



TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDIMENTO ESECUTIVO

n. 292/2024 R.G.E.

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

Dott.ssa Silvia Semini

CREDITORE PROCEDENTE

APORTI S.r.l.

DEBITORE ESECUTATO

.....

CUSTODE GIUDIZIARIO

Istituto Vendite Giudiziarie (I.V.G.) Torino

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

del 09.12.2024

creata con Tribù Office 6

 ASTALEGALE.NET



L'ESPERTO

Geometra

Gian Carlo La Vigna

creditore procedente: Aporti S.r.l.

debitrice eseguita:

Pagina 1 di 12



GIURAMENTO

Con provvedimento del 21.06.2024 l'Ill.mo G.E. dott.ssa Silvia Semini nominava lo scrivente La Vigna Gian Carlo, geometra libero professionista con studio a Torino in via C. Beggiamo n. 5, iscritto all'Albo Professionale del Collegio Geometri di Torino al n. 7267 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice del Tribunale Ordinario di Torino al n. 174, quale Esperto per le operazioni di descrizione e stima del bene pignorato invitandolo a prestare giuramento in cancelleria secondo le rituali modalità telematiche (verbale depositato il 21.06.2024).

Nel succitato provvedimento il G.E. assegnava il seguente quesito qui richiamato per singoli punti disponendo altresì termine per il deposito telematico della relazione scritta almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per la comparizione delle parti e dei creditori iscritti non intervenuti (16.10.2024 - ore 12:00) poi rinviata al 15.01.2025 per consentire allo scrivente ulteriori accertamenti all'ufficio tecnico comunale e di redigere conseguentemente la relazione peritale all'esito degli stessi.

OPERAZIONI PERITALI

Nei giorni successivi lo scrivente acquisiva la documentazione utile e i dati necessari per rispondere compiutamente ai quesiti posti eseguendo sessioni e accertamenti al catasto fabbricati, l'archivio notarile, l'archivio edilizio e l'ufficio tecnico di Torino, l'agenzia delle entrate di Torino 1, la conservatoria dei registri immobiliari di Torino 1, lo studio dell'amministratore protempore e più volte sulla località.

Il 04.09.2024 eseguiva unitamente al custode giudiziario il sopralluogo interno al cespite pignorato (ufficio privato) svoltosi senza accesso forzoso alla presenza sia del legale rappresentante della società esecutata che dell'occupante (nel caso in questione, anche amministratore protempore dello stabile), compiendo contestualmente i rilievi grafici e fotografici dei locali costituenti la massa pignorata.

Successivamente eseguiva indagini di mercato circa i valori medi di compravendita applicati nella zona di ubicazione per immobili che si possono ritenere simili, fatte le dovute considerazioni e proporzioni del caso.

DOCUMENTAZIONE ALLEGATA

Sulla scorta delle sopraccitate attività peritali, lo scrivente integra per completezza la presente relazione con i seguenti allegati:

- allegato 1: documentazione fotografica esterni e interni;
- allegato 2: planimetria e visura catastale dell'immobile pignorato;
- allegato 3: planimetria indicativa dello stato di fatto dei luoghi;
- allegato 4: contratto di locazione commerciale con ricevute di registrazione e proroga;
- allegato 5: regolamento condominiale contrattuale;
- allegato 6: nota di iscrizione di ipoteca in rinnovazione del 26.07.2024 Rg. 32000 - Rp. 4764;
- allegato 7: nota di trascrizione del primo atto di provenienza anteriore al ventennio;
- allegato 8: atto di provenienza della proprietà;
- allegato 9: licenza edilizia per "costruzione di edificio ad uso abitazione";
- allegato 10: istanza ex art. 48 legge 28.02.1985 n. 47 per condono "opere interne";
- allegato 11: comunicazione opere libere per cambio di destinazione d'uso dell'immobile;
- allegato 12: fascicolo accertamento opere abusive (archiviata positivamente).

TRATTAZIONE DEL MANDATO E RISPOSTA AI QUESITI

"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:

creditore procedente: Aporti S.r.l.

debitrice esecutata: - - - - -

Pagina 2 di 12



TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO
EECUZIONE IMMOBILIARE n. 292/2024 R.G.E.

LOTTO UNICO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA

A) quota 1/1 piena proprietà

Comune di Torino, corso Fratelli Rosselli n. 68:

- 1) Al piano seminterrato (con fermo corsa ascensore): ampio locale uso **ufficio/studio privato** con accesso dal pianerottolo comune, composto da ingresso, sei vani principali per "ufficio / archivio / sala riunioni" e quattro vani accessori per "servizi igienici / disimpegno / ripostiglio", graficamente rappresentato in corpo unico con la restante adiacente porzione del piano nella planimetria allegata sotto la lettera "E" all'atto di deposito del regolamento di condominio, rogito notaio Giovanni Ghione del 02.07.1963, rep. 83065 - racc. 31809, trascritto a Torino 3 il 12.07.1963 ai nn. Rg. 28339 - Rp. 22442;

coerenze da nord in senso orario: intercapedine su cortile, restante unità immobiliare del piano (sub. 30), intercapedine su corso Rosselli, altra proprietà, vano ascensore, vano scala, salvo altre.

A seguito delle variazioni d'ufficio del 31.10.2013 per "bonifica identificativi catastali" e del 09.11.2015 per "inserimento in visura dei dati di superficie" e delle variazioni docfa presentate dalla proprietà il 12.04.2012 per "variazione della destinazione (laboratorio-ufficio)" e del 15/19.07.2016 per "diversa distribuzione degli spazi interni", l'unità immobiliare pignorata, originariamente identificata con il foglio 182 particella 812 sub. 31 (poi sub. 39 per il cambio d'uso), è attualmente censita al catasto fabbricati di Torino con il foglio **1338** particella **366** subalterno **39** (corso Rosselli Carlo e Nello n. 68, piano s1, zona censuaria 1, categoria A/10, classe 1, vani 8, superficie catastale mq. 228, rendita catastale €. 4.462,19) e volturata a "----- con sede in -----, cod. fis.: -----, proprietà 1/1" (allegato 2).

Consistenza, distribuzione interna dei vani e coerenze sono riportate anche nella planimetria indicativa dello stato attuale (allegato 3).

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	228,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di mercato del bene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 319.000,00
Valore di vendita giudiziaria del bene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 275.000,00

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

Dagli accertamenti compiuti all'agenzia delle entrate di Torino 1, risulta che l'unità immobiliare è occupata dalla "-----" con sede a ----- (cod. fis.: -----), in forza di contratto di locazione commerciale stipulato dall'esecutata il 16.12.2015, registrato telematicamente a Torino 3 il 05.07.2016 al n. 6632 - serie 3T - codice identificativo TTM16T006632000PG (allegato 4). La data di registrazione è anteriore a quella di trascrizione del

creditore procedente: Aporti S.r.l.

debitrice eseguita: -----

Pagina 3 di 12



pignoramento immobiliare. Il contratto, prodotto in copia dalle parti, ha le seguenti caratteristiche:
- durata di anni "6 + 6 (sei più sei)" decorrenti dal 01.01.2016 al 31.12.2021;
- canone annuo di "€. 10.200,00" corrisposto in dodici rate mensili anticipate di "€. 850,00".

Il contratto è stato prorogato per la medesima durata "6 + 6 (sei più sei)" decorrenti dal 01.01.2022 al 31.12.2027 con mod. RLI prot. 22011727443817364 registrato a Torino 3 il 17.12.2022.

In occasione del sopralluogo interno eseguito il 04.09.2024 congiuntamente al custode giudiziario e al rappresentante legale dell'esecutata si è accertato che il bene pignorato è effettivamente occupato dalla conduttrice (attualmente amministratore protempore del condominio) e utilizzato per la destinazione d'uso assentita. Nella determinazione del richiesto valore attuale di mercato della massa pignorata, lo scrivente terrà in debito conto l'incidenza generata dal sopracitato stato occupazionale riservandosi comunque sull'esistenza di eventuali titoli o pattuizioni posti in essere senza la prevista formalizzazione nei pubblici uffici di competenza.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Le ispezioni eseguite in data odierna alla conservatoria dei registri immobiliari di Torino 1, aggiornate al 06.12.2024, evidenziano le seguenti formalità pregiudizievoli gravanti sull'immobile esecutato indicate ai punti 4.2, la cui cancellazione avverrà 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 (solo per mutui): €. 35,00 per ogni formalità;
- ipoteche volontarie (non mutui), giudiziali, legali: imposta ipotecaria pari allo 0,5% sul minor importo tra "iscrizione totale dell'ipoteca e prezzo di aggiudicazione" con un minimo di €. 200,00 oltre €. 94,00 di imposta di bollo e tassa ipotecaria, per ogni formalità.

L'importo complessivo sarà determinato dai competenti uffici della conservatoria dei registri immobiliari di Torino 1 in funzione del prezzo di aggiudicazione, della tipologia e del numero di formalità da cancellare, di nuove imposte in vigore al momento del trasferimento.

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna.

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: nessuna.

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico:

l'area sulla quale insiste il bene in questione non è gravata da diritti di censo, livello o usi civici a favore di terzi.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso (regolamento condominiale):

dagli atti di provenienza e dal regolamento condominiale non risultano gravare sul bene pignorato particolari diritti reali, vincoli o oneri, formalizzati a favore di terzi e rimanenti a carico dell'acquirente (ivi compresi quelli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o connessi con il suo carattere storico - artistico), 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 ai sensi di legge e del vigente regolamento condominiale.

Il condominio di corso Rosselli n. 66 - 68 è disciplinato dal regolamento contrattuale allegato con la lettera "B" all'atto di deposito rogito notaio Giovanni Ghione del 02.07.1963, rep. 83065 - racc. 31809, trascritto a Torino 3 il 12.07.1963 ai nn. Rg. 28339 - Rp. 22442.

creditore procedente: Aporti S.r.l.

debitrice esecutata: - - - - -



Detto regolamento prevede i seguenti vincoli di destinazione d'uso ovvero limitazioni all'utilizzo del bene pignorato (allegato 5):

**"REGOLAMENTO DI CONDOMINIO DEL CASEGGIATO
IN TORINO = CORSO ROSSELLI 66 = 68**

Il presente regolamento è obbligatorio per i comproprietari nonché per gli eventuali locatari, acquirenti successivi e successori a qualunque titolo nella proprietà degli appartamenti o magazzini - laboratori e autorimesse.

...omissis...

ART. 4°

DISPOSIZIONI SPECIALI PER IL PRIMO PIANO INTERRATO O PIANO SEMINTERRATO E PER IL PIANO RIALZATO.

I locali al piano seminterrato potranno essere adibiti ad uffici, magazzini o laboratori.

L'intercapedine esistente verso via al piano seminterrato e sino al piano cantinato è in uso ai due piani; la spesa del relativo precario sarà a carico per metà del piano seminterrato e per metà alle altre parti del condominio.

...omissis...

ART. 16°

OBBLIGHI DIVERSI DEI CONDOMINI

I comproprietari si impegnano in modo assoluto di usare da buon padre di famiglia dei locali acquistati.

Gli appartamenti ed il piano seminterrato non potranno essere adibiti ad uso sanatori, gabinetti per la visita e cura di malattie infettive o contagiose, agenzie di pegno, scuole tanto diurne che serali, circoli, sale da ballo, ritrovi di divertimento e passatempo, ed in genere a qualsivoglia altro uso che sia contrario all'igiene ed al decoro dell'edificio. ...omissis...".

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA

4.2.1. Iscrizioni:

- 1) ipoteca volontaria iscritta il 06.08.2004 ai nn. Rg. 39832 - Rp. 8777 e successiva ipoteca in rinnovazione iscritta il 26.07.2024 ai nn. Rg. 32000 - Rp. 4764 (allegato 6):
favore: Unicredit Banca S.p.a. (ipoteca 2004); Bolina Spv S.r.l. (rinnovo 2024)
contro: -----; ;
iscrizione: €. 300.000,00;
cancellazione totale: la formalità colpisce esclusivamente l'immobile pignorato;
- 2) ipoteca legale iscritta il 13.04.2016 ai nn. Rg. 12100 - Rp. 1860:
favore: Equitalia Nord S.p.a.;
contro: -----; ;
iscrizione: €. 248.459,88;
cancellazione totale: la formalità colpisce esclusivamente l'immobile pignorato;
- 3) ipoteca legale iscritta il 08.02.2022 ai nn. Rg. 4800 - Rp. 794:
favore: Agenzie delle entrate - riscossione S.p.a.;
contro: -----; ;
iscrizione: €. 2.608.313,48;
cancellazione totale: la formalità colpisce esclusivamente l'immobile pignorato;

4.2.2. Trascrizioni:

- 1) pignoramento immobiliare trascritto il 06.05.2024 ai nn. Rg. 17977 - Rp. 14154:
favore: Aporti S.r.l.;
contro: -----; ;
cancellazione totale: la formalità colpisce esclusivamente l'immobile pignorato.

creditore procedente: Aporti S.r.l.

debitrice esecutata: -----

Pagina 5 di 12



4.2.3. Altre trascrizioni: nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

5.1. SPESE CONDOMINIALI

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€.	4.290,50
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€.	0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€.	0,00
Dai riparti spese ricevuti dall'amministratore protempore risulta quanto segue:		
✓ preventivo condominio ordinario 2024:	€.	904,61
✓ spese condominiali arretrate nel biennio precedente (gestione ordinaria 2023):	€.	376,27
✓ spese condominiali straordinarie:	€.	0,00

Ai sensi dell'articolo 63 comma 4° delle disposizioni d'attuazione del codice civile, l'aggiudicatario sarà comunque responsabile in solido con l'esecutata unicamente delle spese insolute condominiali e del riscaldamento, sia ordinarie che straordinarie, riferite all'annualità gestionale in corso (non solare) e a quella precedente, rispetto alla data di trasferimento della proprietà in suo favore. Ad eccezione degli importi a preventivo, le spese pregresse nei due anni anteriori la data della presente perizia, sono quindi da intendersi puramente indicative. È consigliabile che gli interessati verifichino preliminarmente lo stato del debito in prossimità della data dell'asta così da quantificare le reali spese a carico del bene esecutato nel periodo di competenza legale (amministratore protempore: "studio CIMAS S.a.s. Rag. Massimo Panelli, tel.: 011 / 318.51.50").

5.2. PROCEDIMENTI GIUDIZIARI

Dagli accertamenti eseguiti negli uffici di competenza, il bene pignorato non è oggetto di ulteriori vertenze giudiziarie oltre la presente procedura esecutiva.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1. PROPRIETA' ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO

Al "06.05.2024", data di trascrizione del pignoramento immobiliare a favore della creditrice procedente, la piena proprietà del bene in questione era intestata per l'intero alla società esecutata.

6.2. CRONISTORIE DEL VENTENNIO

In merito alle vicende del bene esecutato nel ventennio anteriore la trascrizione del pignoramento immobiliare (07.05.2004 ÷ 06.05.2024), si elencano qui di seguito i nominativi dei titolari e i dati dei rispettivi titoli di acquisto della proprietà pignorata:

- 1) atto di c/v rogito notaio Oscar Ghione (coadiutore temporaneo del notaio Giovanni Ghione) del 31.07.1964, rep. 89177 - racc. 32656
trascritto a Torino 3 il 27.08.1964 ai nn. Rg. 30232 - Rp. 23421 (allegato 7):
la "-----" con sede a Torino vendeva a ----- in ----- nata a --- il ---,---- (prima proprietaria per atto tra vivi anteriore al ventennio), l'intera piena proprietà dell'originario locale in maggior corpo dal frazionamento del quale è stata originato l'immobile esecutato;
- 2) atto di c/v rogito notaio Gustavo Gili del 30.07.2004, rep. 252 - racc. 175
trascritto a Torino 1 il 06.08.2004 ai nn. Rg. 39829 - Rp. 25034 (allegato 8):

creditore procedente: Aporti S.r.l.

debitrice esecutata: -----

Pagina 6 di 12



----- nata a --- il ---, cod. fis.: -----, vendeva alla "-----
-----" con sede a Torino, cod. fis.: ----- (attuale proprietà esecutata) l'intera piena
proprietà del bene esecutato ottenuto dal frazionamento dell'originario immobile in maggior
corpo.

6.3. PRIMO TITOLO DI ACQUISTO ANTERIORE AL VENTENNIO

Il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al ventennio è il suddetto atto di c/v rogito
notaio Oscar Ghione (coadiutore temporaneo del notaio Giovanni Ghione) del 31.07.1964, rep. 89177 -
racc. 32656, trascritto a Torino 3 il 27.08.1964 ai nn. Rg. 30232 - Rp. 23421 (allegato 7).

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

7.1. PRATICHE EDILIZIE

Dagli accertamenti compiuti in archivio edilizio risulta che l'edificazione dello stabile compendiante
il bene pignorato è stata autorizzata con licenza edilizia n. 2819 del 28.05.1962 (allegato 9).

L'immobile è stato oggetto delle seguenti varianti:

- 1) istanza di condono gratuito opere interne ex art. 48 legge n. 47/1985 - prot. 1989/9/22908 del
25.03.1986, per "costruzione tramezzi interni, apertura due finestre nell'intercapedine adiacente i
servizi igienici" (allegato 10);
- 2) comunicazione opere libere prot. 2004/16/11518 del 28.07.2004 per "cambio d'uso senza opere
da magazzino a ufficio", come da ordine di servizio n. 8/1999 del 14.12.1999 (allegato 11);
- 3) accertamento opere abusive prot. 2012/4/14325 del 16.07.2012 per "cambio destinazione d'uso",
archiviata senza provvedimenti dal tecnico istruttore per avvenuta dimostrazione del suddetto
titolo abilitativo (allegato 12).

L'immobile pignorato non è oggetto di condoni edilizi non definiti, istanze di variante non eseguite
o lavori in corso d'opera.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA

Ai sensi dell'art. 30 comma 2 del D.P.R. n. 380/2001 non viene richiesto il certificato di destinazione
urbanistica dell'area, essendo oggetto di stima un bene facente parte di condominio entrostante a
terreno già edificato della superficie minore di mq. 5000. Dall'esame della cartografia e delle norme
tecniche di attuazione (N.T.A.) del vigente P.R.G.C., risulta che gli stessi ricadono in "Zona Urbana
Consolidata Residenziale Mista" (art. 12 N.T.A.) e in area normativa "Residenza R2" (art. 8 N.T.A.),
nelle quali i principali interventi edilizi consentiti sono la "manutenzione ordinaria e straordinaria"
(art. 4 N.T.A.). Dalla lettura della tavola "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e
dell'idoneità alla utilizzazione urbanistica" approvata con la variante strutturale n. 100 al P.R.G.C.
(variante geologica) risulta invece che l'area sulla quale sorge il compendio ricade in "Parte Piana:
Classe di stabilità I(P)".

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA

Per quanto potuto accertare, dal raffronto tra stato di fatto (allegati 1 e 3) e stato assentito (allegati
9 ÷ 11) si segnalano le seguenti difformità:

- 1) divisione in due distinte unità immobiliari indipendenti dell'originario locale in corpo unico;
- 2) creazione di ascensore interno collegante l'immobile pignorato con la sottostante cantina terza non



- pignorata al piano interrato (allegato 1 foto 28 ÷ 30);
- 3) posa di serramento fisso con porta scorrevole tra il vano "ufficio" e il retrostante "archivio" (allegato 1 foto 29 ÷ 31 e 35);
 - 4) apertura di porta tagliafuoco nella "sala riunioni" nell'intercapedine verso strada (allegato 1 foto 41 ÷ 43);
 - 5) creazione di nuovi servizi igienici dotati di aerazione forzata e vano ripostiglio (allegato 1 foto 57 ÷ 68);
 - 6) lievi differenze nelle posizioni dei tramezzi e delle porte d'accesso ai singoli vani.

L'installazione dell'ascensore non è mantenibile, l'impianto dev'essere rimosso e il solaio mancante ricostruito; il vano che se ne ottiene può essere mantenuto e destinato a ripostiglio o vano tecnico.

I servizi igienici prospettano internamente su ampio locale disimpegno privo di aerazione forzata; tale circostanza, in contrasto con le attuali norme igienico edilizie, non è sanabile e dovrà essere realizzato adeguato impianto di aspirazione forzata.

L'apertura di porta verso l'intercapedine comune necessita del nulla osta favorevole dell'assemblea condominiale.

Fermo restando l'obbligo a carico dell'aggiudicatario di un più accurato rilievo metrico del bene e delle verifiche dimensionali dello stato di fatto con le tolleranze di legge, le difformità, previa realizzazione di quanto sopra riportato, possono essere regolarizzate a sua esclusiva cura e spese con S.C.I.A. in sanatoria ex art. 37 del D.P.R. 380/2001.

Rimangono ad esclusiva cura e spese dell'aggiudicatario gli oneri comunali per la protocollazione dell'istanza e la sanzione amministrativa, stimabili indicativamente e con tutte le riserve del caso in circa €. 2.400,00 e i costi (qui non determinabili) del professionista abilitato per l'espletamento dei permessi comunali e delle eventuali opere di ripristino edili e impiantistiche.

In caso di eventuale diniego l'aggiudicatario dovrà attenersi a quanto successivamente ordinato dal Comune di Torino, rimanendo a sua cura e spese ogni eventuale onere a carico del bene pignorato anche nel caso di opere posteriori al sopralluogo o in difformità ad eventuali permessi edilizi reperiti o resi disponibili dall'ufficio tecnico, successivamente al deposito della presente relazione.

La presente verifica di conformità riguarda unicamente l'unità immobiliare pignorata così come identificata al punto 1) della perizia e così come meglio rappresentata nella scheda catastale, con esclusione delle parti comuni dello stabile (volumi edificati, ingombri, strutture, cortile, androne, vano scale, sporti, ecc. ecc.) trasferibili in quota parte di proprietà.

Quanto sopra è stato tenuto in debito conto per la determinazione del più probabile valore attuale di mercato della quota pignorata.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE

La rappresentazione grafica dell'unità immobiliare corrisponde sostanzialmente agli stati assentiti ad eccezione delle difformità accertate. Conclusa la sanatoria edilizia, l'aggiudicatario provvederà a sua cura e spese anche all'aggiornamento della planimetria mediante variazione docfa per "*esatta rappresentazione grafica*", per un importo di €. 100,00 per spese e tributi catastali.

Rimangono a esclusivo carico dell'aggiudicatario anche i costi qui non quantificati del professionista abilitato per la predisposizione degli atti di aggiornamento e le eventuali sanzioni determinate dall'Ufficio Provinciale di Torino in funzione della tardiva presentazione.



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA

Non si rilevano difformità urbanistiche.

8.4. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Sulla scorta di quanto è dato sapere allo scrivente, attualmente l'immobile non è dotato dell'attestato di prestazione energetica previsto dalle vigenti normative nazionali ed europee.

L'aggiudicatario assumerà a proprio carico ogni onere relativo.

BENI IN TORINO, CORSO FRATELLI ROSSELLI N. 68, DI CUI AL PUNTO A)

UFFICIO/STUDIO PRIVATO

LOTTO UNICO

quota 1/1 piena proprietà

Comune di Torino, corso Fratelli Rosselli n. 68:

- 1) Al piano seminterrato (con fermo corsa ascensore): ampio locale uso **ufficio/studio privato** con accesso dal pianerottolo comune, composto da ingresso, sei vani principali per "ufficio / archivio / sala riunioni" e quattro vani accessori per "servizi igienici / disimpegno / ripostiglio", graficamente rappresentato in corpo unico con la restante adiacente porzione del piano nella planimetria allegata sotto la lettera "E" all'atto di deposito del regolamento di condominio, rogito notaio Giovanni Ghione del 02.07.1963, rep. 83065 - racc. 31809, trascritto a Torino il 31.12.07.1963 ai nn. Rg. 28339 - Rp. 22442;

coerenze da nord in senso orario: intercapedine su cortile, restante unità immobiliare del piano (sub. 30), intercapedine su corso Rosselli, altra proprietà, vano ascensore, vano scala, salvo altre.

A seguito delle variazioni d'ufficio del 31.10.2013 per "bonifica identificativi catastali" e del 09.11.2015 per "inserimento in visura dei dati di superficie" e delle variazioni docfa presentate dalla proprietà il 12.04.2012 per "variazione della destinazione (laboratorio-ufficio)" e del 15/19.07.2016 per "diversa distribuzione degli spazi interni", l'unità immobiliare pignorata, originariamente identificata con il foglio 182 particella 812 sub. 31 (poi sub. 39 per il cambio d'uso), è attualmente censita al catasto fabbricati di Torino con il foglio **1338** particella **366** subalterno **39** (corso Rosselli Carlo e Nello n. 68, piano s1, zona censuaria 1, categoria A/10, classe 1, vani 8, superficie catastale mq. 228, rendita catastale €. 4.462,19) e volturata a "----- con sede in -----, cod. fis.: -----, proprietà 1/1" (allegato 2).

Consistenza, distribuzione interna dei vani e coerenze sono riportate anche nella planimetria indicativa dello stato attuale (allegato 3).

DESCRIZIONE DELLA ZONA E DEL FABBRICATO

Trattasi di compendio immobiliare costituito da fabbricato condominiale medio/signorile elevato a nove piani f.t. con due distinte scale, dotate di impianto ascensore comune, fronteggianti corso Rosselli, oltre sottotetti, seminterrato per locali con destinazione terziaria e interrato per cantine di pertinenza. L'originaria epoca costruttiva risale alla prima metà degli anni '60 del secolo scorso.

Il fabbricato è dotato di portineria e alloggio per custode ma non dispone del servizio di portineria.

Il **condominio** presenta in sintesi le seguenti caratteristiche costruttive (allegato 1 foto 1 ÷ 16):

creditore procedente: Aporti S.r.l.

debitrice esecutata: -----

Pagina 9 di 12



- struttura portante in c.a.; orizzontamenti e solette balconi in latero-cemento; tetto in legno con manto di copertura in tegole marsigliesi; tamponamenti lato strada rivestiti in marmo (piano seminterrato/rialzato), intonaco e piastrelle di ceramica; tamponamenti lato cortile intonacati e tinteggiati; pluviali incassati; portone in alluminio e vetri con impianto videocitofonico; atrio in marmo dotato di piattaforma per disabili e mancorrente con piantoni e corrimano in ottone; pianerottolo pavimentato in marmo, pareti tinteggiate con rivestimento in perlinato; impianto antincendio con manichette idranti incassate; vano scala tinteggiato con gradini in marmo; ringhiera in ferro smaltato dotata di mancorrente ligneo.

Lo stato di conservazione risulta in correnti condizioni manutentive.

La zona di ubicazione semiperiferica, non distante dall'ospedale Mauriziano, è ad alta densità residenziale abitativa con prevalenza di edifici della stessa epoca e tipologia costruttiva, ben servita da servizi e mezzi di trasporto pubblico nonché strutture collettive e commerciali private con alimentari e negozi di prima necessità.

DESCRIZIONE DEL BENE PIGNORATO

In merito alle caratteristiche interne dell'**ufficio/studio privato** (allegato 1 foto 17 ÷ 68) si riferisce sinteticamente quanto segue:

accesso: porta blindata con campanello, citofono esterno e antifurto;

pavimenti: parquet laminato, moquette (sala riunioni) e ceramica (bagni);

rivestimenti: tinteggiatura e ceramica (bagni);

serramenti esterni: finestre vasistas in metallo con vetri traslucidi;

serramenti interni: tramezzi in muratura ordinaria con porte scorrevoli in legno tamburato e vetri traslucidi;

impianto elettrico: sottotraccia con frutti a incasso (non a norma o da verificare);

impianti sanitari: bagno principale aerato meccanicamente, dotato di lavabo, tazza igienica, bidet; rubinetterie cromate; bagno secondario aerato meccanicamente, dotato di tazza igienica e lavabo per disabili; acqua calda sanitaria prodotta da boiler elettrico installato nel primo bagno;

impianto riscaldamento: climatizzatore autonomo composta da compressore posto nell'intercapedine comune (allegato 1 foto 43 e 44), canalizzazioni e diffusori d'aria nel controsoffitto a quadrotti in cartongesso (allegato 1 foto 20, 22, 24, 26, 28, 33, 34, 36 ÷ 41, 45 ÷ 48, 50, 52, 54 ÷ 57).

Lo stato di conservazione interno è in normali condizioni manutentive.

CONSISTENZA

Criterio di misurazione consistenza reale:

Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari

Criterio di calcolo consistenza commerciale:

D.P.R. 23.03.1998 n. 138 (allegato C)

descrizione	consistenza mq.		indice		commerciale mq.
ufficio/studio privato	228,80	x	100 %	=	228,80
arrotondamento per difetto	-0,80	x	100 %	=	-0,80
Totale:	228,00				228,00

creditore procedente: Aporti S.r.l.

debitrice esecutata: - - - - -



VALUTAZIONE

Procedimento di stima:
comparativo monoparametrico in base al prezzo medio.

SUPERFICIE COMMERCIALE INDICATIVA

La superficie commerciale dell'unità immobiliare pignorata rilevata graficamente dalla planimetria catastale in atti e normalizzata secondo le percentuali di cui all'allegato "C" del D.P.R. 23.03.1998 n. 138, risulta di circa mq. 228 così determinata:

- ufficio/studio privato: mq. 228,80 x 100% = mq. 228,80;
- arrotondamento per difetto: mq. 0,80 x 100% = mq. 0,80.

VALORE DI LIBERO MERCATO

La stima del più probabile valore attuale di mercato tiene conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche del compendio e del bene pignorato (zona di ubicazione, vetustà, caratteristiche tipologiche e costruttive, stato di manutenzione generale, altezza di piano, presenza di impianto ascensore, consistenza e distribuzione interna dei vani, qualità dei materiali di finitura e degli impianti tecnologici) del corrente stato occupazionale, dei vincoli condominiali, dell'entità degli abusi edilizi, dell'esito degli accertamenti compiuti nei pubblici uffici e dell'attuale andamento del mercato di beni simili riscontrabili in zona.

Le quotazioni territoriali di O.M.I. e F.I.M.A.A. prevedono per la tipologia in questione i seguenti valori unitari per alloggi in "stato conservativo normale":

- O.M.I. - Agenzia delle Entrate (uffici privati): tra € 1.000,00 ÷ 1.950,00;
- F.I.M.A.A. (uffici privati): tra € 1.400,00 ÷ 2.000,00.

Pertanto sulla base delle suddette valutazioni, individuato in €/mq. 1.400,00 il valore unitario al quale rapportare la superficie commerciale in linea con le quotazioni di mercato e con la situazione interna accertata, si ritiene di procedere in via prudenziale alla determinazione del più probabile valore attuale di mercato dell'intera quota di proprietà del cespite, adottando il metodo di stima analitico, in netti e arrotondati:

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO

Valore superficie principale:	mq. 228,00 x €/mq. 1.400,00 =	€.	319.200,00
Arrotondamento per difetto:		€.	200,00

RIEPILOGO VALORI CORPO

Valore di mercato (1/1 di piena proprietà):	€.	319.000,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€.	319.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

La presente valutazione deve intendersi nello stato di fatto e di diritto in cui il cespite attualmente si trova, comprensivo di accessori e pertinenze, a corpo e non a misura, come visto e piaciuto con annessi diritti, azioni, ragioni e servitù attive e passive, fissi ed infissi, annessi e connessi, salvo migliori e più esatti confini e dati catastali, facendosi espresso riferimento agli atti di provenienza, per ogni altre condizioni, clausole, pesi ed oneri, che si intendono qui integralmente trascritti e riportati.

VALORE DI MERCATO (OMV)

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI

creditore procedente: Aporti S.r.l.

debitrice esecutata: - - - - -



ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	ufficio/studio privato	mq. 228,00	0,00	€. 319.000,00	€. 319.000,00
				€. 319.000,00	€. 319.000,00

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO

descrizione	importo
stato d'uso/manutenzione	- 1% - €. 3.190,00
vincoli e oneri giuridici	- 1% - €. 3.190,00
riduzione per stato locativo	- 10% - €. 31.900,00
spese di regolarizzazione delle difformità (cap. 8)	- €. 2.500,00
	- €. 40.780,00

Valore di mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 278.220,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV)

Riduzione del valore del 1% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: - €. 2.782,20

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: - €. 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: - €. 0,00

Riduzione per arrotondamento: - €. 437,80

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 275.000,00**

10) EVENTUALI PRESUPPOSTI DI APPLICABILITÀ DELL'ARTICOLO 1 COMMI 376 ÷ 378 DELLA LEGGE N. 178/2020

Il bene pignorato non è compreso in un fabbricato realizzato secondo i criteri di cui all'art. 1 commi 376 ÷ 378 della legge n. 178/2020 ossia un fabbricato in "regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata o agevolata, finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche".

Tanto si è ritenuto esporre all'Ill.mo G.E. in ordine al gradito incarico ricevuto.

Torino, lì **09.12.2024**

L'Esperto
geom. Gian Carlo La Vigna

