Urbana Consolidata Residenziale Mista 1.00 (1.00) -> Aree per il Terziario	Art. 12 Art. 8
Indice di edificabilità fondiario (I.F.): 1.00 - mq/mq	
I tipi di interventi consentiti sono	
Completamento f1 Completamento f2 Manutenzione ordinaria Manutenzione straordinaria Nuovo impianto Restauro e risanamento conservativo Ristrutturazione edilizia d1	Art. 4

Ristrutturazione edilizia d2 Ristrutturazione edilizia d3 Ristrutturazione edilizia d4 Ristrutturazione urbanistica Sostituzione edilizia	
---	--

Variante geologica

Dalla lettura della tavola "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica" (Allegati tecnici P.R.G.C. Tavola 3 - scala 1:5.000), approvata con la variante strutturale n. 100 al P.R.G.C., risulta che l'area individuata in cartografia

ricade in:

- Parte Piana: Classe di stabilità IIIb2(P)
- è compresa nei limiti dell'area soggetta all'onda di piena della Dora per collasso dei bacini artificiali

Altre informazioni

L'ambito risulta essere compreso: in zona beta

3.2. DESCRIZIONE DETTAGLIATA

La UI pignorata insiste all'interno del **Complesso immobiliare Pier della Francesca in Torino (TO) c.so Svizzera n. 185**, localizzato nel Comune di Torino nella zona Nord-Ovest della città.

Il centro sorge sull'area dell'ex Cotonificio Mazzonis e viene realizzato nel 1978 su progetto dell'arch. Gabriele Manfredi, costituendo uno dei primi esempi in Italia di razionalizzazione degli spazi produttivi e di terziario mediante la creazione di centri specializzati. Attualmente, il fabbricato offre spazi e servizi destinati all'insediamento di imprese industriali e ospita la Facoltà di Informatica dell'Università di Torino.

La UI pignorata è posta al piano Interrato ed è composto da ingresso su ampio locale autorimessa, con passo carraio autonomo su c.so Svizzera n. 185/A. L'autorimessa è suddivisa da pareti arredo divisorie, che individuano dei locali di lavoro e da pareti con altezza m.1,50 che ripartiscono gli spazi interni di lavoro, rimessaggio e deposito. Un secondo ingresso pedonale è posizionato opposto al passo carraio, con un bagno di servizio, infine, un terzo ingresso in prossimità del passo carraio, immette alla scala che sfocia nella galleria centrale del Complesso immobiliare Pier della Francesca.

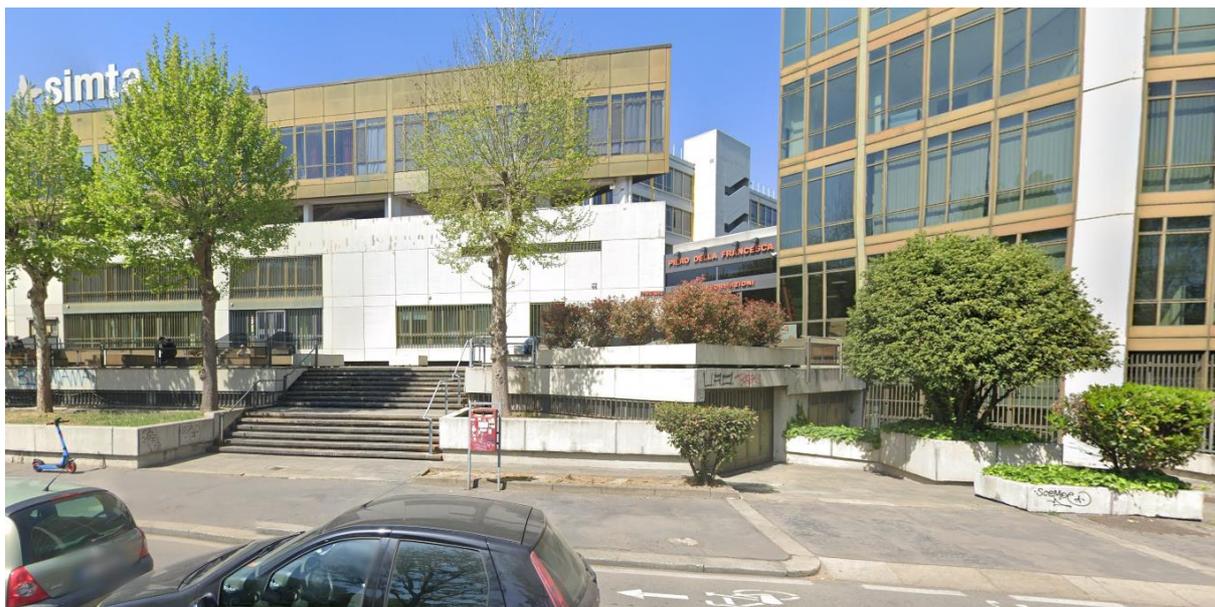
La UI presenta diverse infiltrazioni che nel tempo hanno lasciato fuoriuscire alcuni ferri della struttura. Il portone del passo carraio è stato forzato per l'accesso e la visione dei locali, in quanto bloccato dal passare del tempo e dalle foglie accumulate nelle guide poste a terra, che ne impedivano lo scorrimento.

Le condizioni di manutenzione generale trascurate e il successivo abbandono, implicano una manutenzione Ordinaria della UI.

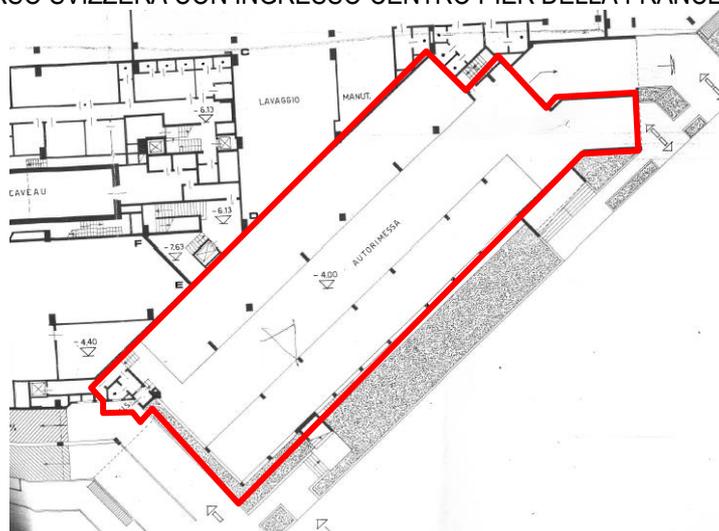
La U.I. non è dotata di Locale Cantina.

Certificazione Impianti

- Riscaldamento => Centralizzato
- Produzione acqua calda => allacciato alla rete non è stata fornita e/o pervenuta Certificazione
- Elettrico => allacciato alla rete elettrica; non è stata fornita e/o pervenuta Certificazione



PROSPETTO SU CORSO SVIZZERA CON INGRESSO CENTRO PIER DELLA FRANCESCA E AUTORIMESSA



STRALCIO PLANIMETRIA Variante – Licenza Edilizia n. 1043 del 1980



STRALCIO PLANIMETRIA Regolamento Condominiale Fabbricato 5-8 del 1989

4. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

In data **04/07/2024**, dopo che il Custode aveva concordato con il CTU la data del sopralluogo, richiesto il Certificato di Residenza dell'ESECUTATO e inoltrato RACC A/R all'indirizzo di residenza indicato, la CTU e il Custode, si trovarono in loco per eseguire il sopralluogo.

Nonostante la presenza dell'Esecutato e delle chiavi per aprire il portone di ingresso, il Custode ha dovuto richiedere l'intervento del fabbro, visto che non si riusciva ad accedere.

Durante il sopralluogo venivano verificate la consistenza, lo stato di conservazione e della manutenzione dell'immobile, la vetustà dello stesso, le condizioni di manutenzione e conservazione delle parti comuni degli stabili di cui gli immobili fanno parte

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Nel corso delle O.P. il CTU, tenendo conto dei documenti di cui all' art. 567 comma 2 c.p.c., ovvero del **Certificato Ipotecario Speciale datato 26/03/2024 prot. TO119359** presente nel fascicolo e della **Nota di Trascrizione del Pignoramento** trascritto in data **26/03/2024** ai num. **RG 12068 e RP 9564**, effettuava presso i competenti uffici le necessarie indagini dei beni alla data della Trascrizione del Pignoramento, e più precisamente:

- reperiva copia dell'**Ultimo Atto di Compravendita** (VEDI ALLEGATO 1);
- effettuava le **Visure Storiche Catastali** e richiedeva le **Planimetrie Catastali** che non sono visionabili e pertanto si è preso in riferimento la planimetria della Lic. Edilizia 1043/1980 e del Regolamento di Condominio Fabbricato 5-8 (VEDI ALLEGATO 2 e 3);
- eseguiva le **Visure Ipotecarie per Soggetto** e le **Visure Ipotecarie per immobile** (VEDI ALLEGATO 5);
- richiedeva copia di eventuali **Contratti di Locazione** a nome degli Esecutato, all'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di TORINO 1 (VEDI ALLEGATO 6);
- compiva presso l'Archivio Tecnico Comunale le ricerche dell'**Ultimo Progetto Depositato** e del **Certificato di Abitabilità** (VEDI ALLEGATO 7);
- richiedeva all'amm.re di Condominio la Situazione Contabile dell'ESECUTATO nei confronti del Condominio (VEDI ALLEGATO 8)

Il CTU prima di rispondere al Q.P. precisa che la Procedura **RGE 810/2024** è inerente al Pignoramento Immobiliare trascritto in data **19/12/2023** ai num. **RG 52849 e RP 41014** e colpisce l'**intera quota di proprietà** della U.I. in **Torino (TO) v. Fossata 10** in capo all'ESECUTATO.

Pertanto, il Ventennio preso in considerazione sarà dal **19/12/2003** al **19/12/2023** con le ispezioni integrate dal CTU. (VEDI ALLEGATO 5)

Si specifica inoltre che le cancellazioni delle **formalità pregiudizievoli riscontrate saranno effettuate a cura della procedura, ma con oneri a carico dell'aggiudicatario**. Si fornisce pertanto, a titolo informativo, il costo degli oneri per la cancellazione delle formalità, che dovranno essere verificati dallo stesso aggiudicatario:

- IPOTECA VOLONTARIA Cancellazione Mutui (solo se erogati da Banche)
Tassa Ipotecaria € 35,00
- IPOTECHE VOLONTARIE (se erogate da finanziarie, privati o altro)
IPOTECA GIUDIZIALE
IPOTECA LEGALE
Imposta ipotecaria pari al 0,5% sul minore valore totale dell'ipoteca e il prezzo di aggiudicazione con minimo sindacale di € 40.000,00

Imposta Bollo	€ 59,00
Tassa Ipotecaria	€ 35,00
○ TRASCRIZIONE	
Imposta Ipotecaria	€ 200,00
Imposta Bollo	€ 59,00
Tassa Ipotecaria	€ 35,00

5.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

5.1.1. DOMANDE GIUDIZIALI ALTRE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI:	Nessuna
5.1.2. CONVENZIONI MATRIMONIALI E PROV. D'ASSEGNAZIONE CASA CONIUGALE:	Nessuna
5.1.3. ATTI DI ASSERVIMENTO URBANISTICO:	Nessuno
5.1.4. ALTRE LIMITAZIONI D'USO:	Nessuna

5.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:

5.2.1. ISCRIZIONI

Ipoteca Volontaria

derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo, stipulata il 26/07/2017 a firma del dott. Francesco BELLETTA Notaio in Roma, Rep. 6545/4476, iscritta il 27/07/2017 a Conservatoria dei RR II di Torino 1 ai nn. RG 31458 e RP 5135

a favore di CREDITORE IPOTECARIO

-----**AAAA**----- c.f. -----

Cifra Compl. € 180.000,00 (euro centottantamila/00)

Cifra Capitale € 90.000,00 (euro novantamila/00)

durata 10 anni

contro CCCC

La formalità è riferita a 1/1 QUOTA INTERA PROPRIETA'

della UI **A** in **Torino (TO) c.so Svizzera 185 --- Fg. 1155 Part. 5 sub 2181 cat. D1**
 --- oggi Fg. 1155 Part. 5 sub 2281 cat. F4

5.2.2. PIGNORAMENTI E SENTENZE DI FALLIMENTO:

Pignoramento Immobiliare

del Tribunale di Torino in data 11/03/2024 Rep. 5966/2024, trascritto il 26/03/2024 presso la Conservatoria dei RR.II. di TORINO 1 ai nn. RG 12068 e RP 9564

a favore di **CREDITORE PROCEDENTE**

cf/PI -----

contro **ESECUTATO**

La formalità è riferita a 1/1 QUOTA INTERA PROPRIETA'

della UI **A** in **Torino (TO) c.so Svizzera 185 --- Fg. 1155 Part. 5 sub 2281 cat. F4**

Pignoramento Immobiliare

del Tribunale di Torino in data 17/07/2014 Rep. 23645/2014, trascritto il 30/07/2014 presso la Conservatoria dei RR.II. di TORINO 1 ai nn. RG 24640 e RP 18822

a favore di CREDITORE PROCEDENTE

cf/PI -----

contro **DDDD----- (già EEEE)**

- cf/PI -----

La formalità è riferita a 1/1 QUOTA INTERA PROPRIETA'

della UI **A** in **Torino (TO) c.so Svizzera 185 --- Fg. 53 Part. 321sub 2323 cat. D1**
 --- Fg. 1155 Part. 5 sub 2281 cat. F4

ANNOTAZIONE presentata il 28/03/2017 RG 12169 RP 1809

RESTRIZIONE DEI BENI

5.2.3. ALTRE TRASCRIPTIONI

Nessuna

5.2.4. ALTRE LIMITAZIONI D'USO

Nessuna

5.3. ALTRI VINCOLI ED OBBLIGHI

5.3.1. ALTRE TRASCRIPTIONI

Nessuna

Alla data della trascrizione del pignoramento sulla U.I., con riferimento all'Ultimo Titolo, alla Certificazione Notarile presente nel fascicolo e alle Ipezioni ipotecarie eseguite

- ✓ **non sono palesi** un Vincolo di Natura Condominiale;
- ✓ **non sono palesi** Vincoli o Oneri derivanti da Contratti Incidenti sull'attitudine Edificatoria o di Carattere Storico-Artistico;
- ✓ **non sono palesi** Diritti Reali a favore di terzi anche di Natura Condominiale (servitù, usufrutto, nuda prop., diritto di superficie, servitù prediali apparenti, etc.);
- ✓ **non sono palesi** Censi - Livelli - Usi Civici.

6. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

L'amministratore *pro tempore* del **Condominio Fabbricato 5/8 Centro Piero della Francesca c.so Svizzera 185 Torino** ha fornito risposta alla richiesta telefonica del CTU, in merito alla Situazione Contabile nei confronti del Condominio (VEDI ALLEGATO 8)

Dai documenti ricevuti emergono alcune pendenze, che l'attuale proprietà ha nei confronti di:

Condominio

o Gestione Ordinaria	Consuntivo Esercizio 2023	€ 20.269,57	
	Preventivo Esercizio 2024	€ 4.235,38	
	Totale Insoluti Gest. Ordinaria		€ 24.504,95
o Gestione Straordinaria			€ 53.067,36
o Gestione Riscaldamento ---	Consuntivo Esercizio 2023	€ 6.241,28	
	Preventivo Esercizio 2024	€ 1.951,98	
	Totale Insoluti Gest. Riscaldamento		€ 8.193,26
	TOTALE INSOLUTI CONDOMINIO		€ 85.765,57

Si allega alla presente Relazione di Stima, la copia del **Regolamento di Condominio Fabbricato 5-8 e Regolamento Comprensorio Complesso Immobiliare Pier della Francesca**, come fornito dall'Amministratore (VEDI ALLEGATO 8)

L'aggiudicatario all'asta dell'immobile pignorato dovrà attenersi strettamente all'osservanza del Regolamento di Condominio.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA**7.1. PRATICHE EDILIZIE**

Dalle indagini svolte nei pubblici uffici e dall'Ultimo Atto sono state richieste le seguenti pratiche: (VEDI ALLEGATO 7)

- o **Prot. 1970-1-11035 del 07/08/1970** **Licenza Edilizia** per Fabbricato Industriale con Provvedimento **n.1138** rilasciato in data 17/09/1971;
- o **Prot. 1972-1-11017 del 12/10/1972** **Variante** - Licenza Edilizia n.1138 relativa a modifiche e ristrutturazione complesso Industriale. Provvedimento **n.235** rilasciato in data 22/11/1973;

- **Prot. 1975-1-10400 del 02/04/1975** **Licenza Edilizia** relativa a modifiche interne per realizzazione locali dedicati ad impianti. Provvedimento n. **752** rilasciato in data 09/07/1975;
- **Prot. 1977-1-30210 del 23/03/1977** **Variante** – Licenza Edilizia n.752 relativa a modifiche interne ed esterne. Provvedimento n. **791** rilasciato in data 13/07/1977;
- **Prot. 1979-1-11191 del 20/11/1979** **Variante** - Licenza Edilizia n.752 e Concessione Edilizia n. 791 relativa a modifiche interne al p. Interrato e Terreno, dei locali destinati alla sede bancaria. Provvedimento n. **318** rilasciato in data 11/03/1980;
- **Prot. 1980-1-30432 del 11/04/1980** **Variante** - Licenza Edilizia n. 1138, n. 235, 752 e 791 consistenti la diminuzione di superfici Fabbricato 7 e inserimento scale sicurezza Fabbricato 2. Provvedimento n. **1043** rilasciato in data 15/10/1980; **(VEDI NOTA BENE 2)**
- **Prot. 1981-1-11371 del 28/10/1981** Variante - Licenza Edilizia n. 1138, n. 235, 752 e 791 consistenti distribuzione interna Fabbricato 4. Provvedimento n. 239 rilasciato in data 16/03/1982;
- **Prot. 1980-2-1002 del 22/10/1980** ABITABILITÀ **Fabbricato 5** rilasciata con Licenza n. **284** del 23/04/1993
- **Prot. 1981-2-10096 del 25/11/1981** USABILITÀ Fabbricato 4 rilasciata con Licenza n.89 del 23/04/1993

NB 2 La presente pratica edilizia risulta **non presente in archivio**, così come attesta lo stesso dirigente all'Edilizia arch. Mauro Cortese. L'amministratore di Condominio ha gentilmente fornito le fotografie della suddetta pratica estrapolate dalla Relazione depositata presso il Tribunale di Torino, inerente alla **procedura di Esecuzione Immobiliare R.G. 1409-2014**, che evidenziano l'ultima situazione edilizia relativa alla presente UI.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA

Ai sensi dell'art.30 comma 2 del DPR 380 del 06/06/2001, non viene richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica, essendo oggetto di stima un immobile facente parte di stabile condominiale entro stante a terreno già edificato, della superficie catastale inferiore a mq. 5.000.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA

NESSUNA DIFFORMITÀ

Dalle ricerche eseguite presso l'Archivio Comunale e dalle fotografie della pratica Edilizia di cui il Prot. 1980-1-30432 del 11/04/1980 e non presente in archivio, si è constatato che:

l'assetto planimetrico dell'immobile visionato durante il sopralluogo, raffrontato con l'Ultima planimetria Depositata in Archivio Comunale **È CORRISPONDENTE**

Costi di Regolarizzazione

- | | | |
|---|---|---------------------------|
| ✓ Diritti di presentazione Pratiche Edilizie: | € | ----- |
| ✓ Sanzioni | € | ----- |
| ✓ Pratica edilizia a firma di un professionista abilitato | € | ----- (escl. cassa e iva) |

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE

INCONGRUENZE CATEGORIA CATASTALE

L'assetto planimetrico dell'immobile visionato durante il sopralluogo, raffrontato con la Planimetria Catastale **È CORRISPONDENTE**, allo stato dei luoghi visionato.

La visura storica catastale è corrispondente a quanto riportato in atti.

Tuttavia il CTU riscontra una incongruenza in merito alla **Categoria Catastale** indicata sulla Visura Storica Catastale.

Premesso che, nell'Ultimo Atto di Compravendita veniva riportato:

*'... Il rappresentante della società venditrice, inoltre, attesta che, sulla base della vigente normativa in materia catastale, è stata depositata la planimetria catastale relativa al cespite oggetto di trasferimento, presso i competenti Uffici dell'Agenzia del Territorio, in data **15 marzo 2012 con Protocollo n. TO-0125382** che si allega al presente atto sotto la lettera "A" e che detta planimetria ed i dati catastali che identificano l'immobile in essa rappresentato, sono conformi al loro stato di fatto...'*

il CTU, dalla lettura della visura storica catastale, riscontra che, fino al **29/08/2014**, la **Categoria Catastale** indicata, risulta quella con la sigla **D1**, corrispondente a **Opifici**.

Successivamente, a seguito dell'Atto Amministrativo del Tribunale di Torino datato **22/03/2017** Repertorio n. 1409 - Decreto di Trasferimento Immobili trascrizione n. 4996.1/2017 reparto PI di Torino 1 in atti dal 23/02/2017, la **Categoria Catastale** della UI viene indicata con la sigla **F4**, corrispondente a **UI in corso di definizione**.

Il Notaio che trasferirà l'immobile, dovrà valutare la probabile attribuzione di categoria catastale, attraverso la presentazione di una pratica Docfa. **(VEDI NOTA BENE 3)**

I costi di Diritto di presentazione pratica e i costi corrispondenti alla Redazione della Pratica Catastale da presentare, a firma di un professionista abilitato, vengono indicati orientativamente, in quanto con l'abolizione delle tariffe professionali lascia al singolo professionista incaricato definire il proprio compenso.

Costi di Regolarizzazione

- ✓ Diritti di presentazione Pratica catastale: € 50,00
- ✓ Pratica Catastale DOCFA a firma di un professionista abilitato € 1.500,00 (escl. cassa e iva)

Pertanto, l'immobile risulta **non conforme nella categoria catastale, ma regolarizzabile**.

NB 3 La situazione della categoria risulta pertanto non definita e, nel caso di un accertamento catastale, potrebbero essere quantificati degli oneri (IMU, Tasse, ...) di cui il CTU non è in grado di calcolare.

- 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA** **NESSUNA DIFFORMITÀ**
- 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI / ATTO** **NESSUNA DIFFORMITÀ**
- 8.5. CERTIFICAZIONE ENERGETICA (ACE)** **(VEDI ALLEGATO 9)**

Alla data della trascrizione del pignoramento sulla U.I., con riferimento all'Ultimo Titolo richiesto dal CTU e all'indagine effettuata sul Data Base del Sistema Piemonte - SIPEE Sistema Informativo Prestazione Energetica Edifici, della UI oggetto del pignoramento

È PRESENTE L'ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (APE) n. 2020 206362 0088
a firma del **geom. Lorenzo BUCCOLO** iscritto al Collegio Geometri di Torino al num. 9084

- 8.6. RICERCA CONTRATTI DI AFFITTO** **(VEDI ALLEGATO 6)**

Il CTU ha fatto richiesta all'AdE di copia di eventuali contratti di locazione sull'immobile oggetto di pignoramento a nome dell'Esecutata, all'Agenzia dell'Entrate con PEC e E-Mail inviata in data **07/08/2024** e protocollato in data 07-08-2024 sul registro: **REGISTRO UFFICIALE con il numero 162272**.

In data **12/08/2024** il CTU riceveva risposta via PEC, nella quale il dott. Ermanno Edgardo Abbondanza, funzionario di riferimento dell'Ufficio Territoriale di Torino 1, affermava che in riferimento alla richiesta di cui all'oggetto, si informa che in A.T. in capo all'Esecutata

NON PARREBBERO RISULTARE REGISTRATI CONTRATTI DI LOCAZIONE/COMODATO

IN QUALITÀ DI DANTE CAUSA

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI PIGNORATI

9.1. SVILUPPO VALUTAZIONE

Al fine di valutare il valore delle U.I. oggetto della presente, considerando il periodo di stasi del mercato immobiliare, si è ritenuto di procedere adottando il metodo del Market Comparison Approach (**MCA**) - Standard Internazionali di Valutazione.

Tale Metodo di Stima si fonda sul principio elementare, che il prezzo del bene da stimare venga fissato dal mercato degli immobili, nello stesso modo con cui il mercato medesimo fissa il valore degli immobili di cui si conosce il prezzo. Traducendo in termini di equazione il prezzo noto del bene immobiliare di cui conosciamo le caratteristiche e le qualità, questo sarà equivalente al prezzo delle U.I. comparabili prese in considerazione, secondo scale di misurazione con unità decrescenti o crescenti prestabilite. La verifica di queste condizioni è rimessa al test della divergenza % assoluta, con il quale si accerta che la variabilità dei prezzi corretti non superi una determinata soglia massima comunemente accettata sia in dottrina che nella pratica estimativa, funzione dei risultati degli studi della distribuzione normale standardizzata.

Nella normale pratica estimativa si considera corretta se il risultato della divergenza risulta inferiore a **5-6%**.

Nel nostro caso sono stati considerati **2 immobili per ciascuna UI da valutare**, la cui offerta economica di vendita deriva dagli **annunci dedotti dal mercato immobiliare**. I 2 immobili presentano caratteristiche estrinseche ed intrinseche simili, diverso/uguale stato di manutenzione e qualità architettoniche simili e/o diverse, rispetto a quello oggetto di pignoramento.

IL CTU precisa che, nelle Relazioni Stima inerenti procedure immobiliari, normalmente si verificano i dati di stima tenendo in riferimento le tabelle semestrali dell'O.M.I., messe a disposizione dall'Agenzia delle Entrate e i Valori riscontrati nei maggiori Borsini Immobiliari (Borsino Immobiliare, FIAIP ...).

Nel caso della presente procedura, visto la particolarità della tipologia e categoria di destinazione d'uso, **NON SONO STATE PRESE IN CONSIDERAZIONE** le tabelle semestrali dell'O.M.I. e i Valori dei maggiori Borsini Immobiliari, in quanto nel Data Base dell'AdE e dei Borsini non venivano riportate la tipologia e/o categoria alla quale la UI risulta afferente.

9.2. CONSISTENZA

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

Descrizione	Consistenza		Indice		Commerciale
Vani Principali	850,00	x	100 %	=	850,00
Balconi fino a 25 mq	---	x	30 %	=	---
Balconi mq eccedenti	----	x	10 %	=	----
Pertinenza	---	x	25 %	=	---
arrotondamento +/-	----	x	100 %	=	---
Totale:	850,00				850,00

9.3. OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE

COMPARATIVO 1 – ANNUNCIO IMMOBILIARE

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 10/01/2024

Descrizione:	AUTORIMESSA	
Indirizzo:	p.zza Villari, Torino (TO)	
Superfici principali e secondarie:	mq 1.000	
Superfici accessorie:	mq ---	
Prezzo/Prezzo richiesto:	€ 230.000,00	pari a 230,00 Euro/mq
Sconto trattativa:	5%	
Prezzo/Prezzo richiesto:	€ 218.500,00	pari a 218,50 Euro/mq

COMPARATIVO 2 - ANNUNCIO IMMOBILIARE

Tipo fonte:	annuncio immobiliare	
Data contratto/rilevazione:	26/06/2024	
Descrizione:	AUTORIMESSA	
Indirizzo:	v. Paravia, Torino (TO)	
Superfici principali e secondarie:	mq 1.000	
Superfici accessorie:	mq ---	
Prezzo/Prezzo richiesto:	€ 260.000,00	pari a 260,00 Euro/mq
Sconto trattativa:	10%	
Prezzo/Prezzo richiesto:	€ 234.000,00	pari a 234,00 Euro/mq

9.4. SVILUPPO VALUTAZIONE

TABELLA DEI DATI			
PREZZO e CARATTERISTICHE	Comparabile 1	Comparabile 2	Soggetto di stima
Ubicazione — TORINO (TO)	p.zza Villari	via Paravia	c.so Svizzera 185
Tipologia Immobile	AUTORIMESSA	AUTORIMESSA	AUTORIMESSA
Prezzo Unico rilevato	€ 230.000,00	€ 260.000,00	-----
Tipologia di rilevamento	Annuncio Immobiliare	Annuncio Immobiliare	-----
Data Rilevamento			-----
Sconto sul Prezzo rilevato	5%	10%	-----
Prezzo Adottato	€ 218.500,00	€ 234.000,00	-----
Superficie Catastale -	mq 1.000,00	mq 1.000,00	850,00 mq.
INDICI E ALTRI DATI NECESSARI ALLA STIMA			
Livello di piano	-1P + PTerra	-1P + PTerra	-1P n.
Numero Servizi igienici	0	0	1 n.
Ascensore	0	0	0 n.
Manutenzione (1- 2 - 3 - 4 - 5)	3	3	1
Zona (+1;+2;...-1; -2;...)	-1	2	0
Qualità (+1;+2;...-1; -2;...)	0	0	0

* PTerra=0, P1=1, ... ** ASSENTE = 0 / PRESENTE =1
 *** 1= scadente; 2=trascurato; 3=normale; 4=buono; 5=ottimo **** +1, +2, ...-1,-2 ...

TABELLA SAGGI E COEFFICIENTI DI RAGGUAGLIO		
Data - rivalutazione (%)		2%
Superficie VANI PRINCIPALI		1
Superficie BALCONI		0,30
Superficie CANTINA		0,25
Livello PIANO - incremento (%)	→ Valore percentuale	-----
Servizi igienici	→ Vetustà 40 → Vita utile 20	€ 5.000,00
Ascensore	costo nuovo impianto	€ -----
	→ Quota millesimale € -----	
	→ Impianto Ristrutturato da anni	
	→ Vita Utile Impianto anni	
Stato di Manutenzione EDIFICIO	costo per passaggio di stato	€ 30.000,00
ZONA	→ Valore percentuale	1%
QUALITA' EDIFICIO	→ Valore percentuale	1%

COMPARABILE 1	SupComm	mq 1.000,00	Prezzo unitario	€ 218,50	
COMPARABILE 2	SupComm	mq 1.000,00	Prezzo unitario	€ 234,00	Prezzo marginale € 218,50
SOGGETTO DI STIMA	SupComm	mq 850,00			

	TABELLA DEI PREZZI MARGINALI		TABELLA DI VALUTAZIONE	
	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 1	Comparabile 2
Prezzo			€ 218.500,00	€ 234.000,00
Data	-€ 364,17	-€ 390,00	€ 3.277,50	€ 1.170,00
Superficie VANI PRINCIPALI	€ 218,50	€ 218,50	-€ 32.775,00	-€ 32.775,00
Servizi igienici	-€ 5.000,00	-€ 5.000,00	-€ 5.000,00	-€ 5.000,00
Livello di piano	€ -----	€ -----	€ -----	€ -----
Ascensore	€ -----	€ -----	€ -----	€ -----
Stato di manutenzione	€ 30.000,00	€ 30.000,00	-€ 60.000,00	-€ 60.000,00
Zona	€ 2.185,00	€ 2.340,00	-€ 2.185,00	-€ 4.680,00
Qualità	€ 2.185,00	€ 2.340,00	€ -----	€ -----
PREZZO CORRETTO			€ 126.187,50	€ 132.715,00

VALORE di MERCATO →	€ 129.451,00	
d% (divergenza % assoluta)	5,17%	CONFERMATA
Valore al mq per Superficie Valutata →	€/mq 152,30	

9.5. VALORE DI MERCATO (OMV)

ID	DESCRIZIONE	CONSISTENZA	VALORE INTERO	VALORE DIRITTO	
A	Autorimessa	mq 850,00	€ 129.451,00	€ 129.451,00	
	Spese di regolarizzazione CATEGORIA CATASTALE			-€ 1.550,00	
	Valore di Mercato dell'immobile A nello stato di fatto e di diritto in cui si trova			€ 127.901,00	
	Totale INSOLUTI Condominio				€ 85.765,57

9.6. VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV)

Valore di Mercato dell'immobile A nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€ 127.901,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi	-€ 6.395,05
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	€ -----
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente	€ -----
Riduzione per arrotondamento +/-	-€ 505,95
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€ 121.000,00

10. APPLICABILITÀ DELL'ART. 1 COMMI 376, 377 E 378 DELLA LEGGE 178/2020 (LEGGE DI BILANCIO)

Dai documenti esaminati NON SUSSISTONO presupposti di applicabilità dell'art. 1 commi 376, 377 e 378 della legge 178/2020 (Legge di Bilancio), in quanto la UI oggetto della presente procedura, NON RISULTA un immobile realizzato in regime di edilizia convenzionata o agevolata, finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche.

Torino li 20/09/2024

il tecnico incaricato
arch. MARIA CRISTINA MILANESE