



# TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 2/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

rappresentata e difesa dall'Avv. Antonio Nardone

DEBITORE:

rappresentata e difesa dagli Avv.ti Giuseppe Paolo di Vico, Alessandra Coletti Moia

GIUDICE:

Dott.ssa Marta BARSOTTI

CUSTODE:

Ifir Piemonte - Istituto Vendite Giudiziarie S.r.l

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

TECNICO INCARICATO:

**Dott. Arch. Maurizio ORAZI**

*CONSULENTE TECNICO DEL GIUDICE*

Tel. 011.046.16.30

e-mail: [segreteria@architettoorazi.it](mailto:segreteria@architettoorazi.it)

PEC: [m.orazi@architettitorinopec.it](mailto:m.orazi@architettitorinopec.it)

## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

#### PER LA PIENA PROPRIETÀ

#### in Chieri (TO), Viale Sandro Pertini n. 51

- con accesso dalla scala "C", al piano terreno (1° f.t.), **alloggio** con annessa corte in uso esclusivo a tre lati, composto di ingresso su soggiorno con angolo cottura, disimpegno, ripostiglio, camera e bagno, alle coerenze: strada privata, viale di accesso comune, pianerottolo, vano scala, area esclusiva sub. 124, strada privata, verde condominiale, salvo altre;
- al piano interrato, **cantina** alle coerenze: locale autoclave, corridoio comune a tre lati, salvo altre.

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 879 sub. 123 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita 524,20 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 51, piano: S1-T, intestato

Si rimanda all'allegato 13.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza catastale complessiva alloggio e cantina:	73,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 98.550,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 96.000,00

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava occupato da

, in forza di contratto di locazione registrato a Pinerolo il 01/02/2019 al n. 672, serie 3T (allegato 14).

Durata del contratto dal 01/03/2019 al 28/02/2023, prorogato fino al 28/02/2027. Canone annuo € 3.960,00 (tremilanovecentosessanta/00) da pagarsi in rate mensili anticipate di € 330,00, oltre acconto spese per complessivi mensili € 45,00.

Si rimanda inoltre agli accertamenti esperiti presso l'Agenzia delle Entrate (allegato 1), restando inteso che quanto sopra accertato è riferito alla data della verifica e pertanto, considerate le tempistiche della vendita, chiunque intenda partecipare all'asta dovrà assumere le opportune informazioni per il tramite del Custode Giudiziario.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### GRAVAMI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO

Sulla scorta degli elementi acquisiti presso l'Archivio di Stato e l'Ufficio Territoriale di Torino

- Sezione Catasto Terreni, esaminata in epoca successiva la “Relazione sulle ricerche per la destinazione dei beni del Comune di Chieri (applicazione legge sugli usi civici)” presso il Commissariato per la liquidazione degli usi civici per il Piemonte, Liguria e Valle d’Aosta e della misura del sito della Regione Piemonte l’immobile esecutato non è gravato da censo, livello o uso civico.

#### **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 provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

**Convenzione edilizia** a rogito Notaio Giovanna Ioli di Torino del 18/04/2005 rep. 51306/18652, trascritta a Torino 2 il 16/05/2005 ai nn. 22552/14517 (allegato 2), tra il Comune di Chieri e l’Azienda Sanitaria Locale (A.S.L.) n. 8 ai sensi degli articoli 43 e 45 della L.R. n. 56 del 05/12/1977 e s.m.i., avente ad oggetto il Piano Esecutivo Convenzionato su terreni ubicati nel Comune di Chieri. Si precisa che con il medesimo atto la A.S.L. n. 8 ha ceduto gratuitamente al Comune di Chieri le aree a servizio dei lotti edificabili, individuate ai fini del rispetto degli standards di legge e necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

**Convenzione integrativa** alla suddetta convenzione a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21.09.2007 rep. 55824/21261, trascritta a Torino 2 il 11.10.2007 ai nn. 54800/32220 (allegato 3), tra il Comune di Chieri e la società esecutata unitamente ad altro soggetto attuatore.

**Convenzione edilizia** a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21.09.2007 rep. 55825/21262, trascritta a Torino 2 il 11.10.2007 ai nn. 54801/32221 (allegato 4), tra il Comune di Chieri e la società esecutata, ai sensi degli articoli 17 e 18 del D.P.R. 380/2001, relativa alla realizzazione di interventi di edilizia convenzionata per abitazione, avente validità di anni 20 dalla data di stipulazione.

Si precisa che, ai sensi dell’art. 11, a seguito di trasferimento della proprietà la parte acquirente, e successivamente i suoi eventuali aventi causa, subentra nella posizione giuridica della società esecutata concessionaria relativamente a tutti i diritti, oneri ed obblighi nascenti dalla medesima convenzione, con esclusione solamente di quelli relativi agli articoli 2, 3, 4, 5, 7 et 12.

Resta inteso che, nell’ambito della presente procedura esecutiva, il prezzo determinato non risulta vincolato ai sensi della suddetta convenzione, fermo restando che nel caso in cui l’acquirente alienasse a sua volta l’immobile entro la data di validità, questi dovrà strettamente attenersi a quanto ivi contenuto.

**Regolamento di condominio** depositato con atto a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21/12/2010 rep. 60656/24724, registrato a Torino il 12/01/2011 al n. 845 (allegato 5). Dalla disamina di detto documento, non sono previsti specifici vincoli attinenti all’immobile in questione.

Si precisa altresì che i suddetti atti devono intendersi qui integralmente trascritti.

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

4.2.1 *Iscrizioni:*

**Ipoteca volontaria**, iscritta il 03/04/2008 a Torino 2 ai nn. 16591/3326, a favore  
, contro

Importo ipoteca: € 21.800.000,00.  
Importo capitale: € 10.900.000,00.

**Ipoteca conc. amministrativa/riscossione**, iscritta il 19/03/2021 a Torino 2 ai nn. 11658/1811,  
a favore , contro

Importo ipoteca: € 181.866,00.  
Importo capitale: € 90.933,00.

**Ipoteca conc. amministrativa/riscossione**, iscritta il 19/11/2021 a Torino 2 ai nn. 52115/9092,  
a favore , contro

Importo ipoteca: € 425.397,06.  
Importo capitale: € 212.698,53.

#### 4.2.2 *Pignoramenti:*

**Pignoramento**, trascritto il 29/12/2023 a Torino 2 ai nn. 53747/40801, a favore di  
, contro

#### 4.2.3 *Altre trascrizioni: Nessuna.*

#### 4.2.4 *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

Si rimanda all'allegato 15.

### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Gestione ordinaria:	€ 95,12
Gestione riscaldamento:	€ 0,00

Si precisa inoltre che:

- le spese condominiali, attinenti come per legge agli ultimi due anni, sono state desunte dalla comunicazione pervenuta in data 12/09/2024 dall'amministratore condominiale (allegato 7);
- in considerazione delle tempistiche di trasferimento e delle disposizioni di attuazione del Codice Civile, chiunque intenda partecipare alla vendita, nella sua immediatezza, dovrà in ogni caso preliminarmente verificare la situazione debitoria sia attuale che pregressa, fermo restando che anche le eventuali pendenze che verranno computate dall'amministratore successivamente alla data suddetta resteranno a esclusivo carico dell'acquirente;
- le spese di cancellazione trascrizioni ed iscrizioni computate sono da intendersi indicative e non vincolanti in quanto tale importo sarà soggetto a variazione in considerazione del prezzo di aggiudicazione del bene;
- per quanto concerne i procedimenti giudiziari di cui al n. 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c. dalle informazioni assunte presso lo sportello del Ruolo Generale Contenziosi del Tribunale di Torino e dalle ispezioni ipotecarie eseguite a nome della società esecutata, risulta quanto prodotto nell'allegato 9.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Alla data di trascrizione del pignoramento (29/12/2023), l'immobile in oggetto risultava in capo per la piena proprietà alla società

, in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Giuseppe Tomaselli di Torino del 17/11/2005 rep. 453743, trascritto a Torino 2 il 29/11/2005 ai nn. 57438/36318 (allegato 10), con il quale acquisiva la proprietà dell'area sulla quale edificava direttamente il compendio ricomprendente l'unità in questione.

### Dante causa

, proprietaria in forza di atto di devoluzione - atto amministrativo del 19/06/2000 rep. 181, trascritto a Torino 2 il 09/12/2003 ai nn. 55881/37385.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1 PRATICHE EDILIZIE:

Dagli accertamenti esperiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Chieri, il compendio immobiliare ricomprendente l'immobile in questione risulta edificato in forza di Permesso di Costruire n. 182/2006 del 15/10/2007 nonché successiva Denuncia di Inizio Attività in variante 54/2010 prot. 3756 del 05/02/2010.

Si precisa inoltre che l'agibilità è da intendersi attestata a partire dal 29/01/2012, come da dichiarazione del Comune di Chieri in data 13/09/2012.

Si rimanda all'allegato 11.

### 7.2 SITUAZIONE URBANISTICA:

Dalla disamina della documentazione urbanistica disponibile sul sito internet del Comune di Chieri, il compendio ricomprendente l'immobile in questione risulta ricadere in Area Normativa Cr29 - aree di completamento come definite all'art. 13 punto f.l.r. 56/77.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1 CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2 CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3 CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4 CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

IMMOBILE IN CHIERI (TO), VIALE SANDRO PERTINI N. 51

## ALLOGGIO E CANTINA PER LA PIENA PROPRIETÀ

### in Chieri (TO), Viale Sandro Pertini n. 51

- con accesso dalla scala "C", al piano terreno (1° f.t.), **alloggio** con annessa corte in uso esclusivo a tre lati, composto di ingresso su soggiorno con angolo cottura, disimpegno, ripostiglio, camera e bagno, alle coerenze: strada privata, viale di accesso comune, pianerottolo, vano scala, area esclusiva sub. 124, strada privata, verde condominiale, salvo altre;
- al piano interrato, **cantina** alle coerenze: locale autoclave, corridoio comune a tre lati, salvo altre.

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 879 sub. 123 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita 524,20 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 51, piano: S1-T, intestato \_\_\_\_\_, proprietà 1000/1000.

Si rimanda all'allegato 13.

DESCRIZIONE:

Trattasi di fabbricato elevato a 4 piani fuori terra, oltre interrato, posto in zona periferica dotata dei principali servizi comunali, la cui costruzione risulta ultimata nel 2010, avente accesso pedonale dal civico 51 del Viale Sandro Pertini, nonché accessi carrai dal civico 12 del Viale della Repubblica e dal civico 5 della Via Giacinto Giordano, che presenta sinteticamente le seguenti caratteristiche: struttura portante in c.a., tetto a falde con mando di copertura in tegole; tamponamenti intonacati e tinteggiati al civile; orizzontamenti e solette balconi in laterocemento con ringhiere in ferro; serramenti esterni in pvc con interposti vetri doppi protetti da gelosie in pvc.

Ogni scala è dotata di ascensore e non dispone del servizio di portineria.

Stato manutentivo buono.





In merito ai materiali di finitura, impianti e dotazioni interne relative all'alloggio, si riferisce sinteticamente quanto segue: accesso da porta blindata; pavimentazioni in monocottura; rivestimenti in ceramica (bagno e pareti attrezzate angolo cottura); pareti intonacate e tinteggiate al civile; porte interne in legno; impianto sanitario con dotazioni ordinarie; impianto elettrico intubato sottotraccia; impianto di riscaldamento centralizzato con corpi radianti in alluminio. Area esterna esclusiva recintata, pianeggiante, a verde con camminamenti sul perimetro del fabbricato. Stato manutentivo: buono.





Per una migliore comprensione si rimanda alla documentazione fotografica (allegato 16).

CLASSE ENERGETICA:

Dagli accertamenti effettuati presso il Sistema Informativo per la Prestazione Energetica degli Edifici della Regione Piemonte, non risultano sussistere Attestati di Prestazione Energetica.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Tenuto conto del contenuto della presente relazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della consistenza superficiera del bene da ritenersi indicativa e non vincolante, come desumibile dalla visura catastale, del corrente stato occupazionale, dell'andamento del mercato immobiliare, delle indagini condotte, delle caratteristiche tecnico-costruttive e manutentive (vetustà, qualità e stato), delle risultanze emerse dagli accertamenti eseguiti presso i pubblici uffici e sulla località, della sussistenza delle già citate convenzioni edilizie, si ritiene di procedere alla determinazione del più probabile valore attuale di mercato del bene eseguito in via prudenziale, adottando un criterio di stima sintetico-comparativo, come segue:

mq. 73,00 x €/mq. 1.350,00 = € 98.550,00 (novantottomilacinquecentocinquanta/00)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **€ 98.550,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La perizia è svolta con riserva:

- sugli eventuali vizi e/o difetti occulti, non rilevabili da semplici sopralluoghi nei tempi a disposizione;



- sulla conformità normativa di tutti gli impianti;
- sulla interpretazione di tutte le normative urbanistico edilizie comunali qualora sia assente un progetto da esaminare.

Inoltre il valore finale assegnato deve intendersi nello stato di fatto e di diritto in cui il bene attualmente si trova, comprensivo di accessori e pertinenze, a corpo e non a misura, come visto e piaciuto con annessi diritti, azioni, ragioni, vincoli e servitù attive e passive, fissi ed infissi, annessi e connessi, salvo migliori e più esatti confini e dati catastali, fermo restando che chiunque intenda partecipare alla vendita giudiziaria, dovrà preventivamente verificare a propria cura e spese lo stato dei luoghi e locativo, la situazione tecnico-giuridico amministrativa senza poter vantare, a seguito di un eventuale trasferimento, qualsivoglia diritto o rivalsa nei confronti della procedura e dei suoi professionisti.

### VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

Alloggio e cantina € 98.550,00

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap. 8): € 0,00

Si precisa che nel caso di specie non si applica alcuna riduzione di valore, in quanto le spese condominiali insolute sono già state decurtate ed ulteriori voci quali esemplificativamente: differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, assenza di garanzia per vizi, immediatezza vendita, ecc..., tengono già in debito conto delle determinazioni estimative qui assunte e della tipologia di vendita giudiziaria

€ 0,00

Spese di cancellazione trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: € 1.465,00

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art 568 c.p.c.: € 95,12

Riduzione per arrotondamento: € 989,88

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova

€ 96.000,00

## LOTTO 2

### 1. IDENTIFICAZIONE BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

#### PER LA PIENA PROPRIETÀ

##### in Chieri (TO), Viale Sandro Pertini n. 51

- con accesso dalla scala "C", al piano primo (2° f.t.), **alloggio**, composto di ingresso su soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere e bagno, alle coerenze: aria su corte esclusiva sub. 123, alloggio sub. 126, pianerottolo, vano scala, salvo altre;
- al piano interrato, **cantina** alle coerenze: autorimessa sub. 52, cantina sub. 133, cantina sub. 136, corridoio comune, cantina sub. 126, salvo altre.

##### in Chieri (TO)

##### con accesso carraio da Via Giacinto Giordano n. 5 e Viale della Repubblica n. 12

- al piano interrato, **autorimessa privata** alle coerenze: corsia di manovra, autorimessa sub. 52, cantina sub. 126, corridoio comune, autorimessa sub. 54, salvo altre.

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 879 sub. 125 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 599,09 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 51, piano: S1-1;
- foglio 52 particella 879 sub. 53 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 18 m<sup>2</sup>, rendita 96,68 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 5 - Viale della Repubblica n. 12, piano: S1;

intestati \_\_\_\_\_, proprietà  
1000/1000.

Si rimanda all'allegato 17.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza catastale complessiva alloggio e cantina: 83,00 m<sup>2</sup>  
Consistenza catastale complessiva autorimessa: 19,00 m<sup>2</sup>

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto  
in cui si trova: € 115.150,00  
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto  
e di diritto in cui si trova: € 111.000,00

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Al momento del sopralluogo gli immobili risultavano occupati da \_\_\_\_\_, in forza di contratto di locazione registrato a Pinerolo il 14/02/2018 al n. 894, serie 3T (allegato 18).

Durata del contratto dal 01/04/2018 al 31/03/2022, prorogato fino al 31/03/2026. Canone annuo € 4.800,00 (quattromilaottocento/00) da pagarsi in rate mensili anticipate di € 400,00, oltre acconto spese per complessivi mensili € 60,00.

Si rimanda inoltre agli accertamenti esperiti presso l'Agenzia delle Entrate (allegato 1), restando inteso che quanto sopra accertato è riferito alla data della verifica e pertanto, considerate le

tempistiche della vendita, chiunque intenda partecipare all'asta dovrà assumere le opportune informazioni per il tramite del Custode Giudiziario.

#### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

##### GRAVAMI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO

Sulla scorta degli elementi acquisiti presso l'Archivio di Stato e l'Ufficio Territoriale di Torino - Sezione Catasto Terreni, esaminata in epoca successiva la "Relazione sulle ricerche per la destinazione dei beni del Comune di Chieri (applicazione legge sugli usi civici)" presso il Commissariato per la liquidazione degli usi civici per il Piemonte, Liguria e Valle d'Aosta e della visura del sito della Regione Piemonte l'immobile esecutato non è gravato da censo, livello o uso civico.

#### **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 provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

**Convenzione edilizia** a rogito Notaio Giovanna Ioli di Torino del 18/04/2005 rep. 51306/18652, trascritta a Torino 2 il 16/05/2005 ai nn. 22552/14517 (allegato 2), tra il Comune di Chieri e l'Azienda Sanitaria Locale (A.S.L.) n. 8 ai sensi degli articoli 43 e 45 della L.R. n. 56 del 05/12/1977 e s.m.i., avente ad oggetto il Piano Esecutivo Convenzionato su terreni ubicati nel Comune di Chieri. Si precisa che con il medesimo atto la A.S.L. n. 8 ha ceduto gratuitamente al Comune di Chieri le aree a servizio dei lotti edificabili, individuate ai fini del rispetto degli standards di legge e necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

**Convenzione integrativa** alla suddetta convenzione a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21.09.2007 rep. 55824/21261, trascritta a Torino 2 il 11.10.2007 ai nn. 54800/32220 (allegato 3), tra il Comune di Chieri e la società esecutata unitamente ad altro soggetto attuatore.

**Convenzione edilizia** a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21.09.2007 rep. 55825/21262, trascritta a Torino 2 il 11.10.2007 ai nn. 54801/32221 (allegato 4), tra il Comune di Chieri e la società esecutata, ai sensi degli articoli 17 e 18 del D.P.R. 380/2001, relativa alla realizzazione di interventi di edilizia convenzionata per abitazione, avente validità di anni 20 dalla data di stipulazione.

Si precisa che, ai sensi dell'art. 11, a seguito di trasferimento della proprietà la parte acquirente, e successivamente i suoi eventuali aventi causa, subentra nella posizione giuridica della società esecutata concessionaria relativamente a tutti i diritti, oneri ed obblighi nascenti dalla medesima convenzione, con esclusione solamente di quelli relativi agli articoli 2, 3, 4, 5, 7 e 12.

Resta inteso che, nell'ambito della presente procedura esecutiva, il prezzo determinato non risulta vincolato ai sensi della suddetta convenzione, fermo restando che nel caso in cui l'acquirente alienasse a sua volta l'immobile entro la data di validità, questi dovrà strettamente attenersi a quanto ivi contenuto.

**Regolamento di condominio** depositato con atto a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21/12/2010 rep. 60656/24724, registrato a Torino il 12/01/2011 al n. 845 (allegato 5).

Dalla disamina di detto documento, non sono previsti specifici vincoli attinenti all'immobile in questione.

Si precisa altresì che i suddetti atti devono intendersi qui integralmente trascritti.

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

### 4.2.1 Iscrizioni:

**Ipoteca volontaria**, iscritta il 03/04/2008 a Torino 2 ai nn. 16591/3326, a favore  
, contro

Importo ipoteca: € 21.800.000,00.  
Importo capitale: € 10.900.000,00.

**Ipoteca conc. amministrativa/riscossione**, iscritta il 19/11/2021 a Torino 2 ai nn. 52115/9092,  
a favore , contro

Importo ipoteca: € 425.397,06.  
Importo capitale: € 212.698,53.

### 4.2.2 Pignoramenti:

**Pignoramento**, trascritto il 29/12/2023 a Torino 2 ai nn. 53747/40801, a favore di  
, contro

### 4.2.3 Altre trascrizioni: *Nessuna.*

### 4.2.4 Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

Si rimanda all'allegato 19.

Si precisa che risulta sussistere contratto preliminare di compravendita trascritto a Torino 2 il 27/07/2023 ai nn. 33312/25402 con atto a rogito Notaio Maria Concetta Filippone del 24/07/2023 rep. 217874/9611 a favore di  
, ricomprensente, tra l'altro, gli immobili in oggetto.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

### Alloggio e cantina

Gestione ordinaria:	€ 0,00
Gestione riscaldamento:	€ 0,00

### Autorimessa privata

Gestione ordinaria:	€ 6,64
---------------------	--------

Si precisa inoltre che:

- le spese condominiali, attinenti come per legge agli ultimi due anni, sono state desunte dalla comunicazione pervenuta in data 12/09/2024 dall'amministratore condominiale (allegato 7);
- in considerazione delle tempistiche di trasferimento e delle disposizioni di attuazione del Codice Civile, chiunque intenda partecipare alla vendita, nella sua immediatezza, dovrà in ogni caso preliminarmente verificare la situazione debitoria sia attuale che pregressa, fermo

- restando che anche le eventuali pendenze che verranno computate dall'amministratore successivamente alla data suddetta resteranno a esclusivo carico dell'acquirente;
- le spese di cancellazione trascrizioni ed iscrizioni computate sono da intendersi indicative e non vincolanti in quanto tale importo sarà soggetto a variazione in considerazione del prezzo di aggiudicazione del bene;
  - per quanto concerne i procedimenti giudiziari di cui al n. 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c. dalle informazioni assunte presso lo sportello del Ruolo Generale Contenziosi del Tribunale di Torino e dalle ispezioni ipotecarie eseguite a nome della società esecutata, risulta quanto prodotto nell'allegato 9.

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Alla data di trascrizione del pignoramento (29/12/2023), l'immobile in oggetto risultava in capo per la piena proprietà alla società  
, in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Giuseppe Tomaselli di Torino del 17/11/2005 rep. 453743, trascritto a Torino 2 il 29/11/2005 ai nn. 57438/36318 (allegato 10), con il quale acquisiva la proprietà dell'area sulla quale edificava direttamente il compendio ricomprendente l'unità in questione.

### Dante causa

, proprietaria in  
forza di atto di devoluzione - atto amministrativo del 19/06/2000 rep. 181, trascritto a Torino 2 il 09/12/2003 ai nn. 55881/37385.

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1 PRATICHE EDILIZIE:**

Dagli accertamenti esperiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Chieri, il compendio immobiliare ricomprendente l'immobile in questione risulta edificato in forza di Permesso di Costruire n. 182/2006 del 15/10/2007 nonché successiva Denuncia di Inizio Attività in variante 54/2010 prot. 3756 del 05/02/2010.  
Si precisa inoltre che l'agibilità è da intendersi attestata a partire dal 29/01/2012, come da dichiarazione del Comune di Chieri in data 13/09/2012.

Si rimanda all'allegato 11.

### **7.2 SITUAZIONE URBANISTICA:**

Dalla disamina della documentazione urbanistica disponibile sul sito internet del Comune di Chieri, il compendio ricomprendente l'immobile in questione risulta ricadere in Area Normativa Cr29 - aree di completamento come definite all'art. 13 punto f l.r. 56/77.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1 CONFORMITÀ EDILIZIA:**

CRITICITÀ: NESSUNA

Dal raffronto tra quanto amministrativamente assentito con lo stato dei luoghi risultante al momento del sopralluogo, è stata accertata la demolizione di modesta porzione di muratura nel bagno.

Tale difformità può essere sanata mediante la presentazione di Comunicazione di Inizio Lavori

Asseverata in sanatoria ai sensi dell'art. 6 bis comma 5 del D.P.R. 380/2001, il cui importo di spesa, ricomprendente onorario di professionista abilitato, oneri e sanzione comunale, viene determinato in via del tutto indicativa e non vincolante in complessivi € 2.000,00 circa.

## 8.2 CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

In considerazione di quanto accertato al precedente paragrafo circa la conformità edilizia, sarà necessario procedere alla presentazione di pratica di variazione catastale per esatta rappresentazione grafica, il cui importo di spesa ricomprendente onorario di professionista abilitato e diritti catastali, viene determinato in via del tutto indicativa e non vincolante in complessivi € 500,00 circa.

## 8.3 CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

## 8.4 CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

IMMOBILI IN CHIERI (TO), VIALE SANDRO PERTINI N. 51  
VIA GIACINTO GIORDANO N. 5 / VIALE DELLA REPUBBLICA N. 12  
**ALLOGGIO, CANTINA E AUTORIMESSA PRIVATA  
PER LA PIENA PROPRIETÀ**

**in Chieri (TO), Viale Sandro Pertini n. 51**

- con accesso dalla scala "C", al piano primo (2° f.t.), **alloggio**, composto di ingresso su soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere e bagno, alle coerenze: aria su corte esclusiva sub. 123, alloggio sub. 126, pianerottolo, vano scala, salvo altre;
- al piano interrato, **cantina** alle coerenze: autorimessa sub. 52, cantina sub. 133, cantina sub. 136, corridoio comune, cantina sub. 126, salvo altre.

**in Chieri (TO)**

**con accesso carraio da Via Giacinto Giordano n. 5 e Viale della Repubblica n. 12**

- al piano interrato, **autorimessa privata** alle coerenze: corsia di manovra, autorimessa sub. 52, cantina sub. 126, corridoio comune, autorimessa sub. 54, salvo altre.

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 879 sub. 125 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 599,09 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 51, piano: S1-1;
- foglio 52 particella 879 sub. 53 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 18 m<sup>2</sup>, rendita 96,68 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 5 - Viale della Repubblica n. 12, piano: S1;

intestati

1000/1000.

, proprietà

Si rimanda all'allegato 17.

DESCRIZIONE:

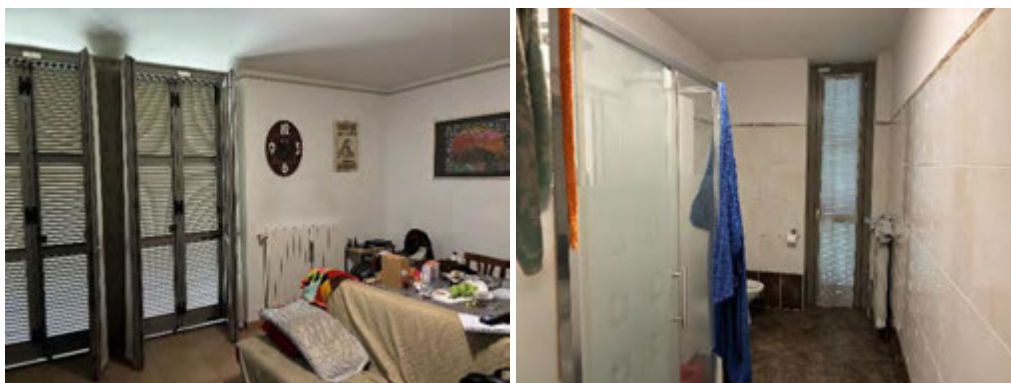
Trattasi di fabbricato elevato a 4 piani fuori terra, oltre interrato, posto in zona periferica dotata dei principali servizi comunali, la cui costruzione risulta ultimata nel 2010, avente accesso pedonale dal civico 51 del Viale Sandro Pertini, nonché accessi carrai dal civico 12 del Viale della Repubblica e dal civico 5 della Via Giacinto Giordano, che presenta sinteticamente le seguenti caratteristiche: struttura portante in c.a., tetto a falde con mando di copertura in tegole; tamponamenti intonacati e tinteggiati al civile; orizzontamenti e solette balconi in laterocemento con ringhiere in ferro; serramenti esterni in pvc con interposti vetri doppi protetti da gelosie in pvc.

Ogni scala è dotata di ascensore e non dispone del servizio di portineria.

Stato manutentivo buono.



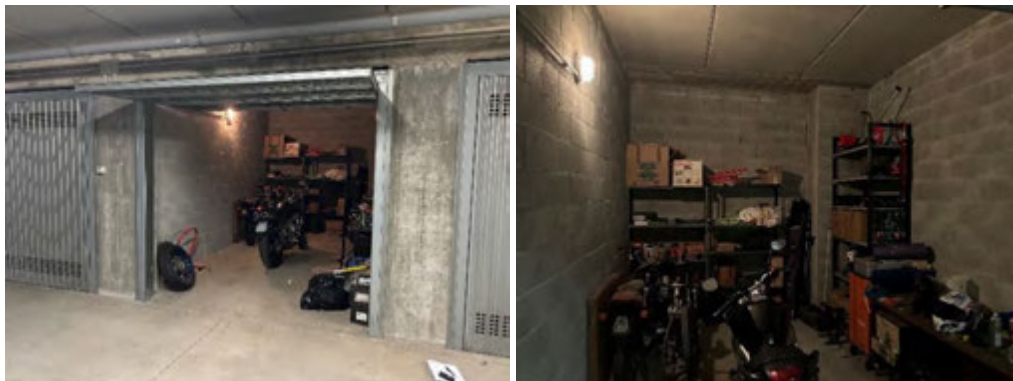
In merito ai materiali di finitura, impianti e dotazioni interne relative all'alloggio, si riferisce sinteticamente quanto segue: accesso da porta blindata; pavimentazioni in monocottura; rivestimenti in ceramica (bagno e pareti attrezzate angolo cottura); pareti intonacate e tinte al civile; porte interne in legno; impianto sanitario con dotazioni ordinarie; impianto elettrico intubato sottotraccia; impianto di riscaldamento centralizzato con corpi radianti in alluminio. Stato manutentivo: buono.







In merito all'autorimessa si riferisce sinteticamente quanto segue: accesso da portone basculante in lamiera zincata; pavimentazione in battuto di cemento liscio; pareti al grezzo in blocchi di cls; impianto elettrico intubato e graffiato a muro; assenza di ulteriori impianti. Stato manutentivo: buono.



Per una migliore comprensione si rimanda alla documentazione fotografica (allegato 20).

CLASSE ENERGETICA:

Dagli accertamenti effettuati presso il Sistema Informativo per la Prestazione Energetica degli Edifici della Regione Piemonte, non risultano sussistere Attestati di Prestazione Energetica.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Tenuto conto del contenuto della presente relazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della consistenza superficiaria dei beni da ritenersi indicativa e non vincolante, come desumibile dalla visura catastale, del corrente stato occupazionale, dell'andamento del mercato immobiliare, delle indagini condotte, delle caratteristiche tecnico-costruttive e manutentive (vetustà, qualità e stato), delle risultanze emerse dagli accertamenti eseguiti presso i pubblici uffici e sulla località, della sussistenza delle già citate convenzioni edilizie, si ritiene di procedere alla determinazione del più probabile valore attuale di mercato dei beni eseguiti in via prudenziale, adottando un criterio di stima sintetico-comparativo, come segue:

alloggio e cantina - mq. 83,00 x €/mq. 1.250,00 = € 103.750,00

autorimessa - mq. 19,00 x €/mq. 600,00 = 11.400,00

e così per complessivi € 115.150,00 (centoquindicimilacentocinquanta/00)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **€ 115.150,00**

## **9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

La perizia è svolta con riserva:

- sugli eventuali vizi e/o difetti occulti, non rilevabili da semplici sopralluoghi nei tempi a disposizione;
- sulla conformità normativa di tutti gli impianti;
- sulla interpretazione di tutte le normative urbanistico edilizie comunali qualora sia assente un progetto da esaminare.

Inoltre il valore finale assegnato deve intendersi nello stato di fatto e di diritto in cui il bene attualmente si trova, comprensivo di accessori e pertinenze, a corpo e non a misura, come visto e piaciuto con annessi diritti, azioni, vincoli e servitù attive e passive, fissi ed infissi, annessi e connessi, salvo migliori e più esatti confini e dati catastali, fermo restando che chiunque intenda partecipare alla vendita giudiziaria, dovrà preventivamente verificare a propria cura e spese lo stato dei luoghi e locativo, la situazione tecnico-giuridico amministrativa senza poter vantare, a seguito di un eventuale trasferimento, qualsivoglia diritto o rivalsa nei confronti della procedura e dei suoi professionisti.

### **VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

Alloggio, cantina e autorimessa **€ 115.150,00**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap. 8): **€ 2.500,00**

Si precisa che nel caso di specie non si applica alcuna riduzione di valore, in quanto le spese condominiali insolute sono già state decurtate ed ulteriori voci quali esemplificativamente: differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, assenza di garanzia per vizi, immediatezza vendita, ecc..., tengono già in debito conto delle determinazioni estimative qui assunte e della tipologia di vendita giudiziaria

	€	0,00
Spese di cancellazione trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€	999,00
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art 568 c.p.c.:	€	6,64
Riduzione per arrotondamento:	€	644,36
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova		<b>€ 111.000,00</b>

## LOTTO 3

### 1. IDENTIFICAZIONE BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

#### PER LA PIENA PROPRIETÀ

in Chieri (TO), Viale Sandro Pertini n. 51

- con accesso dalla scala "C", al piano secondo (3° f.t.), **alloggio**, composto di ingresso su soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere e bagno, alle coerenze: aria su corte esclusiva sub. 123, alloggio sub. 128, pianerottolo, vano scala, salvo altre;
- al piano interrato, **cantina** alle coerenze: corridoio comune, cantina sub. 136, intercapedine, vano scala, salvo altre.

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 879 sub. 127 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 599,09 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 51, piano: S1-2, intestato

Si rimanda all'allegato 21.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza catastale complessiva alloggio e cantina:	84,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 113.400,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 111.000,00

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava occupato da

, in forza di contratto di locazione registrato a Torino 3 il 06/03/2023 al n. 2202, serie 3T (allegato 22).

Durata del contratto dal 01/04/2023 al 31/03/2026. Canone annuo € 4.680,00 (quattromilaseicentoottanta/00) da pagarsi in rate mensili anticipate di € 390,00, oltre acconto spese per complessivi mensili € 90,00.

Si rimanda inoltre agli accertamenti esperiti presso l'Agenzia delle Entrate (allegato 1), restando inteso che quanto sopra accertato è riferito alla data della verifica e pertanto, considerate le tempistiche della vendita, chiunque intenda partecipare all'asta dovrà assumere le opportune informazioni per il tramite del Custode Giudiziario.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### GRAVAMI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO

Sulla scorta degli elementi acquisiti presso l'Archivio di Stato e l'Ufficio Territoriale di Torino - Sezione Catasto Terreni, esaminata in epoca successiva la "Relazione sulle ricerche per la destinazione dei beni del Comune di Chieri (applicazione legge sugli usi civici)" presso il

Commissariato per la liquidazione degli usi civici per il Piemonte, Liguria e Valle d'Aosta e della visura del sito della Regione Piemonte l'immobile esecutato non è gravato da censo, livello o uso civico.

#### **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 provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

**Convenzione edilizia** a rogito Notaio Giovanna Ioli di Torino del 18/04/2005 rep. 51306/18652, trascritta a Torino 2 il 16/05/2005 ai nn. 22552/14517 (allegato 2), tra il Comune di Chieri e l'Azienda Sanitaria Locale (A.S.L.) n. 8 ai sensi degli articoli 43 e 45 della L.R. n. 56 del 05/12/1977 e s.m.i., avente ad oggetto il Piano Esecutivo Convenzionato su terreni ubicati nel Comune di Chieri. Si precisa che con il medesimo atto la A.S.L. n. 8 ha ceduto gratuitamente al Comune di Chieri le aree a servizio dei lotti edificabili, individuate ai fini del rispetto degli standards di legge e necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

**Convenzione integrativa** alla suddetta convenzione a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21.09.2007 rep. 55824/21261, trascritta a Torino 2 il 11.10.2007 ai nn. 54800/32220 (allegato 3), tra il Comune di Chieri e la società esecutata unitamente ad altro soggetto attuatore.

**Convenzione edilizia** a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21.09.2007 rep. 55825/21262, trascritta a Torino 2 il 11.10.2007 ai nn. 54801/32221 (allegato 4), tra il Comune di Chieri e la società esecutata, ai sensi degli articoli 17 e 18 del D.P.R. 380/2001, relativa alla realizzazione di interventi di edilizia convenzionata per abitazione, avente validità di anni 20 dalla data di stipulazione.

Si precisa che, ai sensi dell'art. 11, a seguito di trasferimento della proprietà la parte acquirente, e successivamente i suoi eventuali aventi causa, subentra nella posizione giuridica della società esecutata concessionaria relativamente a tutti i diritti, oneri ed obblighi nascenti dalla medesima convenzione, con esclusione solamente di quelli relativi agli articoli 2, 3, 4, 5, 7 et 12.

Resta inteso che, nell'ambito della presente procedura esecutiva, il prezzo determinato non risulta vincolato ai sensi della suddetta convenzione, fermo restando che nel caso in cui l'acquirente alienasse a sua volta l'immobile entro la data di validità, questi dovrà strettamente attenersi a quanto ivi contenuto.

**Regolamento di condominio** depositato con atto a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21/12/2010 rep. 60656/24724, registrato a Torino il 12/01/2011 al n. 845 (allegato 5).

Dalla disamina di detto documento, non sono previsti specifici vincoli attinenti all'immobile in questione.

Si precisa altresì che i suddetti atti devono intendersi qui integralmente trascritti.

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

4.2.1 *Iscrizioni:*

**Ipoteca volontaria**, iscritta il 03/04/2008 a Torino 2 ai nn. 16591/3326, a favore

, contro

Importo ipoteca: € 21.800.000,00.  
Importo capitale: € 10.900.000,00.

**Ipoteca conc. amministrativa/riscossione**, iscritta il 19/11/2021 a Torino 2 ai nn. 52115/9092, a favore Agenzia delle Entrate - Riscossione, sede Roma (RM), c.f. 13756881002, contro

Importo ipoteca: € 425.397,06.  
Importo capitale: € 212.698,53.

4.2.2 *Pignoramenti:*

**Pignoramento**, trascritto il 29/12/2023 a Torino 2 ai nn. 53747/40801, a favore di  
, contro

4.2.3 *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4 *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

Si rimanda all'allegato 23.

Si precisa che risulta sussistere contratto preliminare di compravendita trascritto a Torino 2 il 27/07/2023 ai nn. 33312/25402 con atto a rogito Notaio Maria Concetta Filippone del 24/07/2023 rep. 217874/9611 a favore di  
, ricomprensente, tra l'altro, l'immobile in oggetto.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Gestione ordinaria:	€ 3,08
Gestione riscaldamento:	€ 568,16

Si precisa inoltre che:

- le spese condominiali, attinenti come per legge agli ultimi due anni, sono state desunte dalla comunicazione pervenuta in data 12/09/2024 dall'amministratore condominiale (allegato 7);
- in considerazione delle tempistiche di trasferimento e delle disposizioni di attuazione del Codice Civile, chiunque intenda partecipare alla vendita, nella sua immediatezza, dovrà in ogni caso preliminarmente verificare la situazione debitoria sia attuale che pregressa, fermo restando che anche le eventuali pendenze che verranno computate dall'amministratore successivamente alla data suddetta resteranno a esclusivo carico dell'acquirente;
- le spese di cancellazione trascrizioni ed iscrizioni computate sono da intendersi indicative e non vincolanti in quanto tale importo sarà soggetto a variazione in considerazione del prezzo di aggiudicazione del bene;
- per quanto concerne i procedimenti giudiziari di cui al n. 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c. dalle informazioni assunte presso lo sportello del Ruolo Generale Contenziosi del Tribunale di Torino e dalle ispezioni ipotecarie eseguite a nome della società esecutata, risulta quanto prodotto nell'allegato 9.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Alla data di trascrizione del pignoramento (29/12/2023), l'immobile in oggetto risultava in capo per la piena proprietà alla società  
, in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Giuseppe Tomaselli di Torino del 17/11/2005 rep. 453743, trascritto a Torino 2 il 29/11/2005 ai nn. 57438/36318 (allegato 10), con il quale acquisiva la proprietà dell'area sulla quale edificava direttamente il compendio ricomprendente l'unità in questione.

### Dante causa

, proprietaria in  
forza di atto di devoluzione - atto amministrativo del 19/06/2000 rep. 181, trascritto a Torino 2 il 09/12/2003 ai nn. 55881/37385.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1 PRATICHE EDILIZIE:

Dagli accertamenti esperiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Chieri, il compendio immobiliare ricomprendente l'immobile in questione risulta edificato in forza di Permesso di Costruire n. 182/2006 del 15/10/2007 nonché successiva Denuncia di Inizio Attività in variante 54/2010 prot. 3756 del 05/02/2010.

Si precisa inoltre che l'agibilità è da intendersi attestata a partire dal 29/01/2012, come da dichiarazione del Comune di Chieri in data 13/09/2012.

Si rimanda all'allegato 11.

### 7.2 SITUAZIONE URBANISTICA:

Dalla disamina della documentazione urbanistica disponibile sul sito internet del Comune di Chieri, il compendio ricomprendente l'immobile in questione risulta ricadere in Area Normativa Cr29 - aree di completamento come definite all'art. 13 punto f l.r. 56/77.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1 CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2 CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3 CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4 CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

IMMOBILE IN CHIERI (TO), VIALE SANDRO PERTINI N. 51

## ALLOGGIO E CANTINA PER LA PIENA PROPRIETÀ

### in Chieri (TO), Viale Sandro Pertini n. 51

- con accesso dalla scala "C", al piano secondo (3° f.t.), **alloggio**, composto di ingresso su soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere e bagno, alle coerenze: aria su corte esclusiva sub. 123, alloggio sub. 128, pianerottolo, vano scala, salvo altre;
- al piano interrato, **cantina** alle coerenze: corridoio comune, cantina sub. 136, intercapedine, vano scala, salvo altre.

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 879 sub. 127 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 599,09 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 51, piano: S1-2, intestato

Si rimanda all'allegato 21.

DESCRIZIONE:

Trattasi di fabbricato elevato a 4 piani fuori terra, oltre interrato, posto in zona periferica dotata dei principali servizi comunali, la cui costruzione risulta ultimata nel 2010, avente accesso pedonale dal civico 51 del Viale Sandro Pertini, nonché accessi carrai dal civico 12 del Viale della Repubblica e dal civico 5 della Via Giacinto Giordano, che presenta sinteticamente le seguenti caratteristiche: struttura portante in c.a., tetto a falde con mando di copertura in tegole; tamponamenti intonacati e tinteggiati al civile; orizzontamenti e solette balconi in laterocemento con ringhiere in ferro; serramenti esterni in pvc con interposti vetri doppi protetti da gelosie in pvc.

Ogni scala è dotata di ascensore e non dispone del servizio di portineria.

Stato manutentivo buono.

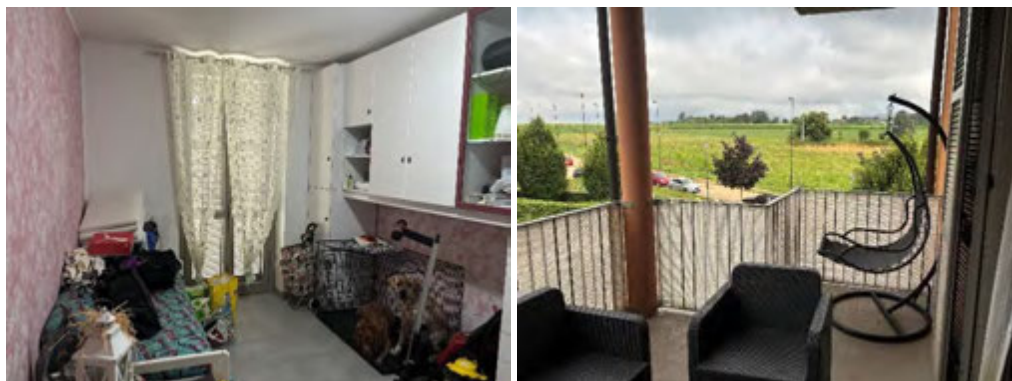






In merito ai materiali di finitura, impianti e dotazioni interne relative all'alloggio, si riferisce sinteticamente quanto segue: accesso da porta blindata; pavimentazioni in monocottura; rivestimenti in ceramica (bagno e pareti attrezzate angolo cottura); pareti intonacate e tinteggiate al civile; porte interne in legno; impianto sanitario con dotazioni ordinarie; impianto elettrico intubato sottotraccia; impianto di riscaldamento centralizzato con corpi radianti in alluminio. Stato manutentivo: buono.





Per una migliore comprensione si rimanda alla documentazione fotografica (allegato 22).

CLASSE ENERGETICA:

Dagli accertamenti effettuati presso il Sistema Informativo per la Prestazione Energetica degli Edifici della Regione Piemonte, non risultano sussistere Attestati di Prestazione Energetica.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Tenuto conto del contenuto della presente relazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della consistenza superficiera del bene da ritenersi indicativa e non vincolante, come desumibile dalla visura catastale, del corrente stato occupazionale, dell'andamento del mercato immobiliare, delle indagini condotte, delle caratteristiche tecnico-costruttive e manutentive (vetustà, qualità e stato), delle risultanze emerse dagli accertamenti eseguiti presso i pubblici uffici e sulla località, della sussistenza delle già citate convenzioni edilizie, si ritiene di procedere alla determinazione del più probabile valore attuale di mercato del bene eseguito in via prudenziale, adottando un criterio di stima sintetico-comparativo, come segue:

mq. 84,00 x €/mq. 1.250,00 = € 113.400,00 (centotredicimilaquattrocento/00)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **€ 113.400,00**

## **9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

La perizia è svolta con riserva:

- sugli eventuali vizi e/o difetti occulti, non rilevabili da semplici sopralluoghi nei tempi a disposizione;
- sulla conformità normativa di tutti gli impianti;

- sulla interpretazione di tutte le normative urbanistico edilizie comunali qualora sia assente un progetto da esaminare.

Inoltre il valore finale assegnato deve intendersi nello stato di fatto e di diritto in cui il bene attualmente si trova, comprensivo di accessori e pertinenze, a corpo e non a misura, come visto e piaciuto con annessi diritti, azioni, ragioni, vincoli e servitù attive e passive, fissi ed infissi, annessi e connessi, salvo migliori e più esatti confini e dati catastali, fermo restando che chiunque intenda partecipare alla vendita giudiziaria, dovrà preventivamente verificare a propria cura e spese lo stato dei luoghi e locativo, la situazione tecnico-giuridico amministrativa senza poter vantare, a seguito di un eventuale trasferimento, qualsivoglia diritto o rivalsa nei confronti della procedura e dei suoi professionisti.

#### **VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

Alloggio e cantina	€ 113.400,00
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap. 8):	€ 0,00
Si precisa che nel caso di specie non si applica alcuna riduzione di valore, in quanto le spese condominiali insolute sono già state decurtate ed ulteriori voci quali esemplificativamente: differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, assenza di garanzia per vizi, immediatezza vendita, ecc..., tengono già in debito conto delle determinazioni estimative qui assunte e della tipologia di vendita giudiziaria	€ 0,00
Spese di cancellazione trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€ 990,00
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art 568 c.p.c.:	€ 571,24
Riduzione per arrotondamento:	€ 838,76
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	<b>€ 111.000,00</b>

## LOTTO 4

### 1. IDENTIFICAZIONE BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

#### PER LA PIENA PROPRIETÀ

##### in Chieri (TO), Viale Sandro Pertini n. 51

- con accesso dalla scala "C", al piano terzo (4° f.t.), **alloggio**, composto di ingresso su soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere e bagno, alle coerenze: aria su corte esclusiva sub. 123, alloggio sub. 136, pianerottolo, vano scala, salvo altre;
- al piano interrato, **cantina** alle coerenze: corridoio comune a più lati, cantina sub. 128, intercapedine, salvo altre.

##### in Chieri (TO)

##### con accesso carraio da Via Giacinto Giordano n. 5 e Viale della Repubblica n. 12

- al piano interrato, **autorimessa privata** alle coerenze: corsia di manovra, autorimessa sub. 50, corridoio comune, cantina sub. 131, autorimessa sub. 52, salvo altre.

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 879 sub. 129 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 599,09 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 51, piano: S1-3;
- foglio 52 particella 879 sub. 51 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 17 m<sup>2</sup>, rendita 91,31 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 5 - Viale della Repubblica n. 12, piano: S1;

intestati

, proprietà

1000/1000.

Si rimanda all'allegato 25.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza catastale complessiva alloggio e cantina: 86,00 m<sup>2</sup>  
Consistenza catastale complessiva autorimessa: 18,00 m<sup>2</sup>

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto  
in cui si trova: € 131.200,00  
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto  
e di diritto in cui si trova: € 129.000,00

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Al momento del sopralluogo gli immobili risultavano occupati da \_\_\_\_\_, in forza di contratto di locazione registrato a Pinerolo il 14/02/2020 al n. 825, serie 3T (allegato 26). Durata del contratto dal 01/04/2020 al 31/03/2024, prorogato fino al 31/03/2026. Canone annuo € 5.160,00 (cinquemilacentosessanta/00) da pagarsi in rate mensili anticipate di € 430,00, oltre acconto spese per complessivi mensili € 85,00.

Si rimanda inoltre agli accertamenti esperiti presso l'Agenzia delle Entrate (allegato 1), restando inteso che quanto sopra accertato è riferito alla data della verifica e pertanto, considerate le

tempistiche della vendita, chiunque intenda partecipare all'asta dovrà assumere le opportune informazioni per il tramite del Custode Giudiziario.

#### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

##### GRAVAMI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO

Sulla scorta degli elementi acquisiti presso l'Archivio di Stato e l'Ufficio Territoriale di Torino - Sezione Catasto Terreni, esaminata in epoca successiva la "Relazione sulle ricerche per la destinazione dei beni del Comune di Chieri (applicazione legge sugli usi civici)" presso il Commissariato per la liquidazione degli usi civici per il Piemonte, Liguria e Valle d'Aosta e della visura del sito della Regione Piemonte l'immobile esecutato non è gravato da censo, livello o uso civico.

#### **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 provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

**Convenzione edilizia** a rogito Notaio Giovanna Ioli di Torino del 18/04/2005 rep. 51306/18652, trascritta a Torino 2 il 16/05/2005 ai nn. 22552/14517 (allegato 2), tra il Comune di Chieri e l'Azienda Sanitaria Locale (A.S.L.) n. 8 ai sensi degli articoli 43 e 45 della L.R. n. 56 del 05/12/1977 e s.m.i., avente ad oggetto il Piano Esecutivo Convenzionato su terreni ubicati nel Comune di Chieri. Si precisa che con il medesimo atto la A.S.L. n. 8 ha ceduto gratuitamente al Comune di Chieri le aree a servizio dei lotti edificabili, individuate ai fini del rispetto degli standards di legge e necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

**Convenzione integrativa** alla suddetta convenzione a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21.09.2007 rep. 55824/21261, trascritta a Torino 2 il 11.10.2007 ai nn. 54800/32220 (allegato 3), tra il Comune di Chieri e la società esecutata unitamente ad altro soggetto attuatore.

**Convenzione edilizia** a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21.09.2007 rep. 55825/21262, trascritta a Torino 2 il 11.10.2007 ai nn. 54801/32221 (allegato 4), tra il Comune di Chieri e la società esecutata, ai sensi degli articoli 17 e 18 del D.P.R. 380/2001, relativa alla realizzazione di interventi di edilizia convenzionata per abitazione, avente validità di anni 20 dalla data di stipulazione.

Si precisa che, ai sensi dell'art. 11, a seguito di trasferimento della proprietà la parte acquirente, e successivamente i suoi eventuali aventi causa, subentra nella posizione giuridica della società esecutata concessionaria relativamente a tutti i diritti, oneri ed obblighi nascenti dalla medesima convenzione, con esclusione solamente di quelli relativi agli articoli 2, 3, 4, 5, 7 e 12.

Resta inteso che, nell'ambito della presente procedura esecutiva, il prezzo determinato non risulta vincolato ai sensi della suddetta convenzione, fermo restando che nel caso in cui l'acquirente alienasse a sua volta l'immobile entro la data di validità, questi dovrà strettamente attenersi a quanto ivi contenuto.

**Regolamento di condominio** depositato con atto a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21/12/2010 rep. 60656/24724, registrato a Torino il 12/01/2011 al n. 845 (allegato 5).

Dalla disamina di detto documento, non sono previsti specifici vincoli attinenti all'immobile in questione.

Si precisa altresì che i suddetti atti devono intendersi qui integralmente trascritti.

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

### 4.2.1 Iscrizioni:

**Ipoteca volontaria**, iscritta il 03/04/2008 a Torino 2 ai nn. 16591/3326, a favore  
, contro

Importo ipoteca: € 21.800.000,00.

Importo capitale: € 10.900.000,00.

**Ipoteca conc. amministrativa/riscossione**, iscritta il 19/11/2021 a Torino 2 ai nn. 52115/9092,  
a favore , contro

Importo ipoteca: € 425.397,06.

Importo capitale: € 212.698,53.

### 4.2.2 Pignoramenti:

**Pignoramento**, trascritto il 29/12/2023 a Torino 2 ai nn. 53747/40801, a favore di  
, contro

### 4.2.3 Altre trascrizioni: *Nessuna.*

### 4.2.4 Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

Si rimanda all'allegato 7.

Si precisa che risulta sussistere contratto preliminare di compravendita trascritto a Torino 2 il 27/07/2023 ai nn. 33312/25402 con atto a rogito Notaio Maria Concetta Filippone del 24/07/2023 rep. 217874/9611 a favore di  
, ricomprensente, tra l'altro, gli immobili in oggetto.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

### Alloggio e cantina

Gestione ordinaria: € 256,38

Gestione riscaldamento: € 0,00

### Autorimessa privata

Gestione ordinaria: € 6,63

Si precisa inoltre che:

- le spese condominiali, attinenti come per legge agli ultimi due anni, sono state desunte dalla comunicazione pervenuta in data 12/09/2024 dall'amministratore condominiale (allegato 7);
- in considerazione delle tempistiche di trasferimento e delle disposizioni di attuazione del Codice Civile, chiunque intenda partecipare alla vendita, nella sua immediatezza, dovrà in ogni caso preliminarmente verificare la situazione debitoria sia attuale che pregressa, fermo restando che anche le eventuali pendenze che verranno computate dall'amministratore

- successivamente alla data suddetta resteranno a esclusivo carico dell'acquirente;
- le spese di cancellazione trascrizioni ed iscrizioni computate sono da intendersi indicative e non vincolanti in quanto tale importo sarà soggetto a variazione in considerazione del prezzo di aggiudicazione del bene;
  - per quanto concerne i procedimenti giudiziari di cui al n. 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c. dalle informazioni assunte presso lo sportello del Ruolo Generale Contenziosi del Tribunale di Torino e dalle ispezioni ipotecarie eseguite a nome della società esecutata, risulta quanto prodotto nell'allegato 9.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Alla data di trascrizione del pignoramento (29/12/2023), l'immobile in oggetto risultava in capo per la piena proprietà alla società \_\_\_\_\_, in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Giuseppe Tomaselli di Torino del 17/11/2005 rep. 453743, trascritto a Torino 2 il 29/11/2005 ai nn. 57438/36318 (allegato 10), con il quale acquisiva la proprietà dell'area sulla quale edificava direttamente il compendio ricomprendente l'unità in questione.

### Dante causa

\_\_\_\_\_, proprietaria in forza di atto di devoluzione - atto amministrativo del 19/06/2000 rep. 181, trascritto a Torino 2 il 09/12/2003 ai nn. 55881/37385.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1 PRATICHE EDILIZIE:

Dagli accertamenti esperiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Chieri, il compendio immobiliare ricomprendente l'immobile in questione risulta edificato in forza di Permesso di Costruire n. 182/2006 del 15/10/2007 nonché successiva Denuncia di Inizio Attività in variante 54/2010 prot. 3756 del 05/02/2010.

Si precisa inoltre che l'agibilità è da intendersi attestata a partire dal 29/01/2012, come da dichiarazione del Comune di Chieri in data 13/09/2012.

Si rimanda all'allegato 11.

### 7.2 SITUAZIONE URBANISTICA:

Dalla disamina della documentazione urbanistica disponibile sul sito internet del Comune di Chieri, il compendio ricomprendente l'immobile in questione risulta ricadere in Area Normativa Cr29 - aree di completamento come definite all'art. 13 punto f.l.r. 56/77.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1 CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2 CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3 CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4 CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

IMMOBILI IN CHIERI (TO), VIALE SANDRO PERTINI N. 51  
VIA GIACINTO GIORDANO N. 5 / VIALE DELLA REPUBBLICA N. 12  
**ALLOGGIO, CANTINA E AUTORIMESSA PRIVATA  
PER LA PIENA PROPRIETÀ**

**in Chieri (TO), Viale Sandro Pertini n. 51**

- con accesso dalla scala "C", al piano terzo (4° f.t.), **alloggio**, composto di ingresso su soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere e bagno, alle coerenze: aria su corte esclusiva sub. 123, alloggio sub. 136, pianerottolo, vano scala, salvo altre;
- al piano interrato, **cantina** alle coerenze: corridoio comune a più lati, cantina sub. 128, intercapedine, salvo altre.

**in Chieri (TO)**

**con accesso carraio da Via Giacinto Giordano n. 5 e Viale della Repubblica n. 12**

- al piano interrato, **autorimessa privata** alle coerenze: corsia di manovra, autorimessa sub. 50, corridoio comune, cantina sub. 131, autorimessa sub. 52, salvo altre.

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 879 sub. 129 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 599,09 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 51, piano: S1-3;
- foglio 52 particella 879 sub. 51 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 17 m<sup>2</sup>, rendita 91,31 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 5 - Viale della Repubblica n. 12, piano: S1;

intestati  
1000/1000. , proprietà

Si rimanda all'allegato 25.

DESCRIZIONE:

Trattasi di fabbricato elevato a 4 piani fuori terra, oltre interrato, posto in zona periferica dotata dei principali servizi comunali, la cui costruzione risulta ultimata nel 2010, avente accesso pedonale dal civico 51 del Viale Sandro Pertini, nonché accessi carrai dal civico 12 del Viale della Repubblica e dal civico 5 della Via Giacinto Giordano, che presenta sinteticamente le seguenti caratteristiche: struttura portante in c.a., tetto a falde con mando di copertura in tegole; tamponamenti intonacati e tinteggiati al civile; orizzontamenti e solette balconi in laterocemento con ringhiere in ferro; serramenti esterni in pvc con interposti vetri doppi protetti da gelosie in pvc.

Ogni scala è dotata di ascensore e non dispone del servizio di portineria.  
Stato manutentivo buono.



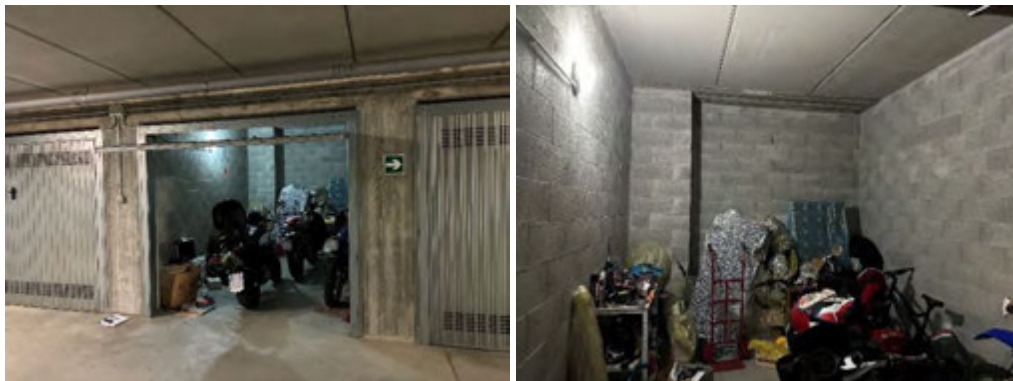


In merito ai materiali di finitura, impianti e dotazioni interne relative all'alloggio, si riferisce sinteticamente quanto segue: accesso da porta blindata; pavimentazioni in monocottura; rivestimenti in ceramica (bagno e pareti attrezzate angolo cottura); pareti intonacate e tinte al civile; porte interne in legno; impianto sanitario con dotazioni ordinarie; impianto elettrico intubato sottotraccia; impianto di riscaldamento centralizzato con corpi radianti in alluminio. Stato manutentivo: buono.





In merito all'autorimessa si riferisce sinteticamente quanto segue: accesso da portone basculante in lamiera zincata; pavimentazione in battuto di cemento liscio; pareti al grezzo in blocchi di cls; impianto elettrico intubato e graffiato a muro; assenza di ulteriori impianti. Stato manutentivo: buono.



Per una migliore comprensione si rimanda alla documentazione fotografica (allegato 28).

CLASSE ENERGETICA:

Dagli accertamenti effettuati presso il Sistema Informativo per la Prestazione Energetica degli Edifici della Regione Piemonte, non risultano sussistere Attestati di Prestazione Energetica.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Tenuto conto del contenuto della presente relazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della consistenza superficiaria dei beni da ritenersi indicativa e non vincolante, come desumibile dalla visura catastale, del corrente stato occupazionale, dell'andamento del mercato immobiliare, delle indagini condotte, delle caratteristiche tecnico-costruttive e manutentive (vetustà, qualità e stato), delle risultanze emerse dagli accertamenti eseguiti presso i pubblici uffici e sulla località, della sussistenza delle già citate convenzioni edilizie, si ritiene di procedere alla determinazione del più probabile valore attuale di mercato dei beni eseguiti in via prudenziale, adottando un criterio di stima sintetico-comparativo, come segue:

alloggio e cantina - mq. 86,00 x €/mq. 1.400,00 = € 120.400,00

autorimessa - mq. 18,00 x €/mq. 600,00 = 10.800,00

e così per complessivi € 131.200,00 (centotrentunomiladuecento/00)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **€ 131.200,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La perizia è svolta con riserva:

- sugli eventuali vizi e/o difetti occulti, non rilevabili da semplici sopralluoghi nei tempi a disposizione;
- sulla conformità normativa di tutti gli impianti;
- sulla interpretazione di tutte le normative urbanistico edilizie comunali qualora sia assente un progetto da esaminare.

Inoltre il valore finale assegnato deve intendersi nello stato di fatto e di diritto in cui il bene attualmente si trova, comprensivo di accessori e pertinenze, a corpo e non a misura, come visto e piaciuto con annessi diritti, azioni, ragioni, vincoli e servitù attive e passive, fissi ed infissi, annessi e connessi, salvo migliori e più esatti confini e dati catastali, fermo restando che chiunque intenda partecipare alla vendita giudiziaria, dovrà preventivamente verificare a propria cura e spese lo stato dei luoghi e locativo, la situazione tecnico-giuridico amministrativa senza poter vantare, a seguito di un eventuale trasferimento, qualsivoglia diritto o rivalsa nei confronti della procedura e dei suoi professionisti.

### VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

Alloggio, cantina e autorimessa **€ 131.200,00**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap. 8): **€ 0,00**

Si precisa che nel caso di specie non si applica alcuna riduzione di valore, in quanto le spese condominiali insolute sono già state decurtate ed ulteriori voci quali esemplificativamente: differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, assenza di garanzia per vizi, immediatezza vendita, ecc..., tengono già in debito conto delle determinazioni estimative qui assunte e della tipologia di vendita giudiziaria

	€	0,00
Spese di cancellazione trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€	1.079,00
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art 568 c.p.c.:	€	263,01
Riduzione per arrotondamento:	€	857,99
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova		
	€	129.000,00

## LOTTO 5

### 1. IDENTIFICAZIONE BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

#### PER LA PIENA PROPRIETÀ

##### in Chieri (TO), Viale Sandro Pertini n. 51

- con accesso dalla scala "D", al piano primo (2° f.t.), **alloggio**, composto di ingresso su soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere e bagno, alle coerenze: aria su corte esclusiva sub. 131, vano scala, pianerottolo, alloggio sub. 132, salvo altre;
- al piano interrato, **cantina** alle coerenze: autorimessa sub. 52, cantina sub. 131, corridoio comune, cantina sub. 136, cantina sub. 125, salvo altre.

##### in Chieri (TO)

##### con accesso carraio da Via Giacinto Giordano n. 5 e Viale della Repubblica n. 12

- al piano interrato, **autorimessa privata** alle coerenze: corsia di manovra, corridoio comune a due lati, autorimessa sub. 20, salvo altre.

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 879 sub. 133 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 673,98 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 51, piano: S1-1;
- foglio 52 particella 879 sub. 19 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 19 m<sup>2</sup>, rendita 102,05 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 5 - Viale della Repubblica n. 12, piano: S1;

intestati \_\_\_\_\_, proprietà  
1000/1000.

Si rimanda all'allegato 29.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza catastale complessiva alloggio e cantina: 86,00 m<sup>2</sup>  
Consistenza catastale complessiva autorimessa: 21,00 m<sup>2</sup>

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto  
in cui si trova: € 120.100,00  
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto  
e di diritto in cui si trova: € 119.000,00

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Al momento del sopralluogo gli immobili risultavano occupati da \_\_\_\_\_, in forza di contratto di locazione registrato a Pinerolo il 14/10/2013 al n. 1317, serie 3T (allegato 30).

Durata del contratto dal 01/10/2013 al 30/09/2017, prorogato fino al 30/09/2025. Canone annuo € 5.400,00 (cinquemilaquattrocento/00) da pagarsi in rate mensili anticipate di € 450,00, oltre acconto spese per complessivi mensili € 50,00.

Si rimanda inoltre agli accertamenti esperiti presso l'Agenzia delle Entrate (allegato 1), restando inteso che quanto sopra accertato è riferito alla data della verifica e pertanto, considerate le

tempistiche della vendita, chiunque intenda partecipare all'asta dovrà assumere le opportune informazioni per il tramite del Custode Giudiziario.

#### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

##### GRAVAMI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO

Sulla scorta degli elementi acquisiti presso l'Archivio di Stato e l'Ufficio Territoriale di Torino - Sezione Catasto Terreni, esaminata in epoca successiva la "Relazione sulle ricerche per la destinazione dei beni del Comune di Chieri (applicazione legge sugli usi civici)" presso il Commissariato per la liquidazione degli usi civici per il Piemonte, Liguria e Valle d'Aosta e della visura del sito della Regione Piemonte l'immobile esecutato non è gravato da censo, livello o uso civico.

#### **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 provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

**Convenzione edilizia** a rogito Notaio Giovanna Ioli di Torino del 18/04/2005 rep. 51306/18652, trascritta a Torino 2 il 16/05/2005 ai nn. 22552/14517 (allegato 2), tra il Comune di Chieri e l'Azienda Sanitaria Locale (A.S.L.) n. 8 ai sensi degli articoli 43 e 45 della L.R. n. 56 del 05/12/1977 e s.m.i., avente ad oggetto il Piano Esecutivo Convenzionato su terreni ubicati nel Comune di Chieri. Si precisa che con il medesimo atto la A.S.L. n. 8 ha ceduto gratuitamente al Comune di Chieri le aree a servizio dei lotti edificabili, individuate ai fini del rispetto degli standards di legge e necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

**Convenzione integrativa** alla suddetta convenzione a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21.09.2007 rep. 55824/21261, trascritta a Torino 2 il 11.10.2007 ai nn. 54800/32220 (allegato 3), tra il Comune di Chieri e la società esecutata unitamente ad altro soggetto attuatore.

**Convenzione edilizia** a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21.09.2007 rep. 55825/21262, trascritta a Torino 2 il 11.10.2007 ai nn. 54801/32221 (allegato 4), tra il Comune di Chieri e la società esecutata, ai sensi degli articoli 17 e 18 del D.P.R. 380/2001, relativa alla realizzazione di interventi di edilizia convenzionata per abitazione, avente validità di anni 20 dalla data di stipulazione.

Si precisa che, ai sensi dell'art. 11, a seguito di trasferimento della proprietà la parte acquirente, e successivamente i suoi eventuali aventi causa, subentra nella posizione giuridica della società esecutata concessionaria relativamente a tutti i diritti, oneri ed obblighi nascenti dalla medesima convenzione, con esclusione solamente di quelli relativi agli articoli 2, 3, 4, 5, 7 e 12.

Resta inteso che, nell'ambito della presente procedura esecutiva, il prezzo determinato non risulta vincolato ai sensi della suddetta convenzione, fermo restando che nel caso in cui l'acquirente alienasse a sua volta l'immobile entro la data di validità, questi dovrà strettamente attenersi a quanto ivi contenuto.

**Regolamento di condominio** depositato con atto a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21/12/2010 rep. 60656/24724, registrato a Torino il 12/01/2011 al n. 845 (allegato 5).

Dalla disamina di detto documento, non sono previsti specifici vincoli attinenti all'immobile in questione.

Si precisa altresì che i suddetti atti devono intendersi qui integralmente trascritti.

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

### 4.2.1 Iscrizioni:

**Ipoteca volontaria**, iscritta il 03/04/2008 a Torino 2 ai nn. 16591/3326, a favore  
, contro

Importo ipoteca: € 21.800.000,00.

Importo capitale: € 10.900.000,00.

**Ipoteca conc. amministrativa/riscossione**, iscritta il 19/11/2021 a Torino 2 ai nn. 52115/9092,  
a favore , contro

Importo ipoteca: € 425.397,06.

Importo capitale: € 212.698,53.

### 4.2.2 Pignoramenti:

**Pignoramento**, trascritto il 29/12/2023 a Torino 2 ai nn. 53747/40801, a favore di  
, contro

### 4.2.3 Altre trascrizioni: *Nessuna.*

### 4.2.4 Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

Si rimanda all'allegato 31.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

### Alloggio e cantina

Gestione ordinaria: € 0,00

Gestione riscaldamento: € 0,00

### Autorimessa privata

Gestione ordinaria: € 7,09

Si precisa inoltre che:

- le spese condominiali, attinenti come per legge agli ultimi due anni, sono state desunte dalla comunicazione pervenuta in data 12/09/2024 dall'amministratore condominiale (allegato 7);
- in considerazione delle tempistiche di trasferimento e delle disposizioni di attuazione del Codice Civile, chiunque intenda partecipare alla vendita, nella sua immediatezza, dovrà in ogni caso preliminarmente verificare la situazione debitoria sia attuale che pregressa, fermo restando che anche le eventuali pendenze che verranno computate dall'amministratore successivamente alla data suddetta resteranno a esclusivo carico dell'acquirente;
- le spese di cancellazione trascrizioni ed iscrizioni computate sono da intendersi indicative e non vincolanti in quanto tale importo sarà soggetto a variazione in considerazione del prezzo di aggiudicazione del bene;

- per quanto concerne i procedimenti giudiziari di cui al n. 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c. dalle informazioni assunte presso lo sportello del Ruolo Generale Contenziosi del Tribunale di Torino e dalle ispezioni ipotecarie eseguite a nome della società esecutata, risulta quanto prodotto nell'allegato 9.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Alla data di trascrizione del pignoramento (29/12/2023), l'immobile in oggetto risultava in capo per la piena proprietà alla società

, in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Giuseppe Tomaselli di Torino del 17/11/2005 rep. 453743, trascritto a Torino 2 il 29/11/2005 ai nn. 57438/36318 (allegato 10), con il quale acquisiva la proprietà dell'area sulla quale edificava direttamente il compendio ricomprensente l'unità in questione.

### Dante causa

, proprietaria in forza di atto di devoluzione - atto amministrativo del 19/06/2000 rep. 181, trascritto a Torino 2 il 09/12/2003 ai nn. 55881/37385.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1 PRATICHE EDILIZIE:

Dagli accertamenti esperiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Chieri, il compendio immobiliare ricomprensente l'immobile in questione risulta edificato in forza di Permesso di Costruire n. 182/2006 del 15/10/2007 nonché successiva Denuncia di Inizio Attività in variante 54/2010 prot. 3756 del 05/02/2010.

Si precisa inoltre che l'agibilità è da intendersi attestata a partire dal 29/01/2012, come da dichiarazione del Comune di Chieri in data 13/09/2012.

Si rimanda all'allegato 11.

### 7.2 SITUAZIONE URBANISTICA:

Dalla disamina della documentazione urbanistica disponibile sul sito internet del Comune di Chieri, il compendio ricomprensente l'immobile in questione risulta ricadere in Area Normativa Cr29 - aree di completamento come definite all'art. 13 punto f l.r. 56/77.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1 CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2 CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3 CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4 CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**



IMMOBILI IN CHERI (TO), VIALE SANDRO PERTINI N. 51  
VIA GIACINTO GIORDANO N. 5 / VIALE DELLA REPUBBLICA N. 12  
**ALLOGGIO, CANTINA E AUTORIMESSA PRIVATA  
PER LA PIENA PROPRIETÀ**

**in Chieri (TO), Viale Sandro Pertini n. 51**

- con accesso dalla scala "D", al piano primo (2° f.t.), **alloggio**, composto di ingresso su soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere e bagno, alle coerenze: aria su corte esclusiva sub. 131, vano scala, pianerottolo, alloggio sub. 132, salvo altre;
- al piano interrato, **cantina** alle coerenze: autorimessa sub. 52, cantina sub. 131, corridoio comune, cantina sub. 136, cantina sub. 125, salvo altre.

**in Chieri (TO)**

**con accesso carraio da Via Giacinto Giordano n. 5 e Viale della Repubblica n. 12**

- al piano interrato, **autorimessa privata** alle coerenze: corsia di manovra, corridoio comune a due lati, autorimessa sub. 20, salvo altre.

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 879 sub. 133 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 673,98 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 51, piano: S1-1;
- foglio 52 particella 879 sub. 19 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 19 m<sup>2</sup>, rendita 102,05 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 5 - Viale della Repubblica n. 12, piano: S1;

intestati , proprietà  
1000/1000.

Si rimanda all'allegato 29.

DESCRIZIONE:

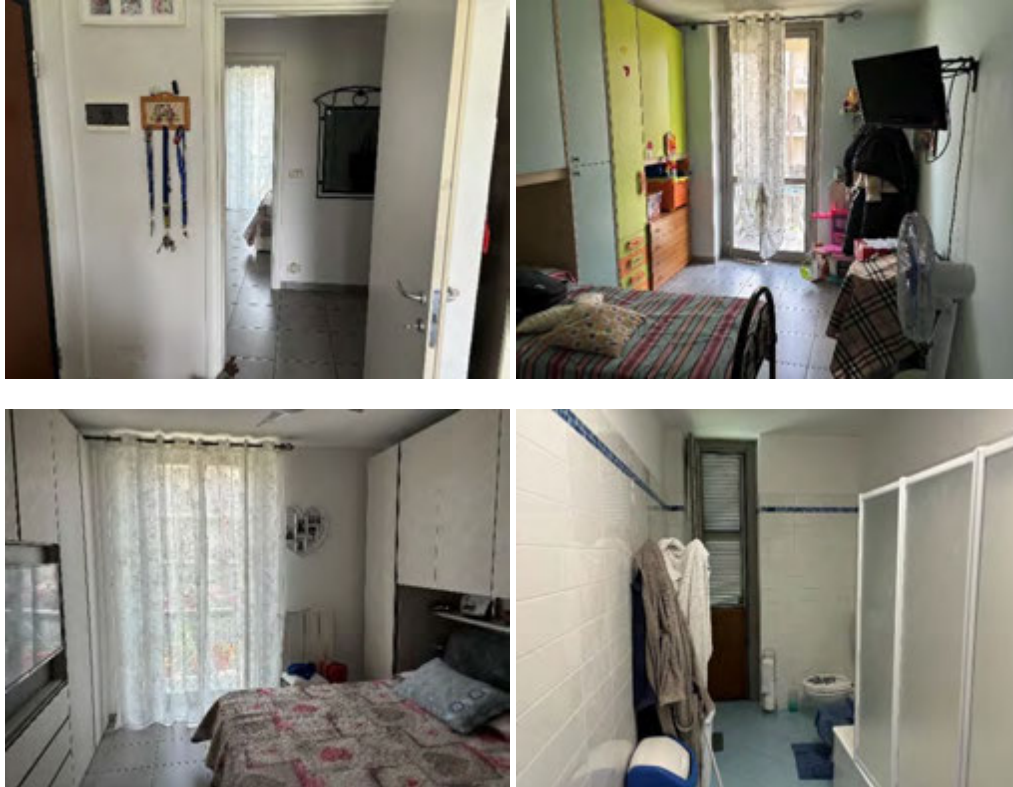
Trattasi di fabbricato elevato a 4 piani fuori terra, oltre interrato, posto in zona periferica dotata dei principali servizi comunali, la cui costruzione risulta ultimata nel 2010, avente accesso pedonale dal civico 51 del Viale Sandro Pertini, nonché accessi carrai dal civico 12 del Viale della Repubblica e dal civico 5 della Via Giacinto Giordano, che presenta sinteticamente le seguenti caratteristiche: struttura portante in c.a., tetto a falde con mando di copertura in tegole; tamponamenti intonacati e tinteggiati al civile; orizzontamenti e solette balconi in laterocemento con ringhiere in ferro; serramenti esterni in pvc con interposti vetri doppi protetti da gelosie in pvc.

Ogni scala è dotata di ascensore e non dispone del servizio di portineria.  
Stato manutentivo buono.

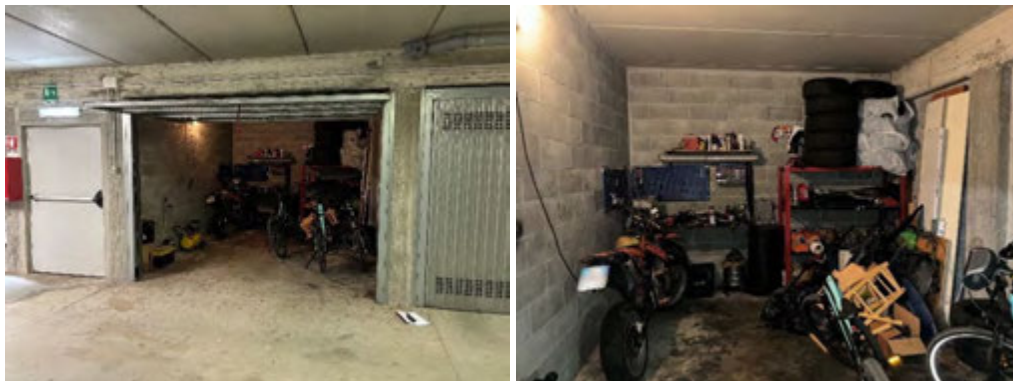


In merito ai materiali di finitura, impianti e dotazioni interne relative all'alloggio, si riferisce sinteticamente quanto segue: accesso da porta blindata; pavimentazioni in monocottura; rivestimenti in ceramica (bagno e pareti attrezzate angolo cottura); pareti intonacate e tinteggiate al civile; porte interne in legno; impianto sanitario con dotazioni ordinarie; impianto elettrico intubato sottotraccia; impianto di riscaldamento centralizzato con corpi radianti in alluminio. Stato manutentivo: buono.





In merito all'autorimessa si riferisce sinteticamente quanto segue: accesso da portone basculante in lamiera zincata; pavimentazione in battuto di cemento liscio; pareti al grezzo in blocchi di cls; impianto elettrico intubato e graffiato a muro; assenza di ulteriori impianti. Stato manutentivo: buono.



Per una migliore comprensione si rimanda alla documentazione fotografica (allegato 32).

CLASSE ENERGETICA:

Dagli accertamenti effettuati presso il Sistema Informativo per la Prestazione Energetica degli Edifici della Regione Piemonte, l'alloggio risulta dotato di Attestato di Prestazione Energetica n. 2023 102992 0016 del 08/06/2023 con scadenza 08/06/2033, a firma \_\_\_\_\_, riportante la classe energetica "D" (allegato 33).

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Tenuto conto del contenuto della presente relazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della consistenza superficiaria dei beni da ritenersi indicativa e non vincolante, come desumibile dalla visura catastale, del corrente stato occupazionale, dell'andamento del mercato immobiliare, delle indagini condotte, delle caratteristiche tecnico-costruttive e manutentive (vetustà, qualità e stato), delle risultanze emerse dagli accertamenti eseguiti presso i pubblici uffici e sulla località, della sussistenza delle già citate convenzioni edilizie, si ritiene di procedere alla determinazione del più probabile valore attuale di mercato dei beni eseguiti in via prudentiale, adottando un criterio di stima sintetico-comparativo, come segue:

alloggio e cantina - mq. 86,00 x €/mq. 1.250,00 = € 107.500,00

autorimessa - mq. 21,00 x €/mq. 600,00 = 12.600,00

e così per complessivi € 120.100,00 (centoventimilacento/00)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **€ 120.100,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La perizia è svolta con riserva:

- sugli eventuali vizi e/o difetti occulti, non rilevabili da semplici sopralluoghi nei tempi a disposizione;
- sulla conformità normativa di tutti gli impianti;
- sulla interpretazione di tutte le normative urbanistico edilizie comunali qualora sia assente un progetto da esaminare.

Inoltre il valore finale assegnato deve intendersi nello stato di fatto e di diritto in cui il bene attualmente si trova, comprensivo di accessori e pertinenze, a corpo e non a misura, come visto e piaciuto con annessi diritti, azioni, vincoli e servitù attive e passive, fissi ed infissi, annessi e connessi, salvo migliori e più esatti confini e dati catastali, fermo restando che chiunque intenda partecipare alla vendita giudiziaria, dovrà preventivamente verificare a propria cura e spese lo stato dei luoghi e locativo, la situazione tecnico-giuridico amministrativa senza poter vantare, a seguito di un eventuale trasferimento, qualsivoglia diritto o rivalsa nei confronti della procedura e dei suoi professionisti.

### VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

Alloggio, cantina e autorimessa **€ 120.100,00**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap. 8): **€ 0,00**

Si precisa che nel caso di specie non si applica alcuna riduzione di valore, in quanto le spese condominiali insolute sono già state decurtate ed ulteriori voci quali esemplificativamente: differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, assenza di garanzia per vizi, immediatezza vendita, ecc..., tengono già in debito conto delle determinazioni estimative qui assunte e della tipologia di vendita giudiziaria

	€	0,00
Spese di cancellazione trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€	1.024,00
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art 568 c.p.c.:	€	7,09
Riduzione per arrotondamento:	€	68,91
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova		
	€	119.000,00

## LOTTO 6

### 1. IDENTIFICAZIONE BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

#### PER LA PIENA PROPRIETÀ

##### in Chieri (TO), Viale Sandro Pertini n. 51

- con accesso dalla scala "D", al piano secondo (3° f.t.), **alloggio**, composto di ingresso su soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere e bagno, alle coerenze: aria su corte esclusiva sub. 131, vano scala, pianerottolo, alloggio sub. 134, salvo altre;
- al piano interrato, **cantina** alle coerenze: corridoio comune a due lati, intercapedine a due lati, cantina sub. 130, salvo altre.

##### in Chieri (TO)

##### con accesso carraio da Via Giacinto Giordano n. 5 e Viale della Repubblica n. 12

- al piano interrato, **autorimessa privata** alle coerenze: corsia di manovra, autorimessa sub. 61, autorimessa sub. 70, autorimessa sub. 63, salvo altre.

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 879 sub. 135 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 599,09 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 51, piano: S1-2;
- foglio 52 particella 879 sub. 62 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 16 m<sup>2</sup>, rendita 85,94 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 5 - Viale della Repubblica n. 12, piano: S1;

intestati

, proprietà

1000/1000.

Si rimanda all'allegato 34.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza catastale complessiva alloggio e cantina: 84,00 m<sup>2</sup>  
Consistenza catastale complessiva autorimessa: 17,00 m<sup>2</sup>

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto  
in cui si trova: € 123.600,00  
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto  
e di diritto in cui si trova: € 122.000,00

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Al momento del sopralluogo alloggio e cantina risultavano occupati da \_\_\_\_\_, in forza di contratto di locazione registrato a Pinerolo il 04/03/2016 al n. 1235, serie 3T (allegato 35).  
Durata del contratto dal 01/04/2016 al 31/03/2020, prorogato fino al 31/03/2028. Canone annuo € 5.640,00 (cinquemilaseicentoquaranta/00) da pagarsi in rate mensili anticipate di € 470,00, oltre acconto spese per complessivi mensili € 75,00.  
Relativamente all'autorimessa, pur essendo identificata nel suddetto contratto, questa risultava di fatto occupata senza titolo da \_\_\_\_\_

Si rimanda inoltre agli accertamenti esperiti presso l'Agenzia delle Entrate (allegato 1), restando inteso che quanto sopra accertato è riferito alla data della verifica e pertanto, considerate le tempistiche della vendita, chiunque intenda partecipare all'asta dovrà assumere le opportune informazioni per il tramite del Custode Giudiziario.

#### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

##### GRAVAMI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO

Sulla scorta degli elementi acquisiti presso l'Archivio di Stato e l'Ufficio Territoriale di Torino - Sezione Catasto Terreni, esaminata in epoca successiva la "Relazione sulle ricerche per la destinazione dei beni del Comune di Chieri (applicazione legge sugli usi civici)" presso il Commissariato per la liquidazione degli usi civici per il Piemonte, Liguria e Valle d'Aosta e della visura del sito della Regione Piemonte l'immobile esecutato non è gravato da censo, livello o uso civico.

#### **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 provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

**Convenzione edilizia** a rogito Notaio Giovanna Ioli di Torino del 18/04/2005 rep. 51306/18652, trascritta a Torino 2 il 16/05/2005 ai nn. 22552/14517 (allegato 2), tra il Comune di Chieri e l'Azienda Sanitaria Locale (A.S.L.) n. 8 ai sensi degli articoli 43 e 45 della L.R. n. 56 del 05/12/1977 e s.m.i., avente ad oggetto il Piano Esecutivo Convenzionato su terreni ubicati nel Comune di Chieri. Si precisa che con il medesimo atto la A.S.L. n. 8 ha ceduto gratuitamente al Comune di Chieri le aree a servizio dei lotti edificabili, individuate ai fini del rispetto degli standards di legge e necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

**Convenzione integrativa** alla suddetta convenzione a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21.09.2007 rep. 55824/21261, trascritta a Torino 2 il 11.10.2007 ai nn. 54800/32220 (allegato 3), tra il Comune di Chieri e la società esecutata unitamente ad altro soggetto attuatore.

**Convenzione edilizia** a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21.09.2007 rep. 55825/21262, trascritta a Torino 2 il 11.10.2007 ai nn. 54801/32221 (allegato 4), tra il Comune di Chieri e la società esecutata, ai sensi degli articoli 17 e 18 del D.P.R. 380/2001, relativa alla realizzazione di interventi di edilizia convenzionata per abitazione, avente validità di anni 20 dalla data di stipulazione.

Si precisa che, ai sensi dell'art. 11, a seguito di trasferimento della proprietà la parte acquirente, e successivamente i suoi eventuali aventi causa, subentra nella posizione giuridica della società esecutata concessionaria relativamente a tutti i diritti, oneri ed obblighi nascenti dalla medesima convenzione, con esclusione solamente di quelli relativi agli articoli 2, 3, 4, 5, 7 et 12.

Resta inteso che, nell'ambito della presente procedura esecutiva, il prezzo determinato non risulta vincolato ai sensi della suddetta convenzione, fermo restando che nel caso in cui l'acquirente alienasse a sua volta l'immobile entro la data di validità, questi dovrà strettamente attenersi a quanto ivi contenuto.

**Regolamento di condominio** depositato con atto a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21/12/2010 rep. 60656/24724, registrato a Torino il 12/01/2011 al n. 845 (allegato 5).  
Dalla disamina di detto documento, non sono previsti specifici vincoli attinenti all'immobile in questione.

Si precisa altresì che i suddetti atti devono intendersi qui integralmente trascritti.

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

##### *4.2.1 Iscrizioni:*

**Ipoteca volontaria**, iscritta il 03/04/2008 a Torino 2 ai nn. 16591/3326, a favore  
, contro

Importo ipoteca: € 21.800.000,00.  
Importo capitale: € 10.900.000,00.

**Ipoteca conc. amministrativa/riscossione**, iscritta il 19/11/2021 a Torino 2 ai nn. 52115/9092,  
a favore , contro

Importo ipoteca: € 425.397,06.  
Importo capitale: € 212.698,53.

##### *4.2.2 Pignoramenti:*

**Pignoramento**, trascritto il 29/12/2023 a Torino 2 ai nn. 53747/40801, a favore di  
, contro

##### *4.2.3 Altre trascrizioni: Nessuna.*

##### *4.2.4 Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

Si rimanda all'allegato 36.

Si precisa che risulta sussistere contratto preliminare di compravendita trascritto a Torino 2 il 27/07/2023 ai nn. 33312/25402 con atto a rogito Notaio Maria Concetta Filippone del 24/07/2023 rep. 217874/9611 a favore di  
, ricomprensente, tra l'altro, gli immobili in oggetto.

#### **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

##### Alloggio e cantina

Gestione ordinaria: € 148,35  
Gestione riscaldamento: € 0,00

##### Autorimessa privata

Gestione ordinaria: € 6,36



Si precisa inoltre che:

- le spese condominiali, attinenti come per legge agli ultimi due anni, sono state desunte dalla comunicazione pervenuta in data 12/09/2024 dall'amministratore condominiale (allegato 7);
- in considerazione delle tempistiche di trasferimento e delle disposizioni di attuazione del Codice Civile, chiunque intenda partecipare alla vendita, nella sua immediatezza, dovrà in ogni caso preliminarmente verificare la situazione debitoria sia attuale che pregressa, fermo restando che anche le eventuali pendenze che verranno computate dall'amministratore successivamente alla data suddetta resteranno a esclusivo carico dell'acquirente;
- le spese di cancellazione trascrizioni ed iscrizioni computate sono da intendersi indicative e non vincolanti in quanto tale importo sarà soggetto a variazione in considerazione del prezzo di aggiudicazione del bene;
- per quanto concerne i procedimenti giudiziari di cui al n. 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c. dalle informazioni assunte presso lo sportello del Ruolo Generale Contenziosi del Tribunale di Torino e dalle ispezioni ipotecarie eseguite a nome della società esecutata, risulta quanto prodotto nell'allegato 9.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Alla data di trascrizione del pignoramento (29/12/2023), l'immobile in oggetto risultava in capo per la piena proprietà alla società \_\_\_\_\_, in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Giuseppe Tomaselli di Torino del 17/11/2005 rep. 453743, trascritto a Torino 2 il 29/11/2005 ai nn. 57438/36318 (allegato 10), con il quale acquisiva la proprietà dell'area sulla quale edificava direttamente il compendio ricomprendente l'unità in questione.

### Dante causa

\_\_\_\_\_, proprietaria in forza di atto di devoluzione - atto amministrativo del 19/06/2000 rep. 181, trascritto a Torino 2 il 09/12/2003 ai nn. 55881/37385.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1 PRATICHE EDILIZIE:

Dagli accertamenti esperiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Chieri, il compendio immobiliare ricomprendente l'immobile in questione risulta edificato in forza di Permesso di Costruire n. 182/2006 del 15/10/2007 nonché successiva Denuncia di Inizio Attività in variante 54/2010 prot. 3756 del 05/02/2010.

Si precisa inoltre che l'agibilità è da intendersi attestata a partire dal 29/01/2012, come da dichiarazione del Comune di Chieri in data 13/09/2012.

Si rimanda all'allegato 11.

### 7.2 SITUAZIONE URBANISTICA:

Dalla disamina della documentazione urbanistica disponibile sul sito internet del Comune di Chieri, il compendio ricomprendente l'immobile in questione risulta ricadere in Area Normativa Cr29 - aree di completamento come definite all'art. 13 punto f.l.r. 56/77.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1 CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

**8.2 CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ**

**8.3 CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**

**8.4 CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ**

IMMOBILI IN CHIERI (TO), VIALE SANDRO PERTINI N. 51  
VIA GIACINTO GIORDANO N. 5 / VIALE DELLA REPUBBLICA N. 12  
**ALLOGGIO, CANTINA E AUTORIMESSA PRIVATA  
PER LA PIENA PROPRIETÀ**

**in Chieri (TO), Viale Sandro Pertini n. 51**

- con accesso dalla scala "D", al piano secondo (3° f.t.), **alloggio**, composto di ingresso su soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere e bagno, alle coerenze: aria su corte esclusiva sub. 131, vano scala, pianerottolo, alloggio sub. 134, salvo altre;
- al piano interrato, **cantina** alle coerenze: corridoio comune a due lati, intercapedine a due lati, cantina sub. 130, salvo altre.

**in Chieri (TO)**

**con accesso carraio da Via Giacinto Giordano n. 5 e Viale della Repubblica n. 12**

- al piano interrato, **autorimessa privata** alle coerenze: corsia di manovra, autorimessa sub. 61, autorimessa sub. 70, autorimessa sub. 63, salvo altre.

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 879 sub. 135 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 599,09 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 51, piano: S1-2;
- foglio 52 particella 879 sub. 62 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 16 m<sup>2</sup>, rendita 85,94 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 5 - Viale della Repubblica n. 12, piano: S1;

intestati \_\_\_\_\_, proprietà  
1000/1000.

Si rimanda all'allegato 34.

DESCRIZIONE:

Trattasi di fabbricato elevato a 4 piani fuori terra, oltre interrato, posto in zona periferica dotata dei principali servizi comunali, la cui costruzione risulta ultimata nel 2010, avente accesso pedonale dal civico 51 del Viale Sandro Pertini, nonché accessi carrai dal civico 12 del Viale della Repubblica e dal civico 5 della Via Giacinto Giordano, che presenta sinteticamente le seguenti caratteristiche: struttura portante in c.a., tetto a falde con mando di copertura in tegole; tamponamenti intonacati e tinteggiati al civile; orizzontamenti e solette balconi in laterocemento con ringhiere in ferro; serramenti esterni in pvc con interposti vetri doppi protetti da gelosie in pvc.

Ogni scala è dotata di ascensore e non dispone del servizio di portineria.  
Stato manutentivo buono.

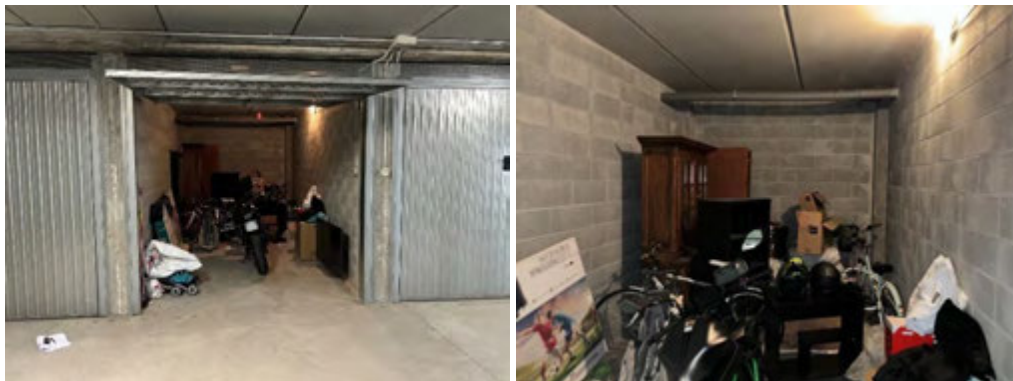


In merito ai materiali di finitura, impianti e dotazioni interne relative all'alloggio, si riferisce sinteticamente quanto segue: accesso da porta blindata; pavimentazioni in monocottura; rivestimenti in ceramica (bagno e pareti attrezzate angolo cottura); pareti intonacate e tinteggiate al civile; porte interne in legno; impianto sanitario con dotazioni ordinarie; impianto elettrico intubato sottotraccia; impianto di riscaldamento centralizzato con corpi radianti in alluminio. Stato manutentivo: buono.





In merito all'autorimessa si riferisce sinteticamente quanto segue: accesso da portone basculante in lamiera zincata; pavimentazione in battuto di cemento liscio; pareti al grezzo in blocchi di cls; impianto elettrico intubato e graffiato a muro; assenza di ulteriori impianti. Stato manutentivo: buono.



Per una migliore comprensione si rimanda alla documentazione fotografica (allegato 37).

CLASSE ENERGETICA:

Dagli accertamenti effettuati presso il Sistema Informativo per la Prestazione Energetica degli Edifici della Regione Piemonte, non risultano sussistere Attestati di Prestazione Energetica.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Tenuto conto del contenuto della presente relazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della consistenza superficiaria dei beni da ritenersi indicativa e non vincolante, come desumibile dalla visura catastale, del corrente stato occupazionale, dell'andamento del mercato immobiliare, delle indagini condotte, delle caratteristiche tecnico-costruttive e manutentive (vetustà, qualità e stato), delle risultanze emerse dagli accertamenti eseguiti presso i pubblici uffici e sulla località, della sussistenza delle già citate convenzioni edilizie, si ritiene di procedere alla determinazione del più probabile valore attuale di mercato dei beni eseguiti in via prudenziale, adottando un criterio di stima sintetico-comparativo, come segue:

alloggio e cantina - mq. 84,00 x €/mq. 1.350,00 = € 113.400,00

autorimessa - mq. 17,00 x €/mq. 600,00 = 10.200,00

e così per complessivi € 123.600,00 (centoventitremilaseicento/00)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **€ 123.600,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La perizia è svolta con riserva:

- sugli eventuali vizi e/o difetti occulti, non rilevabili da semplici sopralluoghi nei tempi a disposizione;
- sulla conformità normativa di tutti gli impianti;
- sulla interpretazione di tutte le normative urbanistico edilizie comunali qualora sia assente un progetto da esaminare.

Inoltre il valore finale assegnato deve intendersi nello stato di fatto e di diritto in cui il bene attualmente si trova, comprensivo di accessori e pertinenze, a corpo e non a misura, come visto e piaciuto con annessi diritti, azioni, vincoli e servitù attive e passive, fissi ed infissi, annessi e connessi, salvo migliori e più esatti confini e dati catastali, fermo restando che chiunque intenda partecipare alla vendita giudiziaria, dovrà preventivamente verificare a propria cura e spese lo stato dei luoghi e locativo, la situazione tecnico-giuridico amministrativa senza poter vantare, a seguito di un eventuale trasferimento, qualsivoglia diritto o rivalsa nei confronti della procedura e dei suoi professionisti.

### VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

Alloggio, cantina e autorimessa **€ 123.600,00**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap. 8): **€ 0,00**

Si precisa che nel caso di specie non si applica alcuna riduzione di valore, in quanto le spese condominiali insolute sono già state decurtate ed ulteriori voci quali esemplificativamente: differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, assenza di garanzia per vizi, immediatezza vendita, ecc..., tengono già in debito conto delle determinazioni estimative qui assunte e della tipologia di vendita giudiziaria

	€	0,00
Spese di cancellazione trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€	1.041,00
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art 568 c.p.c.:	€	154,71
Riduzione per arrotondamento:	€	404,29
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€	<b>122.000,00</b>

## LOTTO 7

### 1. IDENTIFICAZIONE BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

#### PER LA PIENA PROPRIETÀ

#### in Chieri (TO), Viale Sandro Pertini n. 51

- con accesso dalla scala “D”, al piano terzo (4° f.t.), **alloggio**, composto di ingresso su soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere e bagno, alle coerenze: aria su corte esclusiva sub. 131, vano scala, pianerottolo, alloggio sub. 136, salvo altre;
- al piano interrato, **cantina** alle coerenze: corridoio comune, vano scala, intercapedine, cantina sub. 136, salvo altre.

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 879 sub. 137 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 599,09 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 51, piano: S1-3, intestato \_\_\_\_\_, proprietà 1000/1000.

Si rimanda all'allegato 38.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza catastale complessiva alloggio e cantina: 85,00 m<sup>2</sup>

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto  
in cui si trova: € 148.750,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto  
e di diritto in cui si trova: € 147.000,00

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Fermo restando che dagli accertamenti esperiti presso l’Agenzia delle Entrate a nome della debitrice in qualità di dante causa non risultano sussistere contratti di locazione aventi ad oggetto specificatamente l’immobile in questione (allegato 1), al momento del sopralluogo questo risultava occupato senza titolo da

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### GRAVAMI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO

Sulla scorta degli elementi acquisiti presso l’Archivio di Stato e l’Ufficio Territoriale di Torino - Sezione Catasto Terreni, esaminata in epoca successiva la “Relazione sulle ricerche per la destinazione dei beni del Comune di Chieri (applicazione legge sugli usi civici)” presso il Commissariato per la liquidazione degli usi civici per il Piemonte, Liguria e Valle d’Aosta e della visura del sito della Regione Piemonte l’immobile esecutato non è gravato da censo, livello o uso civico.



#### **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 provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

**Convenzione edilizia** a rogito Notaio Giovanna Ioli di Torino del 18/04/2005 rep. 51306/18652, trascritta a Torino 2 il 16/05/2005 ai nn. 22552/14517 (allegato 2), tra il Comune di Chieri e l'Azienda Sanitaria Locale (A.S.L.) n. 8 ai sensi degli articoli 43 e 45 della L.R. n. 56 del 05/12/1977 e s.m.i., avente ad oggetto il Piano Esecutivo Convenzionato su terreni ubicati nel Comune di Chieri. Si precisa che con il medesimo atto la A.S.L. n. 8 ha ceduto gratuitamente al Comune di Chieri le aree a servizio dei lotti edificabili, individuate ai fini del rispetto degli standards di legge e necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

**Convenzione integrativa** alla suddetta convenzione a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21.09.2007 rep. 55824/21261, trascritta a Torino 2 il 11.10.2007 ai nn. 54800/32220 (allegato 3), tra il Comune di Chieri e la società eseguita unitamente ad altro soggetto attuatore.

**Convenzione edilizia** a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21.09.2007 rep. 55825/21262, trascritta a Torino 2 il 11.10.2007 ai nn. 54801/32221 (allegato 4), tra il Comune di Chieri e la società eseguita, ai sensi degli articoli 17 e 18 del D.P.R. 380/2001, relativa alla realizzazione di interventi di edilizia convenzionata per abitazione, avente validità di anni 20 dalla data di stipulazione.

Si precisa che, ai sensi dell'art. 11, a seguito di trasferimento della proprietà la parte acquirente, e successivamente i suoi eventuali aventi causa, subentra nella posizione giuridica della società eseguita concessionaria relativamente a tutti i diritti, oneri ed obblighi nascenti dalla medesima convenzione, con esclusione solamente di quelli relativi agli articoli 2, 3, 4, 5, 7 et 12.

Resta inteso che, nell'ambito della presente procedura esecutiva, il prezzo determinato non risulta vincolato ai sensi della suddetta convenzione, fermo restando che nel caso in cui l'acquirente alienasse a sua volta l'immobile entro la data di validità, questi dovrà strettamente attenersi a quanto ivi contenuto.

**Regolamento di condominio** depositato con atto a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21/12/2010 rep. 60656/24724, registrato a Torino il 12/01/2011 al n. 845 (allegato 5).

Dalla disamina di detto documento, non sono previsti specifici vincoli attinenti all'immobile in questione.

Si precisa altresì che i suddetti atti devono intendersi qui integralmente trascritti.

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

4.2.1 *Iscrizioni:*

**Ipoteca volontaria**, iscritta il 03/04/2008 a Torino 2 ai nn. 16591/3326, a favore  
, contro

Importo ipoteca: € 21.800.000,00.

Importo capitale: € 10.900.000,00.

**Ipoteca conc. amministrativa/riscossione**, iscritta il 19/11/2021 a Torino 2 ai nn. 52115/9092, a favore \_\_\_\_\_, contro \_\_\_\_\_

Importo ipoteca: € 425.397,06.  
Importo capitale: € 212.698,53.

#### 4.2.2 Pignoramenti:

**Pignoramento**, trascritto il 29/12/2023 a Torino 2 ai nn. 53747/40801, a favore di \_\_\_\_\_, contro \_\_\_\_\_

#### 4.2.3 Altre trascrizioni: *Nessuna.*

#### 4.2.4 Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

Si rimanda all'allegato 39.

### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Gestione ordinaria:	€	0,00
Gestione riscaldamento:	€	0,00

Si precisa inoltre che:

- le spese condominiali, attinenti come per legge agli ultimi due anni, sono state desunte dalla comunicazione pervenuta in data 12/09/2024 dall'amministratore condominiale (allegato 7);
- in considerazione delle tempistiche di trasferimento e delle disposizioni di attuazione del Codice Civile, chiunque intenda partecipare alla vendita, nella sua immediatezza, dovrà in ogni caso preliminarmente verificare la situazione debitoria sia attuale che pregressa, fermo restando che anche le eventuali pendenze che verranno computate dall'amministratore successivamente alla data suddetta resteranno a esclusivo carico dell'acquirente;
- le spese di cancellazione trascrizioni ed iscrizioni computate sono da intendersi indicative e non vincolanti in quanto tale importo sarà soggetto a variazione in considerazione del prezzo di aggiudicazione del bene;
- per quanto concerne i procedimenti giudiziari di cui al n. 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c. dalle informazioni assunte presso lo sportello del Ruolo Generale Contenziosi del Tribunale di Torino e dalle ispezioni ipotecarie eseguite a nome della società esecutata, risulta quanto prodotto nell'allegato 9.

### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Alla data di trascrizione del pignoramento (29/12/2023), l'immobile in oggetto risultava in capo per la piena proprietà alla società \_\_\_\_\_, in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Giuseppe Tomaselli di Torino del 17/11/2005 rep. 453743, trascritto a Torino 2 il 29/11/2005 ai nn. 57438/36318 (allegato 10), con il quale acquisiva la proprietà dell'area sulla quale edificava direttamente il compendio ricomprendente l'unità in questione.

#### Dante causa

\_\_\_\_\_, proprietaria in forza di atto di devoluzione - atto amministrativo del 19/06/2000 rep. 181, trascritto a Torino 2 il \_\_\_\_\_

09/12/2003 ai nn. 55881/37385.

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1 PRATICHE EDILIZIE:**

Dagli accertamenti esperiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Chieri, il compendio immobiliare ricomprensente l'immobile in questione risulta edificato in forza di Permesso di Costruire n. 182/2006 del 15/10/2007 nonché successiva Denuncia di Inizio Attività in variante 54/2010 prot. 3756 del 05/02/2010.

Si precisa inoltre che l'agibilità è da intendersi attestata a partire dal 29/01/2012, come da dichiarazione del Comune di Chieri in data 13/09/2012.

Si rimanda all'allegato 11.

### **7.2 SITUAZIONE URBANISTICA:**

Dalla disamina della documentazione urbanistica disponibile sul sito internet del Comune di Chieri, il compendio ricomprensente l'immobile in questione risulta ricadere in Area Normativa Cr29 - aree di completamento come definite all'art. 13 punto f l.r. 56/77.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

**8.1 CONFORMITÀ EDILIZIA:** **NESSUNA DIFFORMITÀ**

**8.2 CONFORMITÀ CATASTALE:** **NESSUNA DIFFORMITÀ**

**8.3 CONFORMITÀ URBANISTICA:** **NESSUNA DIFFORMITÀ**

**8.4 CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:** **NESSUNA DIFFORMITÀ**

IMMOBILE IN CHIERI (TO), VIALE SANDRO PERTINI N. 51

## ALLOGGIO E CANTINA PER LA PIENA PROPRIETÀ

### in Chieri (TO), Viale Sandro Pertini n. 51

- con accesso dalla scala "D", al piano terzo (4° f.t.), **alloggio**, composto di ingresso su soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere e bagno, alle coerenze: aria su corte esclusiva sub. 131, vano scala, pianerottolo, alloggio sub. 136, salvo altre;
- al piano interrato, **cantina** alle coerenze: corridoio comune, vano scala, intercapedine, cantina sub. 136, salvo altre.

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 879 sub. 137 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 599,09 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 51, piano: S1-3, intestato \_\_\_\_\_, proprietà 1000/1000.

Si rimanda all'allegato 38.

DESCRIZIONE:

Trattasi di fabbricato elevato a 4 piani fuori terra, oltre interrato, posto in zona periferica dotata dei principali servizi comunali, la cui costruzione risulta ultimata nel 2010, avente accesso pedonale dal civico 51 del Viale Sandro Pertini, nonché accessi carrai dal civico 12 del Viale della Repubblica e dal civico 5 della Via Giacinto Giordano, che presenta sinteticamente le seguenti caratteristiche: struttura portante in c.a., tetto a falde con mando di copertura in tegole; tamponamenti intonacati e tinteggiati al civile; orizzontamenti e solette balconi in laterocemento con ringhiere in ferro; serramenti esterni in pvc con interposti vetri doppi protetti da gelosie in pvc.

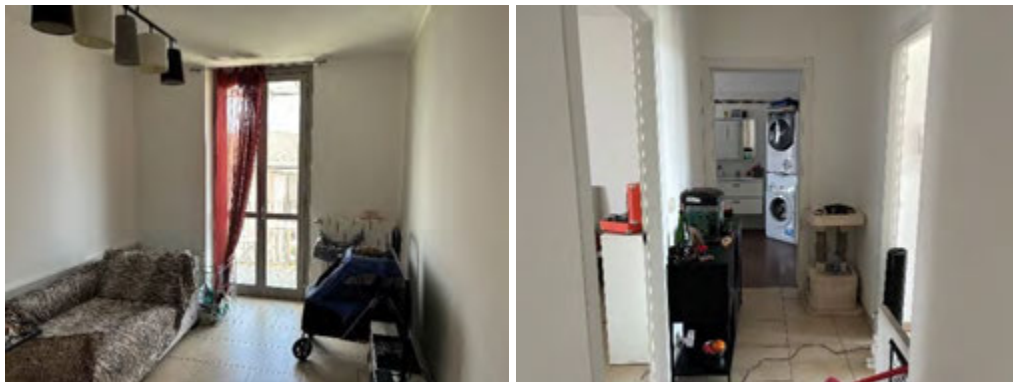
Ogni scala è dotata di ascensore e non dispone del servizio di portineria.

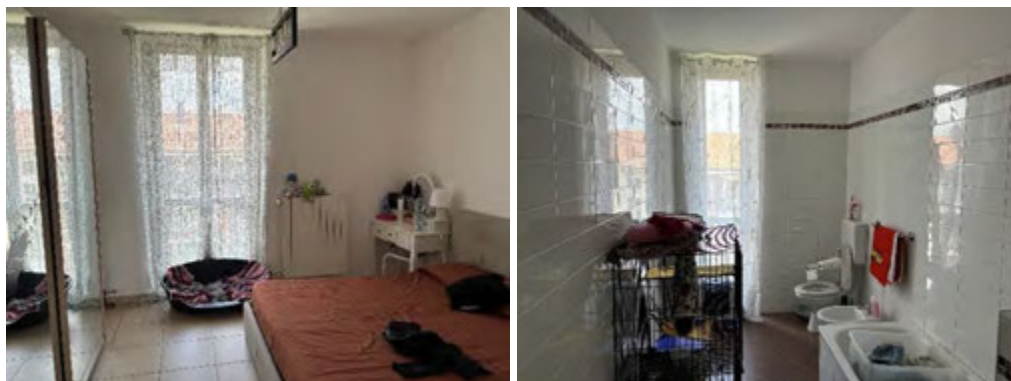
Stato manutentivo buono.





In merito ai materiali di finitura, impianti e dotazioni interne relative all'alloggio, si riferisce sinteticamente quanto segue: accesso da porta blindata; pavimentazioni in monocottura; rivestimenti in ceramica (bagno e pareti attrezzate angolo cottura); pareti intonacate e tinteggiate al civile; porte interne in legno; impianto sanitario con dotazioni ordinarie; impianto elettrico intubato sottotraccia; impianto di riscaldamento centralizzato con corpi radianti in alluminio. Stato manutentivo: buono.





Per una migliore comprensione si rimanda alla documentazione fotografica (allegato 40).

CLASSE ENERGETICA:

Dagli accertamenti effettuati presso il Sistema Informativo per la Prestazione Energetica degli Edifici della Regione Piemonte, l'alloggio risulta dotato di Attestato di Prestazione Energetica n. 2023 102992 0017 del 08/06/2023 con scadenza 08/06/2033, a firma \_\_\_\_\_, riportante la classe energetica "D" (allegato 41).

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Tenuto conto del contenuto della presente relazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della consistenza superficaria del bene da ritenersi indicativa e non vincolante, come desumibile dalla visura catastale, del corrente stato occupazionale, dell'andamento del mercato immobiliare, delle indagini condotte, delle caratteristiche tecnico-costruttive e manutentive (vetustà, qualità e stato), delle risultanze emerse dagli accertamenti eseguiti presso i pubblici uffici e sulla località, della sussistenza delle già citate convenzioni edilizie, si ritiene di procedere alla determinazione del più probabile valore attuale di mercato del bene eseguito in via prudentiale, adottando un criterio di stima sintetico-comparativo, come segue:

mq. 85,00 x €/mq. 1.750,00 = € 148.750,00 (centoquarantottomilasettecentocinquanta/00)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **€ 148.750,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La perizia è svolta con riserva:

- sugli eventuali vizi e/o difetti occulti, non rilevabili da semplici sopralluoghi nei tempi a

disposizione;

- sulla conformità normativa di tutti gli impianti;
- sulla interpretazione di tutte le normative urbanistico edilizie comunali qualora sia assente un progetto da esaminare.

Inoltre il valore finale assegnato deve intendersi nello stato di fatto e di diritto in cui il bene attualmente si trova, comprensivo di accessori e pertinenze, a corpo e non a misura, come visto e piaciuto con annessi diritti, azioni, ragioni, vincoli e servitù attive e passive, fissi ed infissi, annessi e connessi, salvo migliori e più esatti confini e dati catastali, fermo restando che chiunque intenda partecipare alla vendita giudiziaria, dovrà preventivamente verificare a propria cura e spese lo stato dei luoghi e locativo, la situazione tecnico-giuridico amministrativa senza poter vantare, a seguito di un eventuale trasferimento, qualsivoglia diritto o rivalsa nei confronti della procedura e dei suoi professionisti.

### VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

Alloggio e cantina € 148.750,00

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap. 8): € 0,00

Si precisa che nel caso di specie non si applica alcuna riduzione di valore, in quanto le spese condominiali insolute sono già state decurtate ed ulteriori voci quali esemplificativamente: differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, assenza di garanzia per vizi, immediatezza vendita, ecc..., tengono già in debito conto delle determinazioni estimative qui assunte e della tipologia di vendita giudiziaria

€ 0,00

Spese di cancellazione trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: € 1.167,00

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art 568 c.p.c.: € 0,00

Riduzione per arrotondamento: € 583,00

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova

€ 147.000,00

## LOTTO 8

### 1. IDENTIFICAZIONE BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

#### PER LA PIENA PROPRIETÀ

##### in Chieri (TO), Viale Sandro Pertini n. 53

- con accesso dalla scala "A", al piano secondo (3° f.t.), **alloggio**, composto di ingresso su soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere e bagno, alle coerenze: aria su corte esclusiva sub. 107, alloggio sub. 112, pianerottolo, vano scala, salvo altre;
- al piano interrato, **cantina** alle coerenze: corridoio comune, cantina sub. 112, intercapedine, vano scala, salvo altre.

##### in Chieri (TO)

##### con accesso carraio da Via Giacinto Giordano n. 5 e Viale della Repubblica n. 12

- al piano interrato, **autorimessa privata** alle coerenze: corsia di manovra, autorimessa sub. 20, corridoio comune, autorimessa sub. 22, salvo altre.

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 879 sub. 111 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 599,09 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 53, piano: S1-2;
- foglio 52 particella 879 sub. 21 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 15 m<sup>2</sup>, rendita 80,57 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 5 - Viale della Repubblica n. 12, piano: S1;

intestati I

, proprietà

1000/1000.

Si rimanda all'allegato 42.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza catastale complessiva alloggio e cantina: 86,00 m<sup>2</sup>  
Consistenza catastale complessiva autorimessa: 17,00 m<sup>2</sup>

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto  
in cui si trova: € 126.300,00  
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto  
e di diritto in cui si trova: € 124.000,00

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Al momento del sopralluogo gli immobili risultavano occupati da \_\_\_\_\_, in forza di contratto di locazione registrato a Torino 3 il 21/03/2023 al n. 2630, serie 3T (allegato 43).  
Durata del contratto dal 01/10/2013 al 30/09/2017, prorogato fino al 30/09/2025. Canone annuo € 5.280,00 (cinquemiladuecentootanta/00) da pagarsi in rate mensili anticipate di € 440,00, oltre acconto spese per complessivi mensili € 70,00.

Si rimanda inoltre agli accertamenti esperiti presso l'Agenzia delle Entrate (allegato 1), restando inteso che quanto sopra accertato è riferito alla data della verifica e pertanto, considerate le



tempistiche della vendita, chiunque intenda partecipare all'asta dovrà assumere le opportune informazioni per il tramite del Custode Giudiziario.

#### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

##### GRAVAMI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO

Sulla scorta degli elementi acquisiti presso l'Archivio di Stato e l'Ufficio Territoriale di Torino - Sezione Catasto Terreni, esaminata in epoca successiva la "Relazione sulle ricerche per la destinazione dei beni del Comune di Chieri (applicazione legge sugli usi civici)" presso il Commissariato per la liquidazione degli usi civici per il Piemonte, Liguria e Valle d'Aosta e della visura del sito della Regione Piemonte l'immobile esecutato non è gravato da censo, livello o uso civico.

#### **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 provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

**Convenzione edilizia** a rogito Notaio Giovanna Ioli di Torino del 18/04/2005 rep. 51306/18652, trascritta a Torino 2 il 16/05/2005 ai nn. 22552/14517 (allegato 2), tra il Comune di Chieri e l'Azienda Sanitaria Locale (A.S.L.) n. 8 ai sensi degli articoli 43 e 45 della L.R. n. 56 del 05/12/1977 e s.m.i., avente ad oggetto il Piano Esecutivo Convenzionato su terreni ubicati nel Comune di Chieri. Si precisa che con il medesimo atto la A.S.L. n. 8 ha ceduto gratuitamente al Comune di Chieri le aree a servizio dei lotti edificabili, individuate ai fini del rispetto degli standards di legge e necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

**Convenzione integrativa** alla suddetta convenzione a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21.09.2007 rep. 55824/21261, trascritta a Torino 2 il 11.10.2007 ai nn. 54800/32220 (allegato 3), tra il Comune di Chieri e la società esecutata unitamente ad altro soggetto attuatore.

**Convenzione edilizia** a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21.09.2007 rep. 55825/21262, trascritta a Torino 2 il 11.10.2007 ai nn. 54801/32221 (allegato 4), tra il Comune di Chieri e la società esecutata, ai sensi degli articoli 17 e 18 del D.P.R. 380/2001, relativa alla realizzazione di interventi di edilizia convenzionata per abitazione, avente validità di anni 20 dalla data di stipulazione.

Si precisa che, ai sensi dell'art. 11, a seguito di trasferimento della proprietà la parte acquirente, e successivamente i suoi eventuali aventi causa, subentra nella posizione giuridica della società esecutata concessionaria relativamente a tutti i diritti, oneri ed obblighi nascenti dalla medesima convenzione, con esclusione solamente di quelli relativi agli articoli 2, 3, 4, 5, 7 e 12.

Resta inteso che, nell'ambito della presente procedura esecutiva, il prezzo determinato non risulta vincolato ai sensi della suddetta convenzione, fermo restando che nel caso in cui l'acquirente alienasse a sua volta l'immobile entro la data di validità, questi dovrà strettamente attenersi a quanto ivi contenuto.

**Regolamento di condominio** depositato con atto a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21/12/2010 rep. 60656/24724, registrato a Torino il 12/01/2011 al n. 845 (allegato 5).

Dalla disamina di detto documento, non sono previsti specifici vincoli attinenti all'immobile in questione.

Si precisa altresì che i suddetti atti devono intendersi qui integralmente trascritti.

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

### 4.2.1 Iscrizioni:

**Ipoteca volontaria**, iscritta il 03/04/2008 a Torino 2 ai nn. 16591/3326, a favore  
, contro

Importo ipoteca: € 21.800.000,00.  
Importo capitale: € 10.900.000,00.

**Ipoteca conc. amministrativa/riscossione**, iscritta il 19/03/2021 a Torino 2 ai nn. 11658/1811,  
a favore , contro

Importo ipoteca: € 181.866,00.  
Importo capitale: € 90.933,00.

*Si precisa che la suddetta ipoteca colpisce, oltre ad altri, esclusivamente l'autorimessa distinta al C.F. Foglio 52, part. 879, sub. 21.*

**Ipoteca conc. amministrativa/riscossione**, iscritta il 19/11/2021 a Torino 2 ai nn. 52115/9092,  
a favore , contro

Importo ipoteca: € 425.397,06.  
Importo capitale: € 212.698,53.

### 4.2.2 Pignoramenti:

**Pignoramento**, trascritto il 29/12/2023 a Torino 2 ai nn. 53747/40801, a favore di  
, contro

### 4.2.3 Altre trascrizioni: **Nessuna.**

### 4.2.4 Altre limitazioni d'uso: **Nessuna.**

Si rimanda all'allegato 44.

Si precisa che risulta sussistere contratto preliminare di compravendita trascritto a Torino 2 il 27/07/2023 ai nn. 33312/25402 con atto a rogito Notaio Maria Concetta Filippone del 24/07/2023 rep. 217874/9611 a favore di  
, ricomprensente, tra l'altro, alloggio e cantina distinti al C.F. Foglio 52, particella 879, sub. 111.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

### Alloggio e cantina

Gestione ordinaria:	€ 299,90
Gestione riscaldamento:	€ 0,00

Autorimessa privata

Gestione ordinaria: € 6,18

Si precisa inoltre che:

- le spese condominiali, attinenti come per legge agli ultimi due anni, sono state desunte dalla comunicazione pervenuta in data 12/09/2024 dall'amministratore condominiale (allegato 7);
- in considerazione delle tempistiche di trasferimento e delle disposizioni di attuazione del Codice Civile, chiunque intenda partecipare alla vendita, nella sua immediatezza, dovrà in ogni caso preliminarmente verificare la situazione debitoria sia attuale che pregressa, fermo restando che anche le eventuali pendenze che verranno computate dall'amministratore successivamente alla data suddetta resteranno a esclusivo carico dell'acquirente;
- le spese di cancellazione trascrizioni ed iscrizioni computate sono da intendersi indicative e non vincolanti in quanto tale importo sarà soggetto a variazione in considerazione del prezzo di aggiudicazione del bene;
- per quanto concerne i procedimenti giudiziari di cui al n. 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c. dalle informazioni assunte presso lo sportello del Ruolo Generale Contenziosi del Tribunale di Torino e dalle ispezioni ipotecarie eseguite a nome della società esecutata, risulta quanto prodotto nell'allegato 9.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Alla data di trascrizione del pignoramento (29/12/2023), l'immobile in oggetto risultava in capo per la piena proprietà alla società

, in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Giuseppe Tomaselli di Torino del 17/11/2005 rep. 453743, trascritto a Torino 2 il 29/11/2005 ai nn. 57438/36318 (allegato 10), con il quale acquisiva la proprietà dell'area sulla quale edificava direttamente il compendio ricomprendente l'unità in questione.

Dante causa

, proprietaria in forza di atto di devoluzione - atto amministrativo del 19/06/2000 rep. 181, trascritto a Torino 2 il 09/12/2003 ai nn. 55881/37385.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1 PRATICHE EDILIZIE:

Dagli accertamenti esperiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Chieri, il compendio immobiliare ricomprendente l'immobile in questione risulta edificato in forza di Permesso di Costruire n. 182/2006 del 15/10/2007 nonché successiva Denuncia di Inizio Attività in variante 54/2010 prot. 3756 del 05/02/2010.

Si precisa inoltre che l'agibilità è da intendersi attestata a partire dal 29/01/2012, come da dichiarazione del Comune di Chieri in data 13/09/2012.

Si rimanda all'allegato 11.

### 7.2 SITUAZIONE URBANISTICA:

Dalla disamina della documentazione urbanistica disponibile sul sito internet del Comune di Chieri, il compendio ricomprendente l'immobile in questione risulta ricadere in Area Normativa Cr29 - aree di completamento come definite all'art. 13 punto f.l.r. 56/77.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

**8.1 CONFORMITÀ EDILIZIA:** **NESSUNA DIFFORMITÀ**

**8.2 CONFORMITÀ CATASTALE:** **NESSUNA DIFFORMITÀ**

**8.3 CONFORMITÀ URBANISTICA:** **NESSUNA DIFFORMITÀ**

**8.4 CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:** **NESSUNA DIFFORMITÀ**

IMMOBILI IN CHIERI (TO), VIALE SANDRO PERTINI N. 53  
VIA GIACINTO GIORDANO N. 5 / VIALE DELLA REPUBBLICA N. 12  
**ALLOGGIO, CANTINA E AUTORIMESSA PRIVATA  
PER LA PIENA PROPRIETÀ**

**in Chieri (TO), Viale Sandro Pertini n. 53**

- con accesso dalla scala "A", al piano secondo (3° f.t.), **alloggio**, composto di ingresso su soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere e bagno, alle coerenze: aria su corte esclusiva sub. 107, alloggio sub. 112, pianerottolo, vano scala, salvo altre;
- al piano interrato, **cantina** alle coerenze: corridoio comune, cantina sub. 112, intercapedine, vano scala, salvo altre.

**in Chieri (TO)**

**con accesso carraio da Via Giacinto Giordano n. 5 e Viale della Repubblica n. 12**

- al piano interrato, **autorimessa privata** alle coerenze: corsia di manovra, autorimessa sub. 20, corridoio comune, autorimessa sub. 22, salvo altre.

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 879 sub. 111 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 599,09 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 53, piano: S1-2;
- foglio 52 particella 879 sub. 21 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 15 m<sup>2</sup>, rendita 80,57 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 5 - Viale della Repubblica n. 12, piano: S1;

intestati

1000/1000.

, proprietà

Si rimanda all'allegato 42.

DESCRIZIONE:

Trattasi di fabbricato elevato a 4 piani fuori terra, oltre interrato, posto in zona periferica dotata dei principali servizi comunali, la cui costruzione risulta ultimata nel 2010, avente accesso pedonale dal civico 53 del Viale Sandro Pertini, nonché accessi carrai dal civico 12 del Viale della Repubblica e dal civico 5 della Via Giacinto Giordano, che presenta sinteticamente le seguenti caratteristiche: struttura portante in c.a., tetto a falde con mando di copertura in tegole; tamponamenti intonacati e tinteggiati al civile; orizzontamenti e solette balconi in laterocemento con ringhiere in ferro; serramenti esterni in pvc con interposti vetri doppi protetti da gelosie in pvc.

Ogni scala è dotata di ascensore e non dispone del servizio di portineria.

Stato manutentivo buono.

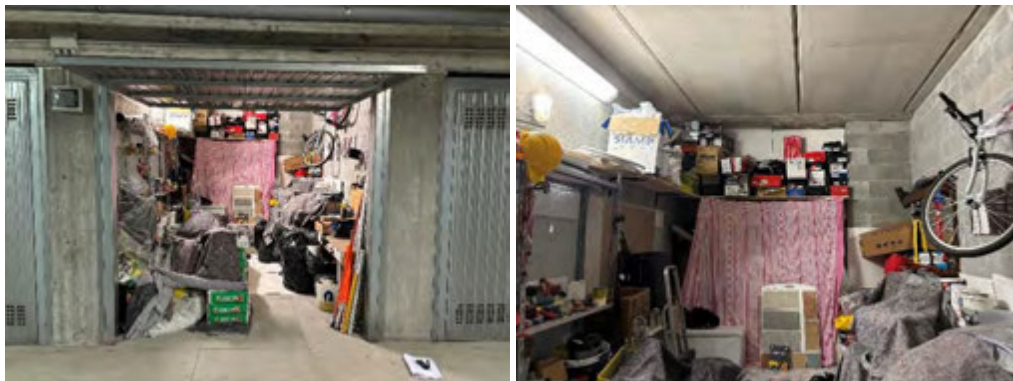


In merito ai materiali di finitura, impianti e dotazioni interne relative all'alloggio, si riferisce sinteticamente quanto segue: accesso da porta blindata; pavimentazioni in monocottura; rivestimenti in ceramica (bagno e pareti attrezzate angolo cottura); pareti intonacate e tinteggiate al civile; porte interne in legno; impianto sanitario con dotazioni ordinarie; impianto elettrico intubato sottotraccia; impianto di riscaldamento centralizzato con corpi radianti in alluminio. Stato manutentivo: buono.





In merito all'autorimessa si riferisce sinteticamente quanto segue: accesso da portone basculante in lamiera zincata; pavimentazione in battuto di cemento liscio; pareti al grezzo in blocchi di cls; impianto elettrico intubato e graffiato a muro; assenza di ulteriori impianti. Stato manutentivo: buono.



Per una migliore comprensione si rimanda alla documentazione fotografica (allegato 45).

CLASSE ENERGETICA:

Dagli accertamenti effettuati presso il Sistema Informativo per la Prestazione Energetica degli Edifici della Regione Piemonte, non risultano sussistere Attestati di Prestazione Energetica.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Tenuto conto del contenuto della presente relazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della consistenza superficiaria dei beni da ritenersi indicativa e non vincolante, come desumibile dalla visura catastale, del corrente stato occupazionale, dell'andamento del mercato immobiliare, delle indagini condotte, delle caratteristiche tecnico-costruttive e manutentive (vetustà, qualità e stato), delle risultanze emerse dagli accertamenti eseguiti presso i pubblici uffici e sulla località, della sussistenza delle già citate convenzioni edilizie, si ritiene di procedere alla determinazione del più probabile valore attuale di mercato dei beni eseguiti in via prudenziale, adottando un criterio di stima sintetico-comparativo, come segue:

alloggio e cantina - mq. 86,00 x €/mq. 1.350,00 = € 116.100,00  
autorimessa - mq. 17,00 x €/mq. 600,00 = 10.200,00

e così per complessivi € 126.300,00 (centoventiseimilatrecento/00)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **€ 126.300,00**

## **9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

La perizia è svolta con riserva:

- sugli eventuali vizi e/o difetti occulti, non rilevabili da semplici sopralluoghi nei tempi a disposizione;
- sulla conformità normativa di tutti gli impianti;
- sulla interpretazione di tutte le normative urbanistico edilizie comunali qualora sia assente un progetto da esaminare.

Inoltre il valore finale assegnato deve intendersi nello stato di fatto e di diritto in cui il bene attualmente si trova, comprensivo di accessori e pertinenze, a corpo e non a misura, come visto e piaciuto con annessi diritti, azioni, ragioni, vincoli e servitù attive e passive, fissi ed infissi, annessi e connessi, salvo migliori e più esatti confini e dati catastali, fermo restando che chiunque intenda partecipare alla vendita giudiziaria, dovrà preventivamente verificare a propria cura e spese lo stato dei luoghi e locativo, la situazione tecnico-giuridico amministrativa senza poter vantare, a seguito di un eventuale trasferimento, qualsivoglia diritto o rivalsa nei confronti della procedura e dei suoi professionisti.

### **VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

Alloggio, cantina e autorimessa **€ 126.300,00**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap. 8): **€ 0,00**



Si precisa che nel caso di specie non si applica alcuna riduzione di valore, in quanto le spese condominiali insolte sono già state decurtate ed ulteriori voci quali esemplificativamente: differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, assenza di garanzia per vizi, immediatezza vendita, ecc..., tengono già in debito conto delle determinazioni estimative qui assunte e della tipologia di vendita giudiziaria

	€	0,00
Spese di cancellazione trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€	1.349,00
Spese condominiali insolte ai sensi dell'art 568 c.p.c.:	€	306,08
Riduzione per arrotondamento:	€	644,92
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova		<b>€ 124.000,00</b>

## LOTTO 9

### 1. IDENTIFICAZIONE BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

#### PER LA PIENA PROPRIETÀ

##### in Chieri (TO), Viale Sandro Pertini n. 53

- con accesso dalla scala "A", al piano terzo (4° f.t.), **alloggio**, composto di ingresso su soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere e bagno, alle coerenze: aria su corte esclusiva sub. 107, alloggio sub. 114, pianerottolo, vano scala, salvo altre;
- al piano interrato, **cantina** alle coerenze: corridoio comune, cantina sub. 114, intercapedine, cantina sub. 112, salvo altre.

##### in Chieri (TO)

##### con accesso carraio da Via Giacinto Giordano n. 5 e Viale della Repubblica n. 12

- al piano interrato, **autorimessa privata** alle coerenze: corsia di manovra, autorimessa sub. 23, cantine subb. 118-110-109, autorimessa sub. 25, salvo altre;
- al piano interrato, **autorimessa privata** alle coerenze: corsia di manovra, autorimessa sub. 24, cantina sub. 109, corridoio comune, autorimessa sub. 26, salvo altre.

#### Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 879 sub. 113 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 673,98 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 53, piano: S1-3;
- foglio 52 particella 879 sub. 24 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 21 m<sup>2</sup>, rendita 112,79 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 5 - Viale della Repubblica n. 12, piano: S1;
- foglio 52 particella 879 sub. 25 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 17 m<sup>2</sup>, rendita 91,31 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 5 - Viale della Repubblica n. 12, piano: S1;

intestati \_\_\_\_\_, proprietà  
1000/1000.

Si rimanda all'allegato 46.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza catastale complessiva alloggio e cantina:	86,00 m <sup>2</sup>
Consistenza catastale complessiva autorimessa sub. 24:	22,00 m <sup>2</sup>
Consistenza catastale complessiva autorimessa sub. 25:	18,00 m <sup>2</sup>

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 144.400,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 143.000,00

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Al momento del sopralluogo gli immobili risultavano occupati da \_\_\_\_\_, in forza di contratto di locazione registrato a \_\_\_\_\_

Pinerolo il 12/10/2017 al n. 4232, serie 3T (allegato 47).

Durata del contratto dal 01/12/2017 al 30/11/2021, prorogato fino al 30/11/2025. Canone annuo € 5.400,00 (cinquemilaquattrocento/00) da pagarsi in rate mensili anticipate di € 450,00, oltre acconto spese per complessivi mensili € 70,00.

Si rimanda inoltre agli accertamenti esperiti presso l'Agenzia delle Entrate (allegato 1), restando inteso che quanto sopra accertato è riferito alla data della verifica e pertanto, considerate le tempistiche della vendita, chiunque intenda partecipare all'asta dovrà assumere le opportune informazioni per il tramite del Custode Giudiziario.

#### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

##### GRAVAMI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO

Sulla scorta degli elementi acquisiti presso l'Archivio di Stato e l'Ufficio Territoriale di Torino - Sezione Catasto Terreni, esaminata in epoca successiva la "Relazione sulle ricerche per la destinazione dei beni del Comune di Chieri (applicazione legge sugli usi civici)" presso il Commissariato per la liquidazione degli usi civici per il Piemonte, Liguria e Valle d'Aosta e della visura del sito della Regione Piemonte l'immobile esecutato non è gravato da censo, livello o uso civico.

#### **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 provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

**Convenzione edilizia** a rogito Notaio Giovanna Ioli di Torino del 18/04/2005 rep. 51306/18652, trascritta a Torino 2 il 16/05/2005 ai nn. 22552/14517 (allegato 2), tra il Comune di Chieri e l'Azienda Sanitaria Locale (A.S.L.) n. 8 ai sensi degli articoli 43 e 45 della L.R. n. 56 del 05/12/1977 e s.m.i., avente ad oggetto il Piano Esecutivo Convenzionato su terreni ubicati nel Comune di Chieri. Si precisa che con il medesimo atto la A.S.L. n. 8 ha ceduto gratuitamente al Comune di Chieri le aree a servizio dei lotti edificabili, individuate ai fini del rispetto degli standards di legge e necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

**Convenzione integrativa** alla suddetta convenzione a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21.09.2007 rep. 55824/21261, trascritta a Torino 2 il 11.10.2007 ai nn. 54800/32220 (allegato 3), tra il Comune di Chieri e la società esecutata unitamente ad altro soggetto attuatore.

**Convenzione edilizia** a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21.09.2007 rep. 55825/21262, trascritta a Torino 2 il 11.10.2007 ai nn. 54801/32221 (allegato 4), tra il Comune di Chieri e la società esecutata, ai sensi degli articoli 17 e 18 del D.P.R. 380/2001, relativa alla realizzazione di interventi di edilizia convenzionata per abitazione, avente validità di anni 20 dalla data di stipulazione.

Si precisa che, ai sensi dell'art. 11, a seguito di trasferimento della proprietà la parte acquirente, e successivamente i suoi eventuali aventi causa, subentra nella posizione giuridica della società esecutata concessionaria relativamente a tutti i diritti, oneri ed obblighi nascenti dalla medesima convenzione, con esclusione solamente di quelli relativi agli articoli 2, 3, 4, 5, 7 et 12.

Resta inteso che, nell'ambito della presente procedura esecutiva, il prezzo determinato non risulta vincolato ai sensi della suddetta convenzione, fermo restando che nel caso in cui l'acquirente alienasse a sua volta l'immobile entro la data di validità, questi dovrà strettamente

attenersi a quanto ivi contenuto.

**Regolamento di condominio** depositato con atto a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21/12/2010 rep. 60656/24724, registrato a Torino il 12/01/2011 al n. 845 (allegato 5).  
Dalla disamina di detto documento, non sono previsti specifici vincoli attinenti all'immobile in questione.

Si precisa altresì che i suddetti atti devono intendersi qui integralmente trascritti.

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

##### *4.2.1 Iscrizioni:*

**Ipoteca volontaria**, iscritta il 03/04/2008 a Torino 2 ai nn. 16591/3326, a favore  
, contro

Importo ipoteca: € 21.800.000,00.  
Importo capitale: € 10.900.000,00.

**Ipoteca conc. amministrativa/riscossione**, iscritta il 19/11/2021 a Torino 2 ai nn. 52115/9092,  
a favore , contro

Importo ipoteca: € 425.397,06.  
Importo capitale: € 212.698,53.

##### *4.2.2 Pignoramenti:*

**Pignoramento**, trascritto il 29/12/2023 a Torino 2 ai nn. 53747/40801, a favore di  
, contro

##### *4.2.3 Altre trascrizioni: Nessuna.*

##### *4.2.4 Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

Si rimanda all'allegato 48.

Si precisa che risulta sussistere contratto preliminare di compravendita trascritto a Torino 2 il 27/07/2023 ai nn. 33312/25402 con atto a rogito Notaio Maria Concetta Filippone del 24/07/2023 rep. 217874/9611 a favore di  
, ricomprensente, tra l'altro, gli immobili in oggetto.

#### **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

##### Alloggio e cantina

Gestione ordinaria:	€	0,00
Gestione riscaldamento:	€	0,00

##### Autorimessa privata sub. 24

Gestione ordinaria:	€	7,88
---------------------	---	------

Autorimessa privata sub. 25

Gestione ordinaria: € 6,64

Si precisa inoltre che:

- le spese condominiali, attinenti come per legge agli ultimi due anni, sono state desunte dalla comunicazione pervenuta in data 12/09/2024 dall'amministratore condominiale (allegato 7);
- in considerazione delle tempistiche di trasferimento e delle disposizioni di attuazione del Codice Civile, chiunque intenda partecipare alla vendita, nella sua immediatezza, dovrà in ogni caso preliminarmente verificare la situazione debitoria sia attuale che pregressa, fermo restando che anche le eventuali pendenze che verranno computate dall'amministratore successivamente alla data suddetta resteranno a esclusivo carico dell'acquirente;
- le spese di cancellazione trascrizioni ed iscrizioni computate sono da intendersi indicative e non vincolanti in quanto tale importo sarà soggetto a variazione in considerazione del prezzo di aggiudicazione del bene;
- per quanto concerne i procedimenti giudiziari di cui al n. 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c. dalle informazioni assunte presso lo sportello del Ruolo Generale Contenziosi del Tribunale di Torino e dalle ispezioni ipotecarie eseguite a nome della società esecutata, risulta quanto prodotto nell'allegato 9.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Alla data di trascrizione del pignoramento (29/12/2023), l'immobile in oggetto risultava in capo per la piena proprietà alla società

, in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Giuseppe Tomaselli di Torino del 17/11/2005 rep. 453743, trascritto a Torino 2 il 29/11/2005 ai nn. 57438/36318 (allegato 10), con il quale acquisiva la proprietà dell'area sulla quale edificava direttamente il compendio ricomprendente l'unità in questione.

Dante causa

, proprietaria in forza di atto di devoluzione - atto amministrativo del 19/06/2000 rep. 181, trascritto a Torino 2 il 09/12/2003 ai nn. 55881/37385.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1 PRATICHE EDILIZIE:

Dagli accertamenti esperiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Chieri, il compendio immobiliare ricomprendente l'immobile in questione risulta edificato in forza di Permesso di Costruire n. 182/2006 del 15/10/2007 nonché successiva Denuncia di Inizio Attività in variante 54/2010 prot. 3756 del 05/02/2010.

Si precisa inoltre che l'agibilità è da intendersi attestata a partire dal 29/01/2012, come da dichiarazione del Comune di Chieri in data 13/09/2012.

Si rimanda all'allegato 11.

### 7.2 SITUAZIONE URBANISTICA:

Dalla disamina della documentazione urbanistica disponibile sul sito internet del Comune di Chieri, il compendio ricomprendente l'immobile in questione risulta ricadere in Area Normativa Cr29 - aree di completamento come definite all'art. 13 punto f.l.r. 56/77.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

**8.1 CONFORMITÀ EDILIZIA:** **NESSUNA DIFFORMITÀ**

**8.2 CONFORMITÀ CATASTALE:** **NESSUNA DIFFORMITÀ**

**8.3 CONFORMITÀ URBANISTICA:** **NESSUNA DIFFORMITÀ**

**8.4 CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:** **NESSUNA DIFFORMITÀ**

IMMOBILI IN CHIERI (TO), VIALE SANDRO PERTINI N. 53  
VIA GIACINTO GIORDANO N. 5 / VIALE DELLA REPUBBLICA N. 12  
**ALLOGGIO, CANTINA, DUE AUTORIMESSE PRIVATE  
PER LA PIENA PROPRIETÀ**

**in Chieri (TO), Viale Sandro Pertini n. 53**

- con accesso dalla scala "A", al piano terzo (4° f.t.), **alloggio**, composto di ingresso su soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere e bagno, alle coerenze: aria su corte esclusiva sub. 107, alloggio sub. 114, pianerottolo, vano scala, salvo altre;
- al piano interrato, **cantina** alle coerenze: corridoio comune, cantina sub. 114, intercapedine, cantina sub. 112, salvo altre.

**in Chieri (TO)**

**con accesso carraio da Via Giacinto Giordano n. 5 e Viale della Repubblica n. 12**

- al piano interrato, **autorimessa privata** alle coerenze: corsia di manovra, autorimessa sub. 23, cantine subb. 118-110-109, autorimessa sub. 25, salvo altre;
- al piano interrato, **autorimessa privata** alle coerenze: corsia di manovra, autorimessa sub. 24, cantina sub. 109, corridoio comune, autorimessa sub. 26, salvo altre.

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 879 sub. 113 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 673,98 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 53, piano: S1-3;
- foglio 52 particella 879 sub. 24 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 21 m<sup>2</sup>, rendita 112,79 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 5 - Viale della Repubblica n. 12, piano: S1;
- foglio 52 particella 879 sub. 25 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 17 m<sup>2</sup>, rendita 91,31 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 5 - Viale della Repubblica n. 12, piano: S1;

intestati , proprietà  
1000/1000.

Si rimanda all'allegato 46.

DESCRIZIONE:

Trattasi di fabbricato elevato a 4 piani fuori terra, oltre interrato, posto in zona periferica dotata dei principali servizi comunali, la cui costruzione risulta ultimata nel 2010, avente accesso pedonale dal civico 53 del Viale Sandro Pertini, nonché accessi carrai dal civico 12 del Viale della Repubblica e dal civico 5 della Via Giacinto Giordano, che presenta sinteticamente le seguenti caratteristiche: struttura portante in c.a., tetto a falde con mando di copertura in tegole; tamponamenti intonacati e tinteggiati al civile; orizzontamenti e solette balconi in laterocemento con ringhiere in ferro; serramenti esterni in pvc con interposti vetri doppi protetti da gelosie in pvc.

Ogni scala è dotata di ascensore e non dispone del servizio di portineria.

Stato manutentivo buono.



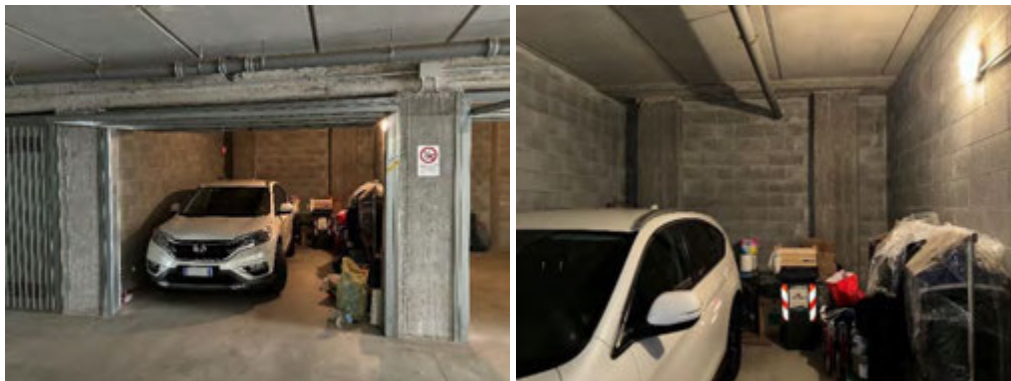
In merito ai materiali di finitura, impianti e dotazioni interne relative all'alloggio, si riferisce sinteticamente quanto segue: accesso da porta blindata; pavimentazioni in monocottura; rivestimenti in ceramica (bagno e pareti attrezzate angolo cottura); pareti intonacate e tinteggiate al civile; porte interne in legno; impianto sanitario con dotazioni ordinarie; impianto elettrico intubato sottotraccia; impianto di riscaldamento centralizzato con corpi radianti in alluminio. Stato manutentivo: buono.

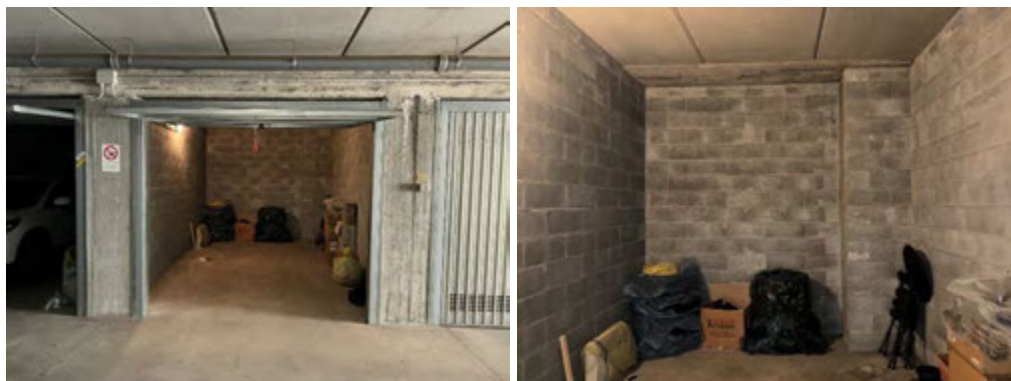






In merito alle autorimesse si riferisce sinteticamente quanto segue: accesso da portone basculante in lamiera zincata; pavimentazione in battuto di cemento liscio; pareti al grezzo in blocchi di cls; impianto elettrico intubato e graffato a muro; assenza di ulteriori impianti. Stato manutentivo: buono.





Per una migliore comprensione si rimanda alla documentazione fotografica (allegato 49).

CLASSE ENERGETICA:

Dagli accertamenti effettuati presso il Sistema Informativo per la Prestazione Energetica degli Edifici della Regione Piemonte, non risultano sussistere Attestati di Prestazione Energetica.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Tenuto conto del contenuto della presente relazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della consistenza superficiera dei beni da ritenersi indicativa e non vincolante, come desumibile dalla visura catastale, del corrente stato occupazionale, dell'andamento del mercato immobiliare, delle indagini condotte, delle caratteristiche tecnico-costruttive e manutentive (vetustà, qualità e stato), delle risultanze emerse dagli accertamenti eseguiti presso i pubblici uffici e sulla località, della sussistenza delle già citate convenzioni edilizie, si ritiene di procedere alla determinazione del più probabile valore attuale di mercato dei beni eseguiti in via prudentiale, adottando un criterio di stima sintetico-comparativo, come segue:

alloggio e cantina - mq. 86,00 x €/mq. 1.400,00 = € 120.400,00  
autorimessa sub. 24 - mq. 22,00 x €/mq. 600,00 = € 13.200,00  
autorimessa sub. 25 - mq. 18,00 x €/mq. 600,00 = € 10.800,00

e così per complessivi € 144.400,00 (centoquarantaquattromilaquattrocento/00)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **€ 144.400,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La perizia è svolta con riserva:

- sugli eventuali vizi e/o difetti occulti, non rilevabili da semplici sopralluoghi nei tempi a disposizione;
- sulla conformità normativa di tutti gli impianti;
- sulla interpretazione di tutte le normative urbanistico edilizie comunali qualora sia assente un progetto da esaminare.

Inoltre il valore finale assegnato deve intendersi nello stato di fatto e di diritto in cui il bene attualmente si trova, comprensivo di accessori e pertinenze, a corpo e non a misura, come visto e piaciuto con annessi diritti, azioni, ragioni, vincoli e servitù attive e passive, fissi ed infissi, annessi e connessi, salvo migliori e più esatti confini e dati catastali, fermo restando che chiunque intenda partecipare alla vendita giudiziaria, dovrà preventivamente verificare a propria cura e spese lo stato dei luoghi e locativo, la situazione tecnico-giuridico amministrativa senza poter vantare, a seguito di un eventuale trasferimento, qualsivoglia diritto o rivalsa nei confronti della procedura e dei suoi professionisti.

### VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

Alloggio, cantina e autorimesse € 144.400,00

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap. 8): € 0,00

Si precisa che nel caso di specie non si applica alcuna riduzione di valore, in quanto le spese condominiali insolute sono già state decurtate ed ulteriori voci quali esemplificativamente: differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, assenza di garanzia per vizi, immediatezza vendita, ecc..., tengono già in debito conto delle determinazioni estimative qui assunte e della tipologia di vendita giudiziaria

€ 0,00

Spese di cancellazione trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: € 1.145,00

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art 568 c.p.c.: € 14,52

Riduzione per arrotondamento: € 240,48

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova

€ 143.000,00

## LOTTO 10

### 1. IDENTIFICAZIONE BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

#### PER LA PIENA PROPRIETÀ

#### in Chieri (TO), Viale Sandro Pertini n. 53

- con accesso dalla scala "B", al piano primo (2° f.t.), **alloggio**, composto di ingresso su soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere e bagno, alle coerenze: aria su corte esclusiva sub. 116, vano scala, pianerottolo, alloggio sub. 117, salvo altre;
- al piano interrato, **cantina** alle coerenze: autorimessa sub. 24, autorimessa sub. 23, corridoio comune a due lati, cantina sub. 110, salvo altre.

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 879 sub. 118 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 673,98 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 53, piano: S1-1, intestato \_\_\_\_\_, proprietà 1000/1000.

Si rimanda all'allegato 50.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza catastale complessiva alloggio e cantina:	86,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 133.300,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 130.000,00

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava occupato da \_\_\_\_\_, in forza di contratto di locazione registrato a Torino 3 il 20/01/2023 al n. 525, serie 3T (allegato 51).

Durata del contratto dal 01/02/2023 al 31/01/2026. Canone annuo € 4.680,00 (quattromilaseicentoottanta/00) da pagarsi in rate mensili anticipate di € 390,00, oltre acconto spese per complessivi mensili € 75,00.

Si precisa che successivamente al sopralluogo, da informazioni assunte per il tramite del Custode Giudiziario, l'immobile è stato rilasciato dal conduttore e le relative chiavi risultano nella disponibilità della società esecutata.

Si rimanda inoltre agli accertamenti esperiti presso l'Agenzia delle Entrate (allegato 1), restando inteso che quanto sopra accertato è riferito alla data della verifica e pertanto, considerate le tempistiche della vendita, chiunque intenda partecipare all'asta dovrà assumere le opportune informazioni per il tramite del Custode Giudiziario.

#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

##### GRAVAMI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO

Sulla scorta degli elementi acquisiti presso l'Archivio di Stato e l'Ufficio Territoriale di Torino - Sezione Catasto Terreni, esaminata in epoca successiva la "Relazione sulle ricerche per la destinazione dei beni del Comune di Chieri (applicazione legge sugli usi civici)" presso il Commissariato per la liquidazione degli usi civici per il Piemonte, Liguria e Valle d'Aosta e della visura del sito della Regione Piemonte l'immobile esecutato non è gravato da censo, livello o uso civico.

##### 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 provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

**Convenzione edilizia** a rogito Notaio Giovanna Ioli di Torino del 18/04/2005 rep. 51306/18652, trascritta a Torino 2 il 16/05/2005 ai nn. 22552/14517 (allegato 2), tra il Comune di Chieri e l'Azienda Sanitaria Locale (A.S.L.) n. 8 ai sensi degli articoli 43 e 45 della L.R. n. 56 del 05/12/1977 e s.m.i., avente ad oggetto il Piano Esecutivo Convenzionato su terreni ubicati nel Comune di Chieri. Si precisa che con il medesimo atto la A.S.L. n. 8 ha ceduto gratuitamente al Comune di Chieri le aree a servizio dei lotti edificabili, individuate ai fini del rispetto degli standards di legge e necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

**Convenzione integrativa** alla suddetta convenzione a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21.09.2007 rep. 55824/21261, trascritta a Torino 2 il 11.10.2007 ai nn. 54800/32220 (allegato 3), tra il Comune di Chieri e la società esecutata unitamente ad altro soggetto attuatore.

**Convenzione edilizia** a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21.09.2007 rep. 55825/21262, trascritta a Torino 2 il 11.10.2007 ai nn. 54801/32221 (allegato 4), tra il Comune di Chieri e la società esecutata, ai sensi degli articoli 17 e 18 del D.P.R. 380/2001, relativa alla realizzazione di interventi di edilizia convenzionata per abitazione, avente validità di anni 20 dalla data di stipulazione.

Si precisa che, ai sensi dell'art. 11, a seguito di trasferimento della proprietà la parte acquirente, e successivamente i suoi eventuali aventi causa, subentra nella posizione giuridica della società esecutata concessionaria relativamente a tutti i diritti, oneri ed obblighi nascenti dalla medesima convenzione, con esclusione solamente di quelli relativi agli articoli 2, 3, 4, 5, 7 e 12.

Resta inteso che, nell'ambito della presente procedura esecutiva, il prezzo determinato non risulta vincolato ai sensi della suddetta convenzione, fermo restando che nel caso in cui l'acquirente alienasse a sua volta l'immobile entro la data di validità, questi dovrà strettamente attenersi a quanto ivi contenuto.

**Regolamento di condominio** depositato con atto a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21/12/2010 rep. 60656/24724, registrato a Torino il 12/01/2011 al n. 845 (allegato 5).

Dalla disamina di detto documento, non sono previsti specifici vincoli attinenti all'immobile in questione.

Si precisa altresì che i suddetti atti devono intendersi qui integralmente trascritti.

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

### 4.2.1 Iscrizioni:

**Ipoteca volontaria**, iscritta il 03/04/2008 a Torino 2 ai nn. 16591/3326, a favore  
, contro

Importo ipoteca: € 21.800.000,00.  
Importo capitale: € 10.900.000,00.

**Ipoteca conc. amministrativa/riscossione**, iscritta il 19/11/2021 a Torino 2 ai nn. 52115/9092,  
a favore  
, sede Torino (TO), c.f. 09200230010, contro

Importo ipoteca: € 425.397,06.  
Importo capitale: € 212.698,53.

### 4.2.2 Pignoramenti:

**Pignoramento**, trascritto il 29/12/2023 a Torino 2 ai nn. 53747/40801, a favore di  
, contro

### 4.2.3 Altre trascrizioni: *Nessuna.*

### 4.2.4 Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

Si rimanda all'allegato 52.

Si precisa che risulta sussistere contratto preliminare di compravendita trascritto a Torino 2 il 27/07/2023 ai nn. 33312/25402 con atto a rogito Notaio Maria Concetta Filippone del 24/07/2023 rep. 217874/9611 a favore di  
, ricomprensente, tra l'altro, l'immobile in oggetto.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Gestione ordinaria:	€ 879,32
Gestione riscaldamento:	€ 339,92

Si precisa inoltre che:

- le spese condominiali, attinenti come per legge agli ultimi due anni, sono state desunte dalla comunicazione pervenuta in data 12/09/2024 dall'amministratore condominiale (allegato 7);
- in considerazione delle tempistiche di trasferimento e delle disposizioni di attuazione del Codice Civile, chiunque intenda partecipare alla vendita, nella sua immediatezza, dovrà in ogni caso preliminarmente verificare la situazione debitoria sia attuale che pregressa, fermo restando che anche le eventuali pendenze che verranno computate dall'amministratore successivamente alla data suddetta resteranno a esclusivo carico dell'acquirente;
- le spese di cancellazione trascrizioni ed iscrizioni computate sono da intendersi indicative e non vincolanti in quanto tale importo sarà soggetto a variazione in considerazione del prezzo di aggiudicazione del bene;
- per quanto concerne i procedimenti giudiziari di cui al n. 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.

dalle informazioni assunte presso lo sportello del Ruolo Generale Contenziosi del Tribunale di Torino e dalle ispezioni ipotecarie eseguite a nome della società esecutata, risulta quanto prodotto nell'allegato 9.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Alla data di trascrizione del pignoramento (29/12/2023), l'immobile in oggetto risultava in capo per la piena proprietà alla società

, in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Giuseppe Tomaselli di Torino del 17/11/2005 rep. 453743, trascritto a Torino 2 il 29/11/2005 ai nn. 57438/36318 (allegato 10), con il quale acquisiva la proprietà dell'area sulla quale edificava direttamente il compendio ricomprensente l'unità in questione.

### Dante causa

, proprietaria in forza di atto di devoluzione - atto amministrativo del 19/06/2000 rep. 181, trascritto a Torino 2 il 09/12/2003 ai nn. 55881/37385.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1 PRATICHE EDILIZIE:

Dagli accertamenti esperiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Chieri, il compendio immobiliare ricomprensente l'immobile in questione risulta edificato in forza di Permesso di Costruire n. 182/2006 del 15/10/2007 nonché successiva Denuncia di Inizio Attività in variante 54/2010 prot. 3756 del 05/02/2010.

Si precisa inoltre che l'agibilità è da intendersi attestata a partire dal 29/01/2012, come da dichiarazione del Comune di Chieri in data 13/09/2012.

Si rimanda all'allegato 11.

### 7.2 SITUAZIONE URBANISTICA:

Dalla disamina della documentazione urbanistica disponibile sul sito internet del Comune di Chieri, il compendio ricomprensente l'immobile in questione risulta ricadere in Area Normativa Cr29 - aree di completamento come definite all'art. 13 punto f l.r. 56/77.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1 CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2 CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3 CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4 CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

IMMOBILE IN CHIERI (TO), VIALE SANDRO PERTINI N. 53

## ALLOGGIO E CANTINA PER LA PIENA PROPRIETÀ

**in Chieri (TO), Viale Sandro Pertini n. 53**

- con accesso dalla scala "B", al piano primo (2° f.t.), **alloggio**, composto di ingresso su soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere e bagno, alle coerenze: aria su corte esclusiva sub. 116, vano scala, pianerottolo, alloggio sub. 117, salvo altre;
- al piano interrato, **cantina** alle coerenze: autorimessa sub. 24, autorimessa sub. 23, corridoio comune a due lati, cantina sub. 110, salvo altre.

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 879 sub. 118 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 673,98 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 53, piano: S1-1, intestato \_\_\_\_\_, proprietà 1000/1000.

Si rimanda all'allegato 50.

DESCRIZIONE:

Trattasi di fabbricato elevato a 4 piani fuori terra, oltre interrato, posto in zona periferica dotata dei principali servizi comunali, la cui costruzione risulta ultimata nel 2010, avente accesso pedonale dal civico 53 del Viale Sandro Pertini, nonché accessi carrai dal civico 12 del Viale della Repubblica e dal civico 5 della Via Giacinto Giordano, che presenta sinteticamente le seguenti caratteristiche: struttura portante in c.a., tetto a falde con mando di copertura in tegole; tamponamenti intonacati e tinteggiati al civile; orizzontamenti e solette balconi in laterocemento con ringhiere in ferro; serramenti esterni in pvc con interposti vetri doppi protetti da gelosie in pvc.

Ogni scala è dotata di ascensore e non dispone del servizio di portineria.

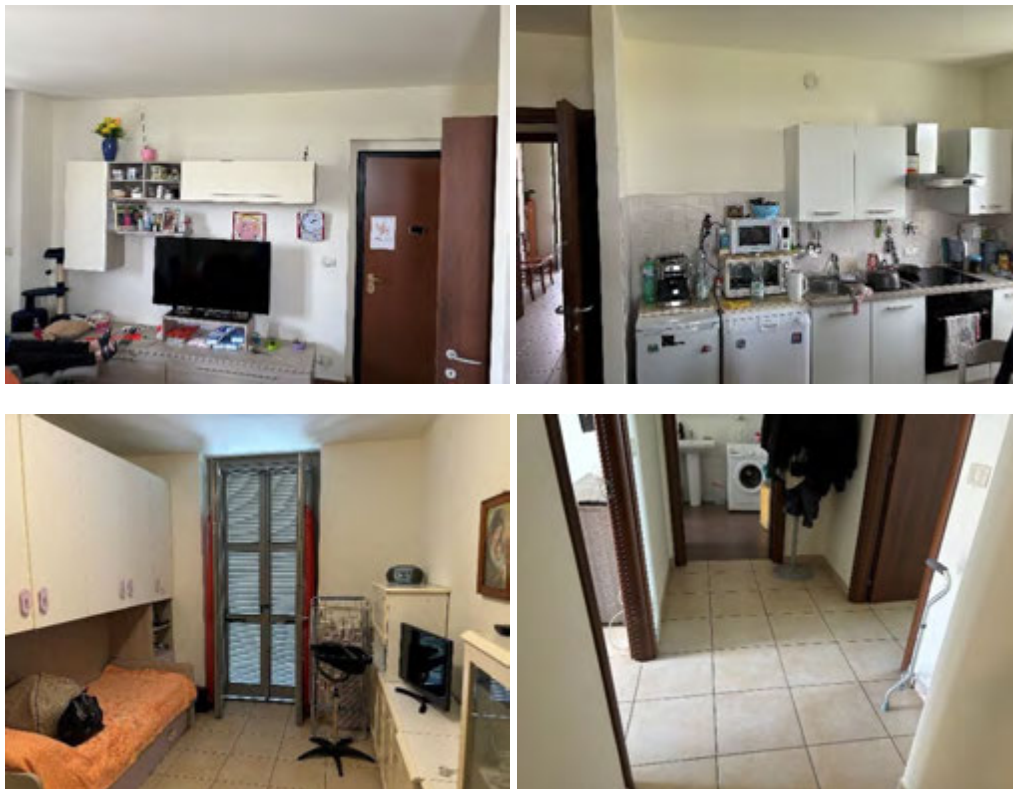
Stato manutentivo buono.







In merito ai materiali di finitura, impianti e dotazioni interne relative all'alloggio, si riferisce sinteticamente quanto segue: accesso da porta blindata; pavimentazioni in monocottura; rivestimenti in ceramica (bagno e pareti attrezzate angolo cottura); pareti intonacate e tinteggiate al civile; porte interne in legno; impianto sanitario con dotazioni ordinarie; impianto elettrico intubato sottotraccia; impianto di riscaldamento centralizzato con corpi radianti in alluminio. Stato manutentivo: buono.





Per una migliore comprensione si rimanda alla documentazione fotografica (allegato 53).

CLASSE ENERGETICA:

Dagli accertamenti effettuati presso il Sistema Informativo per la Prestazione Energetica degli Edifici della Regione Piemonte, non risultano sussistere Attestati di Prestazione Energetica.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Tenuto conto del contenuto della presente relazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della consistenza superficiera del bene da ritenersi indicativa e non vincolante, come desumibile dalla visura catastale, del corrente stato occupazionale, dell'andamento del mercato immobiliare, delle indagini condotte, delle caratteristiche tecnico-costruttive e manutentive (vetustà, qualità e stato), delle risultanze emerse dagli accertamenti eseguiti presso i pubblici uffici e sulla località, della sussistenza delle già citate convenzioni edilizie, si ritiene di procedere alla determinazione del più probabile valore attuale di mercato del bene eseguito in via prudentiale, adottando un criterio di stima sintetico-comparativo, come segue:

mq. 86,00 x €/mq. 1.550,00 = € 133.300,00 (centotrentatremilatrecento/00)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **€ 133.300,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La perizia è svolta con riserva:

- sugli eventuali vizi e/o difetti occulti, non rilevabili da semplici sopralluoghi nei tempi a disposizione;
- sulla conformità normativa di tutti gli impianti;

- sulla interpretazione di tutte le normative urbanistico edilizie comunali qualora sia assente un progetto da esaminare.

Inoltre il valore finale assegnato deve intendersi nello stato di fatto e di diritto in cui il bene attualmente si trova, comprensivo di accessori e pertinenze, a corpo e non a misura, come visto e piaciuto con annessi diritti, azioni, vincoli e servitù attive e passive, fissi ed infissi, annessi e connessi, salvo migliori e più esatti confini e dati catastali, fermo restando che chiunque intenda partecipare alla vendita giudiziaria, dovrà preventivamente verificare a propria cura e spese lo stato dei luoghi e locativo, la situazione tecnico-giuridico amministrativa senza poter vantare, a seguito di un eventuale trasferimento, qualsivoglia diritto o rivalsa nei confronti della procedura e dei suoi professionisti.

#### **VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

Alloggio e cantina **€ 133.300,00**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap. 8): **€ 0,00**

Si precisa che nel caso di specie non si applica alcuna riduzione di valore, in quanto le spese condominiali insolute sono già state decurtate ed ulteriori voci quali esemplificativamente: differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, assenza di garanzia per vizi, immediatezza vendita, ecc..., tengono già in debito conto delle determinazioni estimative qui assunte e della tipologia di vendita giudiziaria

**€ 0,00**

Spese di cancellazione trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 1.090,00**

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art 568 c.p.c.: **€ 1.219,24**

Riduzione per arrotondamento: **€ 990,76**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova

**€ 130.000,00**

## LOTTO 11

### 1. IDENTIFICAZIONE BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

#### PER LA PIENA PROPRIETÀ

in Chieri (TO), Viale Sandro Pertini n. 53

- con accesso dalla scala "B", al piano secondo (3° f.t.), **alloggio**, composto di ingresso su soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere e bagno, alle coerenze: aria su corte esclusiva sub. 116, vano scala, pianerottolo, alloggio sub. 119, salvo altre;
- al piano interrato, **cantina** alle coerenze: corridoio comune, cantina sub. 116, intercapedine, cantina sub. 119, salvo altre.

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 879 sub. 120 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 599,09 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 53, piano: S1-2, intestato \_\_\_\_\_, proprietà 1000/1000.

Si rimanda all'allegato 54.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza catastale complessiva alloggio e cantina:	85,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 114.750,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 113.000,00

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava occupato da \_\_\_\_\_, in forza di contratto di locazione registrato a Pinerolo il 14/10/2013 al n. 1316, serie 3T (allegato 55).  
Durata del contratto dal 01/10/2013 al 30/09/2017, prorogato fino al 30/09/2025. Canone annuo € 4.800,00 (quattromilaottocento/00) da pagarsi in rate mensili anticipate di € 400,00, oltre acconto spese per complessivi mensili € 50,00.  
Si rimanda inoltre agli accertamenti esperiti presso l'Agenzia delle Entrate (allegato 1), restando inteso che quanto sopra accertato è riferito alla data della verifica e pertanto, considerate le tempistiche della vendita, chiunque intenda partecipare all'asta dovrà assumere le opportune informazioni per il tramite del Custode Giudiziario.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### GRAVAMI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO

Sulla scorta degli elementi acquisiti presso l'Archivio di Stato e l'Ufficio Territoriale di Torino - Sezione Catasto Terreni, esaminata in epoca successiva la "Relazione sulle ricerche per la destinazione dei beni del Comune di Chieri (applicazione legge sugli usi civici)" presso il

Commissariato per la liquidazione degli usi civici per il Piemonte, Liguria e Valle d'Aosta e della visura del sito della Regione Piemonte l'immobile esecutato non è gravato da censo, livello o uso civico.

#### **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 provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

**Convenzione edilizia** a rogito Notaio Giovanna Ioli di Torino del 18/04/2005 rep. 51306/18652, trascritta a Torino 2 il 16/05/2005 ai nn. 22552/14517 (allegato 2), tra il Comune di Chieri e l'Azienda Sanitaria Locale (A.S.L.) n. 8 ai sensi degli articoli 43 e 45 della L.R. n. 56 del 05/12/1977 e s.m.i., avente ad oggetto il Piano Esecutivo Convenzionato su terreni ubicati nel Comune di Chieri. Si precisa che con il medesimo atto la A.S.L. n. 8 ha ceduto gratuitamente al Comune di Chieri le aree a servizio dei lotti edificabili, individuate ai fini del rispetto degli standards di legge e necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

**Convenzione integrativa** alla suddetta convenzione a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21.09.2007 rep. 55824/21261, trascritta a Torino 2 il 11.10.2007 ai nn. 54800/32220 (allegato 3), tra il Comune di Chieri e la società esecutata unitamente ad altro soggetto attuatore.

**Convenzione edilizia** a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21.09.2007 rep. 55825/21262, trascritta a Torino 2 il 11.10.2007 ai nn. 54801/32221 (allegato 4), tra il Comune di Chieri e la società esecutata, ai sensi degli articoli 17 e 18 del D.P.R. 380/2001, relativa alla realizzazione di interventi di edilizia convenzionata per abitazione, avente validità di anni 20 dalla data di stipulazione.

Si precisa che, ai sensi dell'art. 11, a seguito di trasferimento della proprietà la parte acquirente, e successivamente i suoi eventuali aventi causa, subentra nella posizione giuridica della società esecutata concessionaria relativamente a tutti i diritti, oneri ed obblighi nascenti dalla medesima convenzione, con esclusione solamente di quelli relativi agli articoli 2, 3, 4, 5, 7 e 12.

Resta inteso che, nell'ambito della presente procedura esecutiva, il prezzo determinato non risulta vincolato ai sensi della suddetta convenzione, fermo restando che nel caso in cui l'acquirente alienasse a sua volta l'immobile entro la data di validità, questi dovrà strettamente attenersi a quanto ivi contenuto.

**Regolamento di condominio** depositato con atto a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21/12/2010 rep. 60656/24724, registrato a Torino il 12/01/2011 al n. 845 (allegato 5).

Dalla disamina di detto documento, non sono previsti specifici vincoli attinenti all'immobile in questione.

Si precisa altresì che i suddetti atti devono intendersi qui integralmente trascritti.

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

4.2.1 *Iscrizioni:*

**Ipoteca volontaria**, iscritta il 03/04/2008 a Torino 2 ai nn. 16591/3326, a favore

, contro

Importo ipoteca: € 21.800.000,00.  
Importo capitale: € 10.900.000,00.

**Ipoteca conc. amministrativa/riscossione**, iscritta il 19/03/2021 a Torino 2 ai nn. 11658/1811,  
a favore \_\_\_\_\_, contro \_\_\_\_\_

Importo ipoteca: € 181.866,00.  
Importo capitale: € 90.933,00.

**Ipoteca conc. amministrativa/riscossione**, iscritta il 19/11/2021 a Torino 2 ai nn. 52115/9092,  
a favore \_\_\_\_\_, contro \_\_\_\_\_

Importo ipoteca: € 425.397,06.  
Importo capitale: € 212.698,53.

#### 4.2.2 *Pignoramenti:*

**Pignoramento**, trascritto il 29/12/2023 a Torino 2 ai nn. 53747/40801, a favore di \_\_\_\_\_,  
sede Torino (TO), c.f. 09200230010, contro \_\_\_\_\_

#### 4.2.3 *Altre trascrizioni: Nessuna.*

#### 4.2.4 *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

Si rimanda all'allegato 56.

### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Gestione ordinaria:	€ 14,89
Gestione riscaldamento:	€ 0,00

Si precisa inoltre che:

- le spese condominiali, attinenti come per legge agli ultimi due anni, sono state desunte dalla comunicazione pervenuta in data 12/09/2024 dall'amministratore condominiale (allegato 7);
- in considerazione delle tempistiche di trasferimento e delle disposizioni di attuazione del Codice Civile, chiunque intenda partecipare alla vendita, nella sua immediatezza, dovrà in ogni caso preliminarmente verificare la situazione debitoria sia attuale che pregressa, fermo restando che anche le eventuali pendenze che verranno computate dall'amministratore successivamente alla data suddetta resteranno a esclusivo carico dell'acquirente;
- le spese di cancellazione trascrizioni ed iscrizioni computate sono da intendersi indicative e non vincolanti in quanto tale importo sarà soggetto a variazione in considerazione del prezzo di aggiudicazione del bene;
- per quanto concerne i procedimenti giudiziari di cui al n. 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c. dalle informazioni assunte presso lo sportello del Ruolo Generale Contenziosi del Tribunale di Torino e dalle ispezioni ipotecarie eseguite a nome della società esecutata, risulta quanto prodotto nell'allegato 9.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Alla data di trascrizione del pignoramento (29/12/2023), l'immobile in oggetto risultava in capo per la piena proprietà alla società I  
, in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Giuseppe Tomaselli di Torino del 17/11/2005 rep. 453743, trascritto a Torino 2 il 29/11/2005 ai nn. 57438/36318 (allegato 10), con il quale acquisiva la proprietà dell'area sulla quale edificava direttamente il compendio ricomprendente l'unità in questione.

### Dante causa

, proprietaria in  
forza di atto di devoluzione - atto amministrativo del 19/06/2000 rep. 181, trascritto a Torino 2 il 09/12/2003 ai nn. 55881/37385.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1 PRATICHE EDILIZIE:

Dagli accertamenti esperiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Chieri, il compendio immobiliare ricomprendente l'immobile in questione risulta edificato in forza di Permesso di Costruire n. 182/2006 del 15/10/2007 nonché successiva Denuncia di Inizio Attività in variante 54/2010 prot. 3756 del 05/02/2010.

Si precisa inoltre che l'agibilità è da intendersi attestata a partire dal 29/01/2012, come da dichiarazione del Comune di Chieri in data 13/09/2012.

Si rimanda all'allegato 11.

### 7.2 SITUAZIONE URBANISTICA:

Dalla disamina della documentazione urbanistica disponibile sul sito internet del Comune di Chieri, il compendio ricomprendente l'immobile in questione risulta ricadere in Area Normativa Cr29 - aree di completamento come definite all'art. 13 punto f l.r. 56/77.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1 CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2 CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3 CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4 CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

IMMOBILE IN CHIERI (TO), VIALE SANDRO PERTINI N. 53

## ALLOGGIO E CANTINA PER LA PIENA PROPRIETÀ

### in Chieri (TO), Viale Sandro Pertini n. 53

- con accesso dalla scala "B", al piano secondo (3° f.t.), **alloggio**, composto di ingresso su soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere e bagno, alle coerenze: aria su corte esclusiva sub. 116, vano scala, pianerottolo, alloggio sub. 119, salvo altre;
- al piano interrato, **cantina** alle coerenze: corridoio comune, cantina sub. 116, intercapedine, cantina sub. 119, salvo altre.

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 879 sub. 120 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 599,09 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 53, piano: S1-2, intestato \_\_\_\_\_, proprietà 1000/1000.

Si rimanda all'allegato 54.

DESCRIZIONE:

Trattasi di fabbricato elevato a 4 piani fuori terra, oltre interrato, posto in zona periferica dotata dei principali servizi comunali, la cui costruzione risulta ultimata nel 2010, avente accesso pedonale dal civico 53 del Viale Sandro Pertini, nonché accessi carrai dal civico 12 del Viale della Repubblica e dal civico 5 della Via Giacinto Giordano, che presenta sinteticamente le seguenti caratteristiche: struttura portante in c.a., tetto a falde con mando di copertura in tegole; tamponamenti intonacati e tinteggiati al civile; orizzontamenti e solette balconi in laterocemento con ringhiere in ferro; serramenti esterni in pvc con interposti vetri doppi protetti da gelosie in pvc.

Ogni scala è dotata di ascensore e non dispone del servizio di portineria.

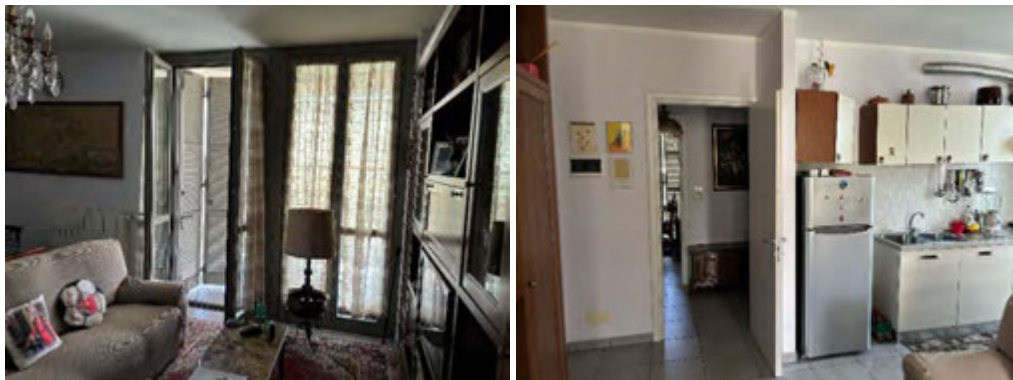
Stato manutentivo buono.

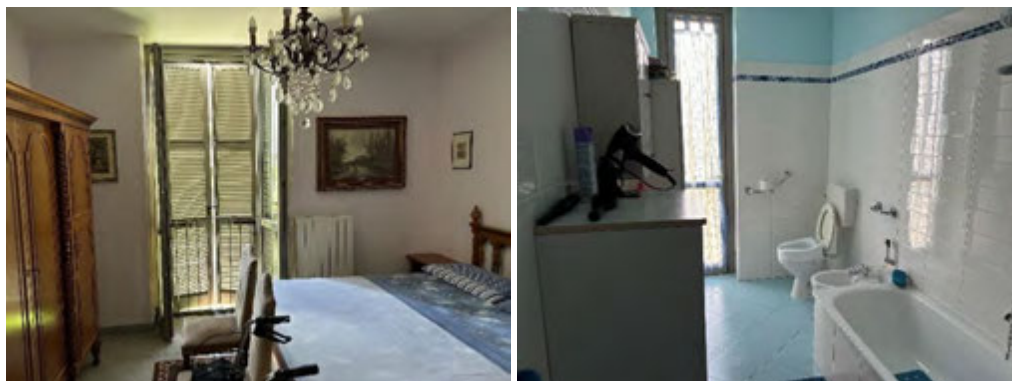






In merito ai materiali di finitura, impianti e dotazioni interne relative all'alloggio, si riferisce sinteticamente quanto segue: accesso da porta blindata; pavimentazioni in monocottura; rivestimenti in ceramica (bagno e pareti attrezzate angolo cottura); pareti intonacate e tinteggiate al civile; porte interne in legno; impianto sanitario con dotazioni ordinarie; impianto elettrico intubato sottotraccia; impianto di riscaldamento centralizzato con corpi radianti in alluminio. Stato manutentivo: buono.





Per una migliore comprensione si rimanda alla documentazione fotografica (allegato 57).

CLASSE ENERGETICA:

Dagli accertamenti effettuati presso il Sistema Informativo per la Prestazione Energetica degli Edifici della Regione Piemonte, non risultano sussistere Attestati di Prestazione Energetica.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Tenuto conto del contenuto della presente relazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della consistenza superficiera del bene da ritenersi indicativa e non vincolante, come desumibile dalla visura catastale, del corrente stato occupazionale, dell'andamento del mercato immobiliare, delle indagini condotte, delle caratteristiche tecnico-costruttive e manutentive (vetustà, qualità e stato), delle risultanze emerse dagli accertamenti eseguiti presso i pubblici uffici e sulla località, della sussistenza delle già citate convenzioni edilizie, si ritiene di procedere alla determinazione del più probabile valore attuale di mercato del bene eseguito in via prudentiale, adottando un criterio di stima sintetico-comparativo, come segue:

mq. 85,00 x €/mq. 1.350,00 = € 114.750,00 (centoquattordicimilasettecentocinquanta/00)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **€ 114.750,00**

## **9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

La perizia è svolta con riserva:

- sugli eventuali vizi e/o difetti occulti, non rilevabili da semplici sopralluoghi nei tempi a disposizione;
- sulla conformità normativa di tutti gli impianti;

- sulla interpretazione di tutte le normative urbanistico edilizie comunali qualora sia assente un progetto da esaminare.

Inoltre il valore finale assegnato deve intendersi nello stato di fatto e di diritto in cui il bene attualmente si trova, comprensivo di accessori e pertinenze, a corpo e non a misura, come visto e piaciuto con annessi diritti, azioni, vincoli e servitù attive e passive, fissi ed infissi, annessi e connessi, salvo migliori e più esatti confini e dati catastali, fermo restando che chiunque intenda partecipare alla vendita giudiziaria, dovrà preventivamente verificare a propria cura e spese lo stato dei luoghi e locativo, la situazione tecnico-giuridico amministrativa senza poter vantare, a seguito di un eventuale trasferimento, qualsivoglia diritto o rivalsa nei confronti della procedura e dei suoi professionisti.

#### **VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

Alloggio e cantina € **114.750,00**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap. 8): € **0,00**

Si precisa che nel caso di specie non si applica alcuna riduzione di valore, in quanto le spese condominiali insolute sono già state decurtate ed ulteriori voci quali esemplificativamente: differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, assenza di garanzia per vizi, immediatezza vendita, ecc..., tengono già in debito conto delle determinazioni estimative qui assunte e della tipologia di vendita giudiziaria

€ **0,00**

Spese di cancellazione trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: € **1.546,00**

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art 568 c.p.c.: € **14,89**

Riduzione per arrotondamento: € **189,11**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova

€ **113.000,00**

## LOTTO 12

### 1. IDENTIFICAZIONE BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

#### PER LA PIENA PROPRIETÀ

#### in Chieri (TO), Viale Sandro Pertini n. 53

- con accesso dalla scala "B", al piano terzo (4° f.t.), **alloggio**, composto di ingresso su soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere e bagno, alle coerenze: aria su corte esclusiva sub. 116, vano scala, pianerottolo, alloggio sub. 121, salvo altre;
- al piano interrato, **cantina** alle coerenze: corridoio comune, cantina sub. 119, intercapedine, cantina sub. 117, salvo altre.

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 879 sub. 122 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 599,09 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 53, piano: S1-3, intestato \_\_\_\_\_, proprietà 1000/1000.

Si rimanda all'allegato 58.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza catastale complessiva alloggio e cantina:	85,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 148.750,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 147.000,00

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Fermo restando che dagli accertamenti esperiti presso l'Agenzia delle Entrate a nome della debitrice in qualità di dante causa non risultano sussistere contratti di locazione aventi ad oggetto specificatamente l'immobile in questione (allegato 1), al momento del sopralluogo questo risultava occupato senza titolo da \_\_\_\_\_

Resta inteso che quanto sopra accertato è riferito alla data della verifica e pertanto, considerate le tempistiche della vendita, chiunque intenda partecipare all'asta dovrà assumere le opportune informazioni per il tramite del Custode Giudiziario.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### GRAVAMI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO

Sulla scorta degli elementi acquisiti presso l'Archivio di Stato e l'Ufficio Territoriale di Torino - Sezione Catasto Terreni, esaminata in epoca successiva la "Relazione sulle ricerche per la destinazione dei beni del Comune di Chieri (applicazione legge sugli usi civici)" presso il Commissariato per la liquidazione degli usi civici per il Piemonte, Liguria e Valle d'Aosta e della visura del sito della Regione Piemonte l'immobile esecutato non è gravato da censo, livello

o uso civico.

#### **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 provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

**Convenzione edilizia** a rogito Notaio Giovanna Ioli di Torino del 18/04/2005 rep. 51306/18652, trascritta a Torino 2 il 16/05/2005 ai nn. 22552/14517 (allegato 2), tra il Comune di Chieri e l'Azienda Sanitaria Locale (A.S.L.) n. 8 ai sensi degli articoli 43 e 45 della L.R. n. 56 del 05/12/1977 e s.m.i., avente ad oggetto il Piano Esecutivo Convenzionato su terreni ubicati nel Comune di Chieri. Si precisa che con il medesimo atto la A.S.L. n. 8 ha ceduto gratuitamente al Comune di Chieri le aree a servizio dei lotti edificabili, individuate ai fini del rispetto degli standards di legge e necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

**Convenzione integrativa** alla suddetta convenzione a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21.09.2007 rep. 55824/21261, trascritta a Torino 2 il 11.10.2007 ai nn. 54800/32220 (allegato 3), tra il Comune di Chieri e la società esecutata unitamente ad altro soggetto attuatore.

**Convenzione edilizia** a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21.09.2007 rep. 55825/21262, trascritta a Torino 2 il 11.10.2007 ai nn. 54801/32221 (allegato 4), tra il Comune di Chieri e la società esecutata, ai sensi degli articoli 17 e 18 del D.P.R. 380/2001, relativa alla realizzazione di interventi di edilizia convenzionata per abitazione, avente validità di anni 20 dalla data di stipulazione.

Si precisa che, ai sensi dell'art. 11, a seguito di trasferimento della proprietà la parte acquirente, e successivamente i suoi eventuali aventi causa, subentra nella posizione giuridica della società esecutata concessionaria relativamente a tutti i diritti, oneri ed obblighi nascenti dalla medesima convenzione, con esclusione solamente di quelli relativi agli articoli 2, 3, 4, 5, 7 et 12.

Resta inteso che, nell'ambito della presente procedura esecutiva, il prezzo determinato non risulta vincolato ai sensi della suddetta convenzione, fermo restando che nel caso in cui l'acquirente alienasse a sua volta l'immobile entro la data di validità, questi dovrà strettamente attenersi a quanto ivi contenuto.

**Regolamento di condominio** depositato con atto a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21/12/2010 rep. 60656/24724, registrato a Torino il 12/01/2011 al n. 845 (allegato 5).

Dalla disamina di detto documento, non sono previsti specifici vincoli attinenti all'immobile in questione.

Si precisa altresì che i suddetti atti devono intendersi qui integralmente trascritti.

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

4.2.1 *Iscrizioni:*

**Ipoteca volontaria**, iscritta il 03/04/2008 a Torino 2 ai nn. 16591/3326, a favore  
, contro

Importo ipoteca: € 21.800.000,00.  
Importo capitale: € 10.900.000,00.

**Ipoteca conc. amministrativa/riscossione**, iscritta il 19/11/2021 a Torino 2 ai nn. 52115/9092,  
a favore \_\_\_\_\_, contro \_\_\_\_\_

Importo ipoteca: € 425.397,06.  
Importo capitale: € 212.698,53.

#### 4.2.2 *Pignoramenti:*

**Pignoramento**, trascritto il 29/12/2023 a Torino 2 ai nn. 53747/40801, a favore di \_\_\_\_\_,  
contro \_\_\_\_\_

#### 4.2.3 *Altre trascrizioni: Nessuna.*

#### 4.2.4 *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

Si rimanda all'allegato 59.

### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Gestione ordinaria:	€	0,00
Gestione riscaldamento:	€	0,00

Si precisa inoltre che:

- le spese condominiali, attinenti come per legge agli ultimi due anni, sono state desunte dalla comunicazione pervenuta in data 12/09/2024 dall'amministratore condominiale (allegato 7);
- in considerazione delle tempistiche di trasferimento e delle disposizioni di attuazione del Codice Civile, chiunque intenda partecipare alla vendita, nella sua immediatezza, dovrà in ogni caso preliminarmente verificare la situazione debitoria sia attuale che pregressa, fermo restando che anche le eventuali pendenze che verranno computate dall'amministratore successivamente alla data suddetta resteranno a esclusivo carico dell'acquirente;
- le spese di cancellazione trascrizioni ed iscrizioni computate sono da intendersi indicative e non vincolanti in quanto tale importo sarà soggetto a variazione in considerazione del prezzo di aggiudicazione del bene;
- per quanto concerne i procedimenti giudiziari di cui al n. 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c. dalle informazioni assunte presso lo sportello del Ruolo Generale Contenziosi del Tribunale di Torino e dalle ispezioni ipotecarie eseguite a nome della società esecutata, risulta quanto prodotto nell'allegato 9.

### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Alla data di trascrizione del pignoramento (29/12/2023), l'immobile in oggetto risultava in capo per la piena proprietà alla società \_\_\_\_\_, in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Giuseppe Tomaselli di Torino del 17/11/2005 rep. 453743, trascritto a Torino 2 il 29/11/2005 ai nn. 57438/36318 (allegato 10), con il quale acquisiva la proprietà dell'area sulla quale edificava direttamente il compendio ricomprendente l'unità in questione.

Dante causa

, proprietaria in  
forza di atto di devoluzione - atto amministrativo del 19/06/2000 rep. 181, trascritto a Torino 2 il  
09/12/2003 ai nn. 55881/37385.

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1 PRATICHE EDILIZIE:**

Dagli accertamenti esperiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Chieri, il compendio immobiliare ricomprensente l'immobile in questione risulta edificato in forza di Permesso di Costruire n. 182/2006 del 15/10/2007 nonché successiva Denuncia di Inizio Attività in variante 54/2010 prot. 3756 del 05/02/2010.

Si precisa inoltre che l'agibilità è da intendersi attestata a partire dal 29/01/2012, come da dichiarazione del Comune di Chieri in data 13/09/2012.

Si rimanda all'allegato 11.

### **7.2 SITUAZIONE URBANISTICA:**

Dalla disamina della documentazione urbanistica disponibile sul sito internet del Comune di Chieri, il compendio ricomprensente l'immobile in questione risulta ricadere in Area Normativa Cr29 - aree di completamento come definite all'art. 13 punto f l.r. 56/77.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

**8.1 CONFORMITÀ EDILIZIA:** NESSUNA DIFFORMITÀ

**8.2 CONFORMITÀ CATASTALE:** NESSUNA DIFFORMITÀ

**8.3 CONFORMITÀ URBANISTICA:** NESSUNA DIFFORMITÀ

**8.4 CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:** NESSUNA DIFFORMITÀ

IMMOBILE IN CHIERI (TO), VIALE SANDRO PERTINI N. 53

## ALLOGGIO E CANTINA PER LA PIENA PROPRIETÀ

### in Chieri (TO), Viale Sandro Pertini n. 53

- con accesso dalla scala "B", al piano terzo (4° f.t.), **alloggio**, composto di ingresso su soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere e bagno, alle coerenze: aria su corte esclusiva sub. 116, vano scala, pianerottolo, alloggio sub. 121, salvo altre;
- al piano interrato, **cantina** alle coerenze: corridoio comune, cantina sub. 119, intercapedine, cantina sub. 117, salvo altre.

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 879 sub. 122 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 599,09 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 53, piano: S1-3, intestato \_\_\_\_\_, proprietà 1000/1000.

Si rimanda all'allegato 58.

DESCRIZIONE:

Trattasi di fabbricato elevato a 4 piani fuori terra, oltre interrato, posto in zona periferica dotata dei principali servizi comunali, la cui costruzione risulta ultimata nel 2010, avente accesso pedonale dal civico 53 del Viale Sandro Pertini, nonché accessi carrai dal civico 12 del Viale della Repubblica e dal civico 5 della Via Giacinto Giordano, che presenta sinteticamente le seguenti caratteristiche: struttura portante in c.a., tetto a falde con mando di copertura in tegole; tamponamenti intonacati e tinteggiati al civile; orizzontamenti e solette balconi in laterocemento con ringhiere in ferro; serramenti esterni in pvc con interposti vetri doppi protetti da gelosie in pvc.

Ogni scala è dotata di ascensore e non dispone del servizio di portineria.

Stato manutentivo buono.







In merito ai materiali di finitura, impianti e dotazioni interne relative all'alloggio, si riferisce sinteticamente quanto segue: accesso da porta blindata; pavimentazioni in monocottura; rivestimenti in ceramica (bagno e pareti attrezzate angolo cottura); pareti intonacate e tinteggiate al civile; porte interne in legno; impianto sanitario con dotazioni ordinarie; impianto elettrico intubato sottotraccia; impianto di riscaldamento centralizzato con corpi radianti in alluminio. Stato manutentivo: buono.





Per una migliore comprensione si rimanda alla documentazione fotografica (allegato 60).

CLASSE ENERGETICA:

Dagli accertamenti effettuati presso il Sistema Informativo per la Prestazione Energetica degli Edifici della Regione Piemonte, l'alloggio risulta dotato di Attestato di Prestazione Energetica n. 2023 102992 0014 del 16/05/2023 con scadenza 16/05/2033, a firma \_\_\_\_\_, riportante la classe energetica "D" (allegato 61).

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Tenuto conto del contenuto della presente relazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della consistenza superficaria del bene da ritenersi indicativa e non vincolante, come desumibile dalla visura catastale, del corrente stato occupazionale, dell'andamento del mercato immobiliare, delle indagini condotte, delle caratteristiche tecnico-costruttive e manutentive (vetustà, qualità e stato), delle risultanze emerse dagli accertamenti eseguiti presso i pubblici uffici e sulla località, della sussistenza delle già citate convenzioni edilizie, si ritiene di procedere alla determinazione del più probabile valore attuale di mercato del bene eseguito in via prudentiale, adottando un criterio di stima sintetico-comparativo, come segue:

mq. 85,00 x €/mq. 1.750,00 = € 148.750,00 (centoquarantottomilasettecentocinquanta/00)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **€ 148.750,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La perizia è svolta con riserva:

- sugli eventuali vizi e/o difetti occulti, non rilevabili da semplici sopralluoghi nei tempi a

disposizione;

- sulla conformità normativa di tutti gli impianti;
- sulla interpretazione di tutte le normative urbanistico edilizie comunali qualora sia assente un progetto da esaminare.

Inoltre il valore finale assegnato deve intendersi nello stato di fatto e di diritto in cui il bene attualmente si trova, comprensivo di accessori e pertinenze, a corpo e non a misura, come visto e piaciuto con annessi diritti, azioni, ragioni, vincoli e servitù attive e passive, fissi ed infissi, annessi e connessi, salvo migliori e più esatti confini e dati catastali, fermo restando che chiunque intenda partecipare alla vendita giudiziaria, dovrà preventivamente verificare a propria cura e spese lo stato dei luoghi e locativo, la situazione tecnico-giuridico amministrativa senza poter vantare, a seguito di un eventuale trasferimento, qualsivoglia diritto o rivalsa nei confronti della procedura e dei suoi professionisti.

### VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

Alloggio e cantina € 148.750,00

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap. 8): € 0,00

Si precisa che nel caso di specie non si applica alcuna riduzione di valore, in quanto le spese condominiali insolute sono già state decurtate ed ulteriori voci quali esemplificativamente: differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, assenza di garanzia per vizi, immediatezza vendita, ecc..., tengono già in debito conto delle determinazioni estimative qui assunte e della tipologia di vendita giudiziaria

€ 0,00

Spese di cancellazione trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: € 1.167,00

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art 568 c.p.c.: € 0,00

Riduzione per arrotondamento: € 583,00

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova

€ 147.000,00

## LOTTO 13

### 1. IDENTIFICAZIONE BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

#### PER LA PIENA PROPRIETÀ

in Chieri (TO), Viale Sandro Pertini n. 55

- con accesso dalla scala "C", al piano terreno (1° f.t.), **alloggio** con annessa corte in uso esclusivo antistante e frontistante, composto di ingresso su soggiorno con angolo cottura, disimpegno, ripostiglio, camera e bagno, alle coerenze: strada privata, alloggio sub. 35, strada privata, alloggio sub. 27, vano scala, pianerottolo, viale di accesso comune, salvo altre;
- al piano interrato, **cantina** alle coerenze: intercapedine a due lati, cantina sub. 30, corridoio comune a due lati, salvo altre.

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 878 sub. 28 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita 524,20 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 55, piano: S1-1, intestato \_\_\_\_\_, proprietà 1000/1000.

Si rimanda all'allegato 62.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza catastale complessiva alloggio e cantina:	63,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 85.050,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 83.000,00

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava occupato da \_\_\_\_\_, in forza di contratto di locazione registrato a Pinerolo il 21/09/2012 al n. 574, serie 3T (allegato 63).

Durata del contratto dal 01/10/2012 al 30/09/2016, prorogato fino al 30/09/2024. Canone annuo € 4.200,00 (quattromiladuecento/00) da pagarsi in rate mensili anticipate di € 350,00, oltre acconto spese per complessivi mensili € 30,00.

Si rimanda inoltre agli accertamenti esperiti presso l'Agenzia delle Entrate (allegato 1), restando inteso che quanto sopra accertato è riferito alla data della verifica e pertanto, considerate le tempistiche della vendita, chiunque intenda partecipare all'asta dovrà assumere le opportune informazioni per il tramite del Custode Giudiziario.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### GRAVAMI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO

Sulla scorta degli elementi acquisiti presso l'Archivio di Stato e l'Ufficio Territoriale di Torino - Sezione Catasto Terreni, esaminata in epoca successiva la "Relazione sulle ricerche per la

destinazione dei beni del Comune di Chieri (applicazione legge sugli usi civici)” presso il Commissariato per la liquidazione degli usi civici per il Piemonte, Liguria e Valle d’Aosta e della visura del sito della Regione Piemonte l’immobile esecutato non è gravato da censo, livello o uso civico.

#### **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 provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

**Convenzione edilizia** a rogito Notaio Giovanna Ioli di Torino del 18/04/2005 rep. 51306/18652, trascritta a Torino 2 il 16/05/2005 ai nn. 22552/14517 (allegato 2), tra il Comune di Chieri e l’Azienda Sanitaria Locale (A.S.L.) n. 8 ai sensi degli articoli 43 e 45 della L.R. n. 56 del 05/12/1977 e s.m.i., avente ad oggetto il Piano Esecutivo Convenzionato su terreni ubicati nel Comune di Chieri. Si precisa che con il medesimo atto la A.S.L. n. 8 ha ceduto gratuitamente al Comune di Chieri le aree a servizio dei lotti edificabili, individuate ai fini del rispetto degli standards di legge e necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

**Convenzione integrativa** alla suddetta convenzione a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21.09.2007 rep. 55824/21261, trascritta a Torino 2 il 11.10.2007 ai nn. 54800/32220 (allegato 3), tra il Comune di Chieri e la società esecutata unitamente ad altro soggetto attuatore.

**Convenzione edilizia** a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21.09.2007 rep. 55825/21262, trascritta a Torino 2 il 11.10.2007 ai nn. 54801/32221 (allegato 4), tra il Comune di Chieri e la società esecutata, ai sensi degli articoli 17 e 18 del D.P.R. 380/2001, relativa alla realizzazione di interventi di edilizia convenzionata per abitazione, avente validità di anni 20 dalla data di stipulazione.

Si precisa che, ai sensi dell'art. 11, a seguito di trasferimento della proprietà la parte acquirente, e successivamente i suoi eventuali aventi causa, subentra nella posizione giuridica della società esecutata concessionaria relativamente a tutti i diritti, oneri ed obblighi nascenti dalla medesima convenzione, con esclusione solamente di quelli relativi agli articoli 2, 3, 4, 5, 7 et 12.

Resta inteso che, nell’ambito della presente procedura esecutiva, il prezzo determinato non risulta vincolato ai sensi della suddetta convenzione, fermo restando che nel caso in cui l’acquirente alienasse a sua volta l’immobile entro la data di validità, questi dovrà strettamente attenersi a quanto ivi contenuto.

**Regolamento di condominio** depositato con atto a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 23/11/2010 rep. 60494/24596, registrato a Torino il 25/11/2010 al n. 10276 (allegato 6). Dalla disamina di detto documento, non sono previsti specifici vincoli attinenti all’immobile in questione.

Si precisa altresì che i suddetti atti devono intendersi qui integralmente trascritti.

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

### 4.2.1 Iscrizioni:

**Ipoteca volontaria**, iscritta il 03/04/2008 a Torino 2 ai nn. 16591/3326, a favore  
, contro

Importo ipoteca: € 21.800.000,00.  
Importo capitale: € 10.900.000,00.

**Ipoteca conc. amministrativa/riscossione**, iscritta il 21/05/2018 a Torino 2 ai nn. 20065/3373,  
a favore , contro

Importo ipoteca: € 223.270,34.  
Importo capitale: € 111.635,17.

**Ipoteca conc. amministrativa/riscossione**, iscritta il 19/11/2021 a Torino 2 ai nn. 52115/9092,  
a favore , contro  
, sede Torino (TO), c.f. 09200230010.

Importo ipoteca: € 425.397,06.  
Importo capitale: € 212.698,53.

### 4.2.2 Pignoramenti:

**Pignoramento**, trascritto il 29/12/2023 a Torino 2 ai nn. 53747/40801, a favore di  
, contro

4.2.3 Altre trascrizioni: **Nessuna.**

4.2.4 Altre limitazioni d'uso: **Nessuna.**

Si rimanda all'allegato 64.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Gestione ordinaria:	€ 177,90
Gestione riscaldamento:	€ 0,00

Si precisa inoltre che:

- le spese condominiali, attinenti come per legge agli ultimi due anni, sono state desunte dalla comunicazione pervenuta in data 12/09/2024 dall'amministratore condominiale (allegato 8);
- in considerazione delle tempistiche di trasferimento e delle disposizioni di attuazione del Codice Civile, chiunque intenda partecipare alla vendita, nella sua immediatezza, dovrà in ogni caso preliminarmente verificare la situazione debitoria sia attuale che pregressa, fermo restando che anche le eventuali pendenze che verranno computate dall'amministratore successivamente alla data suddetta resteranno a esclusivo carico dell'acquirente;
- le spese di cancellazione trascrizioni ed iscrizioni computate sono da intendersi indicative e non vincolanti in quanto tale importo sarà soggetto a variazione in considerazione del prezzo di aggiudicazione del bene;

- per quanto concerne i procedimenti giudiziari di cui al n. 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c. dalle informazioni assunte presso lo sportello del Ruolo Generale Contenziosi del Tribunale di Torino e dalle ispezioni ipotecarie eseguite a nome della società esecutata, risulta quanto prodotto nell'allegato 9.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Alla data di trascrizione del pignoramento (29/12/2023), l'immobile in oggetto risultava in capo per la piena proprietà alla società

, in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Giuseppe Tomaselli di Torino del 17/11/2005 rep. 453743, trascritto a Torino 2 il 29/11/2005 ai nn. 57438/36318 (allegato 10), con il quale acquisiva la proprietà dell'area sulla quale edificava direttamente il compendio ricomprensente l'unità in questione.

### Dante causa

, proprietaria in forza di atto di devoluzione - atto amministrativo del 19/06/2000 rep. 181, trascritto a Torino 2 il 09/12/2003 ai nn. 55881/37385.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1 PRATICHE EDILIZIE:

Dagli accertamenti esperiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Chieri, il compendio immobiliare ricomprensente l'immobile in questione risulta edificato in forza di Permesso di Costruire n. 183/2006 del 15/10/2007 nonché successiva Denuncia di Inizio Attività in variante 55/2010 prot. 3757 del 05/02/2010.

Si precisa inoltre che risulta rilasciata agibilità n. 34/2010 in data 29/07/2013.

Si rimanda all'allegato 12.

### 7.2 SITUAZIONE URBANISTICA:

Dalla disamina della documentazione urbanistica disponibile sul sito internet del Comune di Chieri, il compendio ricomprensente l'immobile in questione risulta ricadere in Area Normativa Cr29 - aree di completamento come definite all'art. 13 punto f.l.r. 56/77.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1 CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2 CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3 CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4 CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

IMMOBILE IN CHIERI (TO), VIALE SANDRO PERTINI N. 55

## ALLOGGIO E CANTINA PER LA PIENA PROPRIETÀ

**in Chieri (TO), Viale Sandro Pertini n. 55**

- con accesso dalla scala "C", al piano terreno (1° f.t.), **alloggio** con annessa corte in uso esclusivo antistante e frontistante, composto di ingresso su soggiorno con angolo cottura, disimpegno, ripostiglio, camera e bagno, alle coerenze: strada privata, alloggio sub. 35, strada privata, alloggio sub. 27, vano scala, pianerottolo, viale di accesso comune, salvo altre;
- al piano interrato, **cantina** alle coerenze: intercapedine a due lati, cantina sub. 30, corridoio comune a due lati, salvo altre.

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 878 sub. 28 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita 524,20 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 55, piano: S1-1, intestato \_\_\_\_\_, proprietà 1000/1000.

Si rimanda all'allegato 62.

DESCRIZIONE:

Trattasi di fabbricato elevato a 4 piani fuori terra, oltre interrato, posto in zona periferica dotata dei principali servizi comunali, la cui costruzione risulta ultimata nel 2010, avente accesso pedonale dal civico 55 del Viale Sandro Pertini, nonché accesso carraio dal civico 5 della Via Pompeo Colajanni, che presenta sinteticamente le seguenti caratteristiche: struttura portante in c.a., tetto a falde con mando di copertura in tegole; tamponamenti intonacati e tinteggiati al civile; orizzontamenti e solette balconi in laterocemento con ringhiere in ferro; serramenti esterni in pvc con interposti vetri doppi protetti da gelosie in pvc.

Ogni scala è dotata di ascensore e non dispone del servizio di portineria.

Stato manutentivo buono.







In merito ai materiali di finitura, impianti e dotazioni interne relative all'alloggio, si riferisce sinteticamente quanto segue: accesso da porta blindata; pavimentazioni in monocottura; rivestimenti in ceramica (bagno e pareti attrezzate angolo cottura); pareti intonacate e tinteggiate al civile; porte interne in legno; impianto sanitario con dotazioni ordinarie; impianto elettrico intubato sottotraccia; impianto di riscaldamento centralizzato con corpi radianti in alluminio. Area esterna esclusiva recintata, pianeggiante, a verde con camminamenti sul perimetro del fabbricato. Stato manutentivo: buono.





Per una migliore comprensione si rimanda alla documentazione fotografica (allegato 65).

CLASSE ENERGETICA:

Dagli accertamenti effettuati presso il Sistema Informativo per la Prestazione Energetica degli Edifici della Regione Piemonte, non risultano sussistere Attestati di Prestazione Energetica.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Tenuto conto del contenuto della presente relazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della consistenza superficaria del bene da ritenersi indicativa e non vincolante, come desumibile dalla visura catastale, del corrente stato occupazionale, dell'andamento del mercato immobiliare, delle indagini condotte, delle caratteristiche tecnico-costruttive e manutentive (vetustà, qualità e stato), delle risultanze emerse dagli accertamenti eseguiti presso i pubblici uffici e sulla località, della sussistenza delle già citate convenzioni edilizie, si ritiene di procedere alla determinazione del più probabile valore attuale di mercato del bene eseguito in via prudentiale, adottando un criterio di stima sintetico-comparativo, come segue:

mq. 63,00 x €/mq. 1.350,00 = € 85.050,00 (ottantacinquemilacinquanta/00)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **€ 85.050,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La perizia è svolta con riserva:

- sugli eventuali vizi e/o difetti occulti, non rilevabili da semplici sopralluoghi nei tempi a disposizione;
- sulla conformità normativa di tutti gli impianti;

- sulla interpretazione di tutte le normative urbanistico edilizie comunali qualora sia assente un progetto da esaminare.

Inoltre il valore finale assegnato deve intendersi nello stato di fatto e di diritto in cui il bene attualmente si trova, comprensivo di accessori e pertinenze, a corpo e non a misura, come visto e piaciuto con annessi diritti, azioni, ragioni, vincoli e servitù attive e passive, fissi ed infissi, annessi e connessi, salvo migliori e più esatti confini e dati catastali, fermo restando che chiunque intenda partecipare alla vendita giudiziaria, dovrà preventivamente verificare a propria cura e spese lo stato dei luoghi e locativo, la situazione tecnico-giuridico amministrativa senza poter vantare, a seguito di un eventuale trasferimento, qualsivoglia diritto o rivalsa nei confronti della procedura e dei suoi professionisti.

#### **VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

Alloggio e cantina € **85.050,00**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap. 8): € **0,00**

Si precisa che nel caso di specie non si applica alcuna riduzione di valore, in quanto le spese condominiali insolute sono già state decurtate ed ulteriori voci quali esemplificativamente: differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, assenza di garanzia per vizi, immediatezza vendita, ecc..., tengono già in debito conto delle determinazioni estimative qui assunte e della tipologia di vendita giudiziaria

€ **0,00**

Spese di cancellazione trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: € **1.369,00**

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art 568 c.p.c.: € **177,90**

Riduzione per arrotondamento: € **503,10**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova

€ **83.000,00**

## LOTTO 14

### 1. IDENTIFICAZIONE BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

#### PER LA PIENA PROPRIETÀ

##### in Chieri (TO), Viale Sandro Pertini n. 55

- con accesso dalla scala "C", al piano primo (2° f.t.), **alloggio**, composto di ingresso su soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere e bagno, alle coerenze: aria su corte esclusiva sub. 27, alloggio sub. 30, pianerottolo, vano scala, salvo altre;
- al piano interrato, **cantina** alle coerenze: intercapedine, cantina sub. 31, corridoio comune, cantina sub. 27, salvo altre.

##### in Chieri (TO)

##### con accesso carraio da Via Pompeo Colajanni n. 5

- al piano interrato, **autorimessa privata** alle coerenze: corsia di manovra, autorimessa sub. 54, autorimessa sub. 61, autorimessa sub. 56, salvo altre.

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 878 sub. 29 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 599,09 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 55, piano: S1-1;
- foglio 52 particella 878 sub. 55 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 18 m<sup>2</sup>, rendita 96,68 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 5, piano: S1;

intestati , proprietà  
1000/1000.

Si rimanda all'allegato 66.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza catastale complessiva alloggio e cantina: 86,00 m<sup>2</sup>  
Consistenza catastale complessiva autorimessa: 19,00 m<sup>2</sup>

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto  
in cui si trova: € 118.900,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto  
e di diritto in cui si trova: € 116.000,00

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Al momento del sopralluogo gli immobili risultavano occupati da

, in forza di contratto di locazione registrato a Pinerolo  
il 28/03/2017 al n. 1535, serie 3T (allegato 67).

Durata del contratto dal 01/03/2017 al 28/02/2021, prorogato fino al 28/02/2025. Canone annuo € 4.680,00 (quattromilaseicentootanta/00) da pagarsi in rate mensili anticipate di € 390,00, oltre acconto spese per complessivi mensili € 90,00.

Si rimanda inoltre agli accertamenti esperiti presso l'Agenzia delle Entrate (allegato 1), restando inteso che quanto sopra accertato è riferito alla data della verifica e pertanto, considerate le

tempistiche della vendita, chiunque intenda partecipare all'asta dovrà assumere le opportune informazioni per il tramite del Custode Giudiziario.

#### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

##### GRAVAMI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO

Sulla scorta degli elementi acquisiti presso l'Archivio di Stato e l'Ufficio Territoriale di Torino - Sezione Catasto Terreni, esaminata in epoca successiva la "Relazione sulle ricerche per la destinazione dei beni del Comune di Chieri (applicazione legge sugli usi civici)" presso il Commissariato per la liquidazione degli usi civici per il Piemonte, Liguria e Valle d'Aosta e della visura del sito della Regione Piemonte l'immobile esecutato non è gravato da censo, livello o uso civico.

#### **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 provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

**Convenzione edilizia** a rogito Notaio Giovanna Ioli di Torino del 18/04/2005 rep. 51306/18652, trascritta a Torino 2 il 16/05/2005 ai nn. 22552/14517 (allegato 2), tra il Comune di Chieri e l'Azienda Sanitaria Locale (A.S.L.) n. 8 ai sensi degli articoli 43 e 45 della L.R. n. 56 del 05/12/1977 e s.m.i., avente ad oggetto il Piano Esecutivo Convenzionato su terreni ubicati nel Comune di Chieri. Si precisa che con il medesimo atto la A.S.L. n. 8 ha ceduto gratuitamente al Comune di Chieri le aree a servizio dei lotti edificabili, individuate ai fini del rispetto degli standards di legge e necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

**Convenzione integrativa** alla suddetta convenzione a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21.09.2007 rep. 55824/21261, trascritta a Torino 2 il 11.10.2007 ai nn. 54800/32220 (allegato 3), tra il Comune di Chieri e la società esecutata unitamente ad altro soggetto attuatore.

**Convenzione edilizia** a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21.09.2007 rep. 55825/21262, trascritta a Torino 2 il 11.10.2007 ai nn. 54801/32221 (allegato 4), tra il Comune di Chieri e la società esecutata, ai sensi degli articoli 17 e 18 del D.P.R. 380/2001, relativa alla realizzazione di interventi di edilizia convenzionata per abitazione, avente validità di anni 20 dalla data di stipulazione.

Si precisa che, ai sensi dell'art. 11, a seguito di trasferimento della proprietà la parte acquirente, e successivamente i suoi eventuali aventi causa, subentra nella posizione giuridica della società esecutata concessionaria relativamente a tutti i diritti, oneri ed obblighi nascenti dalla medesima convenzione, con esclusione solamente di quelli relativi agli articoli 2, 3, 4, 5, 7 e 12.

Resta inteso che, nell'ambito della presente procedura esecutiva, il prezzo determinato non risulta vincolato ai sensi della suddetta convenzione, fermo restando che nel caso in cui l'acquirente alienasse a sua volta l'immobile entro la data di validità, questi dovrà strettamente attenersi a quanto ivi contenuto.

**Regolamento di condominio** depositato con atto a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 23/11/2010 rep. 60494/24596, registrato a Torino il 25/11/2010 al n. 10276 (allegato 6).

Dalla disamina di detto documento, non sono previsti specifici vincoli attinenti all'immobile in questione.

Si precisa altresì che i suddetti atti devono intendersi qui integralmente trascritti.

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

##### 4.2.1 Iscrizioni:

**Ipoteca volontaria**, iscritta il 03/04/2008 a Torino 2 ai nn. 16591/3326, a favore  
, contro

Importo ipoteca: € 21.800.000,00.  
Importo capitale: € 10.900.000,00.

**Ipoteca conc. amministrativa/riscossione**, iscritta il 21/05/2018 a Torino 2 ai nn. 20065/3373,  
a favore , contro

Importo ipoteca: € 223.270,34.  
Importo capitale: € 111.635,17.

**Ipoteca conc. amministrativa/riscossione**, iscritta il 19/11/2021 a Torino 2 ai nn. 52115/9092,  
a favore , contro

Importo ipoteca: € 425.397,06.  
Importo capitale: € 212.698,53.

##### 4.2.2 Pignoramenti:

**Pignoramento**, trascritto il 29/12/2023 a Torino 2 ai nn. 53747/40801, a favore di  
, contro

##### 4.2.3 Altre trascrizioni: *Nessuna.*

##### 4.2.4 Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

Si rimanda all'allegato 68.

#### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

##### Alloggio e cantina

Gestione ordinaria: € 819,02  
Gestione riscaldamento: € 262,74

##### Autorimessa privata

Gestione ordinaria: € 52,64

Si precisa inoltre che:

- le spese condominiali, attinenti come per legge agli ultimi due anni, sono state desunte dalla comunicazione pervenuta in data 12/09/2024 dall'amministratore condominiale (allegato 8);
- in considerazione delle tempistiche di trasferimento e delle disposizioni di attuazione del Codice Civile, chiunque intenda partecipare alla vendita, nella sua immediatezza, dovrà in

- ogni caso preliminarmente verificare la situazione debitoria sia attuale che pregressa, fermo restando che anche le eventuali pendenze che verranno computate dall'amministratore successivamente alla data suddetta resteranno a esclusivo carico dell'acquirente;
- le spese di cancellazione trascrizioni ed iscrizioni computate sono da intendersi indicative e non vincolanti in quanto tale importo sarà soggetto a variazione in considerazione del prezzo di aggiudicazione del bene;
  - per quanto concerne i procedimenti giudiziari di cui al n. 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c. dalle informazioni assunte presso lo sportello del Ruolo Generale Contenziosi del Tribunale di Torino e dalle ispezioni ipotecarie eseguite a nome della società esecutata, risulta quanto prodotto nell'allegato 9.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Alla data di trascrizione del pignoramento (29/12/2023), l'immobile in oggetto risultava in capo per la piena proprietà alla società

, in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Giuseppe Tomaselli di Torino del 17/11/2005 rep. 453743, trascritto a Torino 2 il 29/11/2005 ai nn. 57438/36318 (allegato 10), con il quale acquisiva la proprietà dell'area sulla quale edificava direttamente il compendio ricomprendente l'unità in questione.

### Dante causa

, proprietaria in forza di atto di devoluzione - atto amministrativo del 19/06/2000 rep. 181, trascritto a Torino 2 il 09/12/2003 ai nn. 55881/37385.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1 PRATICHE EDILIZIE:

Dagli accertamenti esperiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Chieri, il compendio immobiliare ricomprendente l'immobile in questione risulta edificato in forza di Permesso di Costruire n. 183/2006 del 15/10/2007 nonché successiva Denuncia di Inizio Attività in variante 55/2010 prot. 3757 del 05/02/2010.

Si precisa inoltre che risulta rilasciata agibilità n. 34/2010 in data 29/07/2013.

Si rimanda all'allegato 12.

### 7.2 SITUAZIONE URBANISTICA:

Dalla disamina della documentazione urbanistica disponibile sul sito internet del Comune di Chieri, il compendio ricomprendente l'immobile in questione risulta ricadere in Area Normativa Cr29 - aree di completamento come definite all'art. 13 punto f.l.r. 56/77.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1 CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2 CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3 CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4 CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

IMMOBILI IN CHIERI (TO), VIALE SANDRO PERTINI N. 55  
VIA POMPEO COLAJANNI N. 5  
**ALLOGGIO, CANTINA E AUTORIMESSA PRIVATA  
PER LA PIENA PROPRIETÀ**

**in Chieri (TO), Viale Sandro Pertini n. 55**

- con accesso dalla scala "C", al piano primo (2° f.t.), **alloggio**, composto di ingresso su soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere e bagno, alle coerenze: aria su corte esclusiva sub. 27, alloggio sub. 30, pianerottolo, vano scala, salvo altre;
- al piano interrato, **cantina** alle coerenze: intercapedine, cantina sub. 31, corridoio comune, cantina sub. 27, salvo altre.

**in Chieri (TO)  
con accesso carraio da Via Pompeo Colajanni n. 5**

- al piano interrato, **autorimessa privata** alle coerenze: corsia di manovra, autorimessa sub. 54, autorimessa sub. 61, autorimessa sub. 56, salvo altre.

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 878 sub. 29 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 599,09 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 55, piano: S1-1;
- foglio 52 particella 878 sub. 55 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 18 m<sup>2</sup>, rendita 96,68 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 5, piano: S1;

intestati \_\_\_\_\_, proprietà  
1000/1000.

Si rimanda all'allegato 66.

DESCRIZIONE:

Trattasi di fabbricato elevato a 4 piani fuori terra, oltre interrato, posto in zona periferica dotata dei principali servizi comunali, la cui costruzione risulta ultimata nel 2010, avente accesso pedonale dal civico 55 del Viale Sandro Pertini, nonché accesso carraio dal civico 5 della Via Pompeo Colajanni, che presenta sinteticamente le seguenti caratteristiche: struttura portante in c.a., tetto a falde con mando di copertura in tegole; tamponamenti intonacati e tinteggiati al civile; orizzontamenti e solette balconi in laterocemento con ringhiere in ferro; serramenti esterni in pvc con interposti vetri doppi protetti da gelosie in pvc.

Ogni scala è dotata di ascensore e non dispone del servizio di portineria.

Stato manutentivo buono.

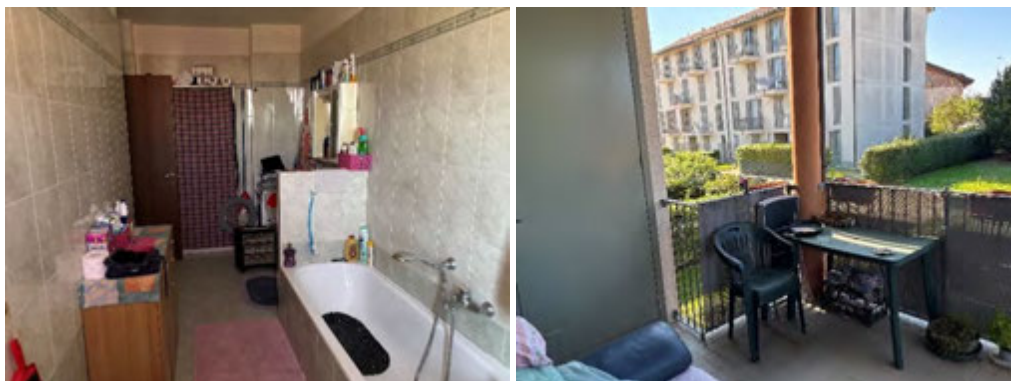




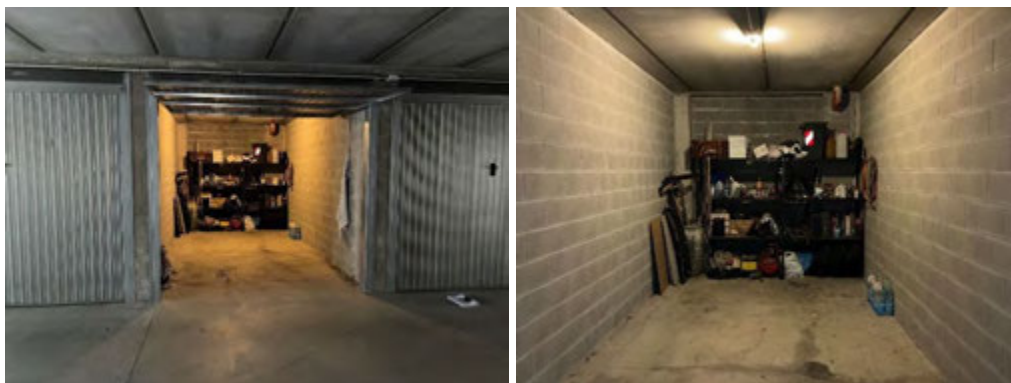


In merito ai materiali di finitura, impianti e dotazioni interne relative all'alloggio, si riferisce sinteticamente quanto segue: accesso da porta blindata; pavimentazioni in monocottura; rivestimenti in ceramica (bagno e pareti attrezzate angolo cottura); pareti intonacate e tinteggiate al civile; porte interne in legno; impianto sanitario con dotazioni ordinarie; impianto elettrico intubato sottotraccia; impianto di riscaldamento centralizzato con corpi radianti in alluminio. Stato manutentivo: buono.





In merito all'autorimessa si riferisce sinteticamente quanto segue: accesso da portone basculante in lamiera zincata; pavimentazione in battuto di cemento liscio; pareti al grezzo in blocchi di cls; impianto elettrico intubato e graffato a muro; assenza di ulteriori impianti.  
Stato manutentivo: buono.



Per una migliore comprensione si rimanda alla documentazione fotografica (allegato 69).

CLASSE ENERGETICA:

Dagli accertamenti effettuati presso il Sistema Informativo per la Prestazione Energetica degli Edifici della Regione Piemonte, non risultano sussistere Attestati di Prestazione Energetica.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Tenuto conto del contenuto della presente relazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della consistenza superficiale dei beni da ritenersi indicativa e non vincolante, come desumibile dalla visura catastale, del corrente stato occupazionale, dell'andamento del

mercato immobiliare, delle indagini condotte, delle caratteristiche tecnico-costruttive e manutentive (vetustà, qualità e stato), delle risultanze emerse dagli accertamenti eseguiti presso i pubblici uffici e sulla località, della sussistenza delle già citate convenzioni edilizie, si ritiene di procedere alla determinazione del più probabile valore attuale di mercato dei beni eseguiti in via prudenziale, adottando un criterio di stima sintetico-comparativo, come segue:

alloggio e cantina - mq. 86,00 x €/mq. 1.250,00 = € 107.500,00  
autorimessa - mq. 19,00 x €/mq. 600,00 = 11.400,00

e così per complessivi € 118.900,00 (centodiciottomilanovecento/00)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **€ 118.900,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La perizia è svolta con riserva:

- sugli eventuali vizi e/o difetti occulti, non rilevabili da semplici sopralluoghi nei tempi a disposizione;
- sulla conformità normativa di tutti gli impianti;
- sulla interpretazione di tutte le normative urbanistico edilizie comunali qualora sia assente un progetto da esaminare.

Inoltre il valore finale assegnato deve intendersi nello stato di fatto e di diritto in cui il bene attualmente si trova, comprensivo di accessori e pertinenze, a corpo e non a misura, come visto e piaciuto con annessi diritti, azioni, ragioni, vincoli e servitù attive e passive, fissi ed infissi, annessi e connessi, salvo migliori e più esatti confini e dati catastali, fermo restando che chiunque intenda partecipare alla vendita giudiziaria, dovrà preventivamente verificare a propria cura e spese lo stato dei luoghi e locativo, la situazione tecnico-giuridico amministrativa senza poter vantare, a seguito di un eventuale trasferimento, qualsivoglia diritto o rivalsa nei confronti della procedura e dei suoi professionisti.

### VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

Alloggio, cantina e autorimessa **€ 118.900,00**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap. 8): **€ 0,00**

Si precisa che nel caso di specie non si applica alcuna riduzione di valore, in quanto le spese condominiali insolute sono già state decurtate ed ulteriori voci quali esemplificativamente: differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, assenza di garanzia per vizi, immediatezza vendita, ecc..., tengono già in debito conto delle determinazioni estimative qui assunte e della tipologia di vendita giudiziaria

**€ 0,00**

Spese di cancellazione trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 1.671,00**

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art 568 c.p.c.: **€ 1.134,40**

Riduzione per arrotondamento: **€ 94,60**

Dott. Arch. Maurizio ORAZI  
*CONSULENTE TECNICO DEL GIUDICE*  
Tel. 011.046.16.30  
e-mail: segreteria@architettoorazi.it  
PEC: m.orazi@architettitorinopec.it

---

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle  
decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova

**€ 116.000,00**

## LOTTO 15

### 1. IDENTIFICAZIONE BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

#### PER LA PIENA PROPRIETÀ

in Chieri (TO), Viale Sandro Pertini n. 55

- con accesso dalla scala "D", al piano secondo (3° f.t.), **alloggio** composto di ingresso su soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere e bagno, alle coerenze: aria su corte esclusiva sub. 36, vano scala, pianerottolo, alloggio sub. 39, salvo altre;
- al piano interrato, **cantina** alle coerenze: intercapedine, terrapieno, corridoio comune, cantina sub. 41, salvo altre.

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 878 sub. 40 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 673,98 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 55, piano: S1-2, intestato \_\_\_\_\_, proprietà 1000/1000.

Si rimanda all'allegato 70.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza catastale complessiva alloggio e cantina:	86,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 116.100,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 113.000,00

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava occupato da \_\_\_\_\_, in forza di contratto di locazione registrato a Pinerolo il 05/04/2016 al n. 1686, serie 3T (allegato 71).

Durata del contratto dal 01/04/2016 al 31/03/2020, prorogato fino al 31/03/2028. Canone annuo € 4.200,00 (quattromiladuecento/00) da pagarsi in rate mensili anticipate di € 350,00, oltre acconto spese per complessivi mensili € 50,00.

Si rimanda inoltre agli accertamenti esperiti presso l'Agenzia delle Entrate (allegato 1), restando inteso che quanto sopra accertato è riferito alla data della verifica e pertanto, considerate le tempistiche della vendita, chiunque intenda partecipare all'asta dovrà assumere le opportune informazioni per il tramite del Custode Giudiziario.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### GRAVAMI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO

Sulla scorta degli elementi acquisiti presso l'Archivio di Stato e l'Ufficio Territoriale di Torino - Sezione Catasto Terreni, esaminata in epoca successiva la "Relazione sulle ricerche per la destinazione dei beni del Comune di Chieri (applicazione legge sugli usi civici)" presso il

Commissariato per la liquidazione degli usi civici per il Piemonte, Liguria e Valle d'Aosta e della visura del sito della Regione Piemonte l'immobile esecutato non è gravato da censo, livello o uso civico.

#### **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 provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

**Convenzione edilizia** a rogito Notaio Giovanna Ioli di Torino del 18/04/2005 rep. 51306/18652, trascritta a Torino 2 il 16/05/2005 ai nn. 22552/14517 (allegato 2), tra il Comune di Chieri e l'Azienda Sanitaria Locale (A.S.L.) n. 8 ai sensi degli articoli 43 e 45 della L.R. n. 56 del 05/12/1977 e s.m.i., avente ad oggetto il Piano Esecutivo Convenzionato su terreni ubicati nel Comune di Chieri. Si precisa che con il medesimo atto la A.S.L. n. 8 ha ceduto gratuitamente al Comune di Chieri le aree a servizio dei lotti edificabili, individuate ai fini del rispetto degli standards di legge e necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

**Convenzione integrativa** alla suddetta convenzione a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21.09.2007 rep. 55824/21261, trascritta a Torino 2 il 11.10.2007 ai nn. 54800/32220 (allegato 3), tra il Comune di Chieri e la società esecutata unitamente ad altro soggetto attuatore.

**Convenzione edilizia** a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21.09.2007 rep. 55825/21262, trascritta a Torino 2 il 11.10.2007 ai nn. 54801/32221 (allegato 4), tra il Comune di Chieri e la società esecutata, ai sensi degli articoli 17 e 18 del D.P.R. 380/2001, relativa alla realizzazione di interventi di edilizia convenzionata per abitazione, avente validità di anni 20 dalla data di stipulazione.

Si precisa che, ai sensi dell'art. 11, a seguito di trasferimento della proprietà la parte acquirente, e successivamente i suoi eventuali aventi causa, subentra nella posizione giuridica della società esecutata concessionaria relativamente a tutti i diritti, oneri ed obblighi nascenti dalla medesima convenzione, con esclusione solamente di quelli relativi agli articoli 2, 3, 4, 5, 7 et 12.

Resta inteso che, nell'ambito della presente procedura esecutiva, il prezzo determinato non risulta vincolato ai sensi della suddetta convenzione, fermo restando che nel caso in cui l'acquirente alienasse a sua volta l'immobile entro la data di validità, questi dovrà strettamente attenersi a quanto ivi contenuto.

**Regolamento di condominio** depositato con atto a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 23/11/2010 rep. 60494/24596, registrato a Torino il 25/11/2010 al n. 10276 (allegato 6).

Dalla disamina di detto documento, non sono previsti specifici vincoli attinenti all'immobile in questione.

Si precisa altresì che i suddetti atti devono intendersi qui integralmente trascritti.

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

4.2.1 *Iscrizioni:*

**Ipoteca volontaria**, iscritta il 03/04/2008 a Torino 2 ai nn. 16591/3326, a favore  
, contro

Importo ipoteca: € 21.800.000,00.  
Importo capitale: € 10.900.000,00.

**Ipoteca conc. amministrativa/riscossione**, iscritta il 21/05/2018 a Torino 2 ai nn. 20065/3373,  
a favore \_\_\_\_\_, contro \_\_\_\_\_

Importo ipoteca: € 223.270,34.  
Importo capitale: € 111.635,17.

**Ipoteca conc. amministrativa/riscossione**, iscritta il 19/11/2021 a Torino 2 ai nn. 52115/9092,  
a favore \_\_\_\_\_, contro \_\_\_\_\_

Importo ipoteca: € 425.397,06.  
Importo capitale: € 212.698,53.

#### 4.2.2 Pignoramenti:

**Pignoramento**, trascritto il 29/12/2023 a Torino 2 ai nn. 53747/40801, a favore di \_\_\_\_\_,  
contro \_\_\_\_\_

4.2.3 Altre trascrizioni: **Nessuna.**

4.2.4 Altre limitazioni d'uso: **Nessuna.**

Si rimanda all'allegato 72.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Gestione ordinaria:	€ 641,53
Gestione riscaldamento:	€ 0,00

Si precisa inoltre che:

- le spese condominiali, attinenti come per legge agli ultimi due anni, sono state desunte dalla comunicazione pervenuta in data 12/09/2024 dall'amministratore condominiale (allegato 8);
- in considerazione delle tempistiche di trasferimento e delle disposizioni di attuazione del Codice Civile, chiunque intenda partecipare alla vendita, nella sua immediatezza, dovrà in ogni caso preliminarmente verificare la situazione debitoria sia attuale che pregressa, fermo restando che anche le eventuali pendenze che verranno computate dall'amministratore successivamente alla data suddetta resteranno a esclusivo carico dell'acquirente;
- le spese di cancellazione trascrizioni ed iscrizioni computate sono da intendersi indicative e non vincolanti in quanto tale importo sarà soggetto a variazione in considerazione del prezzo di aggiudicazione del bene;
- per quanto concerne i procedimenti giudiziari di cui al n. 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c. dalle informazioni assunte presso lo sportello del Ruolo Generale Contenziosi del Tribunale di Torino e dalle ispezioni ipotecarie eseguite a nome della società esecutata, risulta quanto prodotto nell'allegato 9.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Alla data di trascrizione del pignoramento (29/12/2023), l'immobile in oggetto risultava in capo per la piena proprietà alla società  
, in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Giuseppe Tomaselli di Torino del 17/11/2005 rep. 453743, trascritto a Torino 2 il 29/11/2005 ai nn. 57438/36318 (allegato 10), con il quale acquisiva la proprietà dell'area sulla quale edificava direttamente il compendio ricomprendente l'unità in questione.

### Dante causa

, proprietaria in  
forza di atto di devoluzione - atto amministrativo del 19/06/2000 rep. 181, trascritto a Torino 2 il 09/12/2003 ai nn. 55881/37385.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1 PRATICHE EDILIZIE:

Dagli accertamenti esperiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Chieri, il compendio immobiliare ricomprendente l'immobile in questione risulta edificato in forza di Permesso di Costruire n. 183/2006 del 15/10/2007 nonché successiva Denuncia di Inizio Attività in variante 55/2010 prot. 3757 del 05/02/2010.

Si precisa inoltre che risulta rilasciata agibilità n. 34/2010 in data 29/07/2013.

Si rimanda all'allegato 12.

### 7.2 SITUAZIONE URBANISTICA:

Dalla disamina della documentazione urbanistica disponibile sul sito internet del Comune di Chieri, il compendio ricomprendente l'immobile in questione risulta ricadere in Area Normativa Cr29 - aree di completamento come definite all'art. 13 punto f.l.r. 56/77.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1 CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2 CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3 CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4 CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**



IMMOBILE IN CHIERI (TO), VIALE SANDRO PERTINI N. 55

## ALLOGGIO E CANTINA PER LA PIENA PROPRIETÀ

### in Chieri (TO), Viale Sandro Pertini n. 55

- con accesso dalla scala "D", al piano secondo (3° f.t.), **alloggio** composto di ingresso su soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere e bagno, alle coerenze: aria su corte esclusiva sub. 36, vano scala, pianerottolo, alloggio sub. 39, salvo altre;
- al piano interrato, **cantina** alle coerenze: intercapedine, terrapieno, corridoio comune, cantina sub. 41, salvo altre.

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 878 sub. 40 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 673,98 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 55, piano: S1-2, intestato \_\_\_\_\_, proprietà 1000/1000.

Si rimanda all'allegato 70.

DESCRIZIONE:

Trattasi di fabbricato elevato a 4 piani fuori terra, oltre interrato, posto in zona periferica dotata dei principali servizi comunali, la cui costruzione risulta ultimata nel 2010, avente accesso pedonale dal civico 55 del Viale Sandro Pertini, nonché accesso carraio dal civico 5 della Via Pompeo Colajanni, che presenta sinteticamente le seguenti caratteristiche: struttura portante in c.a., tetto a falde con mando di copertura in tegole; tamponamenti intonacati e tinteggiati al civile; orizzontamenti e solette balconi in laterocemento con ringhiere in ferro; serramenti esterni in pvc con interposti vetri doppi protetti da gelosie in pvc.

Ogni scala è dotata di ascensore e non dispone del servizio di portineria.

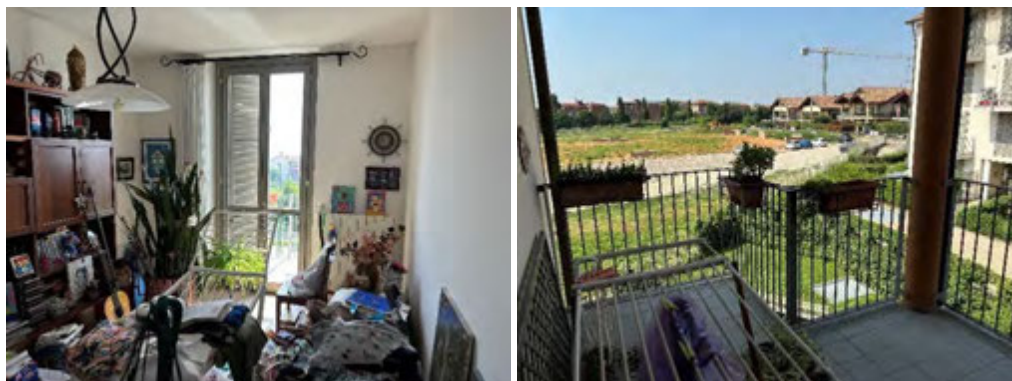
Stato manutentivo buono.





In merito ai materiali di finitura, impianti e dotazioni interne relative all'alloggio, si riferisce sinteticamente quanto segue: accesso da porta blindata; pavimentazioni in monocottura; rivestimenti in ceramica (bagno e pareti attrezzate angolo cottura); pareti intonacate e tinteggiate al civile; porte interne in legno; impianto sanitario con dotazioni ordinarie; impianto elettrico intubato sottotraccia; impianto di riscaldamento centralizzato con corpi radianti in alluminio. Stato manutentivo: buono.





Per una migliore comprensione si rimanda alla documentazione fotografica (allegato 73).

CLASSE ENERGETICA:

Dagli accertamenti effettuati presso il Sistema Informativo per la Prestazione Energetica degli Edifici della Regione Piemonte, non risultano sussistere Attestati di Prestazione Energetica.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Tenuto conto del contenuto della presente relazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della consistenza superficiera del bene da ritenersi indicativa e non vincolante, come desumibile dalla visura catastale, del corrente stato occupazionale, dell'andamento del mercato immobiliare, delle indagini condotte, delle caratteristiche tecnico-costruttive e manutentive (vetustà, qualità e stato), delle risultanze emerse dagli accertamenti eseguiti presso i pubblici uffici e sulla località, della sussistenza delle già citate convenzioni edilizie, si ritiene di procedere alla determinazione del più probabile valore attuale di mercato del bene eseguito in via prudentiale, adottando un criterio di stima sintetico-comparativo, come segue:

mq. 86,00 x €/mq. 1.350,00 = € 116.100,00 (centosedicimilacento/00)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **€ 116.100,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La perizia è svolta con riserva:

- sugli eventuali vizi e/o difetti occulti, non rilevabili da semplici sopralluoghi nei tempi a disposizione;
- sulla conformità normativa di tutti gli impianti;

- sulla interpretazione di tutte le normative urbanistico edilizie comunali qualora sia assente un progetto da esaminare.

Inoltre il valore finale assegnato deve intendersi nello stato di fatto e di diritto in cui il bene attualmente si trova, comprensivo di accessori e pertinenze, a corpo e non a misura, come visto e piaciuto con annessi diritti, azioni, ragioni, vincoli e servitù attive e passive, fissi ed infissi, annessi e connessi, salvo migliori e più esatti confini e dati catastali, fermo restando che chiunque intenda partecipare alla vendita giudiziaria, dovrà preventivamente verificare a propria cura e spese lo stato dei luoghi e locativo, la situazione tecnico-giuridico amministrativa senza poter vantare, a seguito di un eventuale trasferimento, qualsivoglia diritto o rivalsa nei confronti della procedura e dei suoi professionisti.

#### **VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

Alloggio e cantina € **116.100,00**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap. 8): € **0,00**

Si precisa che nel caso di specie non si applica alcuna riduzione di valore, in quanto le spese condominiali insolute sono già state decurtate ed ulteriori voci quali esemplificativamente: differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, assenza di garanzia per vizi, immediatezza vendita, ecc..., tengono già in debito conto delle determinazioni estimative qui assunte e della tipologia di vendita giudiziaria

€ **0,00**

Spese di cancellazione trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: € **1.657,00**

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art 568 c.p.c.: € **641,53**

Riduzione per arrotondamento: € **801,47**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova

€ **113.000,00**

## LOTTO 16

### 1. IDENTIFICAZIONE BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

#### PER LA PIENA PROPRIETÀ

#### in Chieri (TO), Viale Sandro Pertini n. 55

- con accesso dalla scala "D", al piano terzo (4° f.t.), **alloggio** composto di ingresso su soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere e bagno, alle coerenze: aria su corte esclusiva sub. 36, vano scala, pianerottolo, alloggio sub. 41, salvo altre;
- al piano interrato, **cantina** alle coerenze: intercapedine, cantina sub. 41, corridoio comune, cantina sub. 39, salvo altre.

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 878 sub. 42 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 599,09 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 55, piano: S1-3, intestato \_\_\_\_\_, proprietà 1000/1000.

Si rimanda all'allegato 74.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza catastale complessiva alloggio e cantina:	85,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 119.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 116.000,00

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava occupato da

\_\_\_\_\_, in forza di contratto di locazione registrato a Pinerolo il 21/11/2019 al n. 5284, serie 3T (allegato 75).

Durata del contratto dal 01/01/2020 al 31/12/2022, prorogato fino al 31/12/2024. Canone annuo € 4.752,00 (quattromilasettecentocinquanta/00) da pagarsi in rate mensili anticipate di € 396,00, oltre acconto spese per complessivi mensili € 95,00.

Si rimanda inoltre agli accertamenti esperiti presso l'Agenzia delle Entrate (allegato 1), restando inteso che quanto sopra accertato è riferito alla data della verifica e pertanto, considerate le tempistiche della vendita, chiunque intenda partecipare all'asta dovrà assumere le opportune informazioni per il tramite del Custode Giudiziario.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### GRAVAMI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO

Sulla scorta degli elementi acquisiti presso l'Archivio di Stato e l'Ufficio Territoriale di Torino - Sezione Catasto Terreni, esaminata in epoca successiva la "Relazione sulle ricerche per la

destinazione dei beni del Comune di Chieri (applicazione legge sugli usi civici)” presso il Commissariato per la liquidazione degli usi civici per il Piemonte, Liguria e Valle d’Aosta e della visura del sito della Regione Piemonte l’immobile esecutato non è gravato da censo, livello o uso civico.

#### **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 provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

**Convenzione edilizia** a rogito Notaio Giovanna Ioli di Torino del 18/04/2005 rep. 51306/18652, trascritta a Torino 2 il 16/05/2005 ai nn. 22552/14517 (allegato 2), tra il Comune di Chieri e l’Azienda Sanitaria Locale (A.S.L.) n. 8 ai sensi degli articoli 43 e 45 della L.R. n. 56 del 05/12/1977 e s.m.i., avente ad oggetto il Piano Esecutivo Convenzionato su terreni ubicati nel Comune di Chieri. Si precisa che con il medesimo atto la A.S.L. n. 8 ha ceduto gratuitamente al Comune di Chieri le aree a servizio dei lotti edificabili, individuate ai fini del rispetto degli standards di legge e necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

**Convenzione integrativa** alla suddetta convenzione a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21.09.2007 rep. 55824/21261, trascritta a Torino 2 il 11.10.2007 ai nn. 54800/32220 (allegato 3), tra il Comune di Chieri e la società esecutata unitamente ad altro soggetto attuatore.

**Convenzione edilizia** a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21.09.2007 rep. 55825/21262, trascritta a Torino 2 il 11.10.2007 ai nn. 54801/32221 (allegato 4), tra il Comune di Chieri e la società esecutata, ai sensi degli articoli 17 e 18 del D.P.R. 380/2001, relativa alla realizzazione di interventi di edilizia convenzionata per abitazione, avente validità di anni 20 dalla data di stipulazione.

Si precisa che, ai sensi dell'art. 11, a seguito di trasferimento della proprietà la parte acquirente, e successivamente i suoi eventuali aventi causa, subentra nella posizione giuridica della società esecutata concessionaria relativamente a tutti i diritti, oneri ed obblighi nascenti dalla medesima convenzione, con esclusione solamente di quelli relativi agli articoli 2, 3, 4, 5, 7 et 12.

Resta inteso che, nell’ambito della presente procedura esecutiva, il prezzo determinato non risulta vincolato ai sensi della suddetta convenzione, fermo restando che nel caso in cui l’acquirente alienasse a sua volta l’immobile entro la data di validità, questi dovrà strettamente attenersi a quanto ivi contenuto.

**Regolamento di condominio** depositato con atto a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 23/11/2010 rep. 60494/24596, registrato a Torino il 25/11/2010 al n. 10276 (allegato 6).

Dalla disamina di detto documento, non sono previsti specifici vincoli attinenti all’immobile in questione.

Si precisa altresì che i suddetti atti devono intendersi qui integralmente trascritti.

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

### 4.2.1 Iscrizioni:

**Ipoteca conc. amministrativa/riscossione**, iscritta il 21/05/2018 a Torino 2 ai nn. 20065/3373, a favore \_\_\_\_\_, contro \_\_\_\_\_

Importo ipoteca: € 223.270,34.  
Importo capitale: € 111.635,17.

**Ipoteca conc. amministrativa/riscossione**, iscritta il 19/11/2021 a Torino 2 ai nn. 52115/9092, a favore \_\_\_\_\_, contro \_\_\_\_\_

Importo ipoteca: € 425.397,06.  
Importo capitale: € 212.698,53.

### 4.2.2 Pignoramenti:

**Pignoramento**, trascritto il 29/12/2023 a Torino 2 ai nn. 53747/40801, a favore di \_\_\_\_\_, contro \_\_\_\_\_

### 4.2.3 Altre trascrizioni: *Nessuna.*

### 4.2.4 Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

Si rimanda all'allegato 76.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Gestione ordinaria:	€ 606,52
Gestione riscaldamento:	€ 0,00

Si precisa inoltre che:

- le spese condominiali, attinenti come per legge agli ultimi due anni, sono state desunte dalla comunicazione pervenuta in data 12/09/2024 dall'amministratore condominiale (allegato 8);
- in considerazione delle tempistiche di trasferimento e delle disposizioni di attuazione del Codice Civile, chiunque intenda partecipare alla vendita, nella sua immediatezza, dovrà in ogni caso preliminarmente verificare la situazione debitoria sia attuale che pregressa, fermo restando che anche le eventuali pendenze che verranno computate dall'amministratore successivamente alla data suddetta resteranno a esclusivo carico dell'acquirente;
- le spese di cancellazione trascrizioni ed iscrizioni computate sono da intendersi indicative e non vincolanti in quanto tale importo sarà soggetto a variazione in considerazione del prezzo di aggiudicazione del bene;
- per quanto concerne i procedimenti giudiziari di cui al n. 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c. dalle informazioni assunte presso lo sportello del Ruolo Generale Contenziosi del Tribunale di Torino e dalle ispezioni ipotecarie eseguite a nome della società esecutata, risulta quanto prodotto nell'allegato 9.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Alla data di trascrizione del pignoramento (29/12/2023), l'immobile in oggetto risultava in capo per la piena proprietà alla società

, in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Giuseppe Tomaselli di Torino del 17/11/2005 rep. 453743, trascritto a Torino 2 il 29/11/2005 ai nn. 57438/36318 (allegato 10), con il quale acquisiva la proprietà dell'area sulla quale edificava direttamente il compendio ricomprendente l'unità in questione.

### Dante causa

, proprietaria in forza di atto di devoluzione - atto amministrativo del 19/06/2000 rep. 181, trascritto a Torino 2 il 09/12/2003 ai nn. 55881/37385.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1 PRATICHE EDILIZIE:

Dagli accertamenti esperiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Chieri, il compendio immobiliare ricomprendente l'immobile in questione risulta edificato in forza di Permesso di Costruire n. 183/2006 del 15/10/2007 nonché successiva Denuncia di Inizio Attività in variante 55/2010 prot. 3757 del 05/02/2010.

Si precisa inoltre che risulta rilasciata agibilità n. 34/2010 in data 29/07/2013.

Si rimanda all'allegato 12.

### 7.2 SITUAZIONE URBANISTICA:

Dalla disamina della documentazione urbanistica disponibile sul sito internet del Comune di Chieri, il compendio ricomprendente l'immobile in questione risulta ricadere in Area Normativa Cr29 - aree di completamento come definite all'art. 13 punto f.l.r. 56/77.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1 CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2 CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3 CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4 CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**



IMMOBILE IN CHIERI (TO), VIALE SANDRO PERTINI N. 55

## ALLOGGIO E CANTINA PER LA PIENA PROPRIETÀ

**in Chieri (TO), Viale Sandro Pertini n. 55**

- con accesso dalla scala "D", al piano terzo (4° f.t.), **alloggio** composto di ingresso su soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere e bagno, alle coerenze: aria su corte esclusiva sub. 36, vano scala, pianerottolo, alloggio sub. 41, salvo altre;
- al piano interrato, **cantina** alle coerenze: intercapedine, cantina sub. 41, corridoio comune, cantina sub. 39, salvo altre.

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 878 sub. 42 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 599,09 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 55, piano: S1-3, intestato \_\_\_\_\_, proprietà 1000/1000.

Si rimanda all'allegato 74.

DESCRIZIONE:

Trattasi di fabbricato elevato a 4 piani fuori terra, oltre interrato, posto in zona periferica dotata dei principali servizi comunali, la cui costruzione risulta ultimata nel 2010, avente accesso pedonale dal civico 55 del Viale Sandro Pertini, nonché accesso carraio dal civico 5 della Via Pompeo Colajanni, che presenta sinteticamente le seguenti caratteristiche: struttura portante in c.a., tetto a falde con mando di copertura in tegole; tamponamenti intonacati e tinteggiati al civile; orizzontamenti e solette balconi in laterocemento con ringhiere in ferro; serramenti esterni in pvc con interposti vetri doppi protetti da gelosie in pvc.

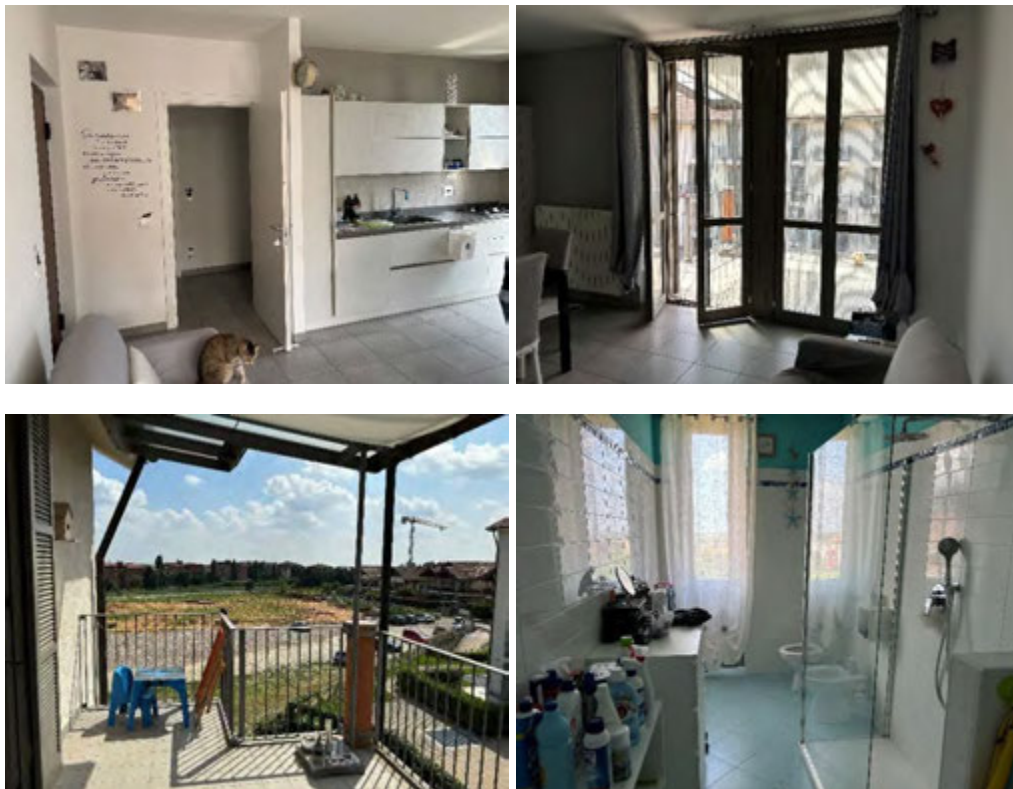
Ogni scala è dotata di ascensore e non dispone del servizio di portineria.

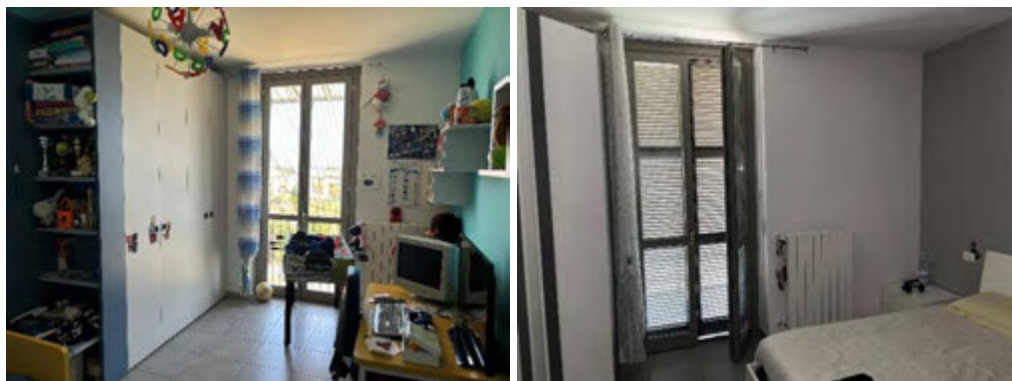
Stato manutentivo buono.





In merito ai materiali di finitura, impianti e dotazioni interne relative all'alloggio, si riferisce sinteticamente quanto segue: accesso da porta blindata; pavimentazioni in monocottura; rivestimenti in ceramica (bagno e pareti attrezzate angolo cottura); pareti intonacate e tinteggiate al civile; porte interne in legno; impianto sanitario con dotazioni ordinarie; impianto elettrico intubato sottotraccia; impianto di riscaldamento centralizzato con corpi radianti in alluminio. Stato manutentivo: buono.





Per una migliore comprensione si rimanda alla documentazione fotografica (allegato 77).

CLASSE ENERGETICA:

Dagli accertamenti effettuati presso il Sistema Informativo per la Prestazione Energetica degli Edifici della Regione Piemonte, non risultano sussistere Attestati di Prestazione Energetica.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Tenuto conto del contenuto della presente relazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della consistenza superficiera del bene da ritenersi indicativa e non vincolante, come desumibile dalla visura catastale, del corrente stato occupazionale, dell'andamento del mercato immobiliare, delle indagini condotte, delle caratteristiche tecnico-costruttive e manutentive (vetustà, qualità e stato), delle risultanze emerse dagli accertamenti eseguiti presso i pubblici uffici e sulla località, della sussistenza delle già citate convenzioni edilizie, si ritiene di procedere alla determinazione del più probabile valore attuale di mercato del bene eseguito in via prudentiale, adottando un criterio di stima sintetico-comparativo, come segue:

mq. 85,00 x €/mq. 1.400,00 = € 119.000,00 (centodiciannovemila/00)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **€ 119.000,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La perizia è svolta con riserva:

- sugli eventuali vizi e/o difetti occulti, non rilevabili da semplici sopralluoghi nei tempi a disposizione;
- sulla conformità normativa di tutti gli impianti;

- sulla interpretazione di tutte le normative urbanistico edilizie comunali qualora sia assente un progetto da esaminare.

Inoltre il valore finale assegnato deve intendersi nello stato di fatto e di diritto in cui il bene attualmente si trova, comprensivo di accessori e pertinenze, a corpo e non a misura, come visto e piaciuto con annessi diritti, azioni, ragioni, vincoli e servitù attive e passive, fissi ed infissi, annessi e connessi, salvo migliori e più esatti confini e dati catastali, fermo restando che chiunque intenda partecipare alla vendita giudiziaria, dovrà preventivamente verificare a propria cura e spese lo stato dei luoghi e locativo, la situazione tecnico-giuridico amministrativa senza poter vantare, a seguito di un eventuale trasferimento, qualsivoglia diritto o rivalsa nei confronti della procedura e dei suoi professionisti.

#### **VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

Alloggio e cantina € **119.000,00**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap. 8): € **0,00**

Si precisa che nel caso di specie non si applica alcuna riduzione di valore, in quanto le spese condominiali insolute sono già state decurtate ed ulteriori voci quali esemplificativamente: differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, assenza di garanzia per vizi, immediatezza vendita, ecc..., tengono già in debito conto delle determinazioni estimative qui assunte e della tipologia di vendita giudiziaria

€ **0,00**

Spese di cancellazione trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: € **1.636,00**

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art 568 c.p.c.: € **606,52**

Riduzione per arrotondamento: € **757,48**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova

€ **116.000,00**

## LOTTO 17

### 1. IDENTIFICAZIONE BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

#### PER LA PIENA PROPRIETÀ

in Chieri (TO), Viale Sandro Pertini n. 57

- con accesso dalla scala "A", al piano secondo (3° f.t.), **alloggio** composto di ingresso su soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere e bagno, alle coerenze: aria su corte esclusiva sub. 11, alloggio sub. 16, pianerottolo, vano scala, salvo altre;
- al piano interrato, **cantina** alle coerenze: autorimessa sub. 48, autorimessa sub. 47, cantina sub. 17, corridoio comune a due lati, salvo altre.

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 878 sub. 15 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 673,98 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 57, piano: S1-2, intestato \_\_\_\_\_, proprietà 1000/1000.

Si rimanda all'allegato 78.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza catastale complessiva alloggio e cantina:	85,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 114.750,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 112.000,00

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava occupato da \_\_\_\_\_, in forza di contratto di locazione registrato a Pinerolo il 12/09/2016 al n. 3942, serie 3T (allegato 79).

Durata del contratto dal 01/11/2016 al 31/10/2020, prorogato fino al 31/10/2024. Canone annuo € 5.280,00 (cinquemiladuecentootanta/00) da pagarsi in rate mensili anticipate di € 440,00, oltre acconto spese per complessivi mensili € 65,00.

Si rimanda inoltre agli accertamenti esperiti presso l'Agenzia delle Entrate (allegato 1), restando inteso che quanto sopra accertato è riferito alla data della verifica e pertanto, considerate le tempistiche della vendita, chiunque intenda partecipare all'asta dovrà assumere le opportune informazioni per il tramite del Custode Giudiziario.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### GRAVAMI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO

Sulla scorta degli elementi acquisiti presso l'Archivio di Stato e l'Ufficio Territoriale di Torino - Sezione Catasto Terreni, esaminata in epoca successiva la "Relazione sulle ricerche per la destinazione dei beni del Comune di Chieri (applicazione legge sugli usi civici)" presso il

Commissariato per la liquidazione degli usi civici per il Piemonte, Liguria e Valle d'Aosta e della visura del sito della Regione Piemonte l'immobile esecutato non è gravato da censo, livello o uso civico.

#### **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 provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

**Convenzione edilizia** a rogito Notaio Giovanna Ioli di Torino del 18/04/2005 rep. 51306/18652, trascritta a Torino 2 il 16/05/2005 ai nn. 22552/14517 (allegato 2), tra il Comune di Chieri e l'Azienda Sanitaria Locale (A.S.L.) n. 8 ai sensi degli articoli 43 e 45 della L.R. n. 56 del 05/12/1977 e s.m.i., avente ad oggetto il Piano Esecutivo Convenzionato su terreni ubicati nel Comune di Chieri. Si precisa che con il medesimo atto la A.S.L. n. 8 ha ceduto gratuitamente al Comune di Chieri le aree a servizio dei lotti edificabili, individuate ai fini del rispetto degli standards di legge e necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

**Convenzione integrativa** alla suddetta convenzione a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21.09.2007 rep. 55824/21261, trascritta a Torino 2 il 11.10.2007 ai nn. 54800/32220 (allegato 3), tra il Comune di Chieri e la società esecutata unitamente ad altro soggetto attuatore.

**Convenzione edilizia** a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21.09.2007 rep. 55825/21262, trascritta a Torino 2 il 11.10.2007 ai nn. 54801/32221 (allegato 4), tra il Comune di Chieri e la società esecutata, ai sensi degli articoli 17 e 18 del D.P.R. 380/2001, relativa alla realizzazione di interventi di edilizia convenzionata per abitazione, avente validità di anni 20 dalla data di stipulazione.

Si precisa che, ai sensi dell'art. 11, a seguito di trasferimento della proprietà la parte acquirente, e successivamente i suoi eventuali aventi causa, subentra nella posizione giuridica della società esecutata concessionaria relativamente a tutti i diritti, oneri ed obblighi nascenti dalla medesima convenzione, con esclusione solamente di quelli relativi agli articoli 2, 3, 4, 5, 7 et 12.

Resta inteso che, nell'ambito della presente procedura esecutiva, il prezzo determinato non risulta vincolato ai sensi della suddetta convenzione, fermo restando che nel caso in cui l'acquirente alienasse a sua volta l'immobile entro la data di validità, questi dovrà strettamente attenersi a quanto ivi contenuto.

**Regolamento di condominio** depositato con atto a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 23/11/2010 rep. 60494/24596, registrato a Torino il 25/11/2010 al n. 10276 (allegato 6).

Dalla disamina di detto documento, non sono previsti specifici vincoli attinenti all'immobile in questione.

Si precisa altresì che i suddetti atti devono intendersi qui integralmente trascritti.

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

4.2.1 *Iscrizioni:*

**Ipoteca volontaria**, iscritta il 03/04/2008 a Torino 2 ai nn. 16591/3326, a favore

, contro

Importo ipoteca: € 21.800.000,00.  
Importo capitale: € 10.900.000,00.

**Ipoteca conc. amministrativa/riscossione**, iscritta il 21/05/2018 a Torino 2 ai nn. 20065/3373,  
a favore \_\_\_\_\_, contro \_\_\_\_\_

Importo ipoteca: € 223.270,34.  
Importo capitale: € 111.635,17.

**Ipoteca conc. amministrativa/riscossione**, iscritta il 19/11/2021 a Torino 2 ai nn. 52115/9092,  
a favore \_\_\_\_\_, contro \_\_\_\_\_

Importo ipoteca: € 425.397,06.  
Importo capitale: € 212.698,53.

#### 4.2.2 *Pignoramenti:*

**Pignoramento**, trascritto il 29/12/2023 a Torino 2 ai nn. 53747/40801, a favore di \_\_\_\_\_,  
contro \_\_\_\_\_

4.2.3 *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4 *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

Si rimanda all'allegato 80.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Gestione ordinaria:	€ 1.028,25
Gestione riscaldamento:	€ 0,00

Si precisa inoltre che:

- le spese condominiali, attinenti come per legge agli ultimi due anni, sono state desunte dalla comunicazione pervenuta in data 12/09/2024 dall'amministratore condominiale (allegato 8);
- in considerazione delle tempistiche di trasferimento e delle disposizioni di attuazione del Codice Civile, chiunque intenda partecipare alla vendita, nella sua immediatezza, dovrà in ogni caso preliminarmente verificare la situazione debitoria sia attuale che pregressa, fermo restando che anche le eventuali pendenze che verranno computate dall'amministratore successivamente alla data suddetta resteranno a esclusivo carico dell'acquirente;
- le spese di cancellazione trascrizioni ed iscrizioni computate sono da intendersi indicative e non vincolanti in quanto tale importo sarà soggetto a variazione in considerazione del prezzo di aggiudicazione del bene;
- per quanto concerne i procedimenti giudiziari di cui al n. 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c. dalle informazioni assunte presso lo sportello del Ruolo Generale Contenziosi del Tribunale di Torino e dalle ispezioni ipotecarie eseguite a nome della società esecutata, risulta quanto prodotto nell'allegato 9.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Alla data di trascrizione del pignoramento (29/12/2023), l'immobile in oggetto risultava in capo per la piena proprietà alla società  
, in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Giuseppe Tomaselli di Torino del 17/11/2005 rep. 453743, trascritto a Torino 2 il 29/11/2005 ai nn. 57438/36318 (allegato 10), con il quale acquisiva la proprietà dell'area sulla quale edificava direttamente il compendio ricomprendente l'unità in questione.

### Dante causa

, proprietaria in  
forza di atto di devoluzione - atto amministrativo del 19/06/2000 rep. 181, trascritto a Torino 2 il 09/12/2003 ai nn. 55881/37385.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1 PRATICHE EDILIZIE:

Dagli accertamenti esperiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Chieri, il compendio immobiliare ricomprendente l'immobile in questione risulta edificato in forza di Permesso di Costruire n. 183/2006 del 15/10/2007 nonché successiva Denuncia di Inizio Attività in variante 55/2010 prot. 3757 del 05/02/2010.

Si precisa inoltre che risulta rilasciata agibilità n. 34/2010 in data 29/07/2013.

Si rimanda all'allegato 12.

### 7.2 SITUAZIONE URBANISTICA:

Dalla disamina della documentazione urbanistica disponibile sul sito internet del Comune di Chieri, il compendio ricomprendente l'immobile in questione risulta ricadere in Area Normativa Cr29 - aree di completamento come definite all'art. 13 punto f.l.r. 56/77.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1 CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2 CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3 CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4 CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**



IMMOBILE IN CHIERI (TO), VIALE SANDRO PERTINI N. 57

## ALLOGGIO E CANTINA PER LA PIENA PROPRIETÀ

**in Chieri (TO), Viale Sandro Pertini n. 57**

- con accesso dalla scala "A", al piano secondo (3° f.t.), **alloggio** composto di ingresso su soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere e bagno, alle coerenze: aria su corte esclusiva sub. 11, alloggio sub. 16, pianerottolo, vano scala, salvo altre;
- al piano interrato, **cantina** alle coerenze: autorimessa sub. 48, autorimessa sub. 47, cantina sub. 17, corridoio comune a due lati, salvo altre.

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 878 sub. 15 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 673,98 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 57, piano: S1-2, intestato \_\_\_\_\_, proprietà 1000/1000.

Si rimanda all'allegato 78.

DESCRIZIONE:

Trattasi di fabbricato elevato a 4 piani fuori terra, oltre interrato, posto in zona periferica dotata dei principali servizi comunali, la cui costruzione risulta ultimata nel 2010, avente accesso pedonale dal civico 57 del Viale Sandro Pertini, nonché accesso carraio dal civico 5 della Via Pompeo Colajanni, che presenta sinteticamente le seguenti caratteristiche: struttura portante in c.a., tetto a falde con mando di copertura in tegole; tamponamenti intonacati e tinteggiati al civile; orizzontamenti e solette balconi in laterocemento con ringhiere in ferro; serramenti esterni in pvc con interposti vetri doppi protetti da gelosie in pvc.

Ogni scala è dotata di ascensore e non dispone del servizio di portineria.

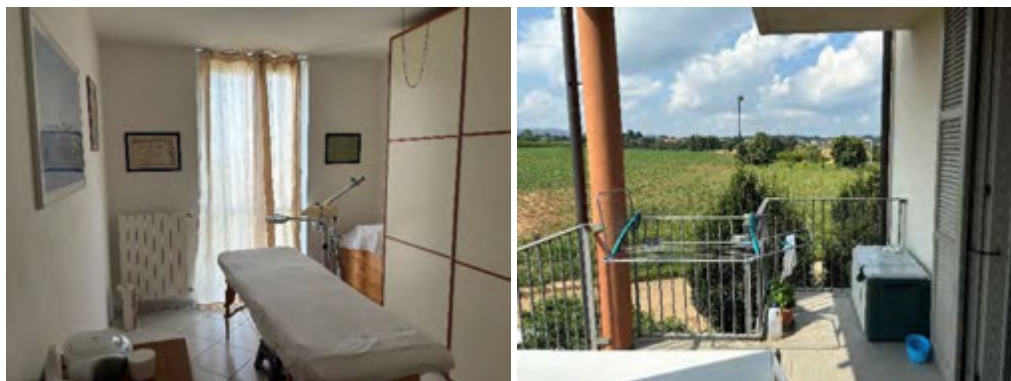
Stato manutentivo buono.





In merito ai materiali di finitura, impianti e dotazioni interne relative all'alloggio, si riferisce sinteticamente quanto segue: accesso da porta blindata; pavimentazioni in monocottura; rivestimenti in ceramica (bagno e pareti attrezzate angolo cottura); pareti intonacate e tinteggiate al civile; porte interne in legno; impianto sanitario con dotazioni ordinarie; impianto elettrico intubato sottotraccia; impianto di riscaldamento centralizzato con corpi radianti in alluminio. Stato manutentivo: buono.





Per una migliore comprensione si rimanda alla documentazione fotografica (allegato 81).

CLASSE ENERGETICA:

Dagli accertamenti effettuati presso il Sistema Informativo per la Prestazione Energetica degli Edifici della Regione Piemonte, non risultano sussistere Attestati di Prestazione Energetica.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Tenuto conto del contenuto della presente relazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della consistenza superficiera del bene da ritenersi indicativa e non vincolante, come desumibile dalla visura catastale, del corrente stato occupazionale, dell'andamento del mercato immobiliare, delle indagini condotte, delle caratteristiche tecnico-costruttive e manutentive (vetustà, qualità e stato), delle risultanze emerse dagli accertamenti eseguiti presso i pubblici uffici e sulla località, della sussistenza delle già citate convenzioni edilizie, si ritiene di procedere alla determinazione del più probabile valore attuale di mercato del bene eseguito in via prudentiale, adottando un criterio di stima sintetico-comparativo, come segue:

mq. 85,00 x €/mq. 1.350,00 = € 114.750,00 (centoquattordicimilasettecentocinquanta/00)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **€ 114.750,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La perizia è svolta con riserva:

- sugli eventuali vizi e/o difetti occulti, non rilevabili da semplici sopralluoghi nei tempi a disposizione;
- sulla conformità normativa di tutti gli impianti;

- sulla interpretazione di tutte le normative urbanistico edilizie comunali qualora sia assente un progetto da esaminare.

Inoltre il valore finale assegnato deve intendersi nello stato di fatto e di diritto in cui il bene attualmente si trova, comprensivo di accessori e pertinenze, a corpo e non a misura, come visto e piaciuto con annessi diritti, azioni, ragioni, vincoli e servitù attive e passive, fissi ed infissi, annessi e connessi, salvo migliori e più esatti confini e dati catastali, fermo restando che chiunque intenda partecipare alla vendita giudiziaria, dovrà preventivamente verificare a propria cura e spese lo stato dei luoghi e locativo, la situazione tecnico-giuridico amministrativa senza poter vantare, a seguito di un eventuale trasferimento, qualsivoglia diritto o rivalsa nei confronti della procedura e dei suoi professionisti.

#### **VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

Alloggio e cantina € **114.750,00**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap. 8): € **0,00**

Si precisa che nel caso di specie non si applica alcuna riduzione di valore, in quanto le spese condominiali insolute sono già state decurtate ed ulteriori voci quali esemplificativamente: differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, assenza di garanzia per vizi, immediatezza vendita, ecc..., tengono già in debito conto delle determinazioni estimative qui assunte e della tipologia di vendita giudiziaria

€ **0,00**

Spese di cancellazione trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: € **1.650,00**

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art 568 c.p.c.: € **1.028,25**

Riduzione per arrotondamento: € **71,75**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova

€ **112.000,00**

## LOTTO 18

### 1. IDENTIFICAZIONE BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

#### PER LA PIENA PROPRIETÀ

##### in Chieri (TO), Viale della Repubblica n. 4

- con accesso dalla scala "E", al piano primo (2° f.t.), **alloggio**, composto di ingresso su soggiorno-cucina, disimpegno, due camere, doppi servizi e ripostiglio, alle coerenze: aria su corte esclusiva sub. 138, alloggio sub. 141, pianerottolo, vano scala, salvo altre;
- al piano interrato, **cantina** alle coerenze: intercapedine, cantina sub. 141, corridoio comune, cantina sub. 139, salvo altre.

##### in Chieri (TO)

##### con accesso carraio da Via Giacinto Giordano n. 5 e Viale della Repubblica n. 12

- al piano interrato, **autorimessa privata** alle coerenze: corsia di manovra, corridoio comune, autorimessa sub. 75, autorimessa sub. 58, salvo altre.

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 879 sub. 140 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 748,86 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 4, piano: S1-1;
- foglio 52 particella 879 sub. 57 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 17 m<sup>2</sup>, rendita 91,31 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 5 - Viale della Repubblica n. 12, piano: S1;

intestati

, proprietà

1000/1000.

Si rimanda all'allegato 82.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza catastale complessiva alloggio e cantina: 87,00 m<sup>2</sup>  
Consistenza catastale complessiva autorimessa: 18,00 m<sup>2</sup>

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto  
in cui si trova: € 119.550,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto  
e di diritto in cui si trova: € 118.000,00

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Al momento del sopralluogo gli immobili risultavano occupati da \_\_\_\_\_, in forza di contratto di locazione registrato a Pinerolo il 18/11/2019 al n. 5204, serie 3T (allegato 83).

Durata del contratto dal 01/02/2020 al 31/01/2023, prorogato fino al 31/01/2025. Canone annuo € 5.280,00 (cinquemiladuecentootanta/00) da pagarsi in rate mensili anticipate di € 440,00, oltre acconto spese per complessivi mensili € 60,00.

Si rimanda inoltre agli accertamenti esperiti presso l'Agenzia delle Entrate (allegato 1), restando inteso che quanto sopra accertato è riferito alla data della verifica e pertanto, considerate le

tempistiche della vendita, chiunque intenda partecipare all'asta dovrà assumere le opportune informazioni per il tramite del Custode Giudiziario.

#### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

##### GRAVAMI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO

Sulla scorta degli elementi acquisiti presso l'Archivio di Stato e l'Ufficio Territoriale di Torino - Sezione Catasto Terreni, esaminata in epoca successiva la "Relazione sulle ricerche per la destinazione dei beni del Comune di Chieri (applicazione legge sugli usi civici)" presso il Commissariato per la liquidazione degli usi civici per il Piemonte, Liguria e Valle d'Aosta e della visura del sito della Regione Piemonte l'immobile esecutato non è gravato da censo, livello o uso civico.

#### **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 provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

**Convenzione edilizia** a rogito Notaio Giovanna Ioli di Torino del 18/04/2005 rep. 51306/18652, trascritta a Torino 2 il 16/05/2005 ai nn. 22552/14517 (allegato 2), tra il Comune di Chieri e l'Azienda Sanitaria Locale (A.S.L.) n. 8 ai sensi degli articoli 43 e 45 della L.R. n. 56 del 05/12/1977 e s.m.i., avente ad oggetto il Piano Esecutivo Convenzionato su terreni ubicati nel Comune di Chieri. Si precisa che con il medesimo atto la A.S.L. n. 8 ha ceduto gratuitamente al Comune di Chieri le aree a servizio dei lotti edificabili, individuate ai fini del rispetto degli standards di legge e necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

**Convenzione integrativa** alla suddetta convenzione a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21.09.2007 rep. 55824/21261, trascritta a Torino 2 il 11.10.2007 ai nn. 54800/32220 (allegato 3), tra il Comune di Chieri e la società esecutata unitamente ad altro soggetto attuatore.

**Convenzione edilizia** a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21.09.2007 rep. 55825/21262, trascritta a Torino 2 il 11.10.2007 ai nn. 54801/32221 (allegato 4), tra il Comune di Chieri e la società esecutata, ai sensi degli articoli 17 e 18 del D.P.R. 380/2001, relativa alla realizzazione di interventi di edilizia convenzionata per abitazione, avente validità di anni 20 dalla data di stipulazione.

Si precisa che, ai sensi dell'art. 11, a seguito di trasferimento della proprietà la parte acquirente, e successivamente i suoi eventuali aventi causa, subentra nella posizione giuridica della società esecutata concessionaria relativamente a tutti i diritti, oneri ed obblighi nascenti dalla medesima convenzione, con esclusione solamente di quelli relativi agli articoli 2, 3, 4, 5, 7 e 12.

Resta inteso che, nell'ambito della presente procedura esecutiva, il prezzo determinato non risulta vincolato ai sensi della suddetta convenzione, fermo restando che nel caso in cui l'acquirente alienasse a sua volta l'immobile entro la data di validità, questi dovrà strettamente attenersi a quanto ivi contenuto.

**Regolamento di condominio** depositato con atto a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21/12/2010 rep. 60656/24724, registrato a Torino il 12/01/2011 al n. 845 (allegato 5).

Dalla disamina di detto documento, non sono previsti specifici vincoli attinenti all'immobile in questione.

Si precisa altresì che i suddetti atti devono intendersi qui integralmente trascritti.

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

### 4.2.1 Iscrizioni:

**Ipoteca volontaria**, iscritta il 03/04/2008 a Torino 2 ai nn. 16591/3326, a favore  
, contro

Importo ipoteca: € 21.800.000,00.

Importo capitale: € 10.900.000,00.

**Ipoteca conc. amministrativa/riscossione**, iscritta il 19/11/2021 a Torino 2 ai nn. 52115/9092,  
a favore , contro

Importo ipoteca: € 425.397,06.

Importo capitale: € 212.698,53.

### 4.2.2 Pignoramenti:

**Pignoramento**, trascritto il 29/12/2023 a Torino 2 ai nn. 53747/40801, a favore di  
, contro

### 4.2.3 Altre trascrizioni: *Nessuna.*

### 4.2.4 Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

Si rimanda all'allegato 84.

Si precisa che risulta sussistere contratto preliminare di compravendita trascritto a Torino 2 il 27/07/2023 ai nn. 33312/25402 con atto a rogito Notaio Maria Concetta Filippone del 24/07/2023 rep. 217874/9611 a favore di  
, ricomprensente, tra l'altro, gli immobili in oggetto.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

### Alloggio e cantina

Gestione ordinaria: € 47,93

Gestione riscaldamento: € 0,00

### Autorimessa privata

Gestione ordinaria: € 6,12

Si precisa inoltre che:

- le spese condominiali, attinenti come per legge agli ultimi due anni, sono state desunte dalla comunicazione pervenuta in data 12/09/2024 dall'amministratore condominiale (allegato 7);
- in considerazione delle tempistiche di trasferimento e delle disposizioni di attuazione del Codice Civile, chiunque intenda partecipare alla vendita, nella sua immediatezza, dovrà in ogni caso preliminarmente verificare la situazione debitoria sia attuale che pregressa, fermo restando che anche le eventuali pendenze che verranno computate dall'amministratore

- successivamente alla data suddetta resteranno a esclusivo carico dell'acquirente;
- le spese di cancellazione trascrizioni ed iscrizioni computate sono da intendersi indicative e non vincolanti in quanto tale importo sarà soggetto a variazione in considerazione del prezzo di aggiudicazione del bene;
  - per quanto concerne i procedimenti giudiziari di cui al n. 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c. dalle informazioni assunte presso lo sportello del Ruolo Generale Contenziosi del Tribunale di Torino e dalle ispezioni ipotecarie eseguite a nome della società esecutata, risulta quanto prodotto nell'allegato 9.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Alla data di trascrizione del pignoramento (29/12/2023), l'immobile in oggetto risultava in capo per la piena proprietà alla società \_\_\_\_\_, in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Giuseppe Tomaselli di Torino del 17/11/2005 rep. 453743, trascritto a Torino 2 il 29/11/2005 ai nn. 57438/36318 (allegato 10), con il quale acquisiva la proprietà dell'area sulla quale edificava direttamente il compendio ricomprendente l'unità in questione.

### Dante causa

\_\_\_\_\_, proprietaria in forza di atto di devoluzione - atto amministrativo del 19/06/2000 rep. 181, trascritto a Torino 2 il 09/12/2003 ai nn. 55881/37385.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1 PRATICHE EDILIZIE:

Dagli accertamenti esperiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Chieri, il compendio immobiliare ricomprendente l'immobile in questione risulta edificato in forza di Permesso di Costruire n. 182/2006 del 15/10/2007 nonché successiva Denuncia di Inizio Attività in variante 54/2010 prot. 3756 del 05/02/2010.

Si precisa inoltre che l'agibilità è da intendersi attestata a partire dal 29/01/2012, come da dichiarazione del Comune di Chieri in data 13/09/2012.

Si rimanda all'allegato 11.

### 7.2 SITUAZIONE URBANISTICA:

Dalla disamina della documentazione urbanistica disponibile sul sito internet del Comune di Chieri, il compendio ricomprendente l'immobile in questione risulta ricadere in Area Normativa Cr29 - aree di completamento come definite all'art. 13 punto f.l.r. 56/77.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1 CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2 CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3 CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4 CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**



IMMOBILI IN CHIERI (TO), VIALE DELLA REPUBBLICA N. 4  
VIA GIACINTO GIORDANO N. 5 / VIALE DELLA REPUBBLICA N. 12  
**ALLOGGIO, CANTINA E AUTORIMESSA PRIVATA  
PER LA PIENA PROPRIETÀ**

**in Chieri (TO), Viale della Repubblica n. 4**

- con accesso dalla scala "E", al piano primo (2° f.t.), **alloggio**, composto di ingresso su soggiorno-cucina, disimpegno, due camere, doppi servizi e ripostiglio, alle coerenze: aria su corte esclusiva sub. 138, alloggio sub. 141, pianerottolo, vano scala, salvo altre;
- al piano interrato, **cantina** alle coerenze: intercapedine, cantina sub. 141, corridoio comune, cantina sub. 139, salvo altre.

**in Chieri (TO)**

**con accesso carraio da Via Giacinto Giordano n. 5 e Viale della Repubblica n. 12**

- al piano interrato, **autorimessa privata** alle coerenze: corsia di manovra, corridoio comune, autorimessa sub. 75, autorimessa sub. 58, salvo altre.

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 879 sub. 140 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 748,86 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 4, piano: S1-1;
- foglio 52 particella 879 sub. 57 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 17 m<sup>2</sup>, rendita 91,31 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 5 - Viale della Repubblica n. 12, piano: S1;

intestati \_\_\_\_\_, proprietà  
1000/1000.

Si rimanda all'allegato 82.

DESCRIZIONE:

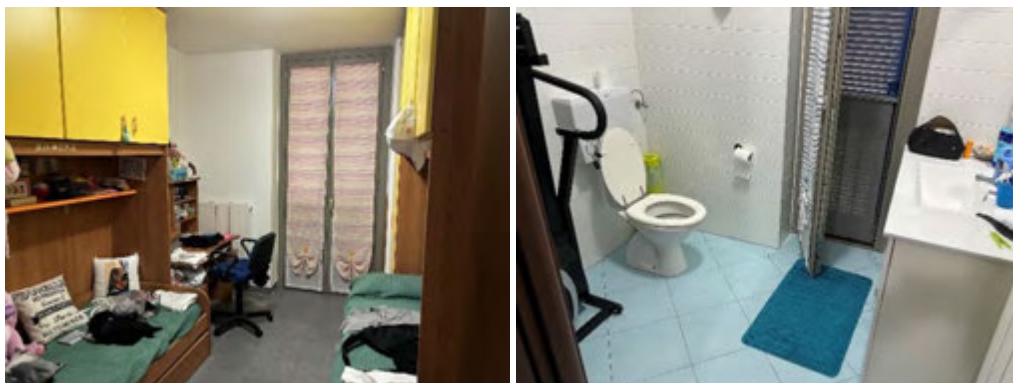
Trattasi di fabbricato elevato a 4 piani fuori terra, oltre interrato, posto in zona periferica dotata dei principali servizi comunali, la cui costruzione risulta ultimata nel 2010, avente accesso pedonale dal civico 4 del Viale della Repubblica, nonché accessi carrai dal civico 12 del Viale della Repubblica e dal civico 5 della Via Giacinto Giordano, che presenta sinteticamente le seguenti caratteristiche: struttura portante in c.a., tetto a falde con mando di copertura in tegole; tamponamenti intonacati e tinteggiati al civile; orizzontamenti e solette balconi in laterocemento con ringhiere in ferro; serramenti esterni in pvc con interposti vetri doppi protetti da gelosie in pvc.

Ogni scala è dotata di ascensore e non dispone del servizio di portineria.  
Stato manutentivo buono.

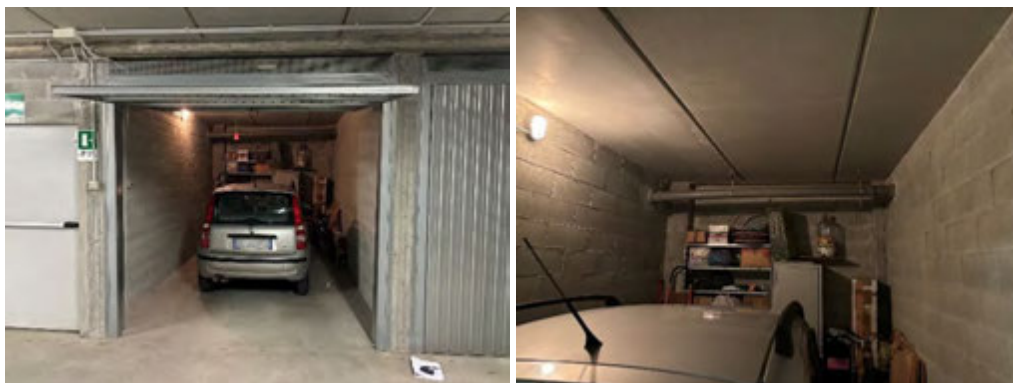


In merito ai materiali di finitura, impianti e dotazioni interne relative all'alloggio, si riferisce sinteticamente quanto segue: accesso da porta blindata; pavimentazioni in monocottura; rivestimenti in ceramica (bagno e pareti attrezzate angolo cottura); pareti intonacate e tinteggiate al civile; porte interne in legno; impianto sanitario con dotazioni ordinarie; impianto elettrico intubato sottotraccia; impianto di riscaldamento centralizzato con corpi radianti in alluminio. Stato manutentivo: buono.





In merito all'autorimessa si riferisce sinteticamente quanto segue: accesso da portone basculante in lamiera zincata; pavimentazione in battuto di cemento liscio; pareti al grezzo in blocchi di cls; impianto elettrico intubato e graffiato a muro; assenza di ulteriori impianti. Stato manutentivo: buono.



Per una migliore comprensione si rimanda alla documentazione fotografica (allegato 85).

CLASSE ENERGETICA:

Dagli accertamenti effettuati presso il Sistema Informativo per la Prestazione Energetica degli Edifici della Regione Piemonte, non risultano sussistere Attestati di Prestazione Energetica.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Tenuto conto del contenuto della presente relazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della consistenza superficiaria dei beni da ritenersi indicativa e non vincolante, come desumibile dalla visura catastale, del corrente stato occupazionale, dell'andamento del mercato immobiliare, delle indagini condotte, delle caratteristiche tecnico-costruttive e manutentive (vetustà, qualità e stato), delle risultanze emerse dagli accertamenti eseguiti presso i pubblici uffici e sulla località, della sussistenza delle già citate convenzioni edilizie, si ritiene di procedere alla determinazione del più probabile valore attuale di mercato dei beni eseguiti in via prudenziale, adottando un criterio di stima sintetico-comparativo, come segue:

alloggio e cantina - mq. 87,00 x €/mq. 1.250,00 = € 108.750,00

autorimessa - mq. 18,00 x €/mq. 600,00 = 10.800,00

e così per complessivi € 119.550,00 (centodiciannovemilacinquecentocinquanta/00)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **€ 119.550,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La perizia è svolta con riserva:

- sugli eventuali vizi e/o difetti occulti, non rilevabili da semplici sopralluoghi nei tempi a disposizione;
- sulla conformità normativa di tutti gli impianti;
- sulla interpretazione di tutte le normative urbanistico edilizie comunali qualora sia assente un progetto da esaminare.

Inoltre il valore finale assegnato deve intendersi nello stato di fatto e di diritto in cui il bene attualmente si trova, comprensivo di accessori e pertinenze, a corpo e non a misura, come visto e piaciuto con annessi diritti, azioni, vincoli e servitù attive e passive, fissi ed infissi, annessi e connessi, salvo migliori e più esatti confini e dati catastali, fermo restando che chiunque intenda partecipare alla vendita giudiziaria, dovrà preventivamente verificare a propria cura e spese lo stato dei luoghi e locativo, la situazione tecnico-giuridico amministrativa senza poter vantare, a seguito di un eventuale trasferimento, qualsivoglia diritto o rivalsa nei confronti della procedura e dei suoi professionisti.

### VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

Alloggio, cantina e autorimessa **€ 119.550,00**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap. 8): **€ 0,00**

156

---

Relazione estimativa di Consulenza Tecnica d'Ufficio

Procedura esecutiva n. 2/2024 R.G.E.

promossa da:

contro:

Si precisa che nel caso di specie non si applica alcuna riduzione di valore, in quanto le spese condominiali insolte sono già state decurtate ed ulteriori voci quali esemplificativamente: differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, assenza di garanzia per vizi, immediatezza vendita, ecc..., tengono già in debito conto delle determinazioni estimative qui assunte e della tipologia di vendita giudiziaria

	€	0,00
Spese di cancellazione trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€	1.021,00
Spese condominiali insolte ai sensi dell'art 568 c.p.c.:	€	54,05
Riduzione per arrotondamento:	€	474,95
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova		
	€	<b>118.000,00</b>

## LOTTO 19

### 1. IDENTIFICAZIONE BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

#### PER LA PIENA PROPRIETÀ

#### in Chieri (TO), Viale della Repubblica n. 4

- con accesso dalla scala "E", al piano primo (2° f.t.), **alloggio**, composto di ingresso su soggiorno-cucina, disimpegno, due camere, doppi servizi e ripostiglio, alle coerenze: distacco verso Viale della Repubblica, alloggio sub. 148, aria su corte esclusiva sub. 139 vano scala, pianerottolo, alloggio sub. 140, salvo altre;
- al piano interrato, **cantina** alle coerenze: intercapedine, cantina sub. 142, corridoio comune, cantina sub. 140, salvo altre.

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 879 sub. 141 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 748,86 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 4, piano: S1-1, intestato , proprietà 1000/1000.

Si rimanda all'allegato 86.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza catastale complessiva alloggio e cantina:	84,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 105.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 103.000,00

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

In considerazione dell'irreperibilità degli occupanti, in data 25/06/2024 il Custode Giudiziario provvedeva ad esperire accesso forzoso con conseguente sostituzione delle serrature, al fine di visionare internamente l'unità immobiliare, che si presentava libera da persone, con presenza di arredi e manufatti vari in stato di obsolescenza.

Si precisa inoltre che dagli accertamenti esperiti presso l'Agenzia delle Entrate (allegato 1), alla data del 04/07/2024 risultava sussistere contratto di locazione registrato a Pinerolo il 20/11/2013 al n. 1456, serie 3T (allegato 87), nel quale risulta altresì riportata l'autorimessa privata distinta al C.F. Foglio 52, particella 879, sub. 74.

Durata del contratto dal 01/11/2013 al 31/10/2017, prorogato fino al 31/10/2025. Canone annuo € 5.760,00 (cinquemilasettecentosessanta/00) da pagarsi in rate mensili anticipate di € 480,00, oltre acconto spese per complessivi mensili € 50,00.

Resta inteso che quanto sopra accertato è riferito alla data della verifica e pertanto, considerate le tempistiche della vendita, chiunque intenda partecipare all'asta dovrà assumere le opportune informazioni per il tramite del Custode Giudiziario.

#### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

##### GRAVAMI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO

Sulla scorta degli elementi acquisiti presso l'Archivio di Stato e l'Ufficio Territoriale di Torino - Sezione Catasto Terreni, esaminata in epoca successiva la "Relazione sulle ricerche per la destinazione dei beni del Comune di Chieri (applicazione legge sugli usi civici)" presso il Commissariato per la liquidazione degli usi civici per il Piemonte, Liguria e Valle d'Aosta e della visura del sito della Regione Piemonte l'immobile esecutato non è gravato da censo, livello o uso civico.

##### **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 provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

**Convenzione edilizia** a rogito Notaio Giovanna Ioli di Torino del 18/04/2005 rep. 51306/18652, trascritta a Torino 2 il 16/05/2005 ai nn. 22552/14517 (allegato 2), tra il Comune di Chieri e l'Azienda Sanitaria Locale (A.S.L.) n. 8 ai sensi degli articoli 43 e 45 della L.R. n. 56 del 05/12/1977 e s.m.i., avente ad oggetto il Piano Esecutivo Convenzionato su terreni ubicati nel Comune di Chieri. Si precisa che con il medesimo atto la A.S.L. n. 8 ha ceduto gratuitamente al Comune di Chieri le aree a servizio dei lotti edificabili, individuate ai fini del rispetto degli standards di legge e necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

**Convenzione integrativa** alla suddetta convenzione a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21.09.2007 rep. 55824/21261, trascritta a Torino 2 il 11.10.2007 ai nn. 54800/32220 (allegato 3), tra il Comune di Chieri e la società esecutata unitamente ad altro soggetto attuatore.

**Convenzione edilizia** a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21.09.2007 rep. 55825/21262, trascritta a Torino 2 il 11.10.2007 ai nn. 54801/32221 (allegato 4), tra il Comune di Chieri e la società esecutata, ai sensi degli articoli 17 e 18 del D.P.R. 380/2001, relativa alla realizzazione di interventi di edilizia convenzionata per abitazione, avente validità di anni 20 dalla data di stipulazione.

Si precisa che, ai sensi dell'art. 11, a seguito di trasferimento della proprietà la parte acquirente, e successivamente i suoi eventuali aventi causa, subentra nella posizione giuridica della società esecutata concessionaria relativamente a tutti i diritti, oneri ed obblighi nascenti dalla medesima convenzione, con esclusione solamente di quelli relativi agli articoli 2, 3, 4, 5, 7 e 12.

Resta inteso che, nell'ambito della presente procedura esecutiva, il prezzo determinato non risulta vincolato ai sensi della suddetta convenzione, fermo restando che nel caso in cui l'acquirente alienasse a sua volta l'immobile entro la data di validità, questi dovrà strettamente attenersi a quanto ivi contenuto.

**Regolamento di condominio** depositato con atto a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21/12/2010 rep. 60656/24724, registrato a Torino il 12/01/2011 al n. 845 (allegato 5). Dalla disamina di detto documento, non sono previsti specifici vincoli attinenti all'immobile in questione.

Si precisa altresì che i suddetti atti devono intendersi qui integralmente trascritti.

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

### 4.2.1 Iscrizioni:

**Ipoteca volontaria**, iscritta il 03/04/2008 a Torino 2 ai nn. 16591/3326, a favore  
, contro

Importo ipoteca: € 21.800.000,00.  
Importo capitale: € 10.900.000,00.

**Ipoteca conc. amministrativa/riscossione**, iscritta il 19/11/2021 a Torino 2 ai nn. 52115/9092,  
a favore , contro

Importo ipoteca: € 425.397,06.  
Importo capitale: € 212.698,53.

### 4.2.2 Pignoramenti:

**Pignoramento**, trascritto il 29/12/2023 a Torino 2 ai nn. 53747/40801, a favore di  
, sede Milano (MI), c.f. 10811620961, contro

### 4.2.3 Altre trascrizioni: *Nessuna.*

### 4.2.4 Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

Si rimanda all'allegato 88.

Si precisa che risulta sussistere contratto preliminare di compravendita trascritto a Torino 2 il 27/07/2023 ai nn. 33312/25402 con atto a rogito Notaio Maria Concetta Filippone del 24/07/2023 rep. 217874/9611 a favore di  
, ricomprensente, tra l'altro, l'immobile in oggetto.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Gestione ordinaria:	€ 105,34
Gestione riscaldamento:	€ 929,06

Si precisa inoltre che:

- le spese condominiali, attinenti come per legge agli ultimi due anni, sono state desunte dalla comunicazione pervenuta in data 12/09/2024 dall'amministratore condominiale (allegato 7);
- in considerazione delle tempistiche di trasferimento e delle disposizioni di attuazione del Codice Civile, chiunque intenda partecipare alla vendita, nella sua immediatezza, dovrà in ogni caso preliminarmente verificare la situazione debitoria sia attuale che pregressa, fermo restando che anche le eventuali pendenze che verranno computate dall'amministratore successivamente alla data suddetta resteranno a esclusivo carico dell'acquirente;
- le spese di cancellazione trascrizioni ed iscrizioni computate sono da intendersi indicative e non vincolanti in quanto tale importo sarà soggetto a variazione in considerazione del prezzo di aggiudicazione del bene;



- per quanto concerne i procedimenti giudiziari di cui al n. 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c. dalle informazioni assunte presso lo sportello del Ruolo Generale Contenziosi del Tribunale di Torino e dalle ispezioni ipotecarie eseguite a nome della società esecutata, risulta quanto prodotto nell'allegato 9.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Alla data di trascrizione del pignoramento (29/12/2023), l'immobile in oggetto risultava in capo per la piena proprietà alla società

, in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Giuseppe Tomaselli di Torino del 17/11/2005 rep. 453743, trascritto a Torino 2 il 29/11/2005 ai nn. 57438/36318 (allegato 10), con il quale acquisiva la proprietà dell'area sulla quale edificava direttamente il compendio ricomprensente l'unità in questione.

### Dante causa

, proprietaria in forza di atto di devoluzione - atto amministrativo del 19/06/2000 rep. 181, trascritto a Torino 2 il 09/12/2003 ai nn. 55881/37385.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1 PRATICHE EDILIZIE:

Dagli accertamenti esperiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Chieri, il compendio immobiliare ricomprensente l'immobile in questione risulta edificato in forza di Permesso di Costruire n. 182/2006 del 15/10/2007 nonché successiva Denuncia di Inizio Attività in variante 54/2010 prot. 3756 del 05/02/2010.

Si precisa inoltre che l'agibilità è da intendersi attestata a partire dal 29/01/2012, come da dichiarazione del Comune di Chieri in data 13/09/2012.

Si rimanda all'allegato 11.

### 7.2 SITUAZIONE URBANISTICA:

Dalla disamina della documentazione urbanistica disponibile sul sito internet del Comune di Chieri, il compendio ricomprensente l'immobile in questione risulta ricadere in Area Normativa Cr29 - aree di completamento come definite all'art. 13 punto f l.r. 56/77.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1 CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2 CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3 CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4 CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

IMMOBILE IN CHIERI (TO), VIALE DELLA REPUBBLICA N. 4

## ALLOGGIO E CANTINA PER LA PIENA PROPRIETÀ

### in Chieri (TO), Viale della Repubblica n. 4

- con accesso dalla scala "E", al piano primo (2° f.t.), **alloggio**, composto di ingresso su soggiorno-cucina, disimpegno, due camere, doppi servizi e ripostiglio, alle coerenze: distacco verso Viale della Repubblica, alloggio sub. 148, aria su corte esclusiva sub. 139 vano scala, pianerottolo, alloggio sub. 140, salvo altre;
- al piano interrato, **cantina** alle coerenze: intercapedine, cantina sub. 142, corridoio comune, cantina sub. 140, salvo altre.

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 879 sub. 141 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 748,86 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 4, piano: S1-1, intestato , proprietà 1000/1000.

Si rimanda all'allegato 86.

DESCRIZIONE:

Trattasi di fabbricato elevato a 4 piani fuori terra, oltre interrato, posto in zona periferica dotata dei principali servizi comunali, la cui costruzione risulta ultimata nel 2010, avente accesso pedonale dal civico 4 del Viale della Repubblica, nonché accessi carrai dal civico 12 del Viale della Repubblica e dal civico 5 della Via Giacinto Giordano, che presenta sinteticamente le seguenti caratteristiche: struttura portante in c.a., tetto a falde con mando di copertura in tegole; tamponamenti intonacati e tinteggiati al civile; orizzontamenti e solette balconi in laterocemento con ringhiere in ferro; serramenti esterni in pvc con interposti vetri doppi protetti da gelosie in pvc.

Ogni scala è dotata di ascensore e non dispone del servizio di portineria.

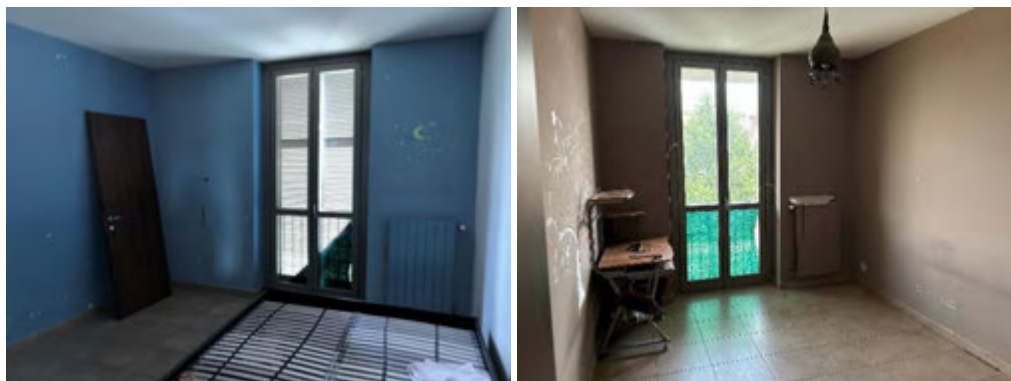
Stato manutentivo buono.





In merito ai materiali di finitura, impianti e dotazioni interne relative all'alloggio, si riferisce sinteticamente quanto segue: accesso da porta blindata; pavimentazioni in monocottura; rivestimenti in ceramica (bagno e pareti attrezzate angolo cottura); pareti intonacate e tinteggiate al civile; porte interne in legno; impianto sanitario con dotazioni ordinarie; impianto elettrico intubato sottotraccia; impianto di riscaldamento centralizzato con corpi radianti in alluminio. Stato manutentivo: buono.





Per una migliore comprensione si rimanda alla documentazione fotografica (allegato 89).

CLASSE ENERGETICA:

Dagli accertamenti effettuati presso il Sistema Informativo per la Prestazione Energetica degli Edifici della Regione Piemonte, non risultano sussistere Attestati di Prestazione Energetica.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Tenuto conto del contenuto della presente relazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della consistenza superficiale del bene da ritenersi indicativa e non vincolante, come desumibile dalla visura catastale, del corrente stato occupazionale, dell'andamento del mercato immobiliare, delle indagini condotte, delle caratteristiche tecnico-costruttive e manutentive (vetustà, qualità e stato), delle risultanze emerse dagli accertamenti eseguiti presso i pubblici uffici e sulla località, della sussistenza delle già citate convenzioni edilizie, si ritiene di procedere alla determinazione del più probabile valore attuale di mercato del bene esecutato in via prudenziale, adottando un criterio di stima sintetico-comparativo, come segue:

mq. 84,00 x €/mq. 1.250,00 = € 105.000,00 (centocinquemila/00)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **€ 105.000,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La perizia è svolta con riserva:

- sugli eventuali vizi e/o difetti occulti, non rilevabili da semplici sopralluoghi nei tempi a disposizione;
- sulla conformità normativa di tutti gli impianti;

- sulla interpretazione di tutte le normative urbanistico edilizie comunali qualora sia assente un progetto da esaminare.

Inoltre il valore finale assegnato deve intendersi nello stato di fatto e di diritto in cui il bene attualmente si trova, comprensivo di accessori e pertinenze, a corpo e non a misura, come visto e piaciuto con annessi diritti, azioni, vincoli e servitù attive e passive, fissi ed infissi, annessi e connessi, salvo migliori e più esatti confini e dati catastali, fermo restando che chiunque intenda partecipare alla vendita giudiziaria, dovrà preventivamente verificare a propria cura e spese lo stato dei luoghi, la situazione tecnico-giuridico amministrativa senza poter vantare, a seguito di un eventuale trasferimento, qualsivoglia diritto o rivalsa nei confronti della procedura e dei suoi professionisti.

#### **VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

Alloggio e cantina **€ 105.000,00**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap. 8): **€ 0,00**

Si precisa che nel caso di specie non si applica alcuna riduzione di valore, in quanto le spese condominiali insolute sono già state decurtate ed ulteriori voci quali esemplificativamente: differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, assenza di garanzia per vizi, immediatezza vendita, ecc..., tengono già in debito conto delle determinazioni estimative qui assunte e della tipologia di vendita giudiziaria

**€ 0,00**

Spese di cancellazione trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 948,00**

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art 568 c.p.c.: **€ 1.034,40**

Riduzione per arrotondamento: **€ 17,60**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova

**€ 103.000,00**

## LOTTO 20

### 1. IDENTIFICAZIONE BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

#### PER LA PIENA PROPRIETÀ

##### in Chieri (TO), Viale della Repubblica n. 4

- con accesso dalla scala "E", al piano secondo (3° f.t.), **alloggio**, composto di ingresso su soggiorno-cucina, disimpegno, due camere, doppi servizi e ripostiglio, alle coerenze: aria su corte esclusiva sub. 138, alloggio sub. 143, pianerottolo, vano scala, salvo altre;
- al piano interrato, **cantina** alle coerenze: intercapedine, cantina sub. 143, corridoio comune, cantina sub. 141, salvo altre.

##### in Chieri (TO)

##### con accesso carraio da Via Giacinto Giordano n. 5 e Viale della Repubblica n. 12

- al piano interrato, **autorimessa privata** alle coerenze: corsia di manovra, autorimessa sub. 76, corridoio comune, vano scala, salvo altre.

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 879 sub. 142 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 748,86 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 4, piano: S1-2;
- foglio 52 particella 879 sub. 77 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 17 m<sup>2</sup>, rendita 91,31 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 5 - Viale della Repubblica n. 12, piano: S1;

intestati

, proprietà

1000/1000.

Si rimanda all'allegato 90.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza catastale complessiva alloggio e cantina: 87,00 m<sup>2</sup>  
Consistenza catastale complessiva autorimessa: 18,00 m<sup>2</sup>

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto  
in cui si trova: € 156.150,00  
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto  
e di diritto in cui si trova: € 154.000,00

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Al momento del sopralluogo in data 12/07/2024 risultava il seguente stato di occupazione (allegato 91):

#### Alloggio e cantina

Occupati da

, in forza di contratto di

locazione registrato a Pinerolo il 23/12/2014 al n. 4849, serie 3T.

Durata del contratto dal 01/01/2015 al 31/12/2018, prorogato fino al 31/12/2026. Canone annuo

€ 5.400,00 (cinquemilaquattrocento/00) da pagarsi in rate mensili anticipate di € 450,00, oltre acconto spese per complessivi mensili € 65,00.

Autorimessa privata

Occupata da \_\_\_\_\_ in  
forza di contratto di locazione registrato a Pinerolo il 05/03/2015 al n. 1374, serie 3T.  
Durata del contratto dal 01/03/2015 al 31/12/2018, prorogato fino al 31/12/2026. Canone annuo  
€ 600,00 (seicento/00) da pagarsi in rate mensili anticipate di € 50,00.

Da informazioni assunte per il tramite del Custode Giudiziario, gli occupanti in data 04/10/2024 consegnavano le chiavi degli immobili in oggetto, che risultano all'attualità liberi da persone, con presenza di alcuni arredi e/o manufatti.

Si rimanda inoltre agli accertamenti esperiti presso l'Agenzia delle Entrate (allegato 1), restando inteso che quanto sopra accertato è riferito alla data della verifica e pertanto, considerate le tempistiche della vendita, chiunque intenda partecipare all'asta dovrà assumere le opportune informazioni per il tramite del Custode Giudiziario.

#### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

GRAVAMI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO

Sulla scorta degli elementi acquisiti presso l'Archivio di Stato e l'Ufficio Territoriale di Torino - Sezione Catasto Terreni, esaminata in epoca successiva la "Relazione sulle ricerche per la destinazione dei beni del Comune di Chieri (applicazione legge sugli usi civici)" presso il Commissariato per la liquidazione degli usi civici per il Piemonte, Liguria e Valle d'Aosta e della visura del sito della Regione Piemonte l'immobile esecutato non è gravato da censo, livello o uso civico.

#### **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 provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

**Convenzione edilizia** a rogito Notaio Giovanna Ioli di Torino del 18/04/2005 rep. 51306/18652, trascritta a Torino 2 il 16/05/2005 ai nn. 22552/14517 (allegato 2), tra il Comune di Chieri e l'Azienda Sanitaria Locale (A.S.L.) n. 8 ai sensi degli articoli 43 e 45 della L.R. n. 56 del 05/12/1977 e s.m.i., avente ad oggetto il Piano Esecutivo Convenzionato su terreni ubicati nel Comune di Chieri. Si precisa che con il medesimo atto la A.S.L. n. 8 ha ceduto gratuitamente al Comune di Chieri le aree a servizio dei lotti edificabili, individuate ai fini del rispetto degli standards di legge e necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

**Convenzione integrativa** alla suddetta convenzione a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21.09.2007 rep. 55824/21261, trascritta a Torino 2 il 11.10.2007 ai nn. 54800/32220 (allegato 3), tra il Comune di Chieri e la società esecutata unitamente ad altro soggetto attuatore.

**Convenzione edilizia** a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21.09.2007 rep. 55825/21262, trascritta a Torino 2 il 11.10.2007 ai nn. 54801/32221 (allegato 4), tra il Comune di Chieri e la società esecutata, ai sensi degli articoli 17 e 18 del D.P.R. 380/2001, relativa alla

realizzazione di interventi di edilizia convenzionata per abitazione, avente validità di anni 20 dalla data di stipulazione.

Si precisa che, ai sensi dell'art. 11, a seguito di trasferimento della proprietà la parte acquirente, e successivamente i suoi eventuali aventi causa, subentra nella posizione giuridica della società esecutata concessionaria relativamente a tutti i diritti, oneri ed obblighi nascenti dalla medesima convenzione, con esclusione solamente di quelli relativi agli articoli 2, 3, 4, 5, 7 e 12.

Resta inteso che, nell'ambito della presente procedura esecutiva, il prezzo determinato non risulta vincolato ai sensi della suddetta convenzione, fermo restando che nel caso in cui l'acquirente alienasse a sua volta l'immobile entro la data di validità, questi dovrà strettamente attenersi a quanto ivi contenuto.

**Regolamento di condominio** depositato con atto a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21/12/2010 rep. 60656/24724, registrato a Torino il 12/01/2011 al n. 845 (allegato 5).

Dalla disamina di detto documento, non sono previsti specifici vincoli attinenti all'immobile in questione.

Si precisa altresì che i suddetti atti devono intendersi qui integralmente trascritti.

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

##### *4.2.1 Iscrizioni:*

**Ipoteca volontaria**, iscritta il 03/04/2008 a Torino 2 ai nn. 16591/3326, a favore  
, contro

Importo ipoteca: € 21.800.000,00.

Importo capitale: € 10.900.000,00.

**Ipoteca conc. amministrativa/riscossione**, iscritta il 19/11/2021 a Torino 2 ai nn. 52115/9092,  
a favore  
, contro

Importo ipoteca: € 425.397,06.

Importo capitale: € 212.698,53.

##### *4.2.2 Pignoramenti:*

**Pignoramento**, trascritto il 29/12/2023 a Torino 2 ai nn. 53747/40801, a favore di  
, contro

##### *4.2.3 Altre trascrizioni: Nessuna.*

##### *4.2.4 Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

Si rimanda all'allegato 92.

Si precisa che risulta sussistere contratto preliminare di compravendita trascritto a Torino 2 il 27/07/2023 ai nn. 33312/25402 con atto a rogito Notaio Maria Concetta Filippone del 24/07/2023 rep. 217874/9611 a favore di

, ricomprendente, tra l'altro, gli immobili in oggetto.



## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

### Alloggio e cantina

Gestione ordinaria: € 225,61  
Gestione riscaldamento: € 0,00

### Autorimessa privata

Gestione ordinaria: € 6,40

Si precisa inoltre che:

- le spese condominiali, attinenti come per legge agli ultimi due anni, sono state desunte dalla comunicazione pervenuta in data 12/09/2024 dall'amministratore condominiale (allegato 7);
- in considerazione delle tempistiche di trasferimento e delle disposizioni di attuazione del Codice Civile, chiunque intenda partecipare alla vendita, nella sua immediatezza, dovrà in ogni caso preliminarmente verificare la situazione debitoria sia attuale che pregressa, fermo restando che anche le eventuali pendenze che verranno computate dall'amministratore successivamente alla data suddetta resteranno a esclusivo carico dell'acquirente;
- le spese di cancellazione trascrizioni ed iscrizioni computate sono da intendersi indicative e non vincolanti in quanto tale importo sarà soggetto a variazione in considerazione del prezzo di aggiudicazione del bene;
- per quanto concerne i procedimenti giudiziari di cui al n. 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c. dalle informazioni assunte presso lo sportello del Ruolo Generale Contenziosi del Tribunale di Torino e dalle ispezioni ipotecarie eseguite a nome della società esecutata, risulta quanto prodotto nell'allegato 9.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Alla data di trascrizione del pignoramento (29/12/2023), l'immobile in oggetto risultava in capo per la piena proprietà alla società

, in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Giuseppe Tomaselli di Torino del 17/11/2005 rep. 453743, trascritto a Torino 2 il 29/11/2005 ai nn. 57438/36318 (allegato 10), con il quale acquisiva la proprietà dell'area sulla quale edificava direttamente il compendio ricomprendente l'unità in questione.

### Dante causa

, proprietaria in forza di atto di devoluzione - atto amministrativo del 19/06/2000 rep. 181, trascritto a Torino 2 il 09/12/2003 ai nn. 55881/37385.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1 PRATICHE EDILIZIE:

Dagli accertamenti esperiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Chieri, il compendio immobiliare ricomprendente l'immobile in questione risulta edificato in forza di Permesso di Costruire n. 182/2006 del 15/10/2007 nonché successiva Denuncia di Inizio Attività in variante 54/2010 prot. 3756 del 05/02/2010.

Si precisa inoltre che l'agibilità è da intendersi attestata a partire dal 29/01/2012, come da dichiarazione del Comune di Chieri in data 13/09/2012.

Si rimanda all'allegato 11.

## **7.2 SITUAZIONE URBANISTICA:**

Dalla disamina della documentazione urbanistica disponibile sul sito internet del Comune di Chieri, il compendio ricomprendente l'immobile in questione risulta ricadere in Area Normativa Cr29 - aree di completamento come definite all'art. 13 punto f l.r. 56/77.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

**8.1 CONFORMITÀ EDILIZIA:** NESSUNA DIFFORMITÀ

**8.2 CONFORMITÀ CATASTALE:** NESSUNA DIFFORMITÀ

**8.3 CONFORMITÀ URBANISTICA:** NESSUNA DIFFORMITÀ

**8.4 CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:** NESSUNA DIFFORMITÀ

IMMOBILI IN CHIERI (TO), VIALE DELLA REPUBBLICA N. 4  
VIA GIACINTO GIORDANO N. 5 / VIALE DELLA REPUBBLICA N. 12  
**ALLOGGIO, CANTINA E AUTORIMESSA PRIVATA  
PER LA PIENA PROPRIETÀ**

**in Chieri (TO), Viale della Repubblica n. 4**

- con accesso dalla scala "E", al piano secondo (3° f.t.), **alloggio**, composto di ingresso su soggiorno-cucina, disimpegno, due camere, doppi servizi e ripostiglio, alle coerenze: aria su corte esclusiva sub. 138, alloggio sub. 143, pianerottolo, vano scala, salvo altre;
- al piano interrato, **cantina** alle coerenze: intercapedine, cantina sub. 143, corridoio comune, cantina sub. 141, salvo altre.

**in Chieri (TO)**

**con accesso carraio da Via Giacinto Giordano n. 5 e Viale della Repubblica n. 12**

- al piano interrato, **autorimessa privata** alle coerenze: corsia di manovra, autorimessa sub. 76, corridoio comune, vano scala, salvo altre.

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 879 sub. 142 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 748,86 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 4, piano: S1-2;
- foglio 52 particella 879 sub. 77 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 17 m<sup>2</sup>, rendita 91,31 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 5 - Viale della Repubblica n. 12, piano: S1;

intestati \_\_\_\_\_, proprietà  
1000/1000.

Si rimanda all'allegato 90.

DESCRIZIONE:

Trattasi di fabbricato elevato a 4 piani fuori terra, oltre interrato, posto in zona periferica dotata dei principali servizi comunali, la cui costruzione risulta ultimata nel 2010, avente accesso pedonale dal civico 4 del Viale della Repubblica, nonché accessi carrai dal civico 12 del Viale della Repubblica e dal civico 5 della Via Giacinto Giordano, che presenta sinteticamente le seguenti caratteristiche: struttura portante in c.a., tetto a falde con mando di copertura in tegole; tamponamenti intonacati e tinteggiati al civile; orizzontamenti e solette balconi in laterocemento con ringhiere in ferro; serramenti esterni in pvc con interposti vetri doppi protetti da gelosie in pvc.

Ogni scala è dotata di ascensore e non dispone del servizio di portineria.

Stato manutentivo buono.

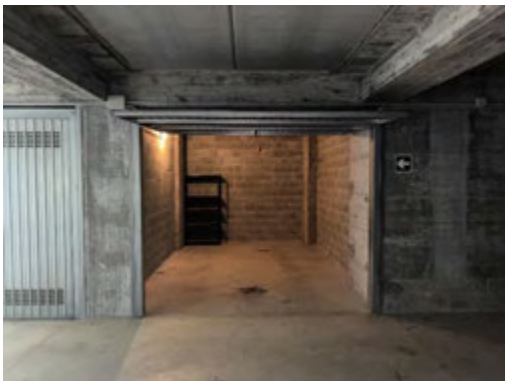


In merito ai materiali di finitura, impianti e dotazioni interne relative all'alloggio, si riferisce sinteticamente quanto segue: accesso da porta blindata; pavimentazioni in monocottura; rivestimenti in ceramica (bagno e pareti attrezzate angolo cottura); pareti intonacate e tinteggiate al civile; porte interne in legno; impianto sanitario con dotazioni ordinarie; impianto elettrico intubato sottotraccia; impianto di riscaldamento centralizzato con corpi radianti in alluminio. Stato manutentivo: buono.





In merito all'autorimessa si riferisce sinteticamente quanto segue: accesso da portone basculante in lamiera zincata; pavimentazione in battuto di cemento liscio; pareti al grezzo in blocchi di cls; impianto elettrico intubato e graffiato a muro; assenza di ulteriori impianti. Stato manutentivo: buono.



Per una migliore comprensione si rimanda alla documentazione fotografica (allegato 93).

CLASSE ENERGETICA:

Dagli accertamenti effettuati presso il Sistema Informativo per la Prestazione Energetica degli Edifici della Regione Piemonte, non risultano sussistere Attestati di Prestazione Energetica.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Tenuto conto del contenuto della presente relazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della consistenza superficiaria dei beni da ritenersi indicativa e non vincolante, come desumibile dalla visura catastale, del corrente stato occupazionale, dell'andamento del mercato immobiliare, delle indagini condotte, delle caratteristiche tecnico-costruttive e manutentive (vetustà, qualità e stato), delle risultanze emerse dagli accertamenti eseguiti presso i pubblici uffici e sulla località, della sussistenza delle già citate convenzioni edilizie, si ritiene di procedere alla determinazione del più probabile valore attuale di mercato dei beni eseguiti in via prudentiale, adottando un criterio di stima sintetico-comparativo, come segue:

alloggio e cantina - mq. 87,00 x €/mq. 1.650,00 = € 143.550,00

autorimessa - mq. 18,00 x €/mq. 700,00 = 12.600,00

e così per complessivi € 156.150,00 (centocinquantaseimilacentocinquanta/00)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **€ 156.150,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La perizia è svolta con riserva:

- sugli eventuali vizi e/o difetti occulti, non rilevabili da semplici sopralluoghi nei tempi a disposizione;
- sulla conformità normativa di tutti gli impianti;
- sulla interpretazione di tutte le normative urbanistico edilizie comunali qualora sia assente un progetto da esaminare.

Inoltre il valore finale assegnato deve intendersi nello stato di fatto e di diritto in cui il bene attualmente si trova, comprensivo di accessori e pertinenze, a corpo e non a misura, come visto e piaciuto con annessi diritti, azioni, ragioni, vincoli e servitù attive e passive, fissi ed infissi, annessi e connessi, salvo migliori e più esatti confini e dati catastali, fermo restando che chiunque intenda partecipare alla vendita giudiziaria, dovrà preventivamente verificare a propria cura e spese lo stato dei luoghi e locativo, la situazione tecnico-giuridico amministrativa senza poter vantare, a seguito di un eventuale trasferimento, qualsivoglia diritto o rivalsa nei confronti della procedura e dei suoi professionisti.

### VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

Alloggio, cantina e autorimessa **€ 156.150,00**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap. 8): **€ 0,00**

Si precisa che nel caso di specie non si applica alcuna riduzione di valore, in quanto le spese condominiali insolute sono già state decurtate ed ulteriori voci quali esemplificativamente: differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, assenza di garanzia per vizi, immediatezza vendita, ecc..., tengono già in debito conto delle determinazioni estimative qui assunte e della tipologia di vendita giudiziaria

	€	0,00
Spese di cancellazione trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€	1.204,00
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art 568 c.p.c.:	€	232,01
Riduzione per arrotondamento:	€	713,99
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova		<b>€ 154.000,00</b>

## LOTTO 21

### 1. IDENTIFICAZIONE BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

#### PER LA PIENA PROPRIETÀ

##### in Chieri (TO), Viale della Repubblica n. 4

- con accesso dalla scala "E", al piano secondo (3° f.t.), **alloggio**, composto di ingresso su soggiorno-cucina, disimpegno, due camere, doppi servizi e ripostiglio, alle coerenze: distacco verso Viale della Repubblica, alloggio sub. 150, aria su corte esclusiva sub. 139 vano scala, pianerottolo, alloggio sub. 142, salvo altre;
- al piano interrato, **cantina** alle coerenze: intercapedine, cantina sub. 145, corridoio comune, cantina sub. 142, salvo altre.

##### in Chieri (TO)

##### con accesso carraio da Via Giacinto Giordano n. 5 e Viale della Repubblica n. 12

- al piano interrato, **autorimessa privata** alle coerenze: corsia di manovra, autorimessa sub. 74, autorimessa sub. 57, corridoio comune, salvo altre.

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 879 sub. 143 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 748,86 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 4, piano: S1-2;
- foglio 52 particella 879 sub. 75 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 17 m<sup>2</sup>, rendita 91,31 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 5 - Viale della Repubblica n. 12, piano: S1;

intestati \_\_\_\_\_, proprietà  
1000/1000.

Si rimanda all'allegato 94.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza catastale complessiva alloggio e cantina: 87,00 m<sup>2</sup>  
Consistenza catastale complessiva autorimessa: 18,00 m<sup>2</sup>

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto  
in cui si trova: € 128.250,00  
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto  
e di diritto in cui si trova: € 127.000,00

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Al momento del sopralluogo gli immobili risultavano occupati da

\_\_\_\_\_, in forza di contratto di locazione registrato a Pinerolo  
il 27/04/2016 al n. 2017, serie 3T (allegato 95).

Durata del contratto dal 01/06/2016 al 31/05/2020, prorogato fino al 31/05/2028. Canone annuo  
€ 5.820,00 (cinquemilaottocentoventi/00) da pagarsi in rate mensili anticipate di € 485,00, oltre  
acconto spese per complessivi mensili € 75,00.



Si rimanda inoltre agli accertamenti esperiti presso l'Agenzia delle Entrate (allegato 1), restando inteso che quanto sopra accertato è riferito alla data della verifica e pertanto, considerate le tempistiche della vendita, chiunque intenda partecipare all'asta dovrà assumere le opportune informazioni per il tramite del Custode Giudiziario.

#### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

##### GRAVAMI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO

Sulla scorta degli elementi acquisiti presso l'Archivio di Stato e l'Ufficio Territoriale di Torino - Sezione Catasto Terreni, esaminata in epoca successiva la "Relazione sulle ricerche per la destinazione dei beni del Comune di Chieri (applicazione legge sugli usi civici)" presso il Commissariato per la liquidazione degli usi civici per il Piemonte, Liguria e Valle d'Aosta e della visura del sito della Regione Piemonte l'immobile esecutato non è gravato da censo, livello o uso civico.

#### **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 provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

**Convenzione edilizia** a rogito Notaio Giovanna Ioli di Torino del 18/04/2005 rep. 51306/18652, trascritta a Torino 2 il 16/05/2005 ai nn. 22552/14517 (allegato 2), tra il Comune di Chieri e l'Azienda Sanitaria Locale (A.S.L.) n. 8 ai sensi degli articoli 43 e 45 della L.R. n. 56 del 05/12/1977 e s.m.i., avente ad oggetto il Piano Esecutivo Convenzionato su terreni ubicati nel Comune di Chieri. Si precisa che con il medesimo atto la A.S.L. n. 8 ha ceduto gratuitamente al Comune di Chieri le aree a servizio dei lotti edificabili, individuate ai fini del rispetto degli standards di legge e necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

**Convenzione integrativa** alla suddetta convenzione a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21.09.2007 rep. 55824/21261, trascritta a Torino 2 il 11.10.2007 ai nn. 54800/32220 (allegato 3), tra il Comune di Chieri e la società esecutata unitamente ad altro soggetto attuatore.

**Convenzione edilizia** a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21.09.2007 rep. 55825/21262, trascritta a Torino 2 il 11.10.2007 ai nn. 54801/32221 (allegato 4), tra il Comune di Chieri e la società esecutata, ai sensi degli articoli 17 e 18 del D.P.R. 380/2001, relativa alla realizzazione di interventi di edilizia convenzionata per abitazione, avente validità di anni 20 dalla data di stipulazione.

Si precisa che, ai sensi dell'art. 11, a seguito di trasferimento della proprietà la parte acquirente, e successivamente i suoi eventuali aventi causa, subentra nella posizione giuridica della società esecutata concessionaria relativamente a tutti i diritti, oneri ed obblighi nascenti dalla medesima convenzione, con esclusione solamente di quelli relativi agli articoli 2, 3, 4, 5, 7 e 12.

Resta inteso che, nell'ambito della presente procedura esecutiva, il prezzo determinato non risulta vincolato ai sensi della suddetta convenzione, fermo restando che nel caso in cui l'acquirente alienasse a sua volta l'immobile entro la data di validità, questi dovrà strettamente attenersi a quanto ivi contenuto.

**Regolamento di condominio** depositato con atto a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21/12/2010 rep. 60656/24724, registrato a Torino il 12/01/2011 al n. 845 (allegato 5).

Dalla disamina di detto documento, non sono previsti specifici vincoli attinenti all'immobile in questione.

Si precisa altresì che i suddetti atti devono intendersi qui integralmente trascritti.

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

##### *4.2.1 Iscrizioni:*

**Ipoteca volontaria**, iscritta il 03/04/2008 a Torino 2 ai nn. 16591/3326, a favore  
, contro

Importo ipoteca: € 21.800.000,00.  
Importo capitale: € 10.900.000,00.

**Ipoteca conc. amministrativa/riscossione**, iscritta il 19/11/2021 a Torino 2 ai nn. 52115/9092,  
a favore , contro

Importo ipoteca: € 425.397,06.  
Importo capitale: € 212.698,53.

##### *4.2.2 Pignoramenti:*

**Pignoramento**, trascritto il 29/12/2023 a Torino 2 ai nn. 53747/40801, a favore di  
, contro

##### *4.2.3 Altre trascrizioni: Nessuna.*

##### *4.2.4 Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

Si rimanda all'allegato 96.

Si precisa che risulta sussistere contratto preliminare di compravendita trascritto a Torino 2 il 27/07/2023 ai nn. 33312/25402 con atto a rogito Notaio Maria Concetta Filippone del 24/07/2023 rep. 217874/9611 a favore di  
, ricomprensente, tra l'altro, gli immobili in oggetto.

#### **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

##### Alloggio e cantina

Gestione ordinaria:	€ 0,00
Gestione riscaldamento:	€ 0,00

##### Autorimessa privata

Gestione ordinaria:	€ 6,12
---------------------	--------

Si precisa inoltre che:

- le spese condominiali, attinenti come per legge agli ultimi due anni, sono state desunte dalla comunicazione pervenuta in data 12/09/2024 dall'amministratore condominiale (allegato 7);
- in considerazione delle tempistiche di trasferimento e delle disposizioni di attuazione del

Codice Civile, chiunque intenda partecipare alla vendita, nella sua immediatezza, dovrà in ogni caso preliminarmente verificare la situazione debitoria sia attuale che pregressa, fermo restando che anche le eventuali pendenze che verranno computate dall'amministratore successivamente alla data suddetta resteranno a esclusivo carico dell'acquirente;

- le spese di cancellazione trascrizioni ed iscrizioni computate sono da intendersi indicative e non vincolanti in quanto tale importo sarà soggetto a variazione in considerazione del prezzo di aggiudicazione del bene;
- per quanto concerne i procedimenti giudiziari di cui al n. 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c. dalle informazioni assunte presso lo sportello del Ruolo Generale Contenziosi del Tribunale di Torino e dalle ispezioni ipotecarie eseguite a nome della società esecutata, risulta quanto prodotto nell'allegato 9.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Alla data di trascrizione del pignoramento (29/12/2023), l'immobile in oggetto risultava in capo per la piena proprietà alla società

, in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Giuseppe Tomaselli di Torino del 17/11/2005 rep. 453743, trascritto a Torino 2 il 29/11/2005 ai nn. 57438/36318 (allegato 10), con il quale acquisiva la proprietà dell'area sulla quale edificava direttamente il compendio ricomprendente l'unità in questione.

### Dante causa

, proprietaria in forza di atto di devoluzione - atto amministrativo del 19/06/2000 rep. 181, trascritto a Torino 2 il 09/12/2003 ai nn. 55881/37385.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1 PRATICHE EDILIZIE:

Dagli accertamenti esperiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Chieri, il compendio immobiliare ricomprendente l'immobile in questione risulta edificato in forza di Permesso di Costruire n. 182/2006 del 15/10/2007 nonché successiva Denuncia di Inizio Attività in variante 54/2010 prot. 3756 del 05/02/2010.

Si precisa inoltre che l'agibilità è da intendersi attestata a partire dal 29/01/2012, come da dichiarazione del Comune di Chieri in data 13/09/2012.

Si rimanda all'allegato 11.

### 7.2 SITUAZIONE URBANISTICA:

Dalla disamina della documentazione urbanistica disponibile sul sito internet del Comune di Chieri, il compendio ricomprendente l'immobile in questione risulta ricadere in Area Normativa Cr29 - aree di completamento come definite all'art. 13 punto f.l.r. 56/77.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1 CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2 CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3 CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4 CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

IMMOBILI IN CHIERI (TO), VIALE DELLA REPUBBLICA N. 4  
VIA GIACINTO GIORDANO N. 5 / VIALE DELLA REPUBBLICA N. 12  
**ALLOGGIO, CANTINA E AUTORIMESSA PRIVATA  
PER LA PIENA PROPRIETÀ**

**in Chieri (TO), Viale della Repubblica n. 4**

- con accesso dalla scala "E", al piano secondo (3° f.t.), **alloggio**, composto di ingresso su soggiorno-cucina, disimpegno, due camere, doppi servizi e ripostiglio, alle coerenze: distacco verso Viale della Repubblica, alloggio sub. 150, aria su corte esclusiva sub. 139 vano scala, pianerottolo, alloggio sub. 142, salvo altre;
- al piano interrato, **cantina** alle coerenze: intercapedine, cantina sub. 145, corridoio comune, cantina sub. 142, salvo altre.

**in Chieri (TO)**

**con accesso carraio da Via Giacinto Giordano n. 5 e Viale della Repubblica n. 12**

- al piano interrato, **autorimessa privata** alle coerenze: corsia di manovra, autorimessa sub. 74, autorimessa sub. 57, corridoio comune, salvo altre.

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 879 sub. 143 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 748,86 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 4, piano: S1-2;
- foglio 52 particella 879 sub. 75 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 17 m<sup>2</sup>, rendita 91,31 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 5 - Viale della Repubblica n. 12, piano: S1;

intestati \_\_\_\_\_, proprietà  
1000/1000.

Si rimanda all'allegato 94.

DESCRIZIONE:

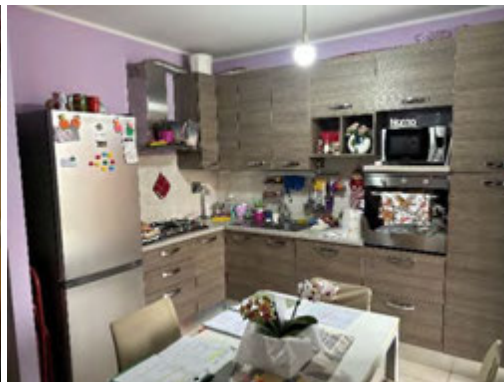
Trattasi di fabbricato elevato a 4 piani fuori terra, oltre interrato, posto in zona periferica dotata dei principali servizi comunali, la cui costruzione risulta ultimata nel 2010, avente accesso pedonale dal civico 4 del Viale della Repubblica, nonché accessi carrai dal civico 12 del Viale della Repubblica e dal civico 5 della Via Giacinto Giordano, che presenta sinteticamente le seguenti caratteristiche: struttura portante in c.a., tetto a falde con mando di copertura in tegole; tamponamenti intonacati e tinteggiati al civile; orizzontamenti e solette balconi in laterocemento con ringhiere in ferro; serramenti esterni in pvc con interposti vetri doppi protetti da gelosie in pvc.

Ogni scala è dotata di ascensore e non dispone del servizio di portineria.

Stato manutentivo buono.

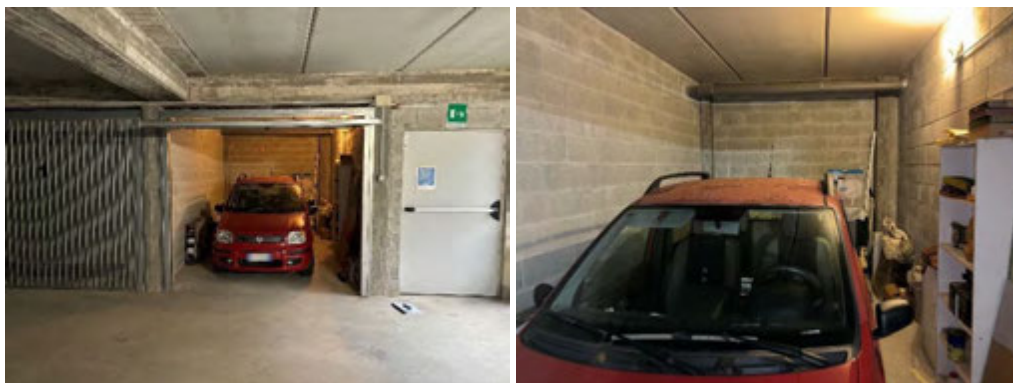


In merito ai materiali di finitura, impianti e dotazioni interne relative all'alloggio, si riferisce sinteticamente quanto segue: accesso da porta blindata; pavimentazioni in monocottura; rivestimenti in ceramica (bagno e pareti attrezzate angolo cottura); pareti intonacate e tinteggiate al civile; porte interne in legno; impianto sanitario con dotazioni ordinarie; impianto elettrico intubato sottotraccia; impianto di riscaldamento centralizzato con corpi radianti in alluminio. Stato manutentivo: buono.





In merito all'autorimessa si riferisce sinteticamente quanto segue: accesso da portone basculante in lamiera zincata; pavimentazione in battuto di cemento liscio; pareti al grezzo in blocchi di cls; impianto elettrico intubato e graffiato a muro; assenza di ulteriori impianti. Stato manutentivo: buono.



Per una migliore comprensione si rimanda alla documentazione fotografica (allegato 97).

CLASSE ENERGETICA:

Dagli accertamenti effettuati presso il Sistema Informativo per la Prestazione Energetica degli Edifici della Regione Piemonte, non risultano sussistere Attestati di Prestazione Energetica.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Tenuto conto del contenuto della presente relazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della consistenza superficiaria dei beni da ritenersi indicativa e non vincolante, come desumibile dalla visura catastale, del corrente stato occupazionale, dell'andamento del mercato immobiliare, delle indagini condotte, delle caratteristiche tecnico-costruttive e manutentive (vetustà, qualità e stato), delle risultanze emerse dagli accertamenti eseguiti presso i pubblici uffici e sulla località, della sussistenza delle già citate convenzioni edilizie, si ritiene di procedere alla determinazione del più probabile valore attuale di mercato dei beni eseguiti in via prudentiale, adottando un criterio di stima sintetico-comparativo, come segue:

alloggio e cantina - mq. 87,00 x €/mq. 1.350,00 = € 117.450,00

autorimessa - mq. 18,00 x €/mq. 600,00 = 10.800,00

e così per complessivi € 128.250,00 (centoventottomiladuecentocinquanta/00)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **€ 128.250,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La perizia è svolta con riserva:

- sugli eventuali vizi e/o difetti occulti, non rilevabili da semplici sopralluoghi nei tempi a disposizione;
- sulla conformità normativa di tutti gli impianti;
- sulla interpretazione di tutte le normative urbanistico edilizie comunali qualora sia assente un progetto da esaminare.

Inoltre il valore finale assegnato deve intendersi nello stato di fatto e di diritto in cui il bene attualmente si trova, comprensivo di accessori e pertinenze, a corpo e non a misura, come visto e piaciuto con annessi diritti, azioni, ragioni, vincoli e servitù attive e passive, fissi ed infissi, annessi e connessi, salvo migliori e più esatti confini e dati catastali, fermo restando che chiunque intenda partecipare alla vendita giudiziaria, dovrà preventivamente verificare a propria cura e spese lo stato dei luoghi e locativo, la situazione tecnico-giuridico amministrativa senza poter vantare, a seguito di un eventuale trasferimento, qualsivoglia diritto o rivalsa nei confronti della procedura e dei suoi professionisti.

### VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

Alloggio, cantina e autorimessa **€ 128.250,00**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap. 8): **€ 0,00**

Si precisa che nel caso di specie non si applica alcuna riduzione di valore, in quanto le spese condominiali insolute sono già state decurtate ed ulteriori voci quali esemplificativamente: differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, assenza di garanzia per vizi, immediatezza vendita, ecc..., tengono già in debito conto delle determinazioni estimative qui assunte e della tipologia di vendita giudiziaria

	€	0,00
Spese di cancellazione trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€	1.065,00
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art 568 c.p.c.:	€	6,12
Riduzione per arrotondamento:	€	178,88
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova		<b>€ 127.000,00</b>



## LOTTO 22

### 1. IDENTIFICAZIONE BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

#### PER LA PIENA PROPRIETÀ

##### in Chieri (TO), Viale della Repubblica n. 4

- con accesso dalla scala "E", al piano terzo (4° f.t.), **alloggio**, composto di ingresso su soggiorno-cucina, disimpegno, due camere, doppi servizi e ripostiglio, alle coerenze: distacco verso Viale della Repubblica, alloggio sub. 152, aria su corte esclusiva sub. 139 vano scala, pianerottolo, alloggio sub. 144, salvo altre;
- al piano interrato, **cantina** alle coerenze: intercapedine, cantina sub. 152, corridoio comune a due lati, cantina sub. 143, salvo altre.

##### in Chieri (TO)

##### con accesso carraio da Via Giacinto Giordano n. 5 e Viale della Repubblica n. 12

- al piano interrato, **autorimessa privata** alle coerenze: corsia di manovra, autorimessa sub. 68, autorimessa sub. 63, autorimessa sub. 70, salvo altre;
- al piano interrato, **autorimessa privata** alle coerenze: corsia di manovra, corridoio comune a due lati, autorimessa sub. 87, salvo altre.

#### Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 879 sub. 145 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 748,86 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 4, piano: S1-3;
- foglio 52 particella 879 sub. 69 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 17 m<sup>2</sup>, rendita 91,31 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 5 - Viale della Repubblica n. 12, piano: S1;
- foglio 52 particella 879 sub. 86 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 15 m<sup>2</sup>, rendita 80,57 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 5 - Viale della Repubblica n. 12, piano: S1;

intestati \_\_\_\_\_, proprietà  
1000/1000.

Si rimanda all'allegato 98.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza catastale complessiva alloggio e cantina:	87,00 m <sup>2</sup>
Consistenza catastale complessiva autorimessa sub. 69:	18,00 m <sup>2</sup>
Consistenza catastale complessiva autorimessa sub. 86:	16,00 m <sup>2</sup>

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 142.200,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 141.000,00

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Al momento del sopralluogo gli immobili risultavano occupati da

185

, in forza di contratto di locazione registrato a Pinerolo il 09/10/2017 al n. 4144, serie 3T (allegato 99).

Durata del contratto dal 01/10/2017 al 30/09/2021, prorogato fino al 30/09/2025. Canone annuo € 5.400,00 (cinquemilaquattrocento/00) da pagarsi in rate mensili anticipate di € 450,00, oltre acconto spese per complessivi mensili € 70,00.

Si rimanda inoltre agli accertamenti esperiti presso l'Agenzia delle Entrate (allegato 1), restando inteso che quanto sopra accertato è riferito alla data della verifica e pertanto, considerate le tempistiche della vendita, chiunque intenda partecipare all'asta dovrà assumere le opportune informazioni per il tramite del Custode Giudiziario.

#### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

##### GRAVAMI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO

Sulla scorta degli elementi acquisiti presso l'Archivio di Stato e l'Ufficio Territoriale di Torino - Sezione Catasto Terreni, esaminata in epoca successiva la "Relazione sulle ricerche per la destinazione dei beni del Comune di Chieri (applicazione legge sugli usi civici)" presso il Commissariato per la liquidazione degli usi civici per il Piemonte, Liguria e Valle d'Aosta e della visura del sito della Regione Piemonte l'immobile esecutato non è gravato da censo, livello o uso civico.

#### **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 provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

**Convenzione edilizia** a rogito Notaio Giovanna Ioli di Torino del 18/04/2005 rep. 51306/18652, trascritta a Torino 2 il 16/05/2005 ai nn. 22552/14517 (allegato 2), tra il Comune di Chieri e l'Azienda Sanitaria Locale (A.S.L.) n. 8 ai sensi degli articoli 43 e 45 della L.R. n. 56 del 05/12/1977 e s.m.i., avente ad oggetto il Piano Esecutivo Convenzionato su terreni ubicati nel Comune di Chieri. Si precisa che con il medesimo atto la A.S.L. n. 8 ha ceduto gratuitamente al Comune di Chieri le aree a servizio dei lotti edificabili, individuate ai fini del rispetto degli standards di legge e necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

**Convenzione integrativa** alla suddetta convenzione a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21.09.2007 rep. 55824/21261, trascritta a Torino 2 il 11.10.2007 ai nn. 54800/32220 (allegato 3), tra il Comune di Chieri e la società esecutata unitamente ad altro soggetto attuatore.

**Convenzione edilizia** a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21.09.2007 rep. 55825/21262, trascritta a Torino 2 il 11.10.2007 ai nn. 54801/32221 (allegato 4), tra il Comune di Chieri e la società esecutata, ai sensi degli articoli 17 e 18 del D.P.R. 380/2001, relativa alla realizzazione di interventi di edilizia convenzionata per abitazione, avente validità di anni 20 dalla data di stipulazione.

Si precisa che, ai sensi dell'art. 11, a seguito di trasferimento della proprietà la parte acquirente, e successivamente i suoi eventuali aventi causa, subentra nella posizione giuridica della società esecutata concessionaria relativamente a tutti i diritti, oneri ed obblighi nascenti dalla medesima convenzione, con esclusione solamente di quelli relativi agli articoli 2, 3, 4, 5, 7 et 12.

Resta inteso che, nell'ambito della presente procedura esecutiva, il prezzo determinato non risulta vincolato ai sensi della suddetta convenzione, fermo restando che nel caso in cui

l'acquirente alienasse a sua volta l'immobile entro la data di validità, questi dovrà strettamente attenersi a quanto ivi contenuto.

**Regolamento di condominio** depositato con atto a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21/12/2010 rep. 60656/24724, registrato a Torino il 12/01/2011 al n. 845 (allegato 5).  
Dalla disamina di detto documento, non sono previsti specifici vincoli attinenti all'immobile in questione.

Si precisa altresì che i suddetti atti devono intendersi qui integralmente trascritti.

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

##### *4.2.1 Iscrizioni:*

**Ipoteca volontaria**, iscritta il 03/04/2008 a Torino 2 ai nn. 16591/3326, a favore  
, contro

Importo ipoteca: € 21.800.000,00.  
Importo capitale: € 10.900.000,00.

**Ipoteca conc. amministrativa/riscossione**, iscritta il 19/11/2021 a Torino 2 ai nn. 52115/9092,  
a favore , contro

Importo ipoteca: € 425.397,06.  
Importo capitale: € 212.698,53.

##### *4.2.2 Pignoramenti:*

**Pignoramento**, trascritto il 29/12/2023 a Torino 2 ai nn. 53747/40801, a favore di  
, contro

##### *4.2.3 Altre trascrizioni: Nessuna.*

##### *4.2.4 Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

Si rimanda all'allegato 100.

Si precisa che risulta sussistere contratto preliminare di compravendita trascritto a Torino 2 il 27/07/2023 ai nn. 33312/25402 con atto a rogito Notaio Maria Concetta Filippone del 24/07/2023 rep. 217874/9611 a favore di  
, ricomprensente, tra l'altro, gli immobili in oggetto.

#### **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

##### Alloggio e cantina

Gestione ordinaria:	€	0,00
Gestione riscaldamento:	€	0,00

##### Autorimessa privata sub. 69

Gestione ordinaria:	€	6,36
---------------------	---	------

Autorimessa privata sub. 86

Gestione ordinaria: € 4,70

Si precisa inoltre che:

- le spese condominiali, attinenti come per legge agli ultimi due anni, sono state desunte dalla comunicazione pervenuta in data 12/09/2024 dall'amministratore condominiale (allegato 7);
- in considerazione delle tempistiche di trasferimento e delle disposizioni di attuazione del Codice Civile, chiunque intenda partecipare alla vendita, nella sua immediatezza, dovrà in ogni caso preliminarmente verificare la situazione debitoria sia attuale che pregressa, fermo restando che anche le eventuali pendenze che verranno computate dall'amministratore successivamente alla data suddetta resteranno a esclusivo carico dell'acquirente;
- le spese di cancellazione trascrizioni ed iscrizioni computate sono da intendersi indicative e non vincolanti in quanto tale importo sarà soggetto a variazione in considerazione del prezzo di aggiudicazione del bene;
- per quanto concerne i procedimenti giudiziari di cui al n. 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c. dalle informazioni assunte presso lo sportello del Ruolo Generale Contenziosi del Tribunale di Torino e dalle ispezioni ipotecarie eseguite a nome della società esecutata, risulta quanto prodotto nell'allegato 9.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Alla data di trascrizione del pignoramento (29/12/2023), l'immobile in oggetto risultava in capo per la piena proprietà alla società

, in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Giuseppe Tomaselli di Torino del 17/11/2005 rep. 453743, trascritto a Torino 2 il 29/11/2005 ai nn. 57438/36318 (allegato 10), con il quale acquisiva la proprietà dell'area sulla quale edificava direttamente il compendio ricomprendente l'unità in questione.

Dante causa

, proprietaria in forza di atto di devoluzione - atto amministrativo del 19/06/2000 rep. 181, trascritto a Torino 2 il 09/12/2003 ai nn. 55881/37385.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1 PRATICHE EDILIZIE:

Dagli accertamenti esperiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Chieri, il compendio immobiliare ricomprendente l'immobile in questione risulta edificato in forza di Permesso di Costruire n. 182/2006 del 15/10/2007 nonché successiva Denuncia di Inizio Attività in variante 54/2010 prot. 3756 del 05/02/2010.

Si precisa inoltre che l'agibilità è da intendersi attestata a partire dal 29/01/2012, come da dichiarazione del Comune di Chieri in data 13/09/2012.

Si rimanda all'allegato 11.

### 7.2 SITUAZIONE URBANISTICA:

Dalla disamina della documentazione urbanistica disponibile sul sito internet del Comune di Chieri, il compendio ricomprendente l'immobile in questione risulta ricadere in Area Normativa Cr29 - aree di completamento come definite all'art. 13 punto f.l.r. 56/77.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

**8.1 CONFORMITÀ EDILIZIA:** **NESSUNA DIFFORMITÀ**

**8.2 CONFORMITÀ CATASTALE:** **NESSUNA DIFFORMITÀ**

**8.3 CONFORMITÀ URBANISTICA:** **NESSUNA DIFFORMITÀ**

**8.4 CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:** **NESSUNA DIFFORMITÀ**

IMMOBILI IN CHIERI (TO), VIALE DELLA REPUBBLICA N. 4  
VIA GIACINTO GIORDANO N. 5 / VIALE DELLA REPUBBLICA N. 12  
**ALLOGGIO, CANTINA, DUE AUTORIMESSE PRIVATE  
PER LA PIENA PROPRIETÀ**

**in Chieri (TO), Viale della Repubblica n. 4**

- con accesso dalla scala "E", al piano terzo (4° f.t.), **alloggio**, composto di ingresso su soggiorno-cucina, disimpegno, due camere, doppi servizi e ripostiglio, alle coerenze: distacco verso Viale della Repubblica, alloggio sub. 152, aria su corte esclusiva sub. 139 vano scala, pianerottolo, alloggio sub. 144, salvo altre;
- al piano interrato, **cantina** alle coerenze: intercapedine, cantina sub. 152, corridoio comune a due lati, cantina sub. 143, salvo altre.

**in Chieri (TO)**

**con accesso carraio da Via Giacinto Giordano n. 5 e Viale della Repubblica n. 12**

- al piano interrato, **autorimessa privata** alle coerenze: corsia di manovra, autorimessa sub. 68, autorimessa sub. 63, autorimessa sub. 70, salvo altre;
- al piano interrato, **autorimessa privata** alle coerenze: corsia di manovra, corridoio comune a due lati, autorimessa sub. 87, salvo altre.

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 879 sub. 145 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 748,86 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 4, piano: S1-3;
- foglio 52 particella 879 sub. 69 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 17 m<sup>2</sup>, rendita 91,31 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 5 - Viale della Repubblica n. 12, piano: S1;
- foglio 52 particella 879 sub. 86 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 15 m<sup>2</sup>, rendita 80,57 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 5 - Viale della Repubblica n. 12, piano: S1;

intestati , proprietà  
1000/1000.

Si rimanda all'allegato 98.

DESCRIZIONE:

Trattasi di fabbricato elevato a 4 piani fuori terra, oltre interrato, posto in zona periferica dotata dei principali servizi comunali, la cui costruzione risulta ultimata nel 2010, avente accesso pedonale dal civico 4 del Viale della Repubblica, nonché accessi carrai dal civico 12 del Viale della Repubblica e dal civico 5 della Via Giacinto Giordano, che presenta sinteticamente le seguenti caratteristiche: struttura portante in c.a., tetto a falde con mando di copertura in tegole; tamponamenti intonacati e tinteggiati al civile; orizzontamenti e solette balconi in laterocemento con ringhiere in ferro; serramenti esterni in pvc con interposti vetri doppi protetti da gelosie in pvc.

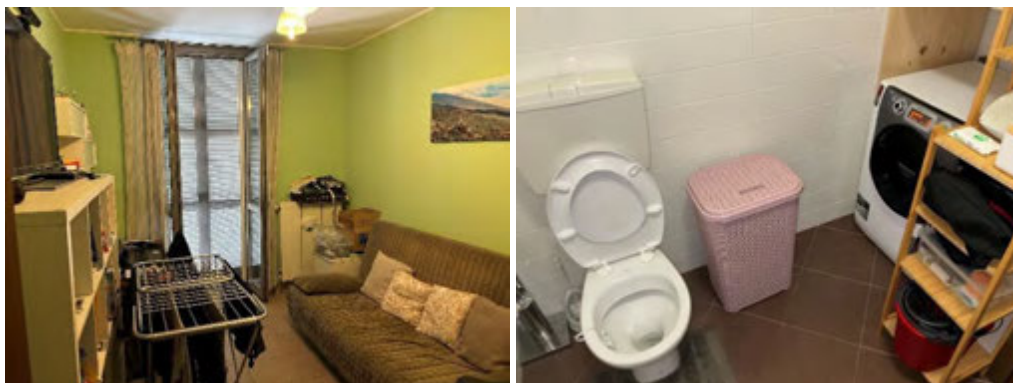
Ogni scala è dotata di ascensore e non dispone del servizio di portineria.

Stato manutentivo buono.

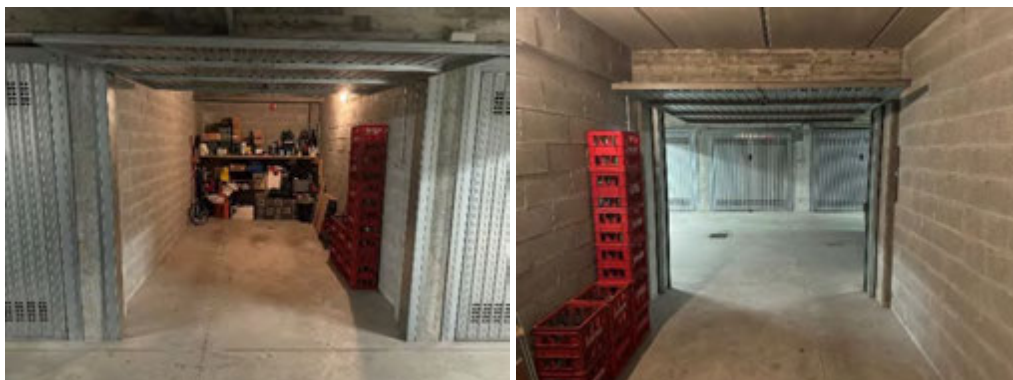


In merito ai materiali di finitura, impianti e dotazioni interne relative all'alloggio, si riferisce sinteticamente quanto segue: accesso da porta blindata; pavimentazioni in monocottura; rivestimenti in ceramica (bagno e pareti attrezzate angolo cottura); pareti intonacate e tinte al civile; porte interne in legno; impianto sanitario con dotazioni ordinarie; impianto elettrico intubato sottotraccia; impianto di riscaldamento centralizzato con corpi radianti in alluminio. Stato manutentivo: buono.





In merito alle autorimesse si riferisce sinteticamente quanto segue: accesso da portone basculante in lamiera zincata; pavimentazione in battuto di cemento liscio; pareti al grezzo in blocchi di cls; impianto elettrico intubato e graffiato a muro; assenza di ulteriori impianti. Stato manutentivo: buono.







Per una migliore comprensione si rimanda alla documentazione fotografica (allegato 101).

CLASSE ENERGETICA:

Dagli accertamenti effettuati presso il Sistema Informativo per la Prestazione Energetica degli Edifici della Regione Piemonte, non risultano sussistere Attestati di Prestazione Energetica.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Tenuto conto del contenuto della presente relazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della consistenza superficiera dei beni da ritenersi indicativa e non vincolante, come desumibile dalla visura catastale, del corrente stato occupazionale, dell'andamento del mercato immobiliare, delle indagini condotte, delle caratteristiche tecnico-costruttive e manutentive (vetustà, qualità e stato), delle risultanze emerse dagli accertamenti eseguiti presso i pubblici uffici e sulla località, della sussistenza delle già citate convenzioni edilizie, si ritiene di procedere alla determinazione del più probabile valore attuale di mercato dei beni eseguiti in via prudentiale, adottando un criterio di stima sintetico-comparativo, come segue:

alloggio e cantina - mq. 87,00 x €/mq. 1.400,00 = € 121.800,00

autorimessa sub. 69 - mq. 18,00 x €/mq. 600,00 = 10.800,00

autorimessa sub. 86 - mq. 16,00 x €/mq. 600,00 = 9.600,00

e così per complessivi € 142.200,00 (centoquarantadueemiladuecento/00)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

**€ 142.200,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La perizia è svolta con riserva:

- sugli eventuali vizi e/o difetti occulti, non rilevabili da semplici sopralluoghi nei tempi a disposizione;
- sulla conformità normativa di tutti gli impianti;
- sulla interpretazione di tutte le normative urbanistico edilizie comunali qualora sia assente un progetto da esaminare.

Inoltre il valore finale assegnato deve intendersi nello stato di fatto e di diritto in cui il bene attualmente si trova, comprensivo di accessori e pertinenze, a corpo e non a misura, come visto e piaciuto con annessi diritti, azioni, ragioni, vincoli e servitù attive e passive, fissi ed infissi, annessi e connessi, salvo migliori e più esatti confini e dati catastali, fermo restando che chiunque intenda partecipare alla vendita giudiziaria, dovrà preventivamente verificare a propria cura e spese lo stato dei luoghi e locativo, la situazione tecnico-giuridico amministrativa senza poter vantare, a seguito di un eventuale trasferimento, qualsivoglia diritto o rivalsa nei confronti della procedura e dei suoi professionisti.

### VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

Alloggio, cantina e autorimesse € 142.200,00

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap. 8): € 0,00

Si precisa che nel caso di specie non si applica alcuna riduzione di valore, in quanto le spese condominiali insolute sono già state decurtate ed ulteriori voci quali esemplificativamente: differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, assenza di garanzia per vizi, immediatezza vendita, ecc..., tengono già in debito conto delle determinazioni estimative qui assunte e della tipologia di vendita giudiziaria

€ 0,00

Spese di cancellazione trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: € 1.134,00

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art 568 c.p.c.: € 11,06

Riduzione per arrotondamento: € 54,94

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova

€ 141.000,00

## LOTTO 23

### 1. IDENTIFICAZIONE BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

#### PER LA PIENA PROPRIETÀ

#### in Chieri (TO), Viale della Repubblica n. 4

- con accesso dalla scala "F", al piano primo (2° f.t.), **alloggio**, composto di ingresso su soggiorno-cucina, disimpegno, due camere, doppi servizi e ripostiglio, alle coerenze: distacco verso Viale della Repubblica, alloggio sub. 149, pianerottolo, vano scala, aria su corte esclusiva sub. 146, alloggio sub. 141, salvo altre;
- al piano interrato, **cantina** alle coerenze: intercapedine, cantina sub. 149, corridoio comune, cantina sub. 147, salvo altre.

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 879 sub. 148 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 748,86 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 4, piano: S1-1, intestato , proprietà 1000/1000.

Si rimanda all'allegato 102.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza catastale complessiva alloggio e cantina:	88,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 110.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 107.000,00

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava occupato da

, in forza di contratto di locazione registrato a Torino 3 il 21/12/2023 al n. 13369, serie 3T (allegato 103).

Durata del contratto dal 01/03/2024 al 28/02/2027. Canone annuo € 4.740,00 (quattromilasettecentoquaranta/00) da pagarsi in rate mensili anticipate di € 395,00, oltre acconto spese per complessivi mensili € 75,00.

Si rimanda inoltre agli accertamenti esperiti presso l'Agenzia delle Entrate (allegato 1), restando inteso che quanto sopra accertato è riferito alla data della verifica e pertanto, considerate le tempistiche della vendita, chiunque intenda partecipare all'asta dovrà assumere le opportune informazioni per il tramite del Custode Giudiziario.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### GRAVAMI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO

Sulla scorta degli elementi acquisiti presso l'Archivio di Stato e l'Ufficio Territoriale di Torino - Sezione Catasto Terreni, esaminata in epoca successiva la "Relazione sulle ricerche per la destinazione dei beni del Comune di Chieri (applicazione legge sugli usi civici)" presso il

Commissariato per la liquidazione degli usi civici per il Piemonte, Liguria e Valle d'Aosta e della visura del sito della Regione Piemonte l'immobile esecutato non è gravato da censo, livello o uso civico.

#### **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 provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

**Convenzione edilizia** a rogito Notaio Giovanna Ioli di Torino del 18/04/2005 rep. 51306/18652, trascritta a Torino 2 il 16/05/2005 ai nn. 22552/14517 (allegato 2), tra il Comune di Chieri e l'Azienda Sanitaria Locale (A.S.L.) n. 8 ai sensi degli articoli 43 e 45 della L.R. n. 56 del 05/12/1977 e s.m.i., avente ad oggetto il Piano Esecutivo Convenzionato su terreni ubicati nel Comune di Chieri. Si precisa che con il medesimo atto la A.S.L. n. 8 ha ceduto gratuitamente al Comune di Chieri le aree a servizio dei lotti edificabili, individuate ai fini del rispetto degli standards di legge e necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

**Convenzione integrativa** alla suddetta convenzione a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21.09.2007 rep. 55824/21261, trascritta a Torino 2 il 11.10.2007 ai nn. 54800/32220 (allegato 3), tra il Comune di Chieri e la società esecutata unitamente ad altro soggetto attuatore.

**Convenzione edilizia** a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21.09.2007 rep. 55825/21262, trascritta a Torino 2 il 11.10.2007 ai nn. 54801/32221 (allegato 4), tra il Comune di Chieri e la società esecutata, ai sensi degli articoli 17 e 18 del D.P.R. 380/2001, relativa alla realizzazione di interventi di edilizia convenzionata per abitazione, avente validità di anni 20 dalla data di stipulazione.

Si precisa che, ai sensi dell'art. 11, a seguito di trasferimento della proprietà la parte acquirente, e successivamente i suoi eventuali aventi causa, subentra nella posizione giuridica della società esecutata concessionaria relativamente a tutti i diritti, oneri ed obblighi nascenti dalla medesima convenzione, con esclusione solamente di quelli relativi agli articoli 2, 3, 4, 5, 7 et 12.

Resta inteso che, nell'ambito della presente procedura esecutiva, il prezzo determinato non risulta vincolato ai sensi della suddetta convenzione, fermo restando che nel caso in cui l'acquirente alienasse a sua volta l'immobile entro la data di validità, questi dovrà strettamente attenersi a quanto ivi contenuto.

**Regolamento di condominio** depositato con atto a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21/12/2010 rep. 60656/24724, registrato a Torino il 12/01/2011 al n. 845 (allegato 5).

Dalla disamina di detto documento, non sono previsti specifici vincoli attinenti all'immobile in questione.

Si precisa altresì che i suddetti atti devono intendersi qui integralmente trascritti.

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

4.2.1 *Iscrizioni:*

**Ipoteca volontaria**, iscritta il 03/04/2008 a Torino 2 ai nn. 16591/3326, a favore

, contro

Importo ipoteca: € 21.800.000,00.

Importo capitale: € 10.900.000,00.

**Ipoteca conc. amministrativa/riscossione**, iscritta il 19/03/2021 a Torino 2 ai nn. 11658/1811,  
a favore \_\_\_\_\_, contro \_\_\_\_\_

Importo ipoteca: € 181.866,00.

Importo capitale: € 90.933,00.

**Ipoteca conc. amministrativa/riscossione**, iscritta il 19/11/2021 a Torino 2 ai nn. 52115/9092,  
a favore \_\_\_\_\_, contro \_\_\_\_\_

Importo ipoteca: € 425.397,06.

Importo capitale: € 212.698,53.

#### 4.2.2 *Pignoramenti:*

**Pignoramento**, trascritto il 29/12/2023 a Torino 2 ai nn. 53747/40801, a favore di \_\_\_\_\_,  
contro \_\_\_\_\_

#### 4.2.3 *Altre trascrizioni: Nessuna.*

#### 4.2.4 *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

Si rimanda all'allegato 104.

### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Gestione ordinaria:	€ 654,95
Gestione riscaldamento:	€ 157,54

Si precisa inoltre che:

- le spese condominiali, attinenti come per legge agli ultimi due anni, sono state desunte dalla comunicazione pervenuta in data 12/09/2024 dall'amministratore condominiale (allegato 7);
- in considerazione delle tempistiche di trasferimento e delle disposizioni di attuazione del Codice Civile, chiunque intenda partecipare alla vendita, nella sua immediatezza, dovrà in ogni caso preliminarmente verificare la situazione debitoria sia attuale che pregressa, fermo restando che anche le eventuali pendenze che verranno computate dall'amministratore successivamente alla data suddetta resteranno a esclusivo carico dell'acquirente;
- le spese di cancellazione trascrizioni ed iscrizioni computate sono da intendersi indicative e non vincolanti in quanto tale importo sarà soggetto a variazione in considerazione del prezzo di aggiudicazione del bene;
- per quanto concerne i procedimenti giudiziari di cui al n. 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c. dalle informazioni assunte presso lo sportello del Ruolo Generale Contenziosi del Tribunale di Torino e dalle ispezioni ipotecarie eseguite a nome della società esecutata, risulta quanto prodotto nell'allegato 9.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Alla data di trascrizione del pignoramento (29/12/2023), l'immobile in oggetto risultava in capo per la piena proprietà alla società  
, in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Giuseppe Tomaselli di Torino del 17/11/2005 rep. 453743, trascritto a Torino 2 il 29/11/2005 ai nn. 57438/36318 (allegato 10), con il quale acquisiva la proprietà dell'area sulla quale edificava direttamente il compendio ricomprendente l'unità in questione.

### Dante causa

, proprietaria in  
forza di atto di devoluzione - atto amministrativo del 19/06/2000 rep. 181, trascritto a Torino 2 il 09/12/2003 ai nn. 55881/37385.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1 PRATICHE EDILIZIE:

Dagli accertamenti esperiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Chieri, il compendio immobiliare ricomprendente l'immobile in questione risulta edificato in forza di Permesso di Costruire n. 182/2006 del 15/10/2007 nonché successiva Denuncia di Inizio Attività in variante 54/2010 prot. 3756 del 05/02/2010.

Si precisa inoltre che l'agibilità è da intendersi attestata a partire dal 29/01/2012, come da dichiarazione del Comune di Chieri in data 13/09/2012.

Si rimanda all'allegato 11.

### 7.2 SITUAZIONE URBANISTICA:

Dalla disamina della documentazione urbanistica disponibile sul sito internet del Comune di Chieri, il compendio ricomprendente l'immobile in questione risulta ricadere in Area Normativa Cr29 - aree di completamento come definite all'art. 13 punto f.l.r. 56/77.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1 CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2 CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3 CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4 CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

IMMOBILE IN CHIERI (TO), VIALE DELLA REPUBBLICA N. 4

## ALLOGGIO E CANTINA PER LA PIENA PROPRIETÀ

**in Chieri (TO), Viale della Repubblica n. 4**

- con accesso dalla scala "F", al piano primo (2° f.t.), **alloggio**, composto di ingresso su soggiorno-cucina, disimpegno, due camere, doppi servizi e ripostiglio, alle coerenze: distacco verso Viale della Repubblica, alloggio sub. 149, pianerottolo, vano scala, aria su corte esclusiva sub. 146, alloggio sub. 141, salvo altre;
- al piano interrato, **cantina** alle coerenze: intercapedine, cantina sub. 149, corridoio comune, cantina sub. 147, salvo altre.

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 879 sub. 148 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 748,86 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 4, piano: S1-1, intestato , proprietà 1000/1000.

Si rimanda all'allegato 102.

DESCRIZIONE:

Trattasi di fabbricato elevato a 4 piani fuori terra, oltre interrato, posto in zona periferica dotata dei principali servizi comunali, la cui costruzione risulta ultimata nel 2010, avente accesso pedonale dal civico 4 del Viale della Repubblica, nonché accessi carrai dal civico 12 del Viale della Repubblica e dal civico 5 della Via Giacinto Giordano, che presenta sinteticamente le seguenti caratteristiche: struttura portante in c.a., tetto a falde con mando di copertura in tegole; tamponamenti intonacati e tinteggiati al civile; orizzontamenti e solette balconi in laterocemento con ringhiere in ferro; serramenti esterni in pvc con interposti vetri doppi protetti da gelosie in pvc.

Ogni scala è dotata di ascensore e non dispone del servizio di portineria.

Stato manutentivo buono.





In merito ai materiali di finitura, impianti e dotazioni interne relative all'alloggio, si riferisce sinteticamente quanto segue: accesso da porta blindata; pavimentazioni in monocottura; rivestimenti in ceramica (bagno e pareti attrezzate angolo cottura); pareti intonacate e tinteggiate al civile; porte interne in legno; impianto sanitario con dotazioni ordinarie; impianto elettrico intubato sottotraccia; impianto di riscaldamento centralizzato con corpi radianti in alluminio. Stato manutentivo: buono.







Per una migliore comprensione si rimanda alla documentazione fotografica (allegato 105).

CLASSE ENERGETICA:

Dagli accertamenti effettuati presso il Sistema Informativo per la Prestazione Energetica degli Edifici della Regione Piemonte, non risultano sussistere Attestati di Prestazione Energetica.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Tenuto conto del contenuto della presente relazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della consistenza superficiale del bene da ritenersi indicativa e non vincolante, come desumibile dalla visura catastale, del corrente stato occupazionale, dell'andamento del mercato immobiliare, delle indagini condotte, delle caratteristiche tecnico-costruttive e manutentive (vetustà, qualità e stato), delle risultanze emerse dagli accertamenti eseguiti presso i pubblici uffici e sulla località, della sussistenza delle già citate convenzioni edilizie, si ritiene di procedere alla determinazione del più probabile valore attuale di mercato del bene eseguito in via prudenziale, adottando un criterio di stima sintetico-comparativo, come segue:

mq. 88,00 x €/mq. 1.250,00 = € 110.000,00 (centodiecimila/00)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **€ 110.000,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La perizia è svolta con riserva:

- sugli eventuali vizi e/o difetti occulti, non rilevabili da semplici sopralluoghi nei tempi a disposizione;
- sulla conformità normativa di tutti gli impianti;

- sulla interpretazione di tutte le normative urbanistico edilizie comunali qualora sia assente un progetto da esaminare.

Inoltre il valore finale assegnato deve intendersi nello stato di fatto e di diritto in cui il bene attualmente si trova, comprensivo di accessori e pertinenze, a corpo e non a misura, come visto e piaciuto con annessi diritti, azioni, ragioni, vincoli e servitù attive e passive, fissi ed infissi, annessi e connessi, salvo migliori e più esatti confini e dati catastali, fermo restando che chiunque intenda partecipare alla vendita giudiziaria, dovrà preventivamente verificare a propria cura e spese lo stato dei luoghi e locativo, la situazione tecnico-giuridico amministrativa senza poter vantare, a seguito di un eventuale trasferimento, qualsivoglia diritto o rivalsa nei confronti della procedura e dei suoi professionisti.

#### **VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

Alloggio e cantina € **110.000,00**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap. 8): € **0,00**

Si precisa che nel caso di specie non si applica alcuna riduzione di valore, in quanto le spese condominiali insolute sono già state decurtate ed ulteriori voci quali esemplificativamente: differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, assenza di garanzia per vizi, immediatezza vendita, ecc..., tengono già in debito conto delle determinazioni estimative qui assunte e della tipologia di vendita giudiziaria

€ **0,00**

Spese di cancellazione trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: € **1.522,00**

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art 568 c.p.c.: € **812,49**

Riduzione per arrotondamento: € **665,51**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova

€ **107.000,00**

## LOTTO 24

### 1. IDENTIFICAZIONE BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

#### PER LA PIENA PROPRIETÀ

##### in Chieri (TO), Viale della Repubblica n. 4

- con accesso dalla scala "F", al piano secondo (3° f.t.), **alloggio**, composto di ingresso su soggiorno-cucina, disimpegno, due camere, doppi servizi e ripostiglio, alle coerenze: aria su corte esclusiva sub. 147, vano scala, pianerottolo, alloggio sub. 150, salvo altre;
- al piano interrato, **cantina** alle coerenze: intercapedine, cantina sub. 153, corridoio comune, cantina sub. 150, salvo altre.

##### in Chieri (TO)

##### con accesso carraio da Via Giacinto Giordano n. 5 e Viale della Repubblica n. 12

- al piano interrato, **autorimessa privata** alle coerenze: corsia di manovra, rampa carraia, autorimessa sub. 38, autorimessa sub. 40, salvo altre.

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 879 sub. 151 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 748,86 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 4, piano: S1-2;
- foglio 52 particella 879 sub. 39 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 23 m<sup>2</sup>, rendita 123,54 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 5 - Viale della Repubblica n. 12, piano: S1;

intestati

, proprietà

1000/1000.

Si rimanda all'allegato 106.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza catastale complessiva alloggio e cantina: 86,00 m<sup>2</sup>  
Consistenza catastale complessiva autorimessa: 24,00 m<sup>2</sup>

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto  
in cui si trova: € 130.500,00  
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto  
e di diritto in cui si trova: € 129.000,00

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Al momento del sopralluogo gli immobili risultavano occupati da

, in forza di contratto di locazione registrato a Pinerolo il 06/09/2016 al n. 3885, serie 3T (allegato 107).

Durata del contratto dal 01/10/2016 al 30/09/2020, prorogato fino al 30/09/2024. Canone annuo € 5.880,00 (cinquemilaottocentoottanta/00) da pagarsi in rate mensili anticipate di € 490,00, oltre acconto spese per complessivi mensili € 76,00.

Si rimanda inoltre agli accertamenti esperiti presso l'Agenzia delle Entrate (allegato 1), restando

inteso che quanto sopra accertato è riferito alla data della verifica e pertanto, considerate le tempistiche della vendita, chiunque intenda partecipare all'asta dovrà assumere le opportune informazioni per il tramite del Custode Giudiziario.

#### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

##### GRAVAMI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO

Sulla scorta degli elementi acquisiti presso l'Archivio di Stato e l'Ufficio Territoriale di Torino - Sezione Catasto Terreni, esaminata in epoca successiva la "Relazione sulle ricerche per la destinazione dei beni del Comune di Chieri (applicazione legge sugli usi civici)" presso il Commissariato per la liquidazione degli usi civici per il Piemonte, Liguria e Valle d'Aosta e della visura del sito della Regione Piemonte l'immobile esecutato non è gravato da censo, livello o uso civico.

#### **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 provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

**Convenzione edilizia** a rogito Notaio Giovanna Ioli di Torino del 18/04/2005 rep. 51306/18652, trascritta a Torino 2 il 16/05/2005 ai nn. 22552/14517 (allegato 2), tra il Comune di Chieri e l'Azienda Sanitaria Locale (A.S.L.) n. 8 ai sensi degli articoli 43 e 45 della L.R. n. 56 del 05/12/1977 e s.m.i., avente ad oggetto il Piano Esecutivo Convenzionato su terreni ubicati nel Comune di Chieri. Si precisa che con il medesimo atto la A.S.L. n. 8 ha ceduto gratuitamente al Comune di Chieri le aree a servizio dei lotti edificabili, individuate ai fini del rispetto degli standards di legge e necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

**Convenzione integrativa** alla suddetta convenzione a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21.09.2007 rep. 55824/21261, trascritta a Torino 2 il 11.10.2007 ai nn. 54800/32220 (allegato 3), tra il Comune di Chieri e la società esecutata unitamente ad altro soggetto attuatore.

**Convenzione edilizia** a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21.09.2007 rep. 55825/21262, trascritta a Torino 2 il 11.10.2007 ai nn. 54801/32221 (allegato 4), tra il Comune di Chieri e la società esecutata, ai sensi degli articoli 17 e 18 del D.P.R. 380/2001, relativa alla realizzazione di interventi di edilizia convenzionata per abitazione, avente validità di anni 20 dalla data di stipulazione.

Si precisa che, ai sensi dell'art. 11, a seguito di trasferimento della proprietà la parte acquirente, e successivamente i suoi eventuali aventi causa, subentra nella posizione giuridica della società esecutata concessionaria relativamente a tutti i diritti, oneri ed obblighi nascenti dalla medesima convenzione, con esclusione solamente di quelli relativi agli articoli 2, 3, 4, 5, 7 e 12.

Resta inteso che, nell'ambito della presente procedura esecutiva, il prezzo determinato non risulta vincolato ai sensi della suddetta convenzione, fermo restando che nel caso in cui l'acquirente alienasse a sua volta l'immobile entro la data di validità, questi dovrà strettamente attenersi a quanto ivi contenuto.

**Regolamento di condominio** depositato con atto a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21/12/2010 rep. 60656/24724, registrato a Torino il 12/01/2011 al n. 845 (allegato 5).

Dalla disamina di detto documento, non sono previsti specifici vincoli attinenti all'immobile in

questione.

Si precisa altresì che i suddetti atti devono intendersi qui integralmente trascritti.

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

##### *4.2.1 Iscrizioni:*

**Ipoteca volontaria**, iscritta il 03/04/2008 a Torino 2 ai nn. 16591/3326, a favore  
, contro

Importo ipoteca: € 21.800.000,00.  
Importo capitale: € 10.900.000,00.

**Ipoteca conc. amministrativa/riscossione**, iscritta il 19/03/2021 a Torino 2 ai nn. 11658/1811,  
a favore , contro

Importo ipoteca: € 181.866,00.  
Importo capitale: € 90.933,00.

*Si precisa che la suddetta ipoteca colpisce, oltre ad altri, esclusivamente l'autorimessa distinta al C.F. Foglio 52, part. 879, sub. 39.*

**Ipoteca conc. amministrativa/riscossione**, iscritta il 19/11/2021 a Torino 2 ai nn. 52115/9092,  
a favore , contro

Importo ipoteca: € 425.397,06.  
Importo capitale: € 212.698,53.

##### *4.2.2 Pignoramenti:*

**Pignoramento**, trascritto il 29/12/2023 a Torino 2 ai nn. 53747/40801, a favore di  
, contro

##### *4.2.3 Altre trascrizioni: Nessuna.*

##### *4.2.4 Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

Si rimanda all'allegato 108.

Si precisa che risulta sussistere contratto preliminare di compravendita trascritto a Torino 2 il 27/07/2023 ai nn. 33312/25402 con atto a rogito Notaio Maria Concetta Filippone del 24/07/2023 rep. 217874/9611 a favore di

, ricomprensente, tra l'altro, l'alloggio distinto al C.F. Foglio 52, part. 879, sub. 151.

#### **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

##### Alloggio e cantina

Gestione ordinaria:	€	0,00
Gestione riscaldamento:	€	0,00

Autorimessa privata

Gestione ordinaria: € 7,63

Si precisa inoltre che:

- le spese condominiali, attinenti come per legge agli ultimi due anni, sono state desunte dalla comunicazione pervenuta in data 12/09/2024 dall'amministratore condominiale (allegato 7);
- in considerazione delle tempistiche di trasferimento e delle disposizioni di attuazione del Codice Civile, chiunque intenda partecipare alla vendita, nella sua immediatezza, dovrà in ogni caso preliminarmente verificare la situazione debitoria sia attuale che pregressa, fermo restando che anche le eventuali pendenze che verranno computate dall'amministratore successivamente alla data suddetta resteranno a esclusivo carico dell'acquirente;
- le spese di cancellazione trascrizioni ed iscrizioni computate sono da intendersi indicative e non vincolanti in quanto tale importo sarà soggetto a variazione in considerazione del prezzo di aggiudicazione del bene;
- per quanto concerne i procedimenti giudiziari di cui al n. 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c. dalle informazioni assunte presso lo sportello del Ruolo Generale Contenziosi del Tribunale di Torino e dalle ispezioni ipotecarie eseguite a nome della società esecutata, risulta quanto prodotto nell'allegato 9.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Alla data di trascrizione del pignoramento (29/12/2023), l'immobile in oggetto risultava in capo per la piena proprietà alla società

, in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Giuseppe Tomaselli di Torino del 17/11/2005 rep. 453743, trascritto a Torino 2 il 29/11/2005 ai nn. 57438/36318 (allegato 10), con il quale acquisiva la proprietà dell'area sulla quale edificava direttamente il compendio ricomprendente l'unità in questione.

Dante causa

, proprietaria in forza di atto di devoluzione - atto amministrativo del 19/06/2000 rep. 181, trascritto a Torino 2 il 09/12/2003 ai nn. 55881/37385.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1 PRATICHE EDILIZIE:

Dagli accertamenti esperiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Chieri, il compendio immobiliare ricomprendente l'immobile in questione risulta edificato in forza di Permesso di Costruire n. 182/2006 del 15/10/2007 nonché successiva Denuncia di Inizio Attività in variante 54/2010 prot. 3756 del 05/02/2010.

Si precisa inoltre che l'agibilità è da intendersi attestata a partire dal 29/01/2012, come da dichiarazione del Comune di Chieri in data 13/09/2012.

Si rimanda all'allegato 11.

### 7.2 SITUAZIONE URBANISTICA:

Dalla disamina della documentazione urbanistica disponibile sul sito internet del Comune di Chieri, il compendio ricomprendente l'immobile in questione risulta ricadere in Area Normativa Cr29 - aree di completamento come definite all'art. 13 punto f.l.r. 56/77.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

**8.1 CONFORMITÀ EDILIZIA:** **NESSUNA DIFFORMITÀ**

**8.2 CONFORMITÀ CATASTALE:** **NESSUNA DIFFORMITÀ**

**8.3 CONFORMITÀ URBANISTICA:** **NESSUNA DIFFORMITÀ**

**8.4 CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:** **NESSUNA DIFFORMITÀ**

IMMOBILI IN CHIERI (TO), VIALE DELLA REPUBBLICA N. 4  
VIA GIACINTO GIORDANO N. 5 / VIALE DELLA REPUBBLICA N. 12  
**ALLOGGIO, CANTINA E AUTORIMESSA PRIVATA  
PER LA PIENA PROPRIETÀ**

**in Chieri (TO), Viale della Repubblica n. 4**

- con accesso dalla scala "F", al piano secondo (3° f.t.), **alloggio**, composto di ingresso su soggiorno-cucina, disimpegno, due camere, doppi servizi e ripostiglio, alle coerenze: aria su corte esclusiva sub. 147, vano scala, pianerottolo, alloggio sub. 150, salvo altre;
- al piano interrato, **cantina** alle coerenze: intercapedine, cantina sub. 153, corridoio comune, cantina sub. 150, salvo altre.

**in Chieri (TO)**

**con accesso carraio da Via Giacinto Giordano n. 5 e Viale della Repubblica n. 12**

- al piano interrato, **autorimessa privata** alle coerenze: corsia di manovra, rampa carraia, autorimessa sub. 38, autorimessa sub. 40, salvo altre.

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 879 sub. 151 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 748,86 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 4, piano: S1-2;
- foglio 52 particella 879 sub. 39 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 23 m<sup>2</sup>, rendita 123,54 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 5 - Viale della Repubblica n. 12, piano: S1;

intestati \_\_\_\_\_, proprietà  
1000/1000.

Si rimanda all'allegato 106.

DESCRIZIONE:

Trattasi di fabbricato elevato a 4 piani fuori terra, oltre interrato, posto in zona periferica dotata dei principali servizi comunali, la cui costruzione risulta ultimata nel 2010, avente accesso pedonale dal civico 4 del Viale della Repubblica, nonché accessi carrai dal civico 12 del Viale della Repubblica e dal civico 5 della Via Giacinto Giordano, che presenta sinteticamente le seguenti caratteristiche: struttura portante in c.a., tetto a falde con mando di copertura in tegole; tamponamenti intonacati e tinteggiati al civile; orizzontamenti e solette balconi in laterocemento con ringhiere in ferro; serramenti esterni in pvc con interposti vetri doppi protetti da gelosie in pvc.

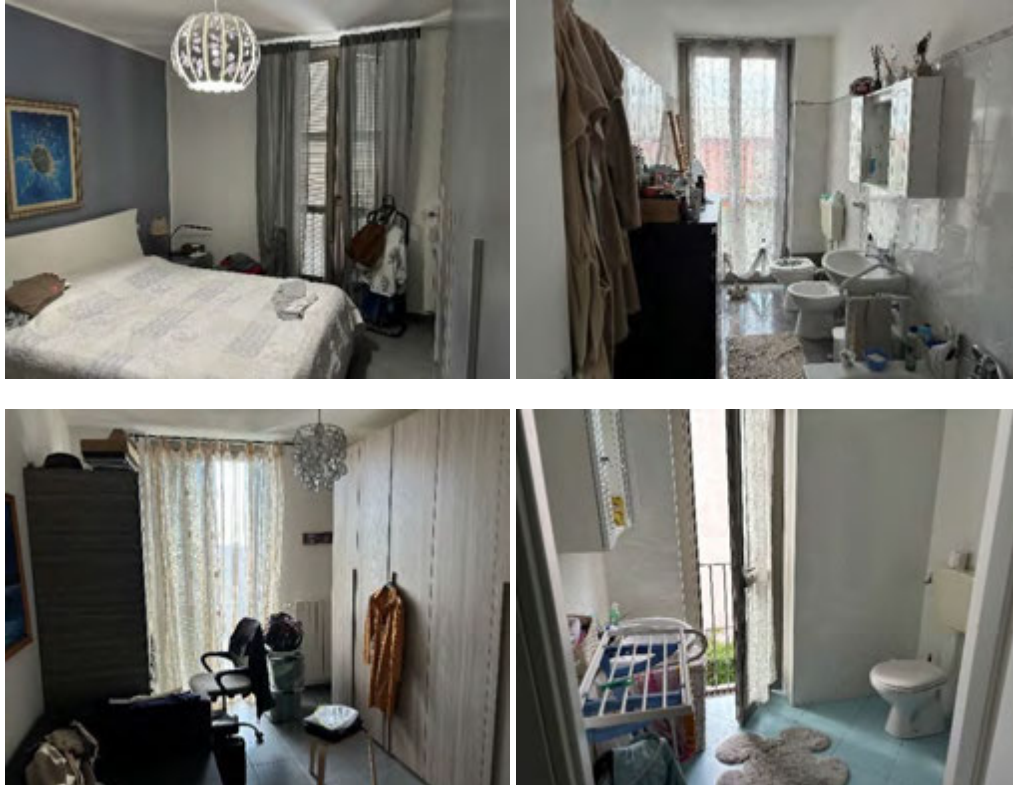
Ogni scala è dotata di ascensore e non dispone del servizio di portineria.  
Stato manutentivo buono.



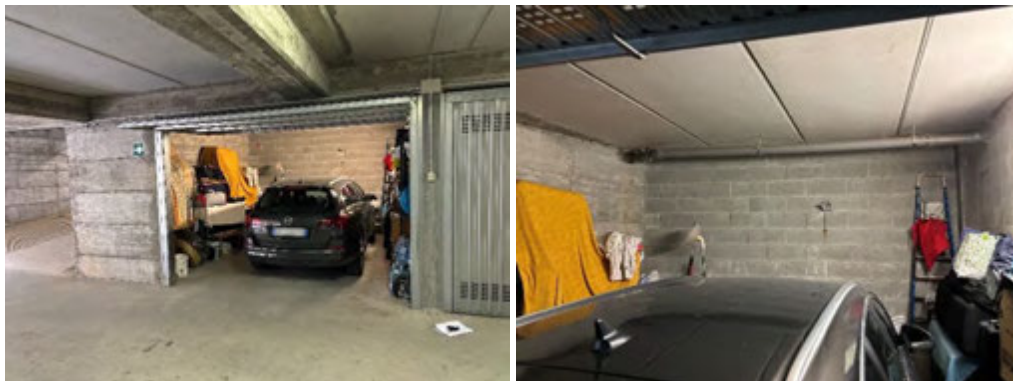


In merito ai materiali di finitura, impianti e dotazioni interne relative all'alloggio, si riferisce sinteticamente quanto segue: accesso da porta blindata; pavimentazioni in monocottura; rivestimenti in ceramica (bagno e pareti attrezzate angolo cottura); pareti intonacate e tinteggiate al civile; porte interne in legno; impianto sanitario con dotazioni ordinarie; impianto elettrico intubato sottotraccia; impianto di riscaldamento centralizzato con corpi radianti in alluminio. Stato manutentivo: buono.





In merito all'autorimessa si riferisce sinteticamente quanto segue: accesso da portone basculante in lamiera zincata; pavimentazione in battuto di cemento liscio; pareti al grezzo in blocchi di cls; impianto elettrico intubato e graffiato a muro; assenza di ulteriori impianti. Stato manutentivo: buono.



Per una migliore comprensione si rimanda alla documentazione fotografica (allegato 109).

CLASSE ENERGETICA:

Dagli accertamenti effettuati presso il Sistema Informativo per la Prestazione Energetica degli Edifici della Regione Piemonte, non risultano sussistere Attestati di Prestazione Energetica.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Tenuto conto del contenuto della presente relazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della consistenza superficiaria dei beni da ritenersi indicativa e non vincolante, come desumibile dalla visura catastale, del corrente stato occupazionale, dell'andamento del mercato immobiliare, delle indagini condotte, delle caratteristiche tecnico-costruttive e manutentive (vetustà, qualità e stato), delle risultanze emerse dagli accertamenti eseguiti presso i pubblici uffici e sulla località, della sussistenza delle già citate convenzioni edilizie, si ritiene di procedere alla determinazione del più probabile valore attuale di mercato dei beni eseguiti in via prudenziale, adottando un criterio di stima sintetico-comparativo, come segue:

alloggio e cantina - mq. 86,00 x €/mq. 1.350,00 = € 116.100,00

autorimessa - mq. 24,00 x €/mq. 600,00 = 14.400,00

e così per complessivi € 130.500,00 (centotrentamilacinquecento/00)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **€ 130.500,00**

## **9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

La perizia è svolta con riserva:

- sugli eventuali vizi e/o difetti occulti, non rilevabili da semplici sopralluoghi nei tempi a disposizione;
- sulla conformità normativa di tutti gli impianti;
- sulla interpretazione di tutte le normative urbanistico edilizie comunali qualora sia assente un progetto da esaminare.

Inoltre il valore finale assegnato deve intendersi nello stato di fatto e di diritto in cui il bene attualmente si trova, comprensivo di accessori e pertinenze, a corpo e non a misura, come visto e piaciuto con annessi diritti, azioni, vincoli e servitù attive e passive, fissi ed infissi, annessi e connessi, salvo migliori e più esatti confini e dati catastali, fermo restando che chiunque intenda partecipare alla vendita giudiziaria, dovrà preventivamente verificare a propria cura e spese lo stato dei luoghi e locativo, la situazione tecnico-giuridico amministrativa senza poter vantare, a seguito di un eventuale trasferimento, qualsivoglia diritto o rivalsa nei confronti della procedura e dei suoi professionisti.

### **VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

Alloggio, cantina e autorimessa **€ 130.500,00**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap. 8): **€ 0,00**

211

---

Relazione estimativa di Consulenza Tecnica d'Ufficio

Procedura esecutiva n. 2/2024 R.G.E.

promossa da:

contro:

Si precisa che nel caso di specie non si applica alcuna riduzione di valore, in quanto le spese condominiali insolute sono già state decurtate ed ulteriori voci quali esemplificativamente: differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, assenza di garanzia per vizi, immediatezza vendita, ecc..., tengono già in debito conto delle determinazioni estimative qui assunte e della tipologia di vendita giudiziaria

	€	0,00
Spese di cancellazione trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€	1.370,00
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art 568 c.p.c.:	€	7,63
Riduzione per arrotondamento:	€	122,37
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova		<b>€ 129.000,00</b>

## LOTTO 25

### 1. IDENTIFICAZIONE BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

#### PER LA PIENA PROPRIETÀ

##### in Chieri (TO), Viale della Repubblica n. 4

- con accesso dalla scala "F", al piano terzo (4° f.t.), **alloggio**, composto di ingresso su soggiorno-cucina, disimpegno, due camere, doppi servizi e ripostiglio, alle coerenze: distacco verso Viale della Repubblica, alloggio sub. 153, pianerottolo, vano scala, aria su corte esclusiva sub. 146, alloggio sub. 145, salvo altre;
- al piano interrato, **cantina** alle coerenze: intercapedine, cantina sub. 146, corridoio comune a due lati, cantina sub. 145, salvo altre.

##### in Chieri (TO)

##### con accesso carraio da Via Giacinto Giordano n. 5 e Viale della Repubblica n. 12

- al piano interrato, **autorimessa privata** alle coerenze: corsia di manovra, autorimessa sub. 37, autorimessa sub. 39, rampa carraia, salvo altre;
- al piano interrato, **autorimessa privata** alle coerenze: corsia di manovra, terrapieno, intercapedine, corridoio comune, salvo altre.

#### Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 879 sub. 152 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 748,86 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 4, piano: S1-3;
- foglio 52 particella 879 sub. 38 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 17 m<sup>2</sup>, rendita 91,31 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 5 - Viale della Repubblica n. 12, piano: S1;
- foglio 52 particella 879 sub. 85 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 18 m<sup>2</sup>, rendita 96,68 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 5 - Viale della Repubblica n. 12, piano: S1;

intestati \_\_\_\_\_, proprietà  
1000/1000.

Si rimanda all'allegato 110.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza catastale complessiva alloggio e cantina:	88,00 m <sup>2</sup>
Consistenza catastale complessiva autorimessa sub. 38:	19,00 m <sup>2</sup>
Consistenza catastale complessiva autorimessa sub. 85:	19,00 m <sup>2</sup>

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 146.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 143.000,00

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Al momento del sopralluogo gli immobili risultavano occupati da

213

, in forza di contratto di locazione registrato a Pinerolo il 04/01/2019 al n. 58, serie 3T (allegato 111).

Durata del contratto dal 01/01/2019 al 31/12/2022, prorogato fino al 31/12/2026. Canone annuo € 3.600,00 (tremilaseicento/00) da pagarsi in rate mensili anticipate di € 300,00.

Si rimanda inoltre agli accertamenti esperiti presso l'Agenzia delle Entrate (allegato 1), restando inteso che quanto sopra accertato è riferito alla data della verifica e pertanto, considerate le tempistiche della vendita, chiunque intenda partecipare all'asta dovrà assumere le opportune informazioni per il tramite del Custode Giudiziario.

#### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

##### GRAVAMI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO

Sulla scorta degli elementi acquisiti presso l'Archivio di Stato e l'Ufficio Territoriale di Torino - Sezione Catasto Terreni, esaminata in epoca successiva la "Relazione sulle ricerche per la destinazione dei beni del Comune di Chieri (applicazione legge sugli usi civici)" presso il Commissariato per la liquidazione degli usi civici per il Piemonte, Liguria e Valle d'Aosta e della visura del sito della Regione Piemonte l'immobile esecutato non è gravato da censo, livello o uso civico.

#### **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 provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

**Convenzione edilizia** a rogito Notaio Giovanna Ioli di Torino del 18/04/2005 rep. 51306/18652, trascritta a Torino 2 il 16/05/2005 ai nn. 22552/14517 (allegato 2), tra il Comune di Chieri e l'Azienda Sanitaria Locale (A.S.L.) n. 8 ai sensi degli articoli 43 e 45 della L.R. n. 56 del 05/12/1977 e s.m.i., avente ad oggetto il Piano Esecutivo Convenzionato su terreni ubicati nel Comune di Chieri. Si precisa che con il medesimo atto la A.S.L. n. 8 ha ceduto gratuitamente al Comune di Chieri le aree a servizio dei lotti edificabili, individuate ai fini del rispetto degli standards di legge e necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

**Convenzione integrativa** alla suddetta convenzione a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21.09.2007 rep. 55824/21261, trascritta a Torino 2 il 11.10.2007 ai nn. 54800/32220 (allegato 3), tra il Comune di Chieri e la società esecutata unitamente ad altro soggetto attuatore.

**Convenzione edilizia** a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21.09.2007 rep. 55825/21262, trascritta a Torino 2 il 11.10.2007 ai nn. 54801/32221 (allegato 4), tra il Comune di Chieri e la società esecutata, ai sensi degli articoli 17 e 18 del D.P.R. 380/2001, relativa alla realizzazione di interventi di edilizia convenzionata per abitazione, avente validità di anni 20 dalla data di stipulazione.

Si precisa che, ai sensi dell'art. 11, a seguito di trasferimento della proprietà la parte acquirente, e successivamente i suoi eventuali aventi causa, subentra nella posizione giuridica della società esecutata concessionaria relativamente a tutti i diritti, oneri ed obblighi nascenti dalla medesima convenzione, con esclusione solamente di quelli relativi agli articoli 2, 3, 4, 5, 7 et 12.

Resta inteso che, nell'ambito della presente procedura esecutiva, il prezzo determinato non risulta vincolato ai sensi della suddetta convenzione, fermo restando che nel caso in cui

l'acquirente alienasse a sua volta l'immobile entro la data di validità, questi dovrà strettamente attenersi a quanto ivi contenuto.

**Regolamento di condominio** depositato con atto a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21/12/2010 rep. 60656/24724, registrato a Torino il 12/01/2011 al n. 845 (allegato 5).  
Dalla disamina di detto documento, non sono previsti specifici vincoli attinenti all'immobile in questione.

Si precisa altresì che i suddetti atti devono intendersi qui integralmente trascritti.

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

##### *4.2.1 Iscrizioni:*

**Ipoteca volontaria**, iscritta il 03/04/2008 a Torino 2 ai nn. 16591/3326, a favore  
, contro

Importo ipoteca: € 21.800.000,00.  
Importo capitale: € 10.900.000,00.

**Ipoteca conc. amministrativa/riscossione**, iscritta il 19/11/2021 a Torino 2 ai nn. 52115/9092,  
a favore , contro

Importo ipoteca: € 425.397,06.  
Importo capitale: € 212.698,53.

##### *4.2.2 Pignoramenti:*

**Pignoramento**, trascritto il 29/12/2023 a Torino 2 ai nn. 53747/40801, a favore di  
, contro

##### *4.2.3 Altre trascrizioni: Nessuna.*

##### *4.2.4 Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

Si rimanda all'allegato 112.

Si precisa che risulta sussistere contratto preliminare di compravendita trascritto a Torino 2 il 27/07/2023 ai nn. 33312/25402 con atto a rogito Notaio Maria Concetta Filippone del 24/07/2023 rep. 217874/9611 a favore di  
, ricomprensente, tra l'altro, gli immobili in oggetto.

#### **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

##### Alloggio e cantina

Gestione ordinaria: € 881,74  
Gestione riscaldamento: € 0,00

##### Autorimessa privata sub. 38

Gestione ordinaria: € 5,98

Autorimessa privata sub. 85

Gestione ordinaria: € 6,78

Si precisa inoltre che:

- le spese condominiali, attinenti come per legge agli ultimi due anni, sono state desunte dalla comunicazione pervenuta in data 12/09/2024 dall'amministratore condominiale (allegato 7);
- in considerazione delle tempistiche di trasferimento e delle disposizioni di attuazione del Codice Civile, chiunque intenda partecipare alla vendita, nella sua immediatezza, dovrà in ogni caso preliminarmente verificare la situazione debitoria sia attuale che pregressa, fermo restando che anche le eventuali pendenze che verranno computate dall'amministratore successivamente alla data suddetta resteranno a esclusivo carico dell'acquirente;
- le spese di cancellazione trascrizioni ed iscrizioni computate sono da intendersi indicative e non vincolanti in quanto tale importo sarà soggetto a variazione in considerazione del prezzo di aggiudicazione del bene;
- per quanto concerne i procedimenti giudiziari di cui al n. 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c. dalle informazioni assunte presso lo sportello del Ruolo Generale Contenziosi del Tribunale di Torino e dalle ispezioni ipotecarie eseguite a nome della società esecutata, risulta quanto prodotto nell'allegato 9.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Alla data di trascrizione del pignoramento (29/12/2023), l'immobile in oggetto risultava in capo per la piena proprietà alla società

, in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Giuseppe Tomaselli di Torino del 17/11/2005 rep. 453743, trascritto a Torino 2 il 29/11/2005 ai nn. 57438/36318 (allegato 10), con il quale acquisiva la proprietà dell'area sulla quale edificava direttamente il compendio ricomprendente l'unità in questione.

Dante causa

, proprietaria in forza di atto di devoluzione - atto amministrativo del 19/06/2000 rep. 181, trascritto a Torino 2 il 09/12/2003 ai nn. 55881/37385.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1 PRATICHE EDILIZIE:

Dagli accertamenti esperiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Chieri, il compendio immobiliare ricomprendente l'immobile in questione risulta edificato in forza di Permesso di Costruire n. 182/2006 del 15/10/2007 nonché successiva Denuncia di Inizio Attività in variante 54/2010 prot. 3756 del 05/02/2010.

Si precisa inoltre che l'agibilità è da intendersi attestata a partire dal 29/01/2012, come da dichiarazione del Comune di Chieri in data 13/09/2012.

Si rimanda all'allegato 11.

### 7.2 SITUAZIONE URBANISTICA:

Dalla disamina della documentazione urbanistica disponibile sul sito internet del Comune di Chieri, il compendio ricomprendente l'immobile in questione risulta ricadere in Area Normativa Cr29 - aree di completamento come definite all'art. 13 punto f.l.r. 56/77.



## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

**8.1 CONFORMITÀ EDILIZIA:** **NESSUNA DIFFORMITÀ**

**8.2 CONFORMITÀ CATASTALE:** **NESSUNA DIFFORMITÀ**

**8.3 CONFORMITÀ URBANISTICA:** **NESSUNA DIFFORMITÀ**

**8.4 CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:** **NESSUNA DIFFORMITÀ**

IMMOBILI IN CHIERI (TO), VIALE DELLA REPUBBLICA N. 4  
VIA GIACINTO GIORDANO N. 5 / VIALE DELLA REPUBBLICA N. 12  
**ALLOGGIO, CANTINA, DUE AUTORIMESSA PRIVATA  
PER LA PIENA PROPRIETÀ**

**in Chieri (TO), Viale della Repubblica n. 4**

- con accesso dalla scala "F", al piano terzo (4° f.t.), **alloggio**, composto di ingresso su soggiorno-cucina, disimpegno, due camere, doppi servizi e ripostiglio, alle coerenze: distacco verso Viale della Repubblica, alloggio sub. 153, pianerottolo, vano scala, aria su corte esclusiva sub. 146, alloggio sub. 145, salvo altre;
- al piano interrato, **cantina** alle coerenze: intercapedine, cantina sub. 146, corridoio comune a due lati, cantina sub. 145, salvo altre.

**in Chieri (TO)**

**con accesso carraio da Via Giacinto Giordano n. 5 e Viale della Repubblica n. 12**

- al piano interrato, **autorimessa privata** alle coerenze: corsia di manovra, autorimessa sub. 37, autorimessa sub. 39, rampa carraia, salvo altre;
- al piano interrato, **autorimessa privata** alle coerenze: corsia di manovra, terrapieno, intercapedine, corridoio comune, salvo altre.

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 879 sub. 152 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 748,86 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 4, piano: S1-3;
- foglio 52 particella 879 sub. 38 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 17 m<sup>2</sup>, rendita 91,31 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 5 - Viale della Repubblica n. 12, piano: S1;
- foglio 52 particella 879 sub. 85 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 18 m<sup>2</sup>, rendita 96,68 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 5 - Viale della Repubblica n. 12, piano: S1;

intestati , proprietà  
1000/1000.

Si rimanda all'allegato 110.

DESCRIZIONE:

Trattasi di fabbricato elevato a 4 piani fuori terra, oltre interrato, posto in zona periferica dotata dei principali servizi comunali, la cui costruzione risulta ultimata nel 2010, avente accesso pedonale dal civico 4 del Viale della Repubblica, nonché accessi carrai dal civico 12 del Viale della Repubblica e dal civico 5 della Via Giacinto Giordano, che presenta sinteticamente le seguenti caratteristiche: struttura portante in c.a., tetto a falde con mando di copertura in tegole; tamponamenti intonacati e tinteggiati al civile; orizzontamenti e solette balconi in laterocemento con ringhiere in ferro; serramenti esterni in pvc con interposti vetri doppi protetti da gelosie in pvc.

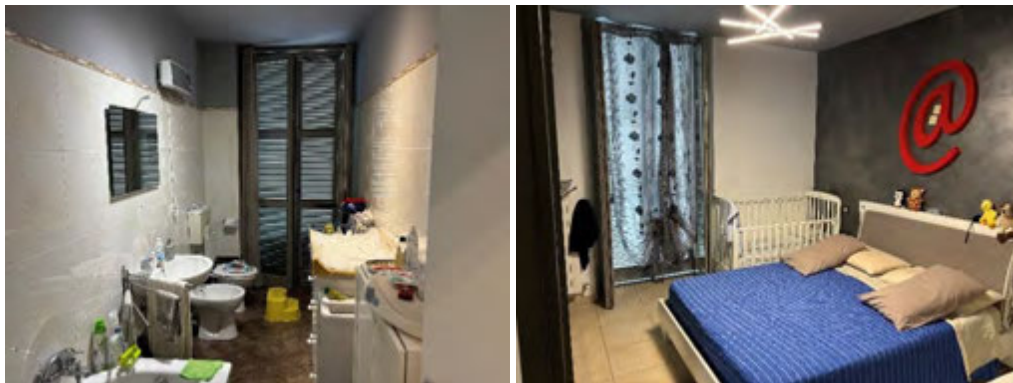
Ogni scala è dotata di ascensore e non dispone del servizio di portineria.

Stato manutentivo buono.

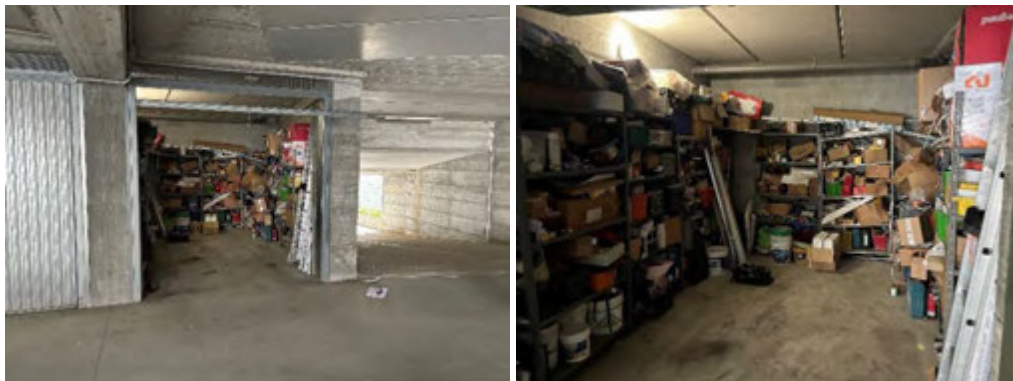


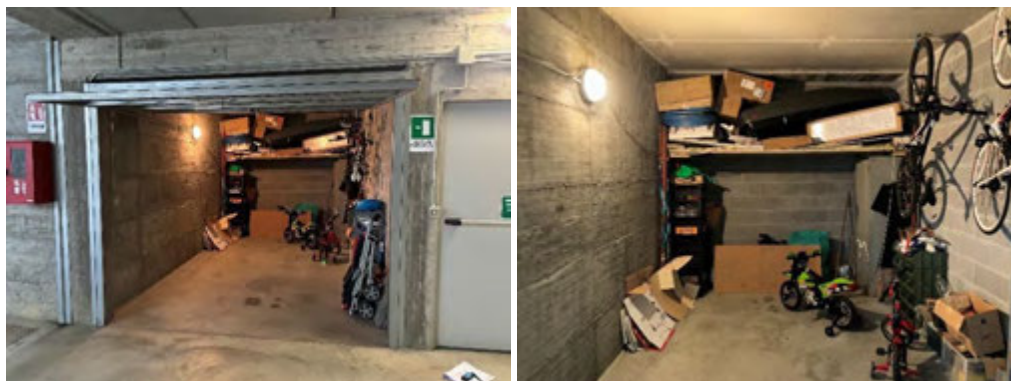
In merito ai materiali di finitura, impianti e dotazioni interne relative all'alloggio, si riferisce sinteticamente quanto segue: accesso da porta blindata; pavimentazioni in monocottura; rivestimenti in ceramica (bagno e pareti attrezzate angolo cottura); pareti intonacate e tinteggiate al civile; porte interne in legno; impianto sanitario con dotazioni ordinarie; impianto elettrico intubato sottotraccia; impianto di riscaldamento centralizzato con corpi radianti in alluminio. Stato manutentivo: buono.





In merito alle autorimesse si riferisce sinteticamente quanto segue: accesso da portone basculante in lamiera zincata; pavimentazione in battuto di cemento liscio; pareti al grezzo in blocchi di cls; impianto elettrico intubato e graffiato a muro; assenza di ulteriori impianti. Stato manutentivo: buono.





Per una migliore comprensione si rimanda alla documentazione fotografica (allegato 113).

CLASSE ENERGETICA:

Dagli accertamenti effettuati presso il Sistema Informativo per la Prestazione Energetica degli Edifici della Regione Piemonte, non risultano sussistere Attestati di Prestazione Energetica.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Tenuto conto del contenuto della presente relazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della consistenza superficaria dei beni da ritenersi indicativa e non vincolante, come desumibile dalla visura catastale, del corrente stato occupazionale, dell'andamento del mercato immobiliare, delle indagini condotte, delle caratteristiche tecnico-costruttive e manutentive (vetustà, qualità e stato), delle risultanze emerse dagli accertamenti eseguiti presso i pubblici uffici e sulla località, della sussistenza delle già citate convenzioni edilizie, si ritiene di procedere alla determinazione del più probabile valore attuale di mercato dei beni eseguiti in via prudentiale, adottando un criterio di stima sintetico-comparativo, come segue:

alloggio e cantina - mq. 88,00 x €/mq. 1.400,00 = € 123.200,00

autorimessa sub. 38 - mq. 19,00 x €/mq. 600,00 = 11.400,00

autorimessa sub. 85 - mq. 19,00 x €/mq. 600,00 = 11.400,00

e così per complessivi € 146.000,00 (centoquarantaseimila/00)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

**€ 146.000,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La perizia è svolta con riserva:

- sugli eventuali vizi e/o difetti occulti, non rilevabili da semplici sopralluoghi nei tempi a disposizione;
- sulla conformità normativa di tutti gli impianti;
- sulla interpretazione di tutte le normative urbanistico edilizie comunali qualora sia assente un progetto da esaminare.

Inoltre il valore finale assegnato deve intendersi nello stato di fatto e di diritto in cui il bene attualmente si trova, comprensivo di accessori e pertinenze, a corpo e non a misura, come visto e piaciuto con annessi diritti, azioni, ragioni, vincoli e servitù attive e passive, fissi ed infissi, annessi e connessi, salvo migliori e più esatti confini e dati catastali, fermo restando che chiunque intenda partecipare alla vendita giudiziaria, dovrà preventivamente verificare a propria cura e spese lo stato dei luoghi e locativo, la situazione tecnico-giuridico amministrativa senza poter vantare, a seguito di un eventuale trasferimento, qualsivoglia diritto o rivalsa nei confronti della procedura e dei suoi professionisti.

### VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

Alloggio, cantina e due autorimesse **€ 146.000,00**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap. 8): **€ 0,00**

Si precisa che nel caso di specie non si applica alcuna riduzione di valore, in quanto le spese condominiali insolute sono già state decurtate ed ulteriori voci quali esemplificativamente: differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, assenza di garanzia per vizi, immediatezza vendita, ecc..., tengono già in debito conto delle determinazioni estimative qui assunte e della tipologia di vendita giudiziaria

**€ 0,00**

Spese di cancellazione trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 1.153,00**

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art 568 c.p.c.: **€ 894,50**

Riduzione per arrotondamento: **€ 952,50**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova

**€ 143.000,00**

## LOTTO 26

### 1. IDENTIFICAZIONE BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

#### PER LA PIENA PROPRIETÀ

##### in Chieri (TO), Viale della Repubblica n. 4

- con accesso dalla scala "F", al piano terzo (4° f.t.), **alloggio**, composto di ingresso su soggiorno-cucina, disimpegno, due camere, doppi servizi e ripostiglio, alle coerenze: aria su corte esclusiva sub. 147, vano scala, pianerottolo, alloggio sub. 152, salvo altre;
- al piano interrato, **cantina** alle coerenze: intercapedine a due lati, corridoio comune a due lati, cantina sub. 151, salvo altre.

##### in Chieri (TO)

##### con accesso carraio da Via Giacinto Giordano n. 5 e Viale della Repubblica n. 12

- al piano interrato, **autorimessa privata** alle coerenze: corsia di manovra, autorimessa sub. 58, autorimessa sub. 73, autorimessa sub. 60, salvo altre.

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 879 sub. 153 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 748,86 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 4, piano: S1-3;
- foglio 52 particella 879 sub. 59 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 16 m<sup>2</sup>, rendita 85,94 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 5 - Viale della Repubblica n. 12, piano: S1;

intestati

, proprietà

1000/1000.

Si rimanda all'allegato 114.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza catastale complessiva alloggio e cantina: 88,00 m<sup>2</sup>  
Consistenza catastale complessiva autorimessa: 17,00 m<sup>2</sup>

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto  
in cui si trova: € 133.400,00  
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto  
e di diritto in cui si trova: € 132.000,00

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Al momento del sopralluogo gli immobili risultavano occupati da  
, in forza di contratto di locazione registrato a Pinerolo  
il 17/03/2018 al n. 1469, serie 3T (allegato 115).

Durata del contratto dal 01/07/2018 al 30/06/2022, prorogato fino al 30/06/2026. Canone annuo € 4.800,00 (quattromilaottocento/00) da pagarsi in rate mensili anticipate di € 400,00, oltre acconto spese per complessivi mensili € 70,00.

Si rimanda inoltre agli accertamenti esperiti presso l'Agenzia delle Entrate (allegato 1), restando inteso che quanto sopra accertato è riferito alla data della verifica e pertanto, considerate le

tempistiche della vendita, chiunque intenda partecipare all'asta dovrà assumere le opportune informazioni per il tramite del Custode Giudiziario.

#### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

##### GRAVAMI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO

Sulla scorta degli elementi acquisiti presso l'Archivio di Stato e l'Ufficio Territoriale di Torino - Sezione Catasto Terreni, esaminata in epoca successiva la "Relazione sulle ricerche per la destinazione dei beni del Comune di Chieri (applicazione legge sugli usi civici)" presso il Commissariato per la liquidazione degli usi civici per il Piemonte, Liguria e Valle d'Aosta e della visura del sito della Regione Piemonte l'immobile esecutato non è gravato da censo, livello o uso civico.

#### **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 provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

**Convenzione edilizia** a rogito Notaio Giovanna Ioli di Torino del 18/04/2005 rep. 51306/18652, trascritta a Torino 2 il 16/05/2005 ai nn. 22552/14517 (allegato 2), tra il Comune di Chieri e l'Azienda Sanitaria Locale (A.S.L.) n. 8 ai sensi degli articoli 43 e 45 della L.R. n. 56 del 05/12/1977 e s.m.i., avente ad oggetto il Piano Esecutivo Convenzionato su terreni ubicati nel Comune di Chieri. Si precisa che con il medesimo atto la A.S.L. n. 8 ha ceduto gratuitamente al Comune di Chieri le aree a servizio dei lotti edificabili, individuate ai fini del rispetto degli standards di legge e necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

**Convenzione integrativa** alla suddetta convenzione a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21.09.2007 rep. 55824/21261, trascritta a Torino 2 il 11.10.2007 ai nn. 54800/32220 (allegato 3), tra il Comune di Chieri e la società esecutata unitamente ad altro soggetto attuatore.

**Convenzione edilizia** a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21.09.2007 rep. 55825/21262, trascritta a Torino 2 il 11.10.2007 ai nn. 54801/32221 (allegato 4), tra il Comune di Chieri e la società esecutata, ai sensi degli articoli 17 e 18 del D.P.R. 380/2001, relativa alla realizzazione di interventi di edilizia convenzionata per abitazione, avente validità di anni 20 dalla data di stipulazione.

Si precisa che, ai sensi dell'art. 11, a seguito di trasferimento della proprietà la parte acquirente, e successivamente i suoi eventuali aventi causa, subentra nella posizione giuridica della società esecutata concessionaria relativamente a tutti i diritti, oneri ed obblighi nascenti dalla medesima convenzione, con esclusione solamente di quelli relativi agli articoli 2, 3, 4, 5, 7 e 12.

Resta inteso che, nell'ambito della presente procedura esecutiva, il prezzo determinato non risulta vincolato ai sensi della suddetta convenzione, fermo restando che nel caso in cui l'acquirente alienasse a sua volta l'immobile entro la data di validità, questi dovrà strettamente attenersi a quanto ivi contenuto.

**Regolamento di condominio** depositato con atto a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21/12/2010 rep. 60656/24724, registrato a Torino il 12/01/2011 al n. 845 (allegato 5).

Dalla disamina di detto documento, non sono previsti specifici vincoli attinenti all'immobile in questione.



Si precisa altresì che i suddetti atti devono intendersi qui integralmente trascritti.

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

### 4.2.1 Iscrizioni:

**Ipoteca volontaria**, iscritta il 03/04/2008 a Torino 2 ai nn. 16591/3326, a favore  
, contro

Importo ipoteca: € 21.800.000,00.  
Importo capitale: € 10.900.000,00.

**Ipoteca conc. amministrativa/riscossione**, iscritta il 19/11/2021 a Torino 2 ai nn. 52115/9092,  
a favore , contro

Importo ipoteca: € 425.397,06.  
Importo capitale: € 212.698,53.

### 4.2.2 Pignoramenti:

**Pignoramento**, trascritto il 29/12/2023 a Torino 2 ai nn. 53747/40801, a favore di  
, contro

### 4.2.3 Altre trascrizioni: *Nessuna.*

### 4.2.4 Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

Si rimanda all'allegato 116.

Si precisa che risulta sussistere contratto preliminare di compravendita trascritto a Torino 2 il 27/07/2023 ai nn. 33312/25402 con atto a rogito Notaio Maria Concetta Filippone del 24/07/2023 rep. 217874/9611 a favore di  
, ricomprensente, tra l'altro, gli immobili oggetto della presente.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

### Alloggio e cantina

Gestione ordinaria:	€	0,00
Gestione riscaldamento:	€	0,00

### Autorimessa privata

Gestione ordinaria:	€	6,36
---------------------	---	------

Si precisa inoltre che:

- le spese condominiali, attinenti come per legge agli ultimi due anni, sono state desunte dalla comunicazione pervenuta in data 12/09/2024 dall'amministratore condominiale (allegato 7);
- in considerazione delle tempistiche di trasferimento e delle disposizioni di attuazione del Codice Civile, chiunque intenda partecipare alla vendita, nella sua immediatezza, dovrà in

- ogni caso preliminarmente verificare la situazione debitoria sia attuale che pregressa, fermo restando che anche le eventuali pendenze che verranno computate dall'amministratore successivamente alla data suddetta resteranno a esclusivo carico dell'acquirente;
- le spese di cancellazione trascrizioni ed iscrizioni computate sono da intendersi indicative e non vincolanti in quanto tale importo sarà soggetto a variazione in considerazione del prezzo di aggiudicazione del bene;
  - per quanto concerne i procedimenti giudiziari di cui al n. 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c. dalle informazioni assunte presso lo sportello del Ruolo Generale Contenziosi del Tribunale di Torino e dalle ispezioni ipotecarie eseguite a nome della società esecutata, risulta quanto prodotto nell'allegato 9.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Alla data di trascrizione del pignoramento (29/12/2023), l'immobile in oggetto risultava in capo per la piena proprietà alla società

, in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Giuseppe Tomaselli di Torino del 17/11/2005 rep. 453743, trascritto a Torino 2 il 29/11/2005 ai nn. 57438/36318 (allegato 10), con il quale acquisiva la proprietà dell'area sulla quale edificava direttamente il compendio ricomprendente l'unità in questione.

### Dante causa

, proprietaria in forza di atto di devoluzione - atto amministrativo del 19/06/2000 rep. 181, trascritto a Torino 2 il 09/12/2003 ai nn. 55881/37385.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1 PRATICHE EDILIZIE:

Dagli accertamenti esperiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Chieri, il compendio immobiliare ricomprendente l'immobile in questione risulta edificato in forza di Permesso di Costruire n. 182/2006 del 15/10/2007 nonché successiva Denuncia di Inizio Attività in variante 54/2010 prot. 3756 del 05/02/2010.

Si precisa inoltre che l'agibilità è da intendersi attestata a partire dal 29/01/2012, come da dichiarazione del Comune di Chieri in data 13/09/2012.

Si rimanda all'allegato 11.

### 7.2 SITUAZIONE URBANISTICA:

Dalla disamina della documentazione urbanistica disponibile sul sito internet del Comune di Chieri, il compendio ricomprendente l'immobile in questione risulta ricadere in Area Normativa Cr29 - aree di completamento come definite all'art. 13 punto f l.r. 56/77.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1 CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2 CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3 CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4 CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

IMMOBILI IN CHIERI (TO), VIALE DELLA REPUBBLICA N. 4  
VIA GIACINTO GIORDANO N. 5 / VIALE DELLA REPUBBLICA N. 12  
**ALLOGGIO, CANTINA E AUTORIMESSA PRIVATA  
PER LA PIENA PROPRIETÀ**

**in Chieri (TO), Viale della Repubblica n. 4**

- con accesso dalla scala "F", al piano terzo (4° f.t.), **alloggio**, composto di ingresso su soggiorno-cucina, disimpegno, due camere, doppi servizi e ripostiglio, alle coerenze: aria su corte esclusiva sub. 147, vano scala, pianerottolo, alloggio sub. 152, salvo altre;
- al piano interrato, **cantina** alle coerenze: intercapedine a due lati, corridoio comune a due lati, cantina sub. 151, salvo altre.

**in Chieri (TO)**

**con accesso carraio da Via Giacinto Giordano n. 5 e Viale della Repubblica n. 12**

- al piano interrato, **autorimessa privata** alle coerenze: corsia di manovra, autorimessa sub. 58, autorimessa sub. 73, autorimessa sub. 60, salvo altre.

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 879 sub. 153 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 748,86 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 4, piano: S1-3;
- foglio 52 particella 879 sub. 59 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 16 m<sup>2</sup>, rendita 85,94 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 5 - Viale della Repubblica n. 12, piano: S1;

intestati \_\_\_\_\_, proprietà  
1000/1000.

Si rimanda all'allegato 114.

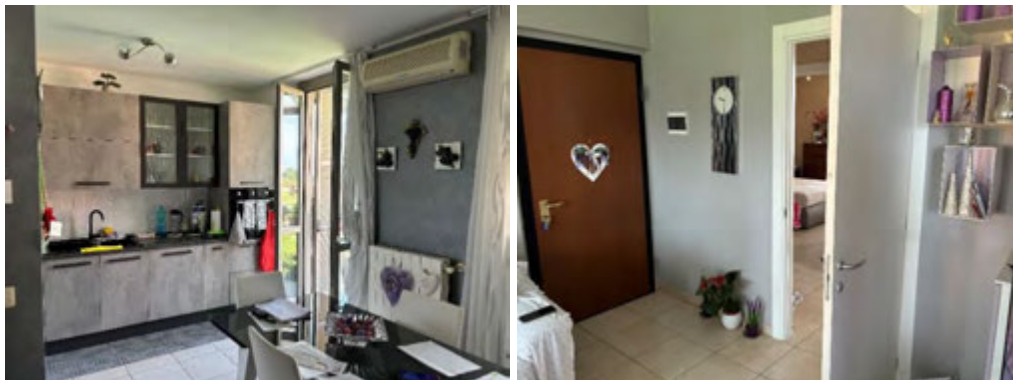
DESCRIZIONE:

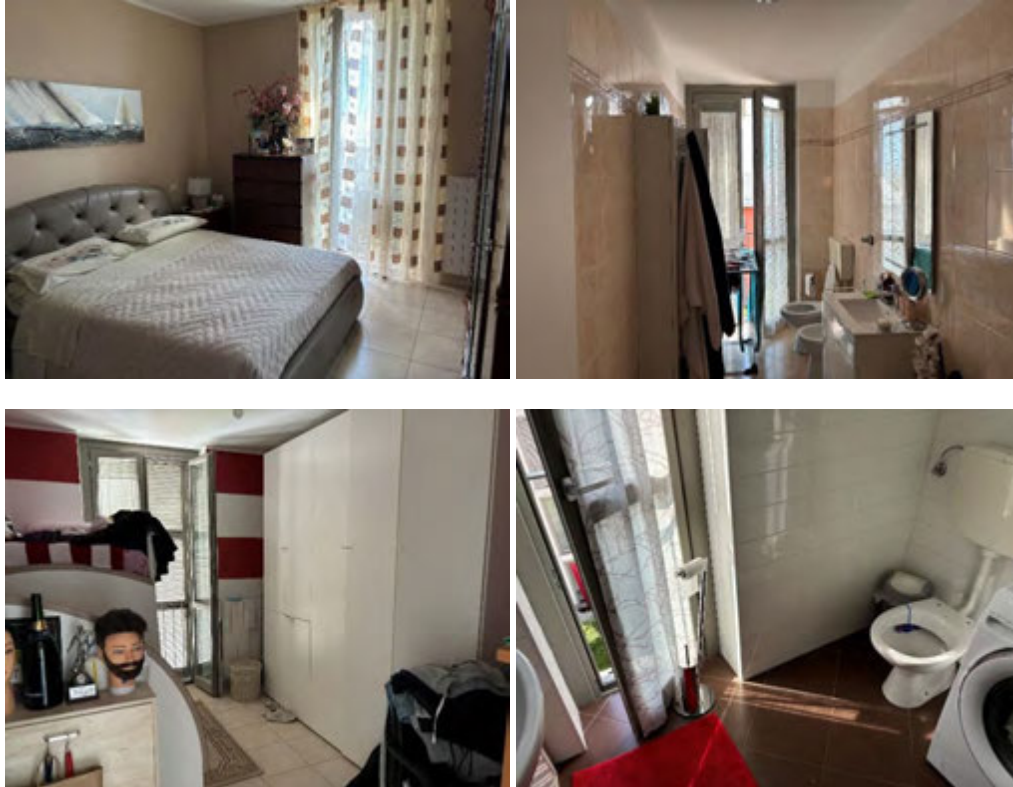
Trattasi di fabbricato elevato a 4 piani fuori terra, oltre interrato, posto in zona periferica dotata dei principali servizi comunali, la cui costruzione risulta ultimata nel 2010, avente accesso pedonale dal civico 4 del Viale della Repubblica, nonché accessi carrai dal civico 12 del Viale della Repubblica e dal civico 5 della Via Giacinto Giordano, che presenta sinteticamente le seguenti caratteristiche: struttura portante in c.a., tetto a falde con mando di copertura in tegole; tamponamenti intonacati e tinteggiati al civile; orizzontamenti e solette balconi in laterocemento con ringhiere in ferro; serramenti esterni in pvc con interposti vetri doppi protetti da gelosie in pvc.

Ogni scala è dotata di ascensore e non dispone del servizio di portineria.  
Stato manutentivo buono.

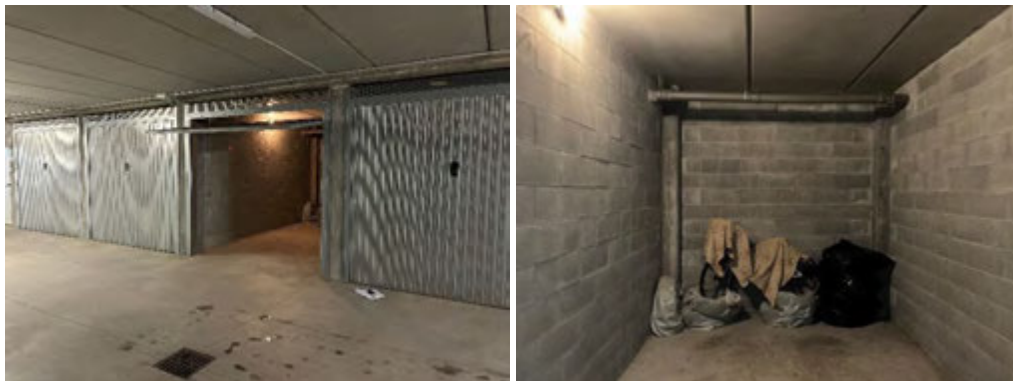


In merito ai materiali di finitura, impianti e dotazioni interne relative all'alloggio, si riferisce sinteticamente quanto segue: accesso da porta blindata; pavimentazioni in monocottura; rivestimenti in ceramica (bagno e pareti attrezzate angolo cottura); pareti intonacate e tinteggiate al civile; porte interne in legno; impianto sanitario con dotazioni ordinarie; impianto elettrico intubato sottotraccia; impianto di riscaldamento centralizzato con corpi radianti in alluminio. Stato manutentivo: buono.





In merito all'autorimessa si riferisce sinteticamente quanto segue: accesso da portone basculante in lamiera zincata; pavimentazione in battuto di cemento liscio; pareti al grezzo in blocchi di cls; impianto elettrico intubato e graffiato a muro; assenza di ulteriori impianti. Stato manutentivo: buono.



Per una migliore comprensione si rimanda alla documentazione fotografica (allegato 117).

CLASSE ENERGETICA:

Dagli accertamenti effettuati presso il Sistema Informativo per la Prestazione Energetica degli Edifici della Regione Piemonte, non risultano sussistere Attestati di Prestazione Energetica.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Tenuto conto del contenuto della presente relazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della consistenza superficiaria dei beni da ritenersi indicativa e non vincolante, come desumibile dalla visura catastale, del corrente stato occupazionale, dell'andamento del mercato immobiliare, delle indagini condotte, delle caratteristiche tecnico-costruttive e manutentive (vetustà, qualità e stato), delle risultanze emerse dagli accertamenti eseguiti presso i pubblici uffici e sulla località, della sussistenza delle già citate convenzioni edilizie, si ritiene di procedere alla determinazione del più probabile valore attuale di mercato dei beni eseguiti in via prudenziale, adottando un criterio di stima sintetico-comparativo, come segue:

alloggio e cantina - mq. 88,00 x €/mq. 1.400,00 = € 123.200,00

autorimessa - mq. 17,00 x €/mq. 600,00 = 10.200,00

e così per complessivi € 133.400,00 (centotrentatremilaquattrocento/00)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **€ 133.400,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La perizia è svolta con riserva:

- sugli eventuali vizi e/o difetti occulti, non rilevabili da semplici sopralluoghi nei tempi a disposizione;
- sulla conformità normativa di tutti gli impianti;
- sulla interpretazione di tutte le normative urbanistico edilizie comunali qualora sia assente un progetto da esaminare.

Inoltre il valore finale assegnato deve intendersi nello stato di fatto e di diritto in cui il bene attualmente si trova, comprensivo di accessori e pertinenze, a corpo e non a misura, come visto e piaciuto con annessi diritti, azioni, vincoli e servitù attive e passive, fissi ed infissi, annessi e connessi, salvo migliori e più esatti confini e dati catastali, fermo restando che chiunque intenda partecipare alla vendita giudiziaria, dovrà preventivamente verificare a propria cura e spese lo stato dei luoghi e locativo, la situazione tecnico-giuridico amministrativa senza poter vantare, a seguito di un eventuale trasferimento, qualsivoglia diritto o rivalsa nei confronti della procedura e dei suoi professionisti.

### VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

Alloggio, cantina e autorimessa **€ 133.400,00**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap. 8): **€ 0,00**

230

---

Relazione estimativa di Consulenza Tecnica d'Ufficio

Procedura esecutiva n. 2/2024 R.G.E.

promossa da:

contro:

Si precisa che nel caso di specie non si applica alcuna riduzione di valore, in quanto le spese condominiali insolute sono già state decurtate ed ulteriori voci quali esemplificativamente: differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, assenza di garanzia per vizi, immediatezza vendita, ecc..., tengono già in debito conto delle determinazioni estimative qui assunte e della tipologia di vendita giudiziaria

	€	0,00
Spese di cancellazione trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€	1.090,00
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art 568 c.p.c.:	€	6,36
Riduzione per arrotondamento:	€	303,64
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€	<b>132.000,00</b>

## LOTTO 27

### 1. IDENTIFICAZIONE BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

#### PER LA PIENA PROPRIETÀ

#### in Chieri (TO), Viale della Repubblica n. 6

- con accesso dalla scala "G", al piano primo (2° f.t.), **alloggio**, composto di ingresso su soggiorno-cucina, disimpegno, due camere, doppi servizi e ripostiglio, alle coerenze: aria su corte esclusiva sub. 154, alloggio sub. 157, pianerottolo, vano scala, salvo altre;
- al piano interrato, **cantina** alle coerenze: intercapedine, cantina sub. 157, corridoio comune, cantina sub. 155, salvo altre.

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 879 sub. 156 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 748,86 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 6, piano: S1-1, intestato , proprietà 1000/1000.

Si rimanda all'allegato 118.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza catastale complessiva alloggio e cantina:	87,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 108.750,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 107.000,00

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava occupato da

, in forza di contratto di locazione registrato a Pinerolo il 24/03/2017 al n. 1483, serie 3T (allegato 119).

Durata del contratto dal 01/04/2017 al 31/03/2021, prorogato fino al 31/03/2025. Canone annuo € 4.800,00 (quattromilaottocento/00) da pagarsi in rate mensili anticipate di € 400,00, oltre acconto spese per complessivi mensili € 60,00.

Si rimanda inoltre agli accertamenti esperiti presso l'Agenzia delle Entrate (allegato 1), restando inteso che quanto sopra accertato è riferito alla data della verifica e pertanto, considerate le tempistiche della vendita, chiunque intenda partecipare all'asta dovrà assumere le opportune informazioni per il tramite del Custode Giudiziario.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### GRAVAMI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO

Sulla scorta degli elementi acquisiti presso l'Archivio di Stato e l'Ufficio Territoriale di Torino - Sezione Catasto Terreni, esaminata in epoca successiva la "Relazione sulle ricerche per la destinazione dei beni del Comune di Chieri (applicazione legge sugli usi civici)" presso il



Commissariato per la liquidazione degli usi civici per il Piemonte, Liguria e Valle d'Aosta e della visura del sito della Regione Piemonte l'immobile esecutato non è gravato da censo, livello o uso civico.

#### **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 provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

**Convenzione edilizia** a rogito Notaio Giovanna Ioli di Torino del 18/04/2005 rep. 51306/18652, trascritta a Torino 2 il 16/05/2005 ai nn. 22552/14517 (allegato 2), tra il Comune di Chieri e l'Azienda Sanitaria Locale (A.S.L.) n. 8 ai sensi degli articoli 43 e 45 della L.R. n. 56 del 05/12/1977 e s.m.i., avente ad oggetto il Piano Esecutivo Convenzionato su terreni ubicati nel Comune di Chieri. Si precisa che con il medesimo atto la A.S.L. n. 8 ha ceduto gratuitamente al Comune di Chieri le aree a servizio dei lotti edificabili, individuate ai fini del rispetto degli standards di legge e necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

**Convenzione integrativa** alla suddetta convenzione a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21.09.2007 rep. 55824/21261, trascritta a Torino 2 il 11.10.2007 ai nn. 54800/32220 (allegato 3), tra il Comune di Chieri e la società esecutata unitamente ad altro soggetto attuatore.

**Convenzione edilizia** a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21.09.2007 rep. 55825/21262, trascritta a Torino 2 il 11.10.2007 ai nn. 54801/32221 (allegato 4), tra il Comune di Chieri e la società esecutata, ai sensi degli articoli 17 e 18 del D.P.R. 380/2001, relativa alla realizzazione di interventi di edilizia convenzionata per abitazione, avente validità di anni 20 dalla data di stipulazione.

Si precisa che, ai sensi dell'art. 11, a seguito di trasferimento della proprietà la parte acquirente, e successivamente i suoi eventuali aventi causa, subentra nella posizione giuridica della società esecutata concessionaria relativamente a tutti i diritti, oneri ed obblighi nascenti dalla medesima convenzione, con esclusione solamente di quelli relativi agli articoli 2, 3, 4, 5, 7 et 12.

Resta inteso che, nell'ambito della presente procedura esecutiva, il prezzo determinato non risulta vincolato ai sensi della suddetta convenzione, fermo restando che nel caso in cui l'acquirente alienasse a sua volta l'immobile entro la data di validità, questi dovrà strettamente attenersi a quanto ivi contenuto.

**Regolamento di condominio** depositato con atto a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21/12/2010 rep. 60656/24724, registrato a Torino il 12/01/2011 al n. 845 (allegato 5).

Dalla disamina di detto documento, non sono previsti specifici vincoli attinenti all'immobile in questione.

Si precisa altresì che i suddetti atti devono intendersi qui integralmente trascritti.

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

4.2.1 *Iscrizioni:*

**Ipoteca volontaria**, iscritta il 03/04/2008 a Torino 2 ai nn. 16591/3326, a favore

, contro

Importo ipoteca: € 21.800.000,00.  
Importo capitale: € 10.900.000,00.

**Ipoteca conc. amministrativa/riscossione**, iscritta il 19/11/2021 a Torino 2 ai nn. 52115/9092,  
a favore \_\_\_\_\_, contro \_\_\_\_\_

Importo ipoteca: € 425.397,06.  
Importo capitale: € 212.698,53.

#### 4.2.2 Pignoramenti:

**Pignoramento**, trascritto il 29/12/2023 a Torino 2 ai nn. 53747/40801, a favore di \_\_\_\_\_,  
contro \_\_\_\_\_

4.2.3 Altre trascrizioni: **Nessuna.**

4.2.4 Altre limitazioni d'uso: **Nessuna.**

Si rimanda all'allegato 120.

Si precisa che risulta sussistere contratto preliminare di compravendita trascritto a Torino 2 il  
27/07/2023 ai nn. 33312/25402 con atto a rogito Notaio Maria Concetta Filippone del  
24/07/2023 rep. 217874/9611 a favore di \_\_\_\_\_,  
ricomprensivo, tra l'altro, l'immobile in oggetto.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Gestione ordinaria:	€ 87,27
Gestione riscaldamento:	€ 0,00

Si precisa inoltre che:

- le spese condominiali, attinenti come per legge agli ultimi due anni, sono state desunte dalla comunicazione pervenuta in data 12/09/2024 dall'amministratore condominiale (allegato 7);
- in considerazione delle tempistiche di trasferimento e delle disposizioni di attuazione del Codice Civile, chiunque intenda partecipare alla vendita, nella sua immediatezza, dovrà in ogni caso preliminarmente verificare la situazione debitoria sia attuale che pregressa, fermo restando che anche le eventuali pendenze che verranno computate dall'amministratore successivamente alla data suddetta resteranno a esclusivo carico dell'acquirente;
- le spese di cancellazione trascrizioni ed iscrizioni computate sono da intendersi indicative e non vincolanti in quanto tale importo sarà soggetto a variazione in considerazione del prezzo di aggiudicazione del bene;
- per quanto concerne i procedimenti giudiziari di cui al n. 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c. dalle informazioni assunte presso lo sportello del Ruolo Generale Contenziosi del Tribunale di Torino e dalle ispezioni ipotecarie eseguite a nome della società esecutata, risulta quanto prodotto nell'allegato 9.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Alla data di trascrizione del pignoramento (29/12/2023), l'immobile in oggetto risultava in capo per la piena proprietà alla società  
, in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Giuseppe Tomaselli di Torino del 17/11/2005 rep. 453743, trascritto a Torino 2 il 29/11/2005 ai nn. 57438/36318 (allegato 10), con il quale acquisiva la proprietà dell'area sulla quale edificava direttamente il compendio ricomprendente l'unità in questione.

### Dante causa

, proprietaria in  
forza di atto di devoluzione - atto amministrativo del 19/06/2000 rep. 181, trascritto a Torino 2 il 09/12/2003 ai nn. 55881/37385.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1 PRATICHE EDILIZIE:

Dagli accertamenti esperiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Chieri, il compendio immobiliare ricomprendente l'immobile in questione risulta edificato in forza di Permesso di Costruire n. 182/2006 del 15/10/2007 nonché successiva Denuncia di Inizio Attività in variante 54/2010 prot. 3756 del 05/02/2010.

Si precisa inoltre che l'agibilità è da intendersi attestata a partire dal 29/01/2012, come da dichiarazione del Comune di Chieri in data 13/09/2012.

Si rimanda all'allegato 11.

### 7.2 SITUAZIONE URBANISTICA:

Dalla disamina della documentazione urbanistica disponibile sul sito internet del Comune di Chieri, il compendio ricomprendente l'immobile in questione risulta ricadere in Area Normativa Cr29 - aree di completamento come definite all'art. 13 punto f l.r. 56/77.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1 CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2 CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3 CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4 CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

IMMOBILE IN CHIARI (TO), VIALE DELLA REPUBBLICA N. 6

## ALLOGGIO E CANTINA PER LA PIENA PROPRIETÀ

### in Chieri (TO), Viale della Repubblica n. 6

- con accesso dalla scala "G", al piano primo (2° f.t.), **alloggio**, composto di ingresso su soggiorno-cucina, disimpegno, due camere, doppi servizi e ripostiglio, alle coerenze: aria su corte esclusiva sub. 154, alloggio sub. 157, pianerottolo, vano scala, salvo altre;
- al piano interrato, **cantina** alle coerenze: intercapedine, cantina sub. 157, corridoio comune, cantina sub. 155, salvo altre.

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 879 sub. 156 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 748,86 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 6, piano: S1-1, intestato , proprietà 1000/1000.

Si rimanda all'allegato 118.

DESCRIZIONE:

Trattasi di fabbricato elevato a 4 piani fuori terra, oltre interrato, posto in zona periferica dotata dei principali servizi comunali, la cui costruzione risulta ultimata nel 2010, avente accesso pedonale dal civico 6 del Viale della Repubblica, nonché accessi carrai dal civico 12 del Viale della Repubblica e dal civico 5 della Via Giacinto Giordano, che presenta sinteticamente le seguenti caratteristiche: struttura portante in c.a., tetto a falde con mando di copertura in tegole; tamponamenti intonacati e tinteggiati al civile; orizzontamenti e solette balconi in laterocemento con ringhiere in ferro; serramenti esterni in pvc con interposti vetri doppi protetti da gelosie in pvc.

Ogni scala è dotata di ascensore e non dispone del servizio di portineria.

Stato manutentivo buono.





In merito ai materiali di finitura, impianti e dotazioni interne relative all'alloggio, si riferisce sinteticamente quanto segue: accesso da porta blindata; pavimentazioni in monocottura; rivestimenti in ceramica (bagno e pareti attrezzate angolo cottura); pareti intonacate e tinteggiate al civile; porte interne in legno; impianto sanitario con dotazioni ordinarie; impianto elettrico intubato sottotraccia; impianto di riscaldamento centralizzato con corpi radianti in alluminio. Stato manutentivo: buono.





Per una migliore comprensione si rimanda alla documentazione fotografica (allegato 121).

CLASSE ENERGETICA:

Dagli accertamenti effettuati presso il Sistema Informativo per la Prestazione Energetica degli Edifici della Regione Piemonte, non risultano sussistere Attestati di Prestazione Energetica.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Tenuto conto del contenuto della presente relazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della consistenza superficiera del bene da ritenersi indicativa e non vincolante, come desumibile dalla visura catastale, del corrente stato occupazionale, dell'andamento del mercato immobiliare, delle indagini condotte, delle caratteristiche tecnico-costruttive e manutentive (vetustà, qualità e stato), delle risultanze emerse dagli accertamenti eseguiti presso i pubblici uffici e sulla località, della sussistenza delle già citate convenzioni edilizie, si ritiene di procedere alla determinazione del più probabile valore attuale di mercato del bene eseguito in via prudenziale, adottando un criterio di stima sintetico-comparativo, come segue:

mq. 87,00 x €/mq. 1.250,00 = € 108.750,00 (centoottomilasettecentocinquanta/00)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **€ 108.750,00**

## **9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

La perizia è svolta con riserva:

- sugli eventuali vizi e/o difetti occulti, non rilevabili da semplici sopralluoghi nei tempi a disposizione;
- sulla conformità normativa di tutti gli impianti;

- sulla interpretazione di tutte le normative urbanistico edilizie comunali qualora sia assente un progetto da esaminare.

Inoltre il valore finale assegnato deve intendersi nello stato di fatto e di diritto in cui il bene attualmente si trova, comprensivo di accessori e pertinenze, a corpo e non a misura, come visto e piaciuto con annessi diritti, azioni, ragioni, vincoli e servitù attive e passive, fissi ed infissi, annessi e connessi, salvo migliori e più esatti confini e dati catastali, fermo restando che chiunque intenda partecipare alla vendita giudiziaria, dovrà preventivamente verificare a propria cura e spese lo stato dei luoghi e locativo, la situazione tecnico-giuridico amministrativa senza poter vantare, a seguito di un eventuale trasferimento, qualsivoglia diritto o rivalsa nei confronti della procedura e dei suoi professionisti.

#### **VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

Alloggio e cantina **€ 108.750,00**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap. 8): **€ 0,00**

Si precisa che nel caso di specie non si applica alcuna riduzione di valore, in quanto le spese condominiali insolute sono già state decurtate ed ulteriori voci quali esemplificativamente: differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, assenza di garanzia per vizi, immediatezza vendita, ecc..., tengono già in debito conto delle determinazioni estimative qui assunte e della tipologia di vendita giudiziaria

**€ 0,00**

Spese di cancellazione trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 967,00**

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art 568 c.p.c.: **€ 87,27**

Riduzione per arrotondamento: **€ 695,73**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova

**€ 107.000,00**

## LOTTO 28

### 1. IDENTIFICAZIONE BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

#### PER LA PIENA PROPRIETÀ

#### in Chieri (TO), Viale della Repubblica n. 6

- con accesso dalla scala "G", al piano primo (2° f.t.), **alloggio**, composto di ingresso su soggiorno-cucina, disimpegno, due camere, doppi servizi e ripostiglio, alle coerenze: distacco verso Viale della Repubblica, alloggio sub. 164, aria su corte esclusiva sub. 155, vano scala, pianerottolo, alloggio sub. 156, salvo altre;
- al piano interrato, **cantina** alle coerenze: intercapedine, cantina sub. 158, corridoio comune, cantina sub. 156, salvo altre.

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 879 sub. 157 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 748,86 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 6, piano: S1-1, intestato , proprietà 1000/1000.

Si rimanda all'allegato 122.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza catastale complessiva alloggio e cantina:	84,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 130.200,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 129.000,00

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava occupato da

, in forza di contratto di locazione registrato a Torino 3 il 22/01/2024 al n. 541, serie 3T (allegato 123), successivamente alla data di trascrizione del pignoramento e pertanto non opponibile alla procedura.

Durata del contratto dal 01/05/2024 al 30/04/2027. Canone annuo € 5.040,00 (cinquemilaquaranta/00) da pagarsi in rate mensili anticipate di € 420,00, oltre acconto spese per complessivi mensili € 80,00.

Si precisa che nel suddetto contratto risulta identificata autorimessa distinta al C.F. Foglio 52, particella 879, sub. 98, già locata ed occupata da terzi in forza di contratto di locazione registrato precedentemente.

Si rimanda inoltre agli accertamenti esperiti presso l'Agenzia delle Entrate (allegato 1), restando inteso che quanto sopra accertato è riferito alla data della verifica e pertanto, considerate le tempistiche della vendita, chiunque intenda partecipare all'asta dovrà assumere le opportune informazioni per il tramite del Custode Giudiziario.



#### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

##### GRAVAMI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO

Sulla scorta degli elementi acquisiti presso l'Archivio di Stato e l'Ufficio Territoriale di Torino - Sezione Catasto Terreni, esaminata in epoca successiva la "Relazione sulle ricerche per la destinazione dei beni del Comune di Chieri (applicazione legge sugli usi civici)" presso il Commissariato per la liquidazione degli usi civici per il Piemonte, Liguria e Valle d'Aosta e della visura del sito della Regione Piemonte l'immobile esecutato non è gravato da censo, livello o uso civico.

#### **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 provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

**Convenzione edilizia** a rogito Notaio Giovanna Ioli di Torino del 18/04/2005 rep. 51306/18652, trascritta a Torino 2 il 16/05/2005 ai nn. 22552/14517 (allegato 2), tra il Comune di Chieri e l'Azienda Sanitaria Locale (A.S.L.) n. 8 ai sensi degli articoli 43 e 45 della L.R. n. 56 del 05/12/1977 e s.m.i., avente ad oggetto il Piano Esecutivo Convenzionato su terreni ubicati nel Comune di Chieri. Si precisa che con il medesimo atto la A.S.L. n. 8 ha ceduto gratuitamente al Comune di Chieri le aree a servizio dei lotti edificabili, individuate ai fini del rispetto degli standards di legge e necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

**Convenzione integrativa** alla suddetta convenzione a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21.09.2007 rep. 55824/21261, trascritta a Torino 2 il 11.10.2007 ai nn. 54800/32220 (allegato 3), tra il Comune di Chieri e la società esecutata unitamente ad altro soggetto attuatore.

**Convenzione edilizia** a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21.09.2007 rep. 55825/21262, trascritta a Torino 2 il 11.10.2007 ai nn. 54801/32221 (allegato 4), tra il Comune di Chieri e la società esecutata, ai sensi degli articoli 17 e 18 del D.P.R. 380/2001, relativa alla realizzazione di interventi di edilizia convenzionata per abitazione, avente validità di anni 20 dalla data di stipulazione.

Si precisa che, ai sensi dell'art. 11, a seguito di trasferimento della proprietà la parte acquirente, e successivamente i suoi eventuali aventi causa, subentra nella posizione giuridica della società esecutata concessionaria relativamente a tutti i diritti, oneri ed obblighi nascenti dalla medesima convenzione, con esclusione solamente di quelli relativi agli articoli 2, 3, 4, 5, 7 e 12.

Resta inteso che, nell'ambito della presente procedura esecutiva, il prezzo determinato non risulta vincolato ai sensi della suddetta convenzione, fermo restando che nel caso in cui l'acquirente alienasse a sua volta l'immobile entro la data di validità, questi dovrà strettamente attenersi a quanto ivi contenuto.

**Regolamento di condominio** depositato con atto a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21/12/2010 rep. 60656/24724, registrato a Torino il 12/01/2011 al n. 845 (allegato 5). Dalla disamina di detto documento, non sono previsti specifici vincoli attinenti all'immobile in questione.

Si precisa altresì che i suddetti atti devono intendersi qui integralmente trascritti.

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

### 4.2.1 Iscrizioni:

**Ipoteca volontaria**, iscritta il 03/04/2008 a Torino 2 ai nn. 16591/3326, a favore  
, contro

Importo ipoteca: € 21.800.000,00.  
Importo capitale: € 10.900.000,00.

**Ipoteca conc. amministrativa/riscossione**, iscritta il 19/11/2021 a Torino 2 ai nn. 52115/9092,  
a favore , contro

Importo ipoteca: € 425.397,06.  
Importo capitale: € 212.698,53.

### 4.2.2 Pignoramenti:

**Pignoramento**, trascritto il 29/12/2023 a Torino 2 ai nn. 53747/40801, a favore di  
, contro

### 4.2.3 Altre trascrizioni: *Nessuna.*

### 4.2.4 Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

Si rimanda all'allegato 124.

Si precisa che risulta sussistere contratto preliminare di compravendita trascritto a Torino 2 il 27/07/2023 ai nn. 33312/25402 con atto a rogito Notaio Maria Concetta Filippone del 24/07/2023 rep. 217874/9611 a favore di  
, ricomprensente, tra l'altro, l'immobile in oggetto.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Gestione ordinaria:	€	0,00
Gestione riscaldamento:	€	0,00

Si precisa inoltre che:

- le spese condominiali, attinenti come per legge agli ultimi due anni, sono state desunte dalla comunicazione pervenuta in data 12/09/2024 dall'amministratore condominiale (allegato 7);
- in considerazione delle tempistiche di trasferimento e delle disposizioni di attuazione del Codice Civile, chiunque intenda partecipare alla vendita, nella sua immediatezza, dovrà in ogni caso preliminarmente verificare la situazione debitoria sia attuale che pregressa, fermo restando che anche le eventuali pendenze che verranno computate dall'amministratore successivamente alla data suddetta resteranno a esclusivo carico dell'acquirente;
- le spese di cancellazione trascrizioni ed iscrizioni computate sono da intendersi indicative e non vincolanti in quanto tale importo sarà soggetto a variazione in considerazione del prezzo di aggiudicazione del bene;
- per quanto concerne i procedimenti giudiziari di cui al n. 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c. dalle informazioni assunte presso lo sportello del Ruolo Generale Contenziosi del Tribunale

di Torino e dalle ispezioni ipotecarie eseguite a nome della società esecutata, risulta quanto prodotto nell'allegato 9.

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Alla data di trascrizione del pignoramento (29/12/2023), l'immobile in oggetto risultava in capo per la piena proprietà alla società

, in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Giuseppe Tomaselli di Torino del 17/11/2005 rep. 453743, trascritto a Torino 2 il 29/11/2005 ai nn. 57438/36318 (allegato 10), con il quale acquisiva la proprietà dell'area sulla quale edificava direttamente il compendio ricomprensente l'unità in questione.

### Dante causa

, proprietaria in forza di atto di devoluzione - atto amministrativo del 19/06/2000 rep. 181, trascritto a Torino 2 il 09/12/2003 ai nn. 55881/37385.

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1 PRATICHE EDILIZIE:**

Dagli accertamenti esperiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Chieri, il compendio immobiliare ricomprensente l'immobile in questione risulta edificato in forza di Permesso di Costruire n. 182/2006 del 15/10/2007 nonché successiva Denuncia di Inizio Attività in variante 54/2010 prot. 3756 del 05/02/2010.

Si precisa inoltre che l'agibilità è da intendersi attestata a partire dal 29/01/2012, come da dichiarazione del Comune di Chieri in data 13/09/2012.

Si rimanda all'allegato 11.

### **7.2 SITUAZIONE URBANISTICA:**

Dalla disamina della documentazione urbanistica disponibile sul sito internet del Comune di Chieri, il compendio ricomprensente l'immobile in questione risulta ricadere in Area Normativa Cr29 - aree di completamento come definite all'art. 13 punto f l.r. 56/77.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

**8.1 CONFORMITÀ EDILIZIA:** NESSUNA DIFFORMITÀ

**8.2 CONFORMITÀ CATASTALE:** NESSUNA DIFFORMITÀ

**8.3 CONFORMITÀ URBANISTICA:** NESSUNA DIFFORMITÀ

**8.4 CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:** NESSUNA DIFFORMITÀ

IMMOBILE IN CHIERI (TO), VIALE DELLA REPUBBLICA N. 6

## ALLOGGIO E CANTINA PER LA PIENA PROPRIETÀ

**in Chieri (TO), Viale della Repubblica n. 6**

- con accesso dalla scala "G", al piano primo (2° f.t.), **alloggio**, composto di ingresso su soggiorno-cucina, disimpegno, due camere, doppi servizi e ripostiglio, alle coerenze: distacco verso Viale della Repubblica, alloggio sub. 164, aria su corte esclusiva sub. 155, vano scala, pianerottolo, alloggio sub. 156, salvo altre;
- al piano interrato, **cantina** alle coerenze: intercapedine, cantina sub. 158, corridoio comune, cantina sub. 156, salvo altre.

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 879 sub. 157 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 748,86 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 6, piano: S1-1, intestato , proprietà 1000/1000.

Si rimanda all'allegato 122.

DESCRIZIONE:

Trattasi di fabbricato elevato a 4 piani fuori terra, oltre interrato, posto in zona periferica dotata dei principali servizi comunali, la cui costruzione risulta ultimata nel 2010, avente accesso pedonale dal civico 6 del Viale della Repubblica, nonché accessi carrai dal civico 12 del Viale della Repubblica e dal civico 5 della Via Giacinto Giordano, che presenta sinteticamente le seguenti caratteristiche: struttura portante in c.a., tetto a falde con mando di copertura in tegole; tamponamenti intonacati e tinteggiati al civile; orizzontamenti e solette balconi in laterocemento con ringhiere in ferro; serramenti esterni in pvc con interposti vetri doppi protetti da gelosie in pvc.

Ogni scala è dotata di ascensore e non dispone del servizio di portineria.

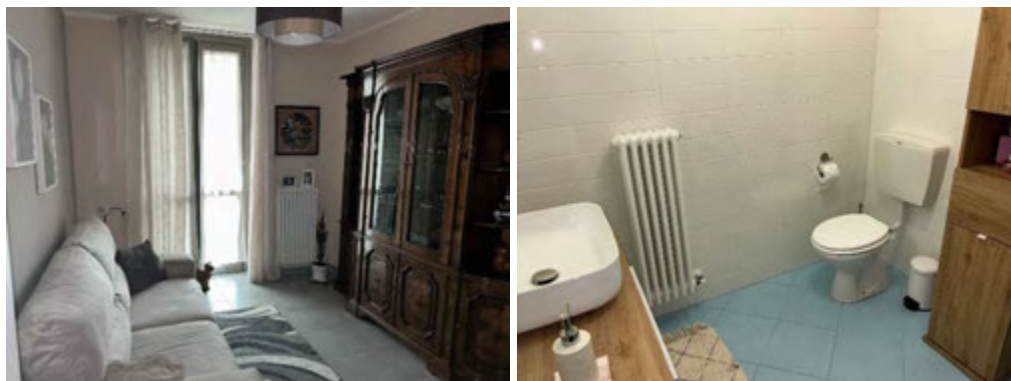
Stato manutentivo buono.





In merito ai materiali di finitura, impianti e dotazioni interne relative all'alloggio, si riferisce sinteticamente quanto segue: accesso da porta blindata; pavimentazioni in monocottura; rivestimenti in ceramica (bagno e pareti attrezzate angolo cottura); pareti intonacate e tinteggiate al civile; porte interne in legno; impianto sanitario con dotazioni ordinarie; impianto elettrico intubato sottotraccia; impianto di riscaldamento centralizzato con corpi radianti in alluminio. Stato manutentivo: buono.





Per una migliore comprensione si rimanda alla documentazione fotografica (allegato 125).

CLASSE ENERGETICA:

Dagli accertamenti effettuati presso il Sistema Informativo per la Prestazione Energetica degli Edifici della Regione Piemonte, non risultano sussistere Attestati di Prestazione Energetica.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Tenuto conto del contenuto della presente relazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della consistenza superficiera del bene da ritenersi indicativa e non vincolante, come desumibile dalla visura catastale, del corrente stato occupazionale, dell'andamento del mercato immobiliare, delle indagini condotte, delle caratteristiche tecnico-costruttive e manutentive (vetustà, qualità e stato), delle risultanze emerse dagli accertamenti eseguiti presso i pubblici uffici e sulla località, della sussistenza delle già citate convenzioni edilizie, si ritiene di procedere alla determinazione del più probabile valore attuale di mercato del bene eseguito in via prudenziale, adottando un criterio di stima sintetico-comparativo, come segue:

mq. 84,00 x €/mq. 1.550,00 = € 130.200,00 (centotrentamiladuecento/00)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **€ 130.200,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La perizia è svolta con riserva:

- sugli eventuali vizi e/o difetti occulti, non rilevabili da semplici sopralluoghi nei tempi a disposizione;
- sulla conformità normativa di tutti gli impianti;

- sulla interpretazione di tutte le normative urbanistico edilizie comunali qualora sia assente un progetto da esaminare.

Inoltre il valore finale assegnato deve intendersi nello stato di fatto e di diritto in cui il bene attualmente si trova, comprensivo di accessori e pertinenze, a corpo e non a misura, come visto e piaciuto con annessi diritti, azioni, ragioni, vincoli e servitù attive e passive, fissi ed infissi, annessi e connessi, salvo migliori e più esatti confini e dati catastali, fermo restando che chiunque intenda partecipare alla vendita giudiziaria, dovrà preventivamente verificare a propria cura e spese lo stato dei luoghi e locativo, la situazione tecnico-giuridico amministrativa senza poter vantare, a seguito di un eventuale trasferimento, qualsivoglia diritto o rivalsa nei confronti della procedura e dei suoi professionisti.

#### **VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

Alloggio e cantina **€ 130.200,00**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap. 8): **€ 0,00**

Si precisa che nel caso di specie non si applica alcuna riduzione di valore, in quanto le spese condominiali insolute sono già state decurtate ed ulteriori voci quali esemplificativamente: differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, assenza di garanzia per vizi, immediatezza vendita, ecc..., tengono già in debito conto delle determinazioni estimative qui assunte e della tipologia di vendita giudiziaria

**€ 0,00**

Spese di cancellazione trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 1.074,00**

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art 568 c.p.c.: **€ 0,00**

Riduzione per arrotondamento: **€ 126,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova

**€ 129.000,00**

## LOTTO 29

### 1. IDENTIFICAZIONE BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

#### PER LA PIENA PROPRIETÀ

#### in Chieri (TO), Viale della Repubblica n. 6

- con accesso dalla scala "G", al piano secondo (3° f.t.), **alloggio**, composto di ingresso su soggiorno-cucina, disimpegno, due camere, doppi servizi e ripostiglio, alle coerenze: distacco verso Viale della Repubblica, alloggio sub. 166, aria su corte esclusiva sub. 155, vano scala, pianerottolo, alloggio sub. 158, salvo altre;
- al piano interrato, **cantina** alle coerenze: intercapedine, cantina sub. 161, corridoio comune, cantina sub. 158, salvo altre.

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 879 sub. 159 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 748,86 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 6, piano: S1-2, intestato , proprietà 1000/1000.

Si rimanda all'allegato 126.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza catastale complessiva alloggio e cantina:	87,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 117.450,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 116.000,00

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava occupato da \_\_\_\_\_, in forza di contratto di locazione registrato a Pinerolo il 19/03/2014 al n. 861, serie 3T (allegato 127).

Durata del contratto dal 01/03/2014 al 28/02/2018, prorogato fino al 28/02/2026. Canone annuo € 5.400,00 (cinquemilaquattrocento/00) da pagarsi in rate mensili anticipate di € 450,00, oltre acconto spese per complessivi mensili € 50,00.

Si rimanda inoltre agli accertamenti esperiti presso l'Agenzia delle Entrate (allegato 1), restando inteso che quanto sopra accertato è riferito alla data della verifica e pertanto, considerate le tempistiche della vendita, chiunque intenda partecipare all'asta dovrà assumere le opportune informazioni per il tramite del Custode Giudiziario.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### GRAVAMI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO

Sulla scorta degli elementi acquisiti presso l'Archivio di Stato e l'Ufficio Territoriale di Torino - Sezione Catasto Terreni, esaminata in epoca successiva la "Relazione sulle ricerche per la destinazione dei beni del Comune di Chieri (applicazione legge sugli usi civici)" presso il



Commissariato per la liquidazione degli usi civici per il Piemonte, Liguria e Valle d'Aosta e della visura del sito della Regione Piemonte l'immobile esecutato non è gravato da censo, livello o uso civico.

#### **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 provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

**Convenzione edilizia** a rogito Notaio Giovanna Ioli di Torino del 18/04/2005 rep. 51306/18652, trascritta a Torino 2 il 16/05/2005 ai nn. 22552/14517 (allegato 2), tra il Comune di Chieri e l'Azienda Sanitaria Locale (A.S.L.) n. 8 ai sensi degli articoli 43 e 45 della L.R. n. 56 del 05/12/1977 e s.m.i., avente ad oggetto il Piano Esecutivo Convenzionato su terreni ubicati nel Comune di Chieri. Si precisa che con il medesimo atto la A.S.L. n. 8 ha ceduto gratuitamente al Comune di Chieri le aree a servizio dei lotti edificabili, individuate ai fini del rispetto degli standards di legge e necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

**Convenzione integrativa** alla suddetta convenzione a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21.09.2007 rep. 55824/21261, trascritta a Torino 2 il 11.10.2007 ai nn. 54800/32220 (allegato 3), tra il Comune di Chieri e la società esecutata unitamente ad altro soggetto attuatore.

**Convenzione edilizia** a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21.09.2007 rep. 55825/21262, trascritta a Torino 2 il 11.10.2007 ai nn. 54801/32221 (allegato 4), tra il Comune di Chieri e la società esecutata, ai sensi degli articoli 17 e 18 del D.P.R. 380/2001, relativa alla realizzazione di interventi di edilizia convenzionata per abitazione, avente validità di anni 20 dalla data di stipulazione.

Si precisa che, ai sensi dell'art. 11, a seguito di trasferimento della proprietà la parte acquirente, e successivamente i suoi eventuali aventi causa, subentra nella posizione giuridica della società esecutata concessionaria relativamente a tutti i diritti, oneri ed obblighi nascenti dalla medesima convenzione, con esclusione solamente di quelli relativi agli articoli 2, 3, 4, 5, 7 et 12.

Resta inteso che, nell'ambito della presente procedura esecutiva, il prezzo determinato non risulta vincolato ai sensi della suddetta convenzione, fermo restando che nel caso in cui l'acquirente alienasse a sua volta l'immobile entro la data di validità, questi dovrà strettamente attenersi a quanto ivi contenuto.

**Regolamento di condominio** depositato con atto a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21/12/2010 rep. 60656/24724, registrato a Torino il 12/01/2011 al n. 845 (allegato 5).

Dalla disamina di detto documento, non sono previsti specifici vincoli attinenti all'immobile in questione.

Si precisa altresì che i suddetti atti devono intendersi qui integralmente trascritti.

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

4.2.1 *Iscrizioni:*

**Ipoteca volontaria**, iscritta il 03/04/2008 a Torino 2 ai nn. 16591/3326, a favore  
, contro

Importo ipoteca: € 21.800.000,00.  
Importo capitale: € 10.900.000,00.

**Ipoteca conc. amministrativa/riscossione**, iscritta il 19/11/2021 a Torino 2 ai nn. 52115/9092,  
a favore \_\_\_\_\_, contro \_\_\_\_\_

Importo ipoteca: € 425.397,06.  
Importo capitale: € 212.698,53.

#### 4.2.2 Pignoramenti:

**Pignoramento**, trascritto il 29/12/2023 a Torino 2 ai nn. 53747/40801, a favore di \_\_\_\_\_,  
contro \_\_\_\_\_

4.2.3 Altre trascrizioni: **Nessuna.**

4.2.4 Altre limitazioni d'uso: **Nessuna.**

Si rimanda all'allegato 128.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Gestione ordinaria:	€ 0,00
Gestione riscaldamento:	€ 26,87

Si precisa inoltre che:

- le spese condominiali, attinenti come per legge agli ultimi due anni, sono state desunte dalla comunicazione pervenuta in data 12/09/2024 dall'amministratore condominiale (allegato 7);
- in considerazione delle tempistiche di trasferimento e delle disposizioni di attuazione del Codice Civile, chiunque intenda partecipare alla vendita, nella sua immediatezza, dovrà in ogni caso preliminarmente verificare la situazione debitoria sia attuale che pregressa, fermo restando che anche le eventuali pendenze che verranno computate dall'amministratore successivamente alla data suddetta resteranno a esclusivo carico dell'acquirente;
- le spese di cancellazione trascrizioni ed iscrizioni computate sono da intendersi indicative e non vincolanti in quanto tale importo sarà soggetto a variazione in considerazione del prezzo di aggiudicazione del bene;
- per quanto concerne i procedimenti giudiziari di cui al n. 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c. dalle informazioni assunte presso lo sportello del Ruolo Generale Contenziosi del Tribunale di Torino e dalle ispezioni ipotecarie eseguite a nome della società esecutata, risulta quanto prodotto nell'allegato 9.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Alla data di trascrizione del pignoramento (29/12/2023), l'immobile in oggetto risultava in capo per la piena proprietà alla società \_\_\_\_\_, in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Giuseppe Tomaselli di Torino del 17/11/2005 rep. 453743, trascritto a Torino 2 il 29/11/2005 ai nn. 57438/36318 (allegato 10), con il quale acquisiva la proprietà dell'area sulla quale edificava direttamente il compendio ricomprendente l'unità in questione.

Dante causa

, proprietaria in  
forza di atto di devoluzione - atto amministrativo del 19/06/2000 rep. 181, trascritto a Torino 2 il  
09/12/2003 ai nn. 55881/37385.

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1 PRATICHE EDILIZIE:**

Dagli accertamenti esperiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Chieri, il compendio immobiliare ricomprensente l'immobile in questione risulta edificato in forza di Permesso di Costruire n. 182/2006 del 15/10/2007 nonché successiva Denuncia di Inizio Attività in variante 54/2010 prot. 3756 del 05/02/2010.

Si precisa inoltre che l'agibilità è da intendersi attestata a partire dal 29/01/2012, come da dichiarazione del Comune di Chieri in data 13/09/2012.

Si rimanda all'allegato 11.

### **7.2 SITUAZIONE URBANISTICA:**

Dalla disamina della documentazione urbanistica disponibile sul sito internet del Comune di Chieri, il compendio ricomprensente l'immobile in questione risulta ricadere in Area Normativa Cr29 - aree di completamento come definite all'art. 13 punto f l.r. 56/77.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

**8.1 CONFORMITÀ EDILIZIA:** NESSUNA DIFFORMITÀ

**8.2 CONFORMITÀ CATASTALE:** NESSUNA DIFFORMITÀ

**8.3 CONFORMITÀ URBANISTICA:** NESSUNA DIFFORMITÀ

**8.4 CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:** NESSUNA DIFFORMITÀ

IMMOBILE IN CHIARI (TO), VIALE DELLA REPUBBLICA N. 6

## ALLOGGIO E CANTINA PER LA PIENA PROPRIETÀ

### in Chieri (TO), Viale della Repubblica n. 6

- con accesso dalla scala "G", al piano secondo (3° f.t.), **alloggio**, composto di ingresso su soggiorno-cucina, disimpegno, due camere, doppi servizi e ripostiglio, alle coerenze: distacco verso Viale della Repubblica, alloggio sub. 166, aria su corte esclusiva sub. 155, vano scala, pianerottolo, alloggio sub. 158, salvo altre;
- al piano interrato, **cantina** alle coerenze: intercapedine, cantina sub. 161, corridoio comune, cantina sub. 158, salvo altre.

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 879 sub. 159 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 748,86 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 6, piano: S1-2, intestato , proprietà 1000/1000.

Si rimanda all'allegato 126.

DESCRIZIONE:

Trattasi di fabbricato elevato a 4 piani fuori terra, oltre interrato, posto in zona periferica dotata dei principali servizi comunali, la cui costruzione risulta ultimata nel 2010, avente accesso pedonale dal civico 6 del Viale della Repubblica, nonché accessi carrai dal civico 12 del Viale della Repubblica e dal civico 5 della Via Giacinto Giordano, che presenta sinteticamente le seguenti caratteristiche: struttura portante in c.a., tetto a falde con mando di copertura in tegole; tamponamenti intonacati e tinteggiati al civile; orizzontamenti e solette balconi in laterocemento con ringhiere in ferro; serramenti esterni in pvc con interposti vetri doppi protetti da gelosie in pvc.

Ogni scala è dotata di ascensore e non dispone del servizio di portineria.

Stato manutentivo buono.





In merito ai materiali di finitura, impianti e dotazioni interne relative all'alloggio, si riferisce sinteticamente quanto segue: accesso da porta blindata; pavimentazioni in monocottura; rivestimenti in ceramica (bagno e pareti attrezzate angolo cottura); pareti intonacate e tinteggiate al civile; porte interne in legno; impianto sanitario con dotazioni ordinarie; impianto elettrico intubato sottotraccia; impianto di riscaldamento centralizzato con corpi radianti in alluminio. Stato manutentivo: buono.





Per una migliore comprensione si rimanda alla documentazione fotografica (allegato 129).

CLASSE ENERGETICA:

Dagli accertamenti effettuati presso il Sistema Informativo per la Prestazione Energetica degli Edifici della Regione Piemonte, l'alloggio risulta dotato di Attestato di Prestazione Energetica n. 2023 102992 0018 del 08/06/2023 con scadenza 08/06/2033, a firma \_\_\_\_\_, riportante la classe energetica "D" (allegato 130).

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Tenuto conto del contenuto della presente relazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della consistenza superficiale del bene da ritenersi indicativa e non vincolante, come desumibile dalla visura catastale, del corrente stato occupazionale, dell'andamento del mercato immobiliare, delle indagini condotte, delle caratteristiche tecnico-costruttive e manutentive (vetustà, qualità e stato), delle risultanze emerse dagli accertamenti eseguiti presso i pubblici uffici e sulla località, della sussistenza delle già citate convenzioni edilizie, si ritiene di procedere alla determinazione del più probabile valore attuale di mercato del bene eseguito in via prudenziale, adottando un criterio di stima sintetico-comparativo, come segue:

mq. 87,00 x €/mq. 1.350,00 = € 117.450,00 (centodiciassettemilaquattrocentocinquanta/00)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **€ 117.450,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La perizia è svolta con riserva:

- sugli eventuali vizi e/o difetti occulti, non rilevabili da semplici sopralluoghi nei tempi a

disposizione;

- sulla conformità normativa di tutti gli impianti;
- sulla interpretazione di tutte le normative urbanistico edilizie comunali qualora sia assente un progetto da esaminare.

Inoltre il valore finale assegnato deve intendersi nello stato di fatto e di diritto in cui il bene attualmente si trova, comprensivo di accessori e pertinenze, a corpo e non a misura, come visto e piaciuto con annessi diritti, azioni, ragioni, vincoli e servitù attive e passive, fissi ed infissi, annessi e connessi, salvo migliori e più esatti confini e dati catastali, fermo restando che chiunque intenda partecipare alla vendita giudiziaria, dovrà preventivamente verificare a propria cura e spese lo stato dei luoghi e locativo, la situazione tecnico-giuridico amministrativa senza poter vantare, a seguito di un eventuale trasferimento, qualsivoglia diritto o rivalsa nei confronti della procedura e dei suoi professionisti.

### VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

Alloggio e cantina € 117.450,00

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap. 8): € 0,00

Si precisa che nel caso di specie non si applica alcuna riduzione di valore, in quanto le spese condominiali insolute sono già state decurtate ed ulteriori voci quali esemplificativamente: differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, assenza di garanzia per vizi, immediatezza vendita, ecc..., tengono già in debito conto delle determinazioni estimative qui assunte e della tipologia di vendita giudiziaria

€ 0,00

Spese di cancellazione trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: € 1.011,00

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art 568 c.p.c.: € 26,87

Riduzione per arrotondamento: € 412,13

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova

€ 116.000,00

## LOTTO 30

### 1. IDENTIFICAZIONE BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

#### PER LA PIENA PROPRIETÀ

#### in Chieri (TO), Viale della Repubblica n. 6

- con accesso dalla scala "G", al piano terzo (4° f.t.), **alloggio**, composto di ingresso su soggiorno-cucina, disimpegno, due camere, doppi servizi e ripostiglio, alle coerenze: distacco verso Viale della Repubblica, alloggio sub. 168, aria su corte esclusiva sub. 155, vano scala, pianerottolo, alloggio sub. 160, salvo altre;
- al piano interrato, **cantina** alle coerenze: intercapedine, cantina sub. 168, corridoio comune a due lati, cantina sub. 159, salvo altre.

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 879 sub. 161 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 748,86 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 6, piano: S1-3, intestato , proprietà 1000/1000.

Si rimanda all'allegato 131.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza catastale complessiva alloggio e cantina:	88,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 123.200,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 122.000,00

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava occupato da , in forza di contratto di locazione registrato a Torino 3 il 27/04/2023 al n. 3794, serie 3T (allegato 132).

Durata del contratto dal 01/06/2023 al 31/05/2026. Canone annuo € 5.160,00 (cinquemilacentosessanta/00) da pagarsi in rate mensili anticipate di € 430,00, oltre acconto spese per complessivi mensili € 100,00.

Si precisa che nel suddetto contratto risulta identificata autorimessa distinta al C.F. Foglio 52, particella 879, sub. 86, già locata ed occupata da terzi in forza di contratto di locazione registrato precedentemente.

Si rimanda inoltre agli accertamenti esperiti presso l'Agenzia delle Entrate (allegato 1), restando inteso che quanto sopra accertato è riferito alla data della verifica e pertanto, considerate le tempistiche della vendita, chiunque intenda partecipare all'asta dovrà assumere le opportune informazioni per il tramite del Custode Giudiziario.



#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

##### GRAVAMI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO

Sulla scorta degli elementi acquisiti presso l'Archivio di Stato e l'Ufficio Territoriale di Torino - Sezione Catasto Terreni, esaminata in epoca successiva la "Relazione sulle ricerche per la destinazione dei beni del Comune di Chieri (applicazione legge sugli usi civici)" presso il Commissariato per la liquidazione degli usi civici per il Piemonte, Liguria e Valle d'Aosta e della visura del sito della Regione Piemonte l'immobile esecutato non è gravato da censo, livello o uso civico.

##### 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 provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

**Convenzione edilizia** a rogito Notaio Giovanna Ioli di Torino del 18/04/2005 rep. 51306/18652, trascritta a Torino 2 il 16/05/2005 ai nn. 22552/14517 (allegato 2), tra il Comune di Chieri e l'Azienda Sanitaria Locale (A.S.L.) n. 8 ai sensi degli articoli 43 e 45 della L.R. n. 56 del 05/12/1977 e s.m.i., avente ad oggetto il Piano Esecutivo Convenzionato su terreni ubicati nel Comune di Chieri. Si precisa che con il medesimo atto la A.S.L. n. 8 ha ceduto gratuitamente al Comune di Chieri le aree a servizio dei lotti edificabili, individuate ai fini del rispetto degli standards di legge e necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

**Convenzione integrativa** alla suddetta convenzione a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21.09.2007 rep. 55824/21261, trascritta a Torino 2 il 11.10.2007 ai nn. 54800/32220 (allegato 3), tra il Comune di Chieri e la società esecutata unitamente ad altro soggetto attuatore.

**Convenzione edilizia** a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21.09.2007 rep. 55825/21262, trascritta a Torino 2 il 11.10.2007 ai nn. 54801/32221 (allegato 4), tra il Comune di Chieri e la società esecutata, ai sensi degli articoli 17 e 18 del D.P.R. 380/2001, relativa alla realizzazione di interventi di edilizia convenzionata per abitazione, avente validità di anni 20 dalla data di stipulazione.

Si precisa che, ai sensi dell'art. 11, a seguito di trasferimento della proprietà la parte acquirente, e successivamente i suoi eventuali aventi causa, subentra nella posizione giuridica della società esecutata concessionaria relativamente a tutti i diritti, oneri ed obblighi nascenti dalla medesima convenzione, con esclusione solamente di quelli relativi agli articoli 2, 3, 4, 5, 7 et 12.

Resta inteso che, nell'ambito della presente procedura esecutiva, il prezzo determinato non risulta vincolato ai sensi della suddetta convenzione, fermo restando che nel caso in cui l'acquirente alienasse a sua volta l'immobile entro la data di validità, questi dovrà strettamente attenersi a quanto ivi contenuto.

**Regolamento di condominio** depositato con atto a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21/12/2010 rep. 60656/24724, registrato a Torino il 12/01/2011 al n. 845 (allegato 5). Dalla disamina di detto documento, non sono previsti specifici vincoli attinenti all'immobile in questione.

Si precisa altresì che i suddetti atti devono intendersi qui integralmente trascritti.

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

### 4.2.1 Iscrizioni:

**Ipoteca volontaria**, iscritta il 03/04/2008 a Torino 2 ai nn. 16591/3326, a  
, contro

Importo ipoteca: € 21.800.000,00.  
Importo capitale: € 10.900.000,00.

**Ipoteca conc. amministrativa/riscossione**, iscritta il 19/11/2021 a Torino 2 ai nn. 52115/9092,  
a favore , contro

Importo ipoteca: € 425.397,06.  
Importo capitale: € 212.698,53.

### 4.2.2 Pignoramenti:

**Pignoramento**, trascritto il 29/12/2023 a Torino 2 ai nn. 53747/40801, a favore  
, contro

### 4.2.3 Altre trascrizioni: *Nessuna.*

### 4.2.4 Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

Si rimanda all'allegato 133.

Si precisa che risulta sussistere contratto preliminare di compravendita trascritto a Torino 2 il 27/07/2023 ai nn. 33312/25402 con atto a rogito Notaio Maria Concetta Filippone del 24/07/2023 rep. 217874/9611 a favore di  
, ricomprensente, tra l'altro, l'immobile in oggetto.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Gestione ordinaria:	€ 0,00
Gestione riscaldamento:	€ 0,00

Si precisa inoltre che:

- le spese condominiali, attinenti come per legge agli ultimi due anni, sono state desunte dalla comunicazione pervenuta in data 12/09/2024 dall'amministratore condominiale (allegato 7);
- in considerazione delle tempistiche di trasferimento e delle disposizioni di attuazione del Codice Civile, chiunque intenda partecipare alla vendita, nella sua immediatezza, dovrà in ogni caso preliminarmente verificare la situazione debitoria sia attuale che pregressa, fermo restando che anche le eventuali pendenze che verranno computate dall'amministratore successivamente alla data suddetta resteranno a esclusivo carico dell'acquirente;
- le spese di cancellazione trascrizioni ed iscrizioni computate sono da intendersi indicative e non vincolanti in quanto tale importo sarà soggetto a variazione in considerazione del prezzo di aggiudicazione del bene;
- per quanto concerne i procedimenti giudiziari di cui al n. 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.

dalle informazioni assunte presso lo sportello del Ruolo Generale Contenziosi del Tribunale di Torino e dalle ispezioni ipotecarie eseguite a nome della società esecutata, risulta quanto prodotto nell'allegato 9.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Alla data di trascrizione del pignoramento (29/12/2023), l'immobile in oggetto risultava in capo per la piena proprietà alla società

, in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Giuseppe Tomaselli di Torino del 17/11/2005 rep. 453743, trascritto a Torino 2 il 29/11/2005 ai nn. 57438/36318 (allegato 10), con il quale acquisiva la proprietà dell'area sulla quale edificava direttamente il compendio ricomprensente l'unità in questione.

### Dante causa

, proprietaria in forza di atto di devoluzione - atto amministrativo del 19/06/2000 rep. 181, trascritto a Torino 2 il 09/12/2003 ai nn. 55881/37385.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1 PRATICHE EDILIZIE:

Dagli accertamenti esperiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Chieri, il compendio immobiliare ricomprensente l'immobile in questione risulta edificato in forza di Permesso di Costruire n. 182/2006 del 15/10/2007 nonché successiva Denuncia di Inizio Attività in variante 54/2010 prot. 3756 del 05/02/2010.

Si precisa inoltre che l'agibilità è da intendersi attestata a partire dal 29/01/2012, come da dichiarazione del Comune di Chieri in data 13/09/2012.

Si rimanda all'allegato 11.

### 7.2 SITUAZIONE URBANISTICA:

Dalla disamina della documentazione urbanistica disponibile sul sito internet del Comune di Chieri, il compendio ricomprensente l'immobile in questione risulta ricadere in Area Normativa Cr29 - aree di completamento come definite all'art. 13 punto f l.r. 56/77.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1 CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2 CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3 CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4 CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

IMMOBILE IN CHIERI (TO), VIALE DELLA REPUBBLICA N. 6

## ALLOGGIO E CANTINA PER LA PIENA PROPRIETÀ

### in Chieri (TO), Viale della Repubblica n. 6

- con accesso dalla scala "G", al piano terzo (4° f.t.), **alloggio**, composto di ingresso su soggiorno-cucina, disimpegno, due camere, doppi servizi e ripostiglio, alle coerenze: distacco verso Viale della Repubblica, alloggio sub. 168, aria su corte esclusiva sub. 155, vano scala, pianerottolo, alloggio sub. 160, salvo altre;
- al piano interrato, **cantina** alle coerenze: intercapedine, cantina sub. 168, corridoio comune a due lati, cantina sub. 159, salvo altre.

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 879 sub. 161 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 748,86 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 6, piano: S1-3, intestato , proprietà 1000/1000.

Si rimanda all'allegato 131.

DESCRIZIONE:

Trattasi di fabbricato elevato a 4 piani fuori terra, oltre interrato, posto in zona periferica dotata dei principali servizi comunali, la cui costruzione risulta ultimata nel 2010, avente accesso pedonale dal civico 6 del Viale della Repubblica, nonché accessi carrai dal civico 12 del Viale della Repubblica e dal civico 5 della Via Giacinto Giordano, che presenta sinteticamente le seguenti caratteristiche: struttura portante in c.a., tetto a falde con mando di copertura in tegole; tamponamenti intonacati e tinteggiati al civile; orizzontamenti e solette balconi in laterocemento con ringhiere in ferro; serramenti esterni in pvc con interposti vetri doppi protetti da gelosie in pvc.

Ogni scala è dotata di ascensore e non dispone del servizio di portineria.

Stato manutentivo buono.





In merito ai materiali di finitura, impianti e dotazioni interne relative all'alloggio, si riferisce sinteticamente quanto segue: accesso da porta blindata; pavimentazioni in monocottura; rivestimenti in ceramica (bagno e pareti attrezzate angolo cottura); pareti intonacate e tinteggiate al civile; porte interne in legno; impianto sanitario con dotazioni ordinarie; impianto elettrico intubato sottotraccia; impianto di riscaldamento centralizzato con corpi radianti in alluminio. Stato manutentivo: buono.





Per una migliore comprensione si rimanda alla documentazione fotografica (allegato 134).

CLASSE ENERGETICA:

Dagli accertamenti effettuati presso il Sistema Informativo per la Prestazione Energetica degli Edifici della Regione Piemonte, non risultano sussistere Attestati di Prestazione Energetica.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Tenuto conto del contenuto della presente relazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della consistenza superficiale del bene da ritenersi indicativa e non vincolante, come desumibile dalla visura catastale, del corrente stato occupazionale, dell'andamento del mercato immobiliare, delle indagini condotte, delle caratteristiche tecnico-costruttive e manutentive (vetustà, qualità e stato), delle risultanze emerse dagli accertamenti eseguiti presso i pubblici uffici e sulla località, della sussistenza delle già citate convenzioni edilizie, si ritiene di procedere alla determinazione del più probabile valore attuale di mercato del bene eseguito in via prudenziale, adottando un criterio di stima sintetico-comparativo, come segue:

mq. 88,00 x €/mq. 1.400,00 = € 123.200,00 (centoventitremiladuecento/00)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **€ 123.200,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La perizia è svolta con riserva:

- sugli eventuali vizi e/o difetti occulti, non rilevabili da semplici sopralluoghi nei tempi a disposizione;
- sulla conformità normativa di tutti gli impianti;

- sulla interpretazione di tutte le normative urbanistico edilizie comunali qualora sia assente un progetto da esaminare.

Inoltre il valore finale assegnato deve intendersi nello stato di fatto e di diritto in cui il bene attualmente si trova, comprensivo di accessori e pertinenze, a corpo e non a misura, come visto e piaciuto con annessi diritti, azioni, ragioni, vincoli e servitù attive e passive, fissi ed infissi, annessi e connessi, salvo migliori e più esatti confini e dati catastali, fermo restando che chiunque intenda partecipare alla vendita giudiziaria, dovrà preventivamente verificare a propria cura e spese lo stato dei luoghi e locativo, la situazione tecnico-giuridico amministrativa senza poter vantare, a seguito di un eventuale trasferimento, qualsivoglia diritto o rivalsa nei confronti della procedura e dei suoi professionisti.

#### **VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

Alloggio e cantina € **123.200,00**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap. 8): € **0,00**

Si precisa che nel caso di specie non si applica alcuna riduzione di valore, in quanto le spese condominiali insolute sono già state decurtate ed ulteriori voci quali esemplificativamente: differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, assenza di garanzia per vizi, immediatezza vendita, ecc..., tengono già in debito conto delle determinazioni estimative qui assunte e della tipologia di vendita giudiziaria

€ **0,00**

Spese di cancellazione trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: € **1.039,00**

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art 568 c.p.c.: € **0,00**

Riduzione per arrotondamento: € **161,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova

€ **122.000,00**

## LOTTO 31

### 1. IDENTIFICAZIONE BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

#### PER LA PIENA PROPRIETÀ

##### in Chieri (TO), Viale della Repubblica n. 6

- con accesso dalla scala "H", al piano terreno (1° f.t.), **alloggio** con annessa corte in uso esclusivo a tre lati, composto di ingresso su soggiorno-cucina, disimpegno, ripostiglio, due camere e bagno, alle coerenze: verde condominiale, particella 806 del Foglio 52, corte esclusiva sub. 162, vano scala, pianerottolo, vialetto di accesso, salvo altre;
- al piano interrato, **cantina** alle coerenze: intercapedine, cantina 164, corridoio comune, cantina 162, salvo altre.

##### in Chieri (TO)

##### con accesso carraio da Via Giacinto Giordano n. 5 e Viale della Repubblica n. 12

- al piano interrato, **autorimessa privata** alle coerenze: corsia di manovra, corridoio comune, intercapedine, terrapieno, salvo altre.

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 879 sub. 163 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 673,98 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 6, piano: S1-T;
- foglio 52 particella 879 sub. 94 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 17 m<sup>2</sup>, rendita 91,31 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 5 - Viale della Repubblica n. 12, piano: S1;

intestati \_\_\_\_\_, proprietà  
1000/1000.

Si rimanda all'allegato 135.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza catastale complessiva alloggio e cantina: 91,00 m<sup>2</sup>  
Consistenza catastale complessiva autorimessa: 18,00 m<sup>2</sup>

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto  
in cui si trova: € 133.650,00  
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto  
e di diritto in cui si trova: € 132.000,00

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Al momento del sopralluogo gli immobili risultavano occupati da \_\_\_\_\_, in forza di contratto di locazione registrato a Pinerolo il 29/07/2016 al n. 3493, serie 3T (allegato 136).

Durata del contratto dal 01/07/2016 al 30/06/2020, prorogato fino al 30/06/2028. Canone annuo 6.360,00 (seimilatrecentosessanta/00) da pagarsi in rate mensili anticipate di € 530,00, oltre acconto spese per complessivi mensili € 60,00.

Si rimanda inoltre agli accertamenti esperiti presso l'Agenzia delle Entrate (allegato 1), restando



inteso che quanto sopra accertato è riferito alla data della verifica e pertanto, considerate le tempistiche della vendita, chiunque intenda partecipare all'asta dovrà assumere le opportune informazioni per il tramite del Custode Giudiziario.

#### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

##### GRAVAMI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO

Sulla scorta degli elementi acquisiti presso l'Archivio di Stato e l'Ufficio Territoriale di Torino - Sezione Catasto Terreni, esaminata in epoca successiva la "Relazione sulle ricerche per la destinazione dei beni del Comune di Chieri (applicazione legge sugli usi civici)" presso il Commissariato per la liquidazione degli usi civici per il Piemonte, Liguria e Valle d'Aosta e della visura del sito della Regione Piemonte l'immobile esecutato non è gravato da censo, livello o uso civico.

#### **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 provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

**Convenzione edilizia** a rogito Notaio Giovanna Ioli di Torino del 18/04/2005 rep. 51306/18652, trascritta a Torino 2 il 16/05/2005 ai nn. 22552/14517 (allegato 2), tra il Comune di Chieri e l'Azienda Sanitaria Locale (A.S.L.) n. 8 ai sensi degli articoli 43 e 45 della L.R. n. 56 del 05/12/1977 e s.m.i., avente ad oggetto il Piano Esecutivo Convenzionato su terreni ubicati nel Comune di Chieri. Si precisa che con il medesimo atto la A.S.L. n. 8 ha ceduto gratuitamente al Comune di Chieri le aree a servizio dei lotti edificabili, individuate ai fini del rispetto degli standards di legge e necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

**Convenzione integrativa** alla suddetta convenzione a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21.09.2007 rep. 55824/21261, trascritta a Torino 2 il 11.10.2007 ai nn. 54800/32220 (allegato 3), tra il Comune di Chieri e la società esecutata unitamente ad altro soggetto attuatore.

**Convenzione edilizia** a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21.09.2007 rep. 55825/21262, trascritta a Torino 2 il 11.10.2007 ai nn. 54801/32221 (allegato 4), tra il Comune di Chieri e la società esecutata, ai sensi degli articoli 17 e 18 del D.P.R. 380/2001, relativa alla realizzazione di interventi di edilizia convenzionata per abitazione, avente validità di anni 20 dalla data di stipulazione.

Si precisa che, ai sensi dell'art. 11, a seguito di trasferimento della proprietà la parte acquirente, e successivamente i suoi eventuali aventi causa, subentra nella posizione giuridica della società esecutata concessionaria relativamente a tutti i diritti, oneri ed obblighi nascenti dalla medesima convenzione, con esclusione solamente di quelli relativi agli articoli 2, 3, 4, 5, 7 et 12.

Resta inteso che, nell'ambito della presente procedura esecutiva, il prezzo determinato non risulta vincolato ai sensi della suddetta convenzione, fermo restando che nel caso in cui l'acquirente alienasse a sua volta l'immobile entro la data di validità, questi dovrà strettamente attenersi a quanto ivi contenuto.

**Regolamento di condominio** depositato con atto a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21/12/2010 rep. 60656/24724, registrato a Torino il 12/01/2011 al n. 845 (allegato 5).

Dalla disamina di detto documento, non sono previsti specifici vincoli attinenti all'immobile in questione.

Si precisa altresì che i suddetti atti devono intendersi qui integralmente trascritti.

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

##### *4.2.1 Iscrizioni:*

**Ipoteca volontaria**, iscritta il 03/04/2008 a Torino 2 ai nn. 16591/3326, a favore  
, contro

Importo ipoteca: € 21.800.000,00.  
Importo capitale: € 10.900.000,00.

**Ipoteca conc. amministrativa/riscossione**, iscritta il 19/11/2021 a Torino 2 ai nn. 52115/9092,  
a favore , contro

Importo ipoteca: € 425.397,06.  
Importo capitale: € 212.698,53.

##### *4.2.2 Pignoramenti:*

**Pignoramento**, trascritto il 29/12/2023 a Torino 2 ai nn. 53747/40801, a favore di  
, contro

##### *4.2.3 Altre trascrizioni: Nessuna.*

##### *4.2.4 Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

Si rimanda all'allegato 137.

Si precisa che risulta sussistere contratto preliminare di compravendita trascritto a Torino 2 il 27/07/2023 ai nn. 33312/25402 con atto a rogito Notaio Maria Concetta Filippone del 24/07/2023 rep. 217874/9611 a favore di  
, ricomprensente, tra l'altro, gli immobili in oggetto.

#### **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

##### Alloggio e cantina

Gestione ordinaria:	€ 0,00
Gestione riscaldamento:	€ 481,12

##### Autorimessa privata

Gestione ordinaria:	€ 6,77
---------------------	--------

Si precisa inoltre che:

- le spese condominiali, attinenti come per legge agli ultimi due anni, sono state desunte dalla comunicazione pervenuta in data 12/09/2024 dall'amministratore condominiale (allegato 7);
- in considerazione delle tempistiche di trasferimento e delle disposizioni di attuazione del

Codice Civile, chiunque intenda partecipare alla vendita, nella sua immediatezza, dovrà in ogni caso preliminarmente verificare la situazione debitoria sia attuale che pregressa, fermo restando che anche le eventuali pendenze che verranno computate dall'amministratore successivamente alla data suddetta resteranno a esclusivo carico dell'acquirente;

- le spese di cancellazione trascrizioni ed iscrizioni computate sono da intendersi indicative e non vincolanti in quanto tale importo sarà soggetto a variazione in considerazione del prezzo di aggiudicazione del bene;
- per quanto concerne i procedimenti giudiziari di cui al n. 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c. dalle informazioni assunte presso lo sportello del Ruolo Generale Contenziosi del Tribunale di Torino e dalle ispezioni ipotecarie eseguite a nome della società esecutata, risulta quanto prodotto nell'allegato 9.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Alla data di trascrizione del pignoramento (29/12/2023), l'immobile in oggetto risultava in capo per la piena proprietà alla società

, in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Giuseppe Tomaselli di Torino del 17/11/2005 rep. 453743, trascritto a Torino 2 il 29/11/2005 ai nn. 57438/36318 (allegato 10), con il quale acquisiva la proprietà dell'area sulla quale edificava direttamente il compendio ricomprendente l'unità in questione.

### Dante causa

, proprietaria in forza di atto di devoluzione - atto amministrativo del 19/06/2000 rep. 181, trascritto a Torino 2 il 09/12/2003 ai nn. 55881/37385.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1 PRATICHE EDILIZIE:

Dagli accertamenti esperiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Chieri, il compendio immobiliare ricomprendente l'immobile in questione risulta edificato in forza di Permesso di Costruire n. 182/2006 del 15/10/2007 nonché successiva Denuncia di Inizio Attività in variante 54/2010 prot. 3756 del 05/02/2010.

Si precisa inoltre che l'agibilità è da intendersi attestata a partire dal 29/01/2012, come da dichiarazione del Comune di Chieri in data 13/09/2012.

Si rimanda all'allegato 11.

### 7.2 SITUAZIONE URBANISTICA:

Dalla disamina della documentazione urbanistica disponibile sul sito internet del Comune di Chieri, il compendio ricomprendente l'immobile in questione risulta ricadere in Area Normativa Cr29 - aree di completamento come definite all'art. 13 punto f l.r. 56/77.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1 CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2 CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3 CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4 CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

IMMOBILI IN CHIERI (TO), VIALE DELLA REPUBBLICA N. 6  
VIA GIACINTO GIORDANO N. 5 / VIALE DELLA REPUBBLICA N. 12  
**ALLOGGIO, CANTINA E AUTORIMESSA PRIVATA  
PER LA PIENA PROPRIETÀ**

**in Chieri (TO), Viale della Repubblica n. 6**

- con accesso dalla scala "H", al piano terreno (1° f.t.), **alloggio** con annessa corte in uso esclusivo a tre lati, composto di ingresso su soggiorno-cucina, disimpegno, ripostiglio, due camere e bagno, alle coerenze: verde condominiale, particella 806 del Foglio 52, corte esclusiva sub. 162, vano scala, pianerottolo, vialetto di accesso, salvo altre;
- al piano interrato, **cantina** alle coerenze: intercapedine, cantina 164, corridoio comune, cantina 162, salvo altre.

**in Chieri (TO)**

**con accesso carraio da Via Giacinto Giordano n. 5 e Viale della Repubblica n. 12**

- al piano interrato, **autorimessa privata** alle coerenze: corsia di manovra, corridoio comune, intercapedine, terrapieno, salvo altre.

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 879 sub. 163 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 673,98 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 6, piano: S1-T;
- foglio 52 particella 879 sub. 94 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 17 m<sup>2</sup>, rendita 91,31 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 5 - Viale della Repubblica n. 12, piano: S1;

intestati \_\_\_\_\_, proprietà  
1000/1000.

Si rimanda all'allegato 135.

DESCRIZIONE:

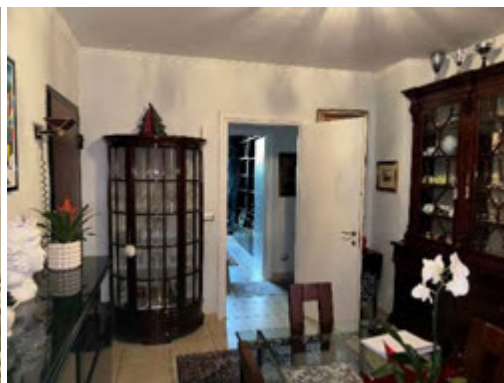
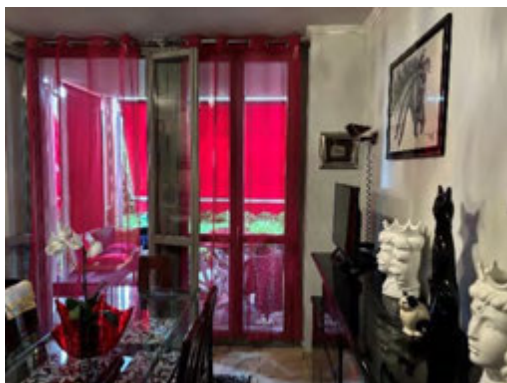
Trattasi di fabbricato elevato a 4 piani fuori terra, oltre interrato, posto in zona periferica dotata dei principali servizi comunali, la cui costruzione risulta ultimata nel 2010, avente accesso pedonale dal civico 6 del Viale della Repubblica, nonché accessi carrai dal civico 12 del Viale della Repubblica e dal civico 5 della Via Giacinto Giordano, che presenta sinteticamente le seguenti caratteristiche: struttura portante in c.a., tetto a falde con mando di copertura in tegole; tamponamenti intonacati e tinteggiati al civile; orizzontamenti e solette balconi in laterocemento con ringhiere in ferro; serramenti esterni in pvc con interposti vetri doppi protetti da gelosie in pvc.

Ogni scala è dotata di ascensore e non dispone del servizio di portineria.

Stato manutentivo buono.



In merito ai materiali di finitura, impianti e dotazioni interne relative all'alloggio, si riferisce sinteticamente quanto segue: accesso da porta blindata; pavimentazioni in monocottura; rivestimenti in ceramica (bagno e pareti attrezzate angolo cottura); pareti intonacate e tinteggiate al civile; porte interne in legno; impianto sanitario con dotazioni ordinarie; impianto elettrico intubato sottotraccia; impianto di riscaldamento centralizzato con corpi radianti in alluminio. Area esterna esclusiva recintata, pianeggiante, a verde con camminamenti sul perimetro del fabbricato. Stato manutentivo: buono.





In merito all'autorimessa si riferisce sinteticamente quanto segue: accesso da portone basculante in lamiera zincata; pavimentazione in battuto di cemento liscio; pareti al grezzo in blocchi di cls; impianto elettrico intubato e graffiato a muro; assenza di ulteriori impianti. Stato manutentivo: buono.



Per una migliore comprensione si rimanda alla documentazione fotografica (allegato 138).

CLASSE ENERGETICA:

Dagli accertamenti effettuati presso il Sistema Informativo per la Prestazione Energetica degli Edifici della Regione Piemonte, non risultano sussistere Attestati di Prestazione Energetica.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Tenuto conto del contenuto della presente relazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della consistenza superficiaria dei beni da ritenersi indicativa e non vincolante, come desumibile dalla visura catastale, del corrente stato occupazionale, dell'andamento del mercato immobiliare, delle indagini condotte, delle caratteristiche tecnico-costruttive e manutentive (vetustà, qualità e stato), delle risultanze emerse dagli accertamenti eseguiti presso i pubblici uffici e sulla località, della sussistenza delle già citate convenzioni edilizie, si ritiene di procedere alla determinazione del più probabile valore attuale di mercato dei beni eseguiti in via prudenziale, adottando un criterio di stima sintetico-comparativo, come segue:

alloggio e cantina - mq. 91,00 x €/mq. 1.350,00 = € 122.850,00

autorimessa - mq. 18,00 x €/mq. 600,00 = 10.800,00

e così per complessivi € 133.650,00 (centotrentatremilaseicentocinquanta/00)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **€ 133.650,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La perizia è svolta con riserva:

- sugli eventuali vizi e/o difetti occulti, non rilevabili da semplici sopralluoghi nei tempi a disposizione;
- sulla conformità normativa di tutti gli impianti;
- sulla interpretazione di tutte le normative urbanistico edilizie comunali qualora sia assente un progetto da esaminare.

Inoltre il valore finale assegnato deve intendersi nello stato di fatto e di diritto in cui il bene attualmente si trova, comprensivo di accessori e pertinenze, a corpo e non a misura, come visto e piaciuto con annessi diritti, azioni, ragioni, vincoli e servitù attive e passive, fissi ed infissi, annessi e connessi, salvo migliori e più esatti confini e dati catastali, fermo restando che chiunque intenda partecipare alla vendita giudiziaria, dovrà preventivamente verificare a propria cura e spese lo stato dei luoghi e locativo, la situazione tecnico-giuridico amministrativa senza poter vantare, a seguito di un eventuale trasferimento, qualsivoglia diritto o rivalsa nei confronti della procedura e dei suoi professionisti.

### VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

Alloggio, cantina e autorimessa **€ 133.650,00**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap. 8): **€ 0,00**

271

---

Relazione estimativa di Consulenza Tecnica d'Ufficio

Procedura esecutiva n. 2/2024 R.G.E.

promossa da:

contro:

Si precisa che nel caso di specie non si applica alcuna riduzione di valore, in quanto le spese condominiali insolute sono già state decurtate ed ulteriori voci quali esemplificativamente: differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, assenza di garanzia per vizi, immediatezza vendita, ecc..., tengono già in debito conto delle determinazioni estimative qui assunte e della tipologia di vendita giudiziaria

	€	0,00
Spese di cancellazione trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€	1.092,00
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art 568 c.p.c.:	€	487,89
Riduzione per arrotondamento:	€	70,11
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova		
	€	132.000,00



## LOTTO 32

### 1. IDENTIFICAZIONE BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

#### PER LA PIENA PROPRIETÀ

#### in Chieri (TO), Viale della Repubblica n. 6

- con accesso dalla scala "H", al piano primo (2° f.t.), **alloggio**, composto di ingresso su soggiorno-cucina, disimpegno, due camere, doppi servizi e ripostiglio, alle coerenze: distacco verso Viale della Repubblica, alloggio sub. 165, pianerottolo, vano scala, aria su corte esclusiva sub. 162, alloggio sub. 157, salvo altre;
- al piano interrato, **cantina** alle coerenze: intercapedine, cantina sub. 165, corridoio comune, cantina sub. 163, salvo altre.

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 879 sub. 164 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 748,86 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 6, piano: S1-1, intestato , proprietà 1000/1000.

Si rimanda all'allegato 139.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza catastale complessiva alloggio e cantina:	87,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 108.750,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 107.000,00

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava occupato da \_\_\_\_\_, in forza di contratto di locazione registrato a Pinerolo il 06/07/2019 al n. 3175, serie 3T (allegato 140).

Durata del contratto dal 01/09/2019 al 31/08/2022, prorogato fino al 31/08/2024. Canone annuo € 4.560,00 (quattromilacinquecentosessanta/00) da pagarsi in rate mensili anticipate di € 380,00, oltre acconto spese per complessivi mensili € 70,00.

Si precisa inoltre che il conduttore risultava nella disponibilità di altra cantina pertinenziale all'alloggio distinto al C.F. Foglio 52, particella 879, sub. 166, in luogo di quella catastalmente abbinata all'unità oggetto della presente.

Si rimanda inoltre agli accertamenti esperiti presso l'Agenzia delle Entrate (allegato 1), restando inteso che quanto sopra accertato è riferito alla data della verifica e pertanto, considerate le tempistiche della vendita, chiunque intenda partecipare all'asta dovrà assumere le opportune informazioni per il tramite del Custode Giudiziario.

#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

##### GRAVAMI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO

Sulla scorta degli elementi acquisiti presso l'Archivio di Stato e l'Ufficio Territoriale di Torino - Sezione Catasto Terreni, esaminata in epoca successiva la "Relazione sulle ricerche per la destinazione dei beni del Comune di Chieri (applicazione legge sugli usi civici)" presso il Commissariato per la liquidazione degli usi civici per il Piemonte, Liguria e Valle d'Aosta e della visura del sito della Regione Piemonte l'immobile esecutato non è gravato da censo, livello o uso civico.

##### 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 provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

**Convenzione edilizia** a rogito Notaio Giovanna Ioli di Torino del 18/04/2005 rep. 51306/18652, trascritta a Torino 2 il 16/05/2005 ai nn. 22552/14517 (allegato 2), tra il Comune di Chieri e l'Azienda Sanitaria Locale (A.S.L.) n. 8 ai sensi degli articoli 43 e 45 della L.R. n. 56 del 05/12/1977 e s.m.i., avente ad oggetto il Piano Esecutivo Convenzionato su terreni ubicati nel Comune di Chieri. Si precisa che con il medesimo atto la A.S.L. n. 8 ha ceduto gratuitamente al Comune di Chieri le aree a servizio dei lotti edificabili, individuate ai fini del rispetto degli standards di legge e necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

**Convenzione integrativa** alla suddetta convenzione a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21.09.2007 rep. 55824/21261, trascritta a Torino 2 il 11.10.2007 ai nn. 54800/32220 (allegato 3), tra il Comune di Chieri e la società esecutata unitamente ad altro soggetto attuatore.

**Convenzione edilizia** a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21.09.2007 rep. 55825/21262, trascritta a Torino 2 il 11.10.2007 ai nn. 54801/32221 (allegato 4), tra il Comune di Chieri e la società esecutata, ai sensi degli articoli 17 e 18 del D.P.R. 380/2001, relativa alla realizzazione di interventi di edilizia convenzionata per abitazione, avente validità di anni 20 dalla data di stipulazione.

Si precisa che, ai sensi dell'art. 11, a seguito di trasferimento della proprietà la parte acquirente, e successivamente i suoi eventuali aventi causa, subentra nella posizione giuridica della società esecutata concessionaria relativamente a tutti i diritti, oneri ed obblighi nascenti dalla medesima convenzione, con esclusione solamente di quelli relativi agli articoli 2, 3, 4, 5, 7 e 12.

Resta inteso che, nell'ambito della presente procedura esecutiva, il prezzo determinato non risulta vincolato ai sensi della suddetta convenzione, fermo restando che nel caso in cui l'acquirente alienasse a sua volta l'immobile entro la data di validità, questi dovrà strettamente attenersi a quanto ivi contenuto.

**Regolamento di condominio** depositato con atto a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21/12/2010 rep. 60656/24724, registrato a Torino il 12/01/2011 al n. 845 (allegato 5). Dalla disamina di detto documento, non sono previsti specifici vincoli attinenti all'immobile in questione.

Si precisa altresì che i suddetti atti devono intendersi qui integralmente trascritti.

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

### 4.2.1 Iscrizioni:

**Ipoteca volontaria**, iscritta il 03/04/2008 a Torino 2 ai nn. 16591/3326, a favore  
, contro

Importo ipoteca: € 21.800.000,00.  
Importo capitale: € 10.900.000,00.

**Ipoteca conc. amministrativa/riscossione**, iscritta il 19/11/2021 a Torino 2 ai nn. 52115/9092,  
a favore , contro

Importo ipoteca: € 425.397,06.  
Importo capitale: € 212.698,53.

### 4.2.2 Pignoramenti:

**Pignoramento**, trascritto il 29/12/2023 a Torino 2 ai nn. 53747/40801, a favore di  
, contro

### 4.2.3 Altre trascrizioni: *Nessuna.*

### 4.2.4 Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

Si rimanda all'allegato 141.

Si precisa che risulta sussistere contratto preliminare di compravendita trascritto a Torino 2 il 27/07/2023 ai nn. 33312/25402 con atto a rogito Notaio Maria Concetta Filippone del 24/07/2023 rep. 217874/9611 a favore di  
, ricomprensente, tra l'altro, l'immobile in oggetto.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Gestione ordinaria:	€ 196,10
Gestione riscaldamento:	€ 0,00

Si precisa inoltre che:

- le spese condominiali, attinenti come per legge agli ultimi due anni, sono state desunte dalla comunicazione pervenuta in data 12/09/2024 dall'amministratore condominiale (allegato 7);
- in considerazione delle tempistiche di trasferimento e delle disposizioni di attuazione del Codice Civile, chiunque intenda partecipare alla vendita, nella sua immediatezza, dovrà in ogni caso preliminarmente verificare la situazione debitoria sia attuale che pregressa, fermo restando che anche le eventuali pendenze che verranno computate dall'amministratore successivamente alla data suddetta resteranno a esclusivo carico dell'acquirente;
- le spese di cancellazione trascrizioni ed iscrizioni computate sono da intendersi indicative e non vincolanti in quanto tale importo sarà soggetto a variazione in considerazione del prezzo di aggiudicazione del bene;
- per quanto concerne i procedimenti giudiziari di cui al n. 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.

dalle informazioni assunte presso lo sportello del Ruolo Generale Contenziosi del Tribunale di Torino e dalle ispezioni ipotecarie eseguite a nome della società esecutata, risulta quanto prodotto nell'allegato 9.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Alla data di trascrizione del pignoramento (29/12/2023), l'immobile in oggetto risultava in capo per la piena proprietà alla società

, in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Giuseppe Tomaselli di Torino del 17/11/2005 rep. 453743, trascritto a Torino 2 il 29/11/2005 ai nn. 57438/36318 (allegato 10), con il quale acquisiva la proprietà dell'area sulla quale edificava direttamente il compendio ricomprensente l'unità in questione.

### Dante causa

, proprietaria in forza di atto di devoluzione - atto amministrativo del 19/06/2000 rep. 181, trascritto a Torino 2 il 09/12/2003 ai nn. 55881/37385.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1 PRATICHE EDILIZIE:

Dagli accertamenti esperiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Chieri, il compendio immobiliare ricomprensente l'immobile in questione risulta edificato in forza di Permesso di Costruire n. 182/2006 del 15/10/2007 nonché successiva Denuncia di Inizio Attività in variante 54/2010 prot. 3756 del 05/02/2010.

Si precisa inoltre che l'agibilità è da intendersi attestata a partire dal 29/01/2012, come da dichiarazione del Comune di Chieri in data 13/09/2012.

Si rimanda all'allegato 11.

### 7.2 SITUAZIONE URBANISTICA:

Dalla disamina della documentazione urbanistica disponibile sul sito internet del Comune di Chieri, il compendio ricomprensente l'immobile in questione risulta ricadere in Area Normativa Cr29 - aree di completamento come definite all'art. 13 punto f l.r. 56/77.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1 CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2 CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3 CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4 CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

IMMOBILE IN CHIERI (TO), VIALE DELLA REPUBBLICA N. 6

## ALLOGGIO E CANTINA PER LA PIENA PROPRIETÀ

**in Chieri (TO), Viale della Repubblica n. 6**

- con accesso dalla scala "H", al piano primo (2° f.t.), **alloggio**, composto di ingresso su soggiorno-cucina, disimpegno, due camere, doppi servizi e ripostiglio, alle coerenze: distacco verso Viale della Repubblica, alloggio sub. 165, pianerottolo, vano scala, aria su corte esclusiva sub. 162, alloggio sub. 157, salvo altre;
- al piano interrato, **cantina** alle coerenze: intercapedine, cantina sub. 165, corridoio comune, cantina sub. 163, salvo altre.

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 879 sub. 164 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 748,86 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 6, piano: S1-1, intestato , proprietà 1000/1000.

Si rimanda all'allegato 139.

DESCRIZIONE:

Trattasi di fabbricato elevato a 4 piani fuori terra, oltre interrato, posto in zona periferica dotata dei principali servizi comunali, la cui costruzione risulta ultimata nel 2010, avente accesso pedonale dal civico 6 del Viale della Repubblica, nonché accessi carrai dal civico 12 del Viale della Repubblica e dal civico 5 della Via Giacinto Giordano, che presenta sinteticamente le seguenti caratteristiche: struttura portante in c.a., tetto a falde con mando di copertura in tegole; tamponamenti intonacati e tinteggiati al civile; orizzontamenti e solette balconi in laterocemento con ringhiere in ferro; serramenti esterni in pvc con interposti vetri doppi protetti da gelosie in pvc.

Ogni scala è dotata di ascensore e non dispone del servizio di portineria.

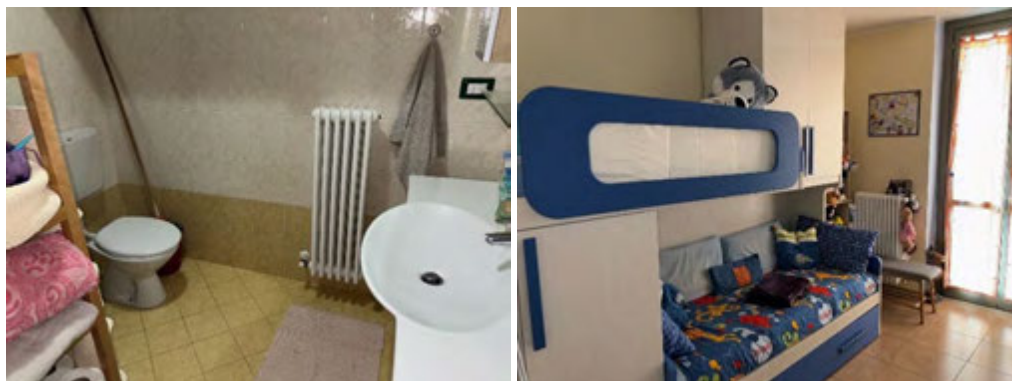
Stato manutentivo buono.





In merito ai materiali di finitura, impianti e dotazioni interne relative all'alloggio, si riferisce sinteticamente quanto segue: accesso da porta blindata; pavimentazioni in monocottura; rivestimenti in ceramica (bagno e pareti attrezzate angolo cottura); pareti intonacate e tinteggiate al civile; porte interne in legno; impianto sanitario con dotazioni ordinarie; impianto elettrico intubato sottotraccia; impianto di riscaldamento centralizzato con corpi radianti in alluminio. Stato manutentivo: buono.





Per una migliore comprensione si rimanda alla documentazione fotografica (allegato 142).

CLASSE ENERGETICA:

Dagli accertamenti effettuati presso il Sistema Informativo per la Prestazione Energetica degli Edifici della Regione Piemonte, non risultano sussistere Attestati di Prestazione Energetica.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Tenuto conto del contenuto della presente relazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della consistenza superficiera del bene da ritenersi indicativa e non vincolante, come desumibile dalla visura catastale, del corrente stato occupazionale, dell'andamento del mercato immobiliare, delle indagini condotte, delle caratteristiche tecnico-costruttive e manutentive (vetustà, qualità e stato), delle risultanze emerse dagli accertamenti eseguiti presso i pubblici uffici e sulla località, della sussistenza delle già citate convenzioni edilizie, si ritiene di procedere alla determinazione del più probabile valore attuale di mercato del bene eseguito in via prudenziale, adottando un criterio di stima sintetico-comparativo, come segue:

mq. 87,00 x €/mq. 1.250,00 = € 108.750,00 (centoottomilasettecentocinquanta/00)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **€ 108.750,00**

## **9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

La perizia è svolta con riserva:

- sugli eventuali vizi e/o difetti occulti, non rilevabili da semplici sopralluoghi nei tempi a disposizione;
- sulla conformità normativa di tutti gli impianti;

- sulla interpretazione di tutte le normative urbanistico edilizie comunali qualora sia assente un progetto da esaminare.

Inoltre il valore finale assegnato deve intendersi nello stato di fatto e di diritto in cui il bene attualmente si trova, comprensivo di accessori e pertinenze, a corpo e non a misura, come visto e piaciuto con annessi diritti, azioni, ragioni, vincoli e servitù attive e passive, fissi ed infissi, annessi e connessi, salvo migliori e più esatti confini e dati catastali, fermo restando che chiunque intenda partecipare alla vendita giudiziaria, dovrà preventivamente verificare a propria cura e spese lo stato dei luoghi e locativo, la situazione tecnico-giuridico amministrativa senza poter vantare, a seguito di un eventuale trasferimento, qualsivoglia diritto o rivalsa nei confronti della procedura e dei suoi professionisti.

#### **VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

Alloggio e cantina **€ 108.750,00**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap. 8): **€ 0,00**

Si precisa che nel caso di specie non si applica alcuna riduzione di valore, in quanto le spese condominiali insolute sono già state decurtate ed ulteriori voci quali esemplificativamente: differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, assenza di garanzia per vizi, immediatezza vendita, ecc..., tengono già in debito conto delle determinazioni estimative qui assunte e della tipologia di vendita giudiziaria

**€ 0,00**

Spese di cancellazione trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 967,00**

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art 568 c.p.c.: **€ 196,10**

Riduzione per arrotondamento: **€ 586,90**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova

**€ 107.000,00**



## LOTTO 33

### 1. IDENTIFICAZIONE BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

#### PER LA PIENA PROPRIETÀ

#### in Chieri (TO), Viale della Repubblica n. 6

- con accesso dalla scala "H", al piano primo (2° f.t.), **alloggio**, composto di ingresso su soggiorno-cucina, disimpegno, due camere, doppi servizi e ripostiglio, alle coerenze: aria su corte esclusiva sub. 163, vano scala, pianerottolo, alloggio sub. 164, salvo altre;
- al piano interrato, **cantina** alle coerenze: intercapedine, cantina sub. 166, corridoio comune, cantina sub. 164, salvo altre.

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 879 sub. 165 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 823,75 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 6, piano: S1-1, intestato , proprietà 1000/1000.

Si rimanda all'allegato 143.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza catastale complessiva alloggio e cantina:	89,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 111.250,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 109.000,00

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava occupato da \_\_\_\_\_, in forza di contratto di locazione registrato a Pinerolo il 05/09/2012 al n. 538, serie 3T (allegato 144).  
Durata del contratto dal 01/08/2012 al 31/07/2016, prorogato fino al 31/07/2020. Canone annuo € 5.400,00 (cinquemilaquattrocento/00) da pagarsi in rate mensili anticipate di € 450,00, oltre acconto spese per complessivi mensili € 50,00.  
Si rimanda inoltre agli accertamenti esperiti presso l'Agenzia delle Entrate (allegato 1), restando inteso che quanto sopra accertato è riferito alla data della verifica e pertanto, considerate le tempistiche della vendita, chiunque intenda partecipare all'asta dovrà assumere le opportune informazioni per il tramite del Custode Giudiziario.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### GRAVAMI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO

Sulla scorta degli elementi acquisiti presso l'Archivio di Stato e l'Ufficio Territoriale di Torino - Sezione Catasto Terreni, esaminata in epoca successiva la "Relazione sulle ricerche per la destinazione dei beni del Comune di Chieri (applicazione legge sugli usi civici)" presso il Commissariato per la liquidazione degli usi civici per il Piemonte, Liguria e Valle d'Aosta e

della visura del sito della Regione Piemonte l'immobile esecutato non è gravato da censo, livello o uso civico.

#### **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 provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

**Convenzione edilizia** a rogito Notaio Giovanna Ioli di Torino del 18/04/2005 rep. 51306/18652, trascritta a Torino 2 il 16/05/2005 ai nn. 22552/14517 (allegato 2), tra il Comune di Chieri e l'Azienda Sanitaria Locale (A.S.L.) n. 8 ai sensi degli articoli 43 e 45 della L.R. n. 56 del 05/12/1977 e s.m.i., avente ad oggetto il Piano Esecutivo Convenzionato su terreni ubicati nel Comune di Chieri. Si precisa che con il medesimo atto la A.S.L. n. 8 ha ceduto gratuitamente al Comune di Chieri le aree a servizio dei lotti edificabili, individuate ai fini del rispetto degli standards di legge e necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

**Convenzione integrativa** alla suddetta convenzione a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21.09.2007 rep. 55824/21261, trascritta a Torino 2 il 11.10.2007 ai nn. 54800/32220 (allegato 3), tra il Comune di Chieri e la società esecutata unitamente ad altro soggetto attuatore.

**Convenzione edilizia** a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21.09.2007 rep. 55825/21262, trascritta a Torino 2 il 11.10.2007 ai nn. 54801/32221 (allegato 4), tra il Comune di Chieri e la società esecutata, ai sensi degli articoli 17 e 18 del D.P.R. 380/2001, relativa alla realizzazione di interventi di edilizia convenzionata per abitazione, avente validità di anni 20 dalla data di stipulazione.

Si precisa che, ai sensi dell'art. 11, a seguito di trasferimento della proprietà la parte acquirente, e successivamente i suoi eventuali aventi causa, subentra nella posizione giuridica della società esecutata concessionaria relativamente a tutti i diritti, oneri ed obblighi nascenti dalla medesima convenzione, con esclusione solamente di quelli relativi agli articoli 2, 3, 4, 5, 7 et 12.

Resta inteso che, nell'ambito della presente procedura esecutiva, il prezzo determinato non risulta vincolato ai sensi della suddetta convenzione, fermo restando che nel caso in cui l'acquirente alienasse a sua volta l'immobile entro la data di validità, questi dovrà strettamente attenersi a quanto ivi contenuto.

**Regolamento di condominio** depositato con atto a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21/12/2010 rep. 60656/24724, registrato a Torino il 12/01/2011 al n. 845 (allegato 5).

Dalla disamina di detto documento, non sono previsti specifici vincoli attinenti all'immobile in questione.

Si precisa altresì che i suddetti atti devono intendersi qui integralmente trascritti.

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

4.2.1 *Iscrizioni:*

**Ipoteca volontaria**, iscritta il 03/04/2008 a Torino 2 ai nn. 16591/3326, a favore  
, contro

Importo ipoteca: € 21.800.000,00.  
Importo capitale: € 10.900.000,00.

**Ipoteca conc. amministrativa/riscossione**, iscritta il 19/11/2021 a Torino 2 ai nn. 52115/9092,  
a favore \_\_\_\_\_, contro \_\_\_\_\_

Importo ipoteca: € 425.397,06.  
Importo capitale: € 212.698,53.

#### 4.2.2 Pignoramenti:

**Pignoramento**, trascritto il 29/12/2023 a Torino 2 ai nn. 53747/40801, a favore di \_\_\_\_\_,  
contro \_\_\_\_\_

4.2.3 Altre trascrizioni: **Nessuna.**

4.2.4 Altre limitazioni d'uso: **Nessuna.**

Si rimanda all'allegato 145.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Gestione ordinaria:	€ 386,20
Gestione riscaldamento:	€ 0,00

Si precisa inoltre che:

- le spese condominiali, attinenti come per legge agli ultimi due anni, sono state desunte dalla comunicazione pervenuta in data 12/09/2024 dall'amministratore condominiale (allegato 7);
- in considerazione delle tempistiche di trasferimento e delle disposizioni di attuazione del Codice Civile, chiunque intenda partecipare alla vendita, nella sua immediatezza, dovrà in ogni caso preliminarmente verificare la situazione debitoria sia attuale che pregressa, fermo restando che anche le eventuali pendenze che verranno computate dall'amministratore successivamente alla data suddetta resteranno a esclusivo carico dell'acquirente;
- le spese di cancellazione trascrizioni ed iscrizioni computate sono da intendersi indicative e non vincolanti in quanto tale importo sarà soggetto a variazione in considerazione del prezzo di aggiudicazione del bene;
- per quanto concerne i procedimenti giudiziari di cui al n. 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c. dalle informazioni assunte presso lo sportello del Ruolo Generale Contenziosi del Tribunale di Torino e dalle ispezioni ipotecarie eseguite a nome della società esecutata, risulta quanto prodotto nell'allegato 9.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Alla data di trascrizione del pignoramento (29/12/2023), l'immobile in oggetto risultava in capo per la piena proprietà alla società \_\_\_\_\_, in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Giuseppe Tomaselli di Torino del 17/11/2005 rep. 453743, trascritto a Torino 2 il 29/11/2005 ai nn. 57438/36318 (allegato 10), con il quale acquisiva la proprietà dell'area sulla quale edificava direttamente il compendio ricomprendente l'unità in questione.

Dante causa

, proprietaria in  
forza di atto di devoluzione - atto amministrativo del 19/06/2000 rep. 181, trascritto a Torino 2 il  
09/12/2003 ai nn. 55881/37385.

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1 PRATICHE EDILIZIE:**

Dagli accertamenti esperiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Chieri, il compendio immobiliare ricomprensente l'immobile in questione risulta edificato in forza di Permesso di Costruire n. 182/2006 del 15/10/2007 nonché successiva Denuncia di Inizio Attività in variante 54/2010 prot. 3756 del 05/02/2010.

Si precisa inoltre che l'agibilità è da intendersi attestata a partire dal 29/01/2012, come da dichiarazione del Comune di Chieri in data 13/09/2012.

Si rimanda all'allegato 11.

### **7.2 SITUAZIONE URBANISTICA:**

Dalla disamina della documentazione urbanistica disponibile sul sito internet del Comune di Chieri, il compendio ricomprensente l'immobile in questione risulta ricadere in Area Normativa Cr29 - aree di completamento come definite all'art. 13 punto f l.r. 56/77.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

**8.1 CONFORMITÀ EDILIZIA:** NESSUNA DIFFORMITÀ

**8.2 CONFORMITÀ CATASTALE:** NESSUNA DIFFORMITÀ

**8.3 CONFORMITÀ URBANISTICA:** NESSUNA DIFFORMITÀ

**8.4 CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:** NESSUNA DIFFORMITÀ

IMMOBILE IN CHIARI (TO), VIALE DELLA REPUBBLICA N. 6

## ALLOGGIO E CANTINA PER LA PIENA PROPRIETÀ

**in Chieri (TO), Viale della Repubblica n. 6**

- con accesso dalla scala "H", al piano primo (2° f.t.), **alloggio**, composto di ingresso su soggiorno-cucina, disimpegno, due camere, doppi servizi e ripostiglio, alle coerenze: aria su corte esclusiva sub. 163, vano scala, pianerottolo, alloggio sub. 164, salvo altre;
- al piano interrato, **cantina** alle coerenze: intercapedine, cantina sub. 166, corridoio comune, cantina sub. 164, salvo altre.

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 879 sub. 165 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 823,75 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 6, piano: S1-1, intestato , proprietà 1000/1000.

Si rimanda all'allegato 143.

DESCRIZIONE:

Trattasi di fabbricato elevato a 4 piani fuori terra, oltre interrato, posto in zona periferica dotata dei principali servizi comunali, la cui costruzione risulta ultimata nel 2010, avente accesso pedonale dal civico 6 del Viale della Repubblica, nonché accessi carrai dal civico 12 del Viale della Repubblica e dal civico 5 della Via Giacinto Giordano, che presenta sinteticamente le seguenti caratteristiche: struttura portante in c.a., tetto a falde con mando di copertura in tegole; tamponamenti intonacati e tinteggiati al civile; orizzontamenti e solette balconi in laterocemento con ringhiere in ferro; serramenti esterni in pvc con interposti vetri doppi protetti da gelosie in pvc.

Ogni scala è dotata di ascensore e non dispone del servizio di portineria.

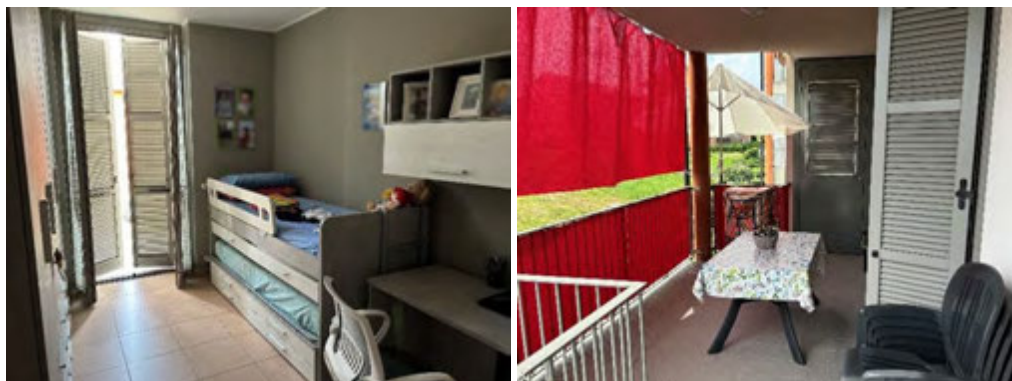
Stato manutentivo buono.





In merito ai materiali di finitura, impianti e dotazioni interne relative all'alloggio, si riferisce sinteticamente quanto segue: accesso da porta blindata; pavimentazioni in monocottura; rivestimenti in ceramica (bagno e pareti attrezzate angolo cottura); pareti intonacate e tinteggiate al civile; porte interne in legno; impianto sanitario con dotazioni ordinarie; impianto elettrico intubato sottotraccia; impianto di riscaldamento centralizzato con corpi radianti in alluminio. Stato manutentivo: buono.





Per una migliore comprensione si rimanda alla documentazione fotografica (allegato 146).

CLASSE ENERGETICA:

Dagli accertamenti effettuati presso il Sistema Informativo per la Prestazione Energetica degli Edifici della Regione Piemonte, l'alloggio risulta dotato di Attestato di Prestazione Energetica n. 2023 102992 0019 del 08/06/2023 con scadenza 08/06/2033, a firma \_\_\_\_\_, riportante la classe energetica "D" (allegato 147).

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Tenuto conto del contenuto della presente relazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della consistenza superficiale del bene da ritenersi indicativa e non vincolante, come desumibile dalla visura catastale, del corrente stato occupazionale, dell'andamento del mercato immobiliare, delle indagini condotte, delle caratteristiche tecnico-costruttive e manutentive (vetustà, qualità e stato), delle risultanze emerse dagli accertamenti eseguiti presso i pubblici uffici e sulla località, della sussistenza delle già citate convenzioni edilizie, si ritiene di procedere alla determinazione del più probabile valore attuale di mercato del bene esecutato in via prudenziale, adottando un criterio di stima sintetico-comparativo, come segue:

mq. 89,00 x €/mq. 1.250,00 = € 111.250,00 (centoundicimiladuecentocinquanta/00)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **€ 111.250,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La perizia è svolta con riserva:

- sugli eventuali vizi e/o difetti occulti, non rilevabili da semplici sopralluoghi nei tempi a disposizione;
- sulla conformità normativa di tutti gli impianti;
- sulla interpretazione di tutte le normative urbanistico edilizie comunali qualora sia assente un progetto da esaminare.

Inoltre il valore finale assegnato deve intendersi nello stato di fatto e di diritto in cui il bene attualmente si trova, comprensivo di accessori e pertinenze, a corpo e non a misura, come visto e piaciuto con annessi diritti, azioni, ragioni, vincoli e servitù attive e passive, fissi ed infissi, annessi e connessi, salvo migliori e più esatti confini e dati catastali, fermo restando che chiunque intenda partecipare alla vendita giudiziaria, dovrà preventivamente verificare a propria cura e spese lo stato dei luoghi e locativo, la situazione tecnico-giuridico amministrativa senza poter vantare, a seguito di un eventuale trasferimento, qualsivoglia diritto o rivalsa nei confronti della procedura e dei suoi professionisti.

### **VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

Alloggio e cantina	€ 111.250,00
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap. 8):	€ 0,00
Si precisa che nel caso di specie non si applica alcuna riduzione di valore, in quanto le spese condominiali insolute sono già state decurtate ed ulteriori voci quali esemplificativamente: differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, assenza di garanzia per vizi, immediatezza vendita, ecc..., tengono già in debito conto delle determinazioni estimative qui assunte e della tipologia di vendita giudiziaria	€ 0,00
Spese di cancellazione trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€ 980,00
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art 568 c.p.c.:	€ 386,20
Riduzione per arrotondamento:	€ 883,80
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	<b>€ 109.000,00</b>



## LOTTO 34

### 1. IDENTIFICAZIONE BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

#### PER LA PIENA PROPRIETÀ

##### in Chieri (TO), Viale della Repubblica n. 6

- con accesso dalla scala "H", al piano secondo (3° f.t.), **alloggio**, composto di ingresso su soggiorno-cucina, disimpegno, due camere, doppi servizi e ripostiglio, alle coerenze: distacco verso Viale della Repubblica, alloggio sub. 167, pianerottolo, vano scala, aria su corte esclusiva sub. 162, alloggio sub. 159, salvo altre;
- al piano interrato, **cantina** alle coerenze: intercapedine, cantina 167, corridoio comune, cantina 165, salvo altre.

##### in Chieri (TO)

##### con accesso carraio da Via Giacinto Giordano n. 5 e Viale della Repubblica n. 12

- al piano interrato, **autorimessa privata** alle coerenze: corsia di manovra, autorimessa sub. 72, autorimessa sub. 59, autorimessa sub. 74, salvo altre.

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 879 sub. 166 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 748,86 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 6, piano: S1-2;
- foglio 52 particella 879 sub. 73 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 16 m<sup>2</sup>, rendita 85,94 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 5 - Viale della Repubblica n. 12, piano: S1;

intestati \_\_\_\_\_, proprietà  
1000/1000.

Si rimanda all'allegato 148.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza catastale complessiva alloggio e cantina: 86,00 m<sup>2</sup>  
Consistenza catastale complessiva autorimessa: 17,00 m<sup>2</sup>

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto  
in cui si trova: € 126.300,00  
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto  
e di diritto in cui si trova: € 125.000,00

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Al momento del sopralluogo alloggio e cantina risultavano occupati da

\_\_\_\_\_, in forza di contratto di locazione  
registrato a Pinerolo il 26/03/2018 al n. 1606, serie 3T (allegato 149).  
Durata del contratto dal 01/05/2018 al 30/04/2022, prorogato fino al 30/04/2026. Canone annuo  
5.160,00 (cinquemilacentosessanta/00) da pagarsi in rate mensili anticipate di € 430,00, oltre  
acconto spese per complessivi mensili € 70,00.

Si precisa inoltre che il conduttore risultava nella disponibilità di altra cantina pertinenziale all'alloggio distinto al C.F. Foglio 52, particella 879, sub. 164, in luogo di quella catastalmente abbinata all'unità oggetto della presente.

Relativamente all'autorimessa distinta al C.F. Foglio 52, particella 879, sub. 73, identificata nel suddetto contratto, si precisa che al momento del sopralluogo questa risultava occupata senza titolo da soggetto terzo che, a seguito di verbale del 04/10/2024 alla presenza del Custode Giudiziario, consegnava tutte le relative chiavi in suo possesso, rilasciando l'immobile.

Si rimanda inoltre agli accertamenti esperiti presso l'Agenzia delle Entrate (allegato 1), restando inteso che quanto sopra accertato è riferito alla data della verifica e pertanto, considerate le tempistiche della vendita, chiunque intenda partecipare all'asta dovrà assumere le opportune informazioni per il tramite del Custode Giudiziario.

#### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

##### GRAVAMI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO

Sulla scorta degli elementi acquisiti presso l'Archivio di Stato e l'Ufficio Territoriale di Torino - Sezione Catasto Terreni, esaminata in epoca successiva la "Relazione sulle ricerche per la destinazione dei beni del Comune di Chieri (applicazione legge sugli usi civici)" presso il Commissariato per la liquidazione degli usi civici per il Piemonte, Liguria e Valle d'Aosta e della visura del sito della Regione Piemonte l'immobile esecutato non è gravato da censo, livello o uso civico.

#### **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 provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

**Convenzione edilizia** a rogito Notaio Giovanna Ioli di Torino del 18/04/2005 rep. 51306/18652, trascritta a Torino 2 il 16/05/2005 ai nn. 22552/14517 (allegato 2), tra il Comune di Chieri e l'Azienda Sanitaria Locale (A.S.L.) n. 8 ai sensi degli articoli 43 e 45 della L.R. n. 56 del 05/12/1977 e s.m.i., avente ad oggetto il Piano Esecutivo Convenzionato su terreni ubicati nel Comune di Chieri. Si precisa che con il medesimo atto la A.S.L. n. 8 ha ceduto gratuitamente al Comune di Chieri le aree a servizio dei lotti edificabili, individuate ai fini del rispetto degli standards di legge e necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

**Convenzione integrativa** alla suddetta convenzione a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21.09.2007 rep. 55824/21261, trascritta a Torino 2 il 11.10.2007 ai nn. 54800/32220 (allegato 3), tra il Comune di Chieri e la società esecutata unitamente ad altro soggetto attuatore.

**Convenzione edilizia** a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21.09.2007 rep. 55825/21262, trascritta a Torino 2 il 11.10.2007 ai nn. 54801/32221 (allegato 4), tra il Comune di Chieri e la società esecutata, ai sensi degli articoli 17 e 18 del D.P.R. 380/2001, relativa alla realizzazione di interventi di edilizia convenzionata per abitazione, avente validità di anni 20 dalla data di stipulazione.

Si precisa che, ai sensi dell'art. 11, a seguito di trasferimento della proprietà la parte acquirente, e successivamente i suoi eventuali aventi causa, subentra nella posizione giuridica della società esecutata concessionaria relativamente a tutti i diritti, oneri ed obblighi nascenti dalla medesima

convenzione, con esclusione solamente di quelli relativi agli articoli 2, 3, 4, 5, 7 et 12.  
Resta inteso che, nell'ambito della presente procedura esecutiva, il prezzo determinato non risulta vincolato ai sensi della suddetta convenzione, fermo restando che nel caso in cui l'acquirente alienasse a sua volta l'immobile entro la data di validità, questi dovrà strettamente attenersi a quanto ivi contenuto.

**Regolamento di condominio** depositato con atto a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21/12/2010 rep. 60656/24724, registrato a Torino il 12/01/2011 al n. 845 (allegato 5).  
Dalla disamina di detto documento, non sono previsti specifici vincoli attinenti all'immobile in questione.

Si precisa altresì che i suddetti atti devono intendersi qui integralmente trascritti.

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

### 4.2.1 Iscrizioni:

**Ipoteca volontaria**, iscritta il 03/04/2008 a Torino 2 ai nn. 16591/3326, a favore  
, contro

Importo ipoteca: € 21.800.000,00.  
Importo capitale: € 10.900.000,00.

**Ipoteca conc. amministrativa/riscossione**, iscritta il 19/11/2021 a Torino 2 ai nn. 52115/9092,  
a favore , contro

Importo ipoteca: € 425.397,06.  
Importo capitale: € 212.698,53.

### 4.2.2 Pignoramenti:

**Pignoramento**, trascritto il 29/12/2023 a Torino 2 ai nn. 53747/40801, a favore di  
, contro

### 4.2.3 Altre trascrizioni: *Nessuna.*

### 4.2.4 Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

Si rimanda all'allegato 150.

Si precisa che risulta sussistere contratto preliminare di compravendita trascritto a Torino 2 il 27/07/2023 ai nn. 33312/25402 con atto a rogito Notaio Maria Concetta Filippone del 24/07/2023 rep. 217874/9611 a favore di  
, ricomprendente, tra l'altro, gli immobili in oggetto.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

### Alloggio e cantina

Gestione ordinaria:	€ 199,72
Gestione riscaldamento:	€ 0,00

Autorimessa privata

Gestione ordinaria: € 6,36

Si precisa inoltre che:

- le spese condominiali, attinenti come per legge agli ultimi due anni, sono state desunte dalla comunicazione pervenuta in data 12/09/2024 dall'amministratore condominiale (allegato 7);
- in considerazione delle tempistiche di trasferimento e delle disposizioni di attuazione del Codice Civile, chiunque intenda partecipare alla vendita, nella sua immediatezza, dovrà in ogni caso preliminarmente verificare la situazione debitoria sia attuale che pregressa, fermo restando che anche le eventuali pendenze che verranno computate dall'amministratore successivamente alla data suddetta resteranno a esclusivo carico dell'acquirente;
- le spese di cancellazione trascrizioni ed iscrizioni computate sono da intendersi indicative e non vincolanti in quanto tale importo sarà soggetto a variazione in considerazione del prezzo di aggiudicazione del bene;
- per quanto concerne i procedimenti giudiziari di cui al n. 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c. dalle informazioni assunte presso lo sportello del Ruolo Generale Contenziosi del Tribunale di Torino e dalle ispezioni ipotecarie eseguite a nome della società esecutata, risulta quanto prodotto nell'allegato 9.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Alla data di trascrizione del pignoramento (29/12/2023), l'immobile in oggetto risultava in capo per la piena proprietà alla società

, in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Giuseppe Tomaselli di Torino del 17/11/2005 rep. 453743, trascritto a Torino 2 il 29/11/2005 ai nn. 57438/36318 (allegato 10), con il quale acquisiva la proprietà dell'area sulla quale edificava direttamente il compendio ricomprendente l'unità in questione.

Dante causa

, proprietaria in forza di atto di devoluzione - atto amministrativo del 19/06/2000 rep. 181, trascritto a Torino 2 il 09/12/2003 ai nn. 55881/37385.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1 PRATICHE EDILIZIE:

Dagli accertamenti esperiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Chieri, il compendio immobiliare ricomprendente l'immobile in questione risulta edificato in forza di Permesso di Costruire n. 182/2006 del 15/10/2007 nonché successiva Denuncia di Inizio Attività in variante 54/2010 prot. 3756 del 05/02/2010.

Si precisa inoltre che l'agibilità è da intendersi attestata a partire dal 29/01/2012, come da dichiarazione del Comune di Chieri in data 13/09/2012.

Si rimanda all'allegato 11.

### 7.2 SITUAZIONE URBANISTICA:

Dalla disamina della documentazione urbanistica disponibile sul sito internet del Comune di Chieri, il compendio ricomprendente l'immobile in questione risulta ricadere in Area Normativa Cr29 - aree di completamento come definite all'art. 13 punto f.l.r. 56/77.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

**8.1 CONFORMITÀ EDILIZIA:** NESSUNA DIFFORMITÀ

**8.2 CONFORMITÀ CATASTALE:** NESSUNA DIFFORMITÀ

**8.3 CONFORMITÀ URBANISTICA:** NESSUNA DIFFORMITÀ

**8.4 CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:** NESSUNA DIFFORMITÀ

IMMOBILI IN CHIERI (TO), VIALE DELLA REPUBBLICA N. 6  
VIA GIACINTO GIORDANO N. 5 / VIALE DELLA REPUBBLICA N. 12  
**ALLOGGIO, CANTINA E AUTORIMESSA PRIVATA  
PER LA PIENA PROPRIETÀ**

**in Chieri (TO), Viale della Repubblica n. 6**

- con accesso dalla scala "H", al piano secondo (3° f.t.), **alloggio**, composto di ingresso su soggiorno-cucina, disimpegno, due camere, doppi servizi e ripostiglio, alle coerenze: distacco verso Viale della Repubblica, alloggio sub. 167, pianerottolo, vano scala, aria su corte esclusiva sub. 162, alloggio sub. 159, salvo altre;
- al piano interrato, **cantina** alle coerenze: intercapedine, cantina 167, corridoio comune, cantina 165, salvo altre.

**in Chieri (TO)**

**con accesso carraio da Via Giacinto Giordano n. 5 e Viale della Repubblica n. 12**

- al piano interrato, **autorimessa privata** alle coerenze: corsia di manovra, autorimessa sub. 72, autorimessa sub. 59, autorimessa sub. 74, salvo altre.

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 879 sub. 166 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 748,86 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 6, piano: S1-2;
- foglio 52 particella 879 sub. 73 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 16 m<sup>2</sup>, rendita 85,94 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 5 - Viale della Repubblica n. 12, piano: S1;

intestati \_\_\_\_\_, proprietà  
1000/1000.

Si rimanda all'allegato 148.

DESCRIZIONE:

Trattasi di fabbricato elevato a 4 piani fuori terra, oltre interrato, posto in zona periferica dotata dei principali servizi comunali, la cui costruzione risulta ultimata nel 2010, avente accesso pedonale dal civico 6 del Viale della Repubblica, nonché accessi carrai dal civico 12 del Viale della Repubblica e dal civico 5 della Via Giacinto Giordano, che presenta sinteticamente le seguenti caratteristiche: struttura portante in c.a., tetto a falde con mando di copertura in tegole; tamponamenti intonacati e tinteggiati al civile; orizzontamenti e solette balconi in laterocemento con ringhiere in ferro; serramenti esterni in pvc con interposti vetri doppi protetti da gelosie in pvc.

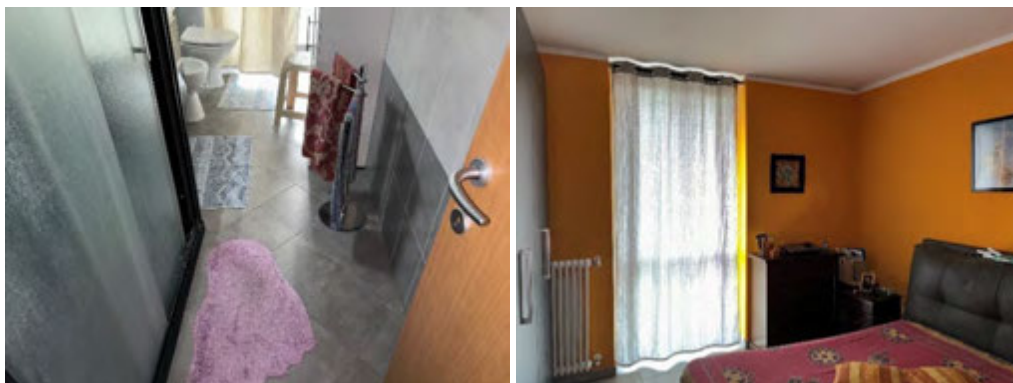
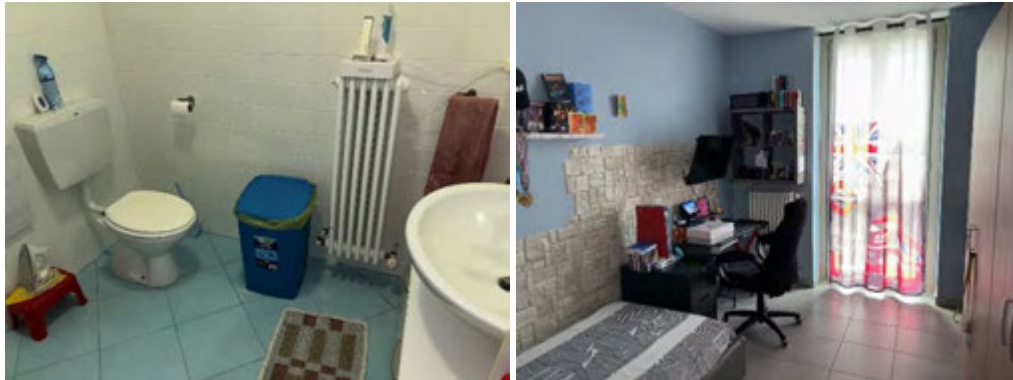
Ogni scala è dotata di ascensore e non dispone del servizio di portineria.

Stato manutentivo buono.



In merito ai materiali di finitura, impianti e dotazioni interne relative all'alloggio, si riferisce sinteticamente quanto segue: accesso da porta blindata; pavimentazioni in monocottura; rivestimenti in ceramica (bagno e pareti attrezzate angolo cottura); pareti intonacate e tinteggiate al civile; porte interne in legno; impianto sanitario con dotazioni ordinarie; impianto elettrico intubato sottotraccia; impianto di riscaldamento centralizzato con corpi radianti in alluminio. Stato manutentivo: buono.





In merito all'autorimessa si riferisce sinteticamente quanto segue: accesso da portone basculante in lamiera zincata; pavimentazione in battuto di cemento liscio; pareti al grezzo in blocchi di cls; impianto elettrico intubato e graffiato a muro; assenza di ulteriori impianti. Stato manutentivo: buono.



Per una migliore comprensione si rimanda alla documentazione fotografica (allegato 151).

CLASSE ENERGETICA:

Dagli accertamenti effettuati presso il Sistema Informativo per la Prestazione Energetica degli Edifici della Regione Piemonte, non risultano sussistere Attestati di Prestazione Energetica.



CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Tenuto conto del contenuto della presente relazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della consistenza superficiaria dei beni da ritenersi indicativa e non vincolante, come desumibile dalla visura catastale, del corrente stato occupazionale, dell'andamento del mercato immobiliare, delle indagini condotte, delle caratteristiche tecnico-costruttive e manutentive (vetustà, qualità e stato), delle risultanze emerse dagli accertamenti eseguiti presso i pubblici uffici e sulla località, della sussistenza delle già citate convenzioni edilizie, si ritiene di procedere alla determinazione del più probabile valore attuale di mercato dei beni eseguiti in via prudenziale, adottando un criterio di stima sintetico-comparativo, come segue:

alloggio e cantina - mq. 86,00 x €/mq. 1.350,00 = € 116.100,00

autorimessa - mq. 17,00 x €/mq. 600,00 = 10.200,00

e così per complessivi € 126.300,00 (centoventiseimilatrecento/00)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **€ 126.300,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La perizia è svolta con riserva:

- sugli eventuali vizi e/o difetti occulti, non rilevabili da semplici sopralluoghi nei tempi a disposizione;
- sulla conformità normativa di tutti gli impianti;
- sulla interpretazione di tutte le normative urbanistico edilizie comunali qualora sia assente un progetto da esaminare.

Inoltre il valore finale assegnato deve intendersi nello stato di fatto e di diritto in cui il bene attualmente si trova, comprensivo di accessori e pertinenze, a corpo e non a misura, come visto e piaciuto con annessi diritti, azioni, vincoli e servitù attive e passive, fissi ed infissi, annessi e connessi, salvo migliori e più esatti confini e dati catastali, fermo restando che chiunque intenda partecipare alla vendita giudiziaria, dovrà preventivamente verificare a propria cura e spese lo stato dei luoghi e locativo, la situazione tecnico-giuridico amministrativa senza poter vantare, a seguito di un eventuale trasferimento, qualsivoglia diritto o rivalsa nei confronti della procedura e dei suoi professionisti.

### VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

Alloggio, cantina e autorimessa **€ 126.300,00**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap. 8): **€ 0,00**

Si precisa che nel caso di specie non si applica alcuna riduzione di valore, in quanto le spese condominiali insolute sono già state decurtate ed ulteriori voci quali esemplificativamente: differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, assenza di garanzia per vizi, immediatezza vendita, ecc..., tengono già in debito conto delle determinazioni estimative qui assunte e della tipologia di vendita giudiziaria

	€	0,00
Spese di cancellazione trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€	1.055,00
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art 568 c.p.c.:	€	206,08
Riduzione per arrotondamento:	€	38,92
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova		<b>€ 125.000,00</b>

## LOTTO 35

### 1. IDENTIFICAZIONE BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

#### PER LA PIENA PROPRIETÀ

#### in Chieri (TO), Viale della Repubblica n. 6

- con accesso dalla scala "H", al piano terzo (4° f.t.), **alloggio**, composto di ingresso su soggiorno-cucina, disimpegno, due camere, doppi servizi e ripostiglio, alle coerenze: distacco verso Viale della Repubblica, alloggio sub. 169, pianerottolo, vano scala, aria su corte esclusiva sub. 162, alloggio sub. 161, salvo altre;
- al piano interrato, **cantina** alle coerenze: intercapedine, cantina sub. 162, corridoio comune a due lati, cantina sub. 161, salvo altre.

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 879 sub. 168 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 748,86 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 6, piano: S1-3, intestato , proprietà 1000/1000.

Si rimanda all'allegato 152.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza catastale complessiva alloggio e cantina: 88,00 m<sup>2</sup>

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto  
in cui si trova: € 123.200,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto  
e di diritto in cui si trova: € 122.000,00

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava occupato da

, in forza di contratto di locazione registrato a Pinerolo il 25/10/2019 al n. 4808, serie 3T (allegato 153).

Durata del contratto dal 01/01/2020 al 31/12/2023, prorogato fino al 31/12/2025. Canone annuo € 4.800,00 (quattromilaottocento/00) da pagarsi in rate mensili anticipate di € 400,00, oltre acconto spese per complessivi mensili € 70,00.

Si rimanda inoltre agli accertamenti esperiti presso l'Agenzia delle Entrate (allegato 1), restando inteso che quanto sopra accertato è riferito alla data della verifica e pertanto, considerate le tempistiche della vendita, chiunque intenda partecipare all'asta dovrà assumere le opportune informazioni per il tramite del Custode Giudiziario.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### GRAVAMI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO

Sulla scorta degli elementi acquisiti presso l'Archivio di Stato e l'Ufficio Territoriale di Torino - Sezione Catasto Terreni, esaminata in epoca successiva la "Relazione sulle ricerche per la

destinazione dei beni del Comune di Chieri (applicazione legge sugli usi civici)” presso il Commissariato per la liquidazione degli usi civici per il Piemonte, Liguria e Valle d’Aosta e della visura del sito della Regione Piemonte l’immobile esecutato non è gravato da censo, livello o uso civico.

#### **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 provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

**Convenzione edilizia** a rogito Notaio Giovanna Ioli di Torino del 18/04/2005 rep. 51306/18652, trascritta a Torino 2 il 16/05/2005 ai nn. 22552/14517 (allegato 2), tra il Comune di Chieri e l’Azienda Sanitaria Locale (A.S.L.) n. 8 ai sensi degli articoli 43 e 45 della L.R. n. 56 del 05/12/1977 e s.m.i., avente ad oggetto il Piano Esecutivo Convenzionato su terreni ubicati nel Comune di Chieri. Si precisa che con il medesimo atto la A.S.L. n. 8 ha ceduto gratuitamente al Comune di Chieri le aree a servizio dei lotti edificabili, individuate ai fini del rispetto degli standards di legge e necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

**Convenzione integrativa** alla suddetta convenzione a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21.09.2007 rep. 55824/21261, trascritta a Torino 2 il 11.10.2007 ai nn. 54800/32220 (allegato 3), tra il Comune di Chieri e la società esecutata unitamente ad altro soggetto attuatore.

**Convenzione edilizia** a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21.09.2007 rep. 55825/21262, trascritta a Torino 2 il 11.10.2007 ai nn. 54801/32221 (allegato 4), tra il Comune di Chieri e la società esecutata, ai sensi degli articoli 17 e 18 del D.P.R. 380/2001, relativa alla realizzazione di interventi di edilizia convenzionata per abitazione, avente validità di anni 20 dalla data di stipulazione.

Si precisa che, ai sensi dell'art. 11, a seguito di trasferimento della proprietà la parte acquirente, e successivamente i suoi eventuali aventi causa, subentra nella posizione giuridica della società esecutata concessionaria relativamente a tutti i diritti, oneri ed obblighi nascenti dalla medesima convenzione, con esclusione solamente di quelli relativi agli articoli 2, 3, 4, 5, 7 et 12.

Resta inteso che, nell’ambito della presente procedura esecutiva, il prezzo determinato non risulta vincolato ai sensi della suddetta convenzione, fermo restando che nel caso in cui l’acquirente alienasse a sua volta l’immobile entro la data di validità, questi dovrà strettamente attenersi a quanto ivi contenuto.

**Regolamento di condominio** depositato con atto a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21/12/2010 rep. 60656/24724, registrato a Torino il 12/01/2011 al n. 845 (allegato 5).

Dalla disamina di detto documento, non sono previsti specifici vincoli attinenti all’immobile in questione.

Si precisa altresì che i suddetti atti devono intendersi qui integralmente trascritti.

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

#### 4.2.1 Iscrizioni:

**Ipoteca volontaria**, iscritta il 03/04/2008 a Torino 2 ai nn. 16591/3326, a favore  
, contro

Importo ipoteca: € 21.800.000,00.

Importo capitale: € 10.900.000,00.

**Ipoteca conc. amministrativa/riscossione**, iscritta il 19/11/2021 a Torino 2 ai nn. 52115/9092,  
a favore , contro

Importo ipoteca: € 425.397,06.

Importo capitale: € 212.698,53.

#### 4.2.2 Pignoramenti:

**Pignoramento**, trascritto il 29/12/2023 a Torino 2 ai nn. 53747/40801, a favore di  
, contro

#### 4.2.3 Altre trascrizioni: *Nessuna.*

#### 4.2.4 Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

Si rimanda all'allegato 154.

Si precisa che risulta sussistere contratto preliminare di compravendita trascritto a Torino 2 il  
27/07/2023 ai nn. 33312/25402 con atto a rogito Notaio Maria Concetta Filippone del  
24/07/2023 rep. 217874/9611 a favore di  
, ricomprensente, tra l'altro, l'immobile in oggetto.

### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Gestione ordinaria:	€	0,00
Gestione riscaldamento:	€	0,00

Si precisa inoltre che:

- le spese condominiali, attinenti come per legge agli ultimi due anni, sono state desunte dalla comunicazione pervenuta in data 12/09/2024 dall'amministratore condominiale (allegato 7);
- in considerazione delle tempistiche di trasferimento e delle disposizioni di attuazione del Codice Civile, chiunque intenda partecipare alla vendita, nella sua immediatezza, dovrà in ogni caso preliminarmente verificare la situazione debitoria sia attuale che pregressa, fermo restando che anche le eventuali pendenze che verranno computate dall'amministratore successivamente alla data suddetta resteranno a esclusivo carico dell'acquirente;
- le spese di cancellazione trascrizioni ed iscrizioni computate sono da intendersi indicative e non vincolanti in quanto tale importo sarà soggetto a variazione in considerazione del prezzo di aggiudicazione del bene;
- per quanto concerne i procedimenti giudiziari di cui al n. 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c. dalle informazioni assunte presso lo sportello del Ruolo Generale Contenziosi del Tribunale di Torino e dalle ispezioni ipotecarie eseguite a nome della società esecutata, risulta quanto prodotto nell'allegato 9.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Alla data di trascrizione del pignoramento (29/12/2023), l'immobile in oggetto risultava in capo per la piena proprietà alla società  
, in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Giuseppe Tomaselli di Torino del 17/11/2005 rep. 453743, trascritto a Torino 2 il 29/11/2005 ai nn. 57438/36318 (allegato 10), con il quale acquisiva la proprietà dell'area sulla quale edificava direttamente il compendio ricomprendente l'unità in questione.

### Dante causa

, proprietaria in  
forza di atto di devoluzione - atto amministrativo del 19/06/2000 rep. 181, trascritto a Torino 2 il 09/12/2003 ai nn. 55881/37385.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1 PRATICHE EDILIZIE:

Dagli accertamenti esperiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Chieri, il compendio immobiliare ricomprendente l'immobile in questione risulta edificato in forza di Permesso di Costruire n. 182/2006 del 15/10/2007 nonché successiva Denuncia di Inizio Attività in variante 54/2010 prot. 3756 del 05/02/2010.

Si precisa inoltre che l'agibilità è da intendersi attestata a partire dal 29/01/2012, come da dichiarazione del Comune di Chieri in data 13/09/2012.

Si rimanda all'allegato 11.

### 7.2 SITUAZIONE URBANISTICA:

Dalla disamina della documentazione urbanistica disponibile sul sito internet del Comune di Chieri, il compendio ricomprendente l'immobile in questione risulta ricadere in Area Normativa Cr29 - aree di completamento come definite all'art. 13 punto f l.r. 56/77.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1 CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2 CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3 CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4 CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

IMMOBILE IN CHIERI (TO), VIALE DELLA REPUBBLICA N. 6

## ALLOGGIO E CANTINA PER LA PIENA PROPRIETÀ

**in Chieri (TO), Viale della Repubblica n. 6**

- con accesso dalla scala "H", al piano terzo (4° f.t.), **alloggio**, composto di ingresso su soggiorno-cucina, disimpegno, due camere, doppi servizi e ripostiglio, alle coerenze: distacco verso Viale della Repubblica, alloggio sub. 169, pianerottolo, vano scala, aria su corte esclusiva sub. 162, alloggio sub. 161, salvo altre;
- al piano interrato, **cantina** alle coerenze: intercapedine, cantina sub. 162, corridoio comune a due lati, cantina sub. 161, salvo altre.

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 879 sub. 168 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 748,86 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 6, piano: S1-3, intestato , proprietà 1000/1000.

Si rimanda all'allegato 152.

DESCRIZIONE:

Trattasi di fabbricato elevato a 4 piani fuori terra, oltre interrato, posto in zona periferica dotata dei principali servizi comunali, la cui costruzione risulta ultimata nel 2010, avente accesso pedonale dal civico 6 del Viale della Repubblica, nonché accessi carrai dal civico 12 del Viale della Repubblica e dal civico 5 della Via Giacinto Giordano, che presenta sinteticamente le seguenti caratteristiche: struttura portante in c.a., tetto a falde con mando di copertura in tegole; tamponamenti intonacati e tinteggiati al civile; orizzontamenti e solette balconi in laterocemento con ringhiere in ferro; serramenti esterni in pvc con interposti vetri doppi protetti da gelosie in pvc.

Ogni scala è dotata di ascensore e non dispone del servizio di portineria.

Stato manutentivo buono.

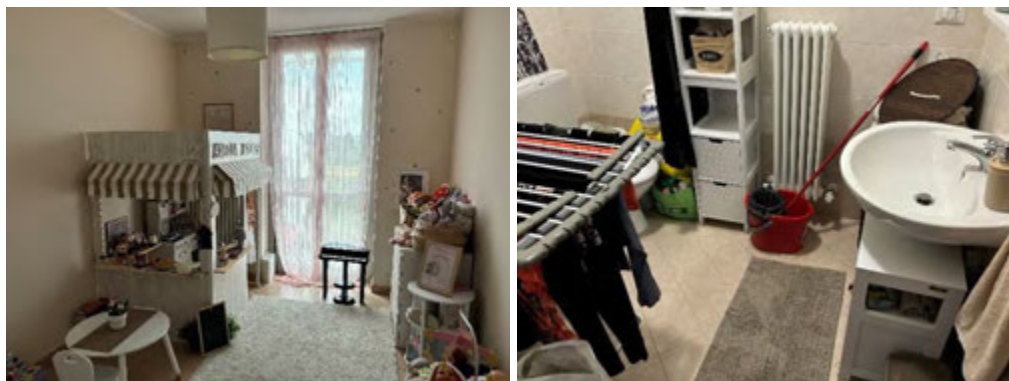




In merito ai materiali di finitura, impianti e dotazioni interne relative all'alloggio, si riferisce sinteticamente quanto segue: accesso da porta blindata; pavimentazioni in monocottura; rivestimenti in ceramica (bagno e pareti attrezzate angolo cottura); pareti intonacate e tinteggiate al civile; porte interne in legno; impianto sanitario con dotazioni ordinarie; impianto elettrico intubato sottotraccia; impianto di riscaldamento centralizzato con corpi radianti in alluminio. Stato manutentivo: buono.







Per una migliore comprensione si rimanda alla documentazione fotografica (allegato 155).

CLASSE ENERGETICA:

Dagli accertamenti effettuati presso il Sistema Informativo per la Prestazione Energetica degli Edifici della Regione Piemonte, non risultano sussistere Attestati di Prestazione Energetica.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Tenuto conto del contenuto della presente relazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della consistenza superficiera del bene da ritenersi indicativa e non vincolante, come desumibile dalla visura catastale, del corrente stato occupazionale, dell'andamento del mercato immobiliare, delle indagini condotte, delle caratteristiche tecnico-costruttive e manutentive (vetustà, qualità e stato), delle risultanze emerse dagli accertamenti eseguiti presso i pubblici uffici e sulla località, della sussistenza delle già citate convenzioni edilizie, si ritiene di procedere alla determinazione del più probabile valore attuale di mercato del bene eseguito in via prudentiale, adottando un criterio di stima sintetico-comparativo, come segue:

mq. 88,00 x €/mq. 1.400,00 = € 123.200,00 (centoventitremiladuecento/00)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **€ 123.200,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La perizia è svolta con riserva:

- sugli eventuali vizi e/o difetti occulti, non rilevabili da semplici sopralluoghi nei tempi a disposizione;
- sulla conformità normativa di tutti gli impianti;

- sulla interpretazione di tutte le normative urbanistico edilizie comunali qualora sia assente un progetto da esaminare.

Inoltre il valore finale assegnato deve intendersi nello stato di fatto e di diritto in cui il bene attualmente si trova, comprensivo di accessori e pertinenze, a corpo e non a misura, come visto e piaciuto con annessi diritti, azioni, ragioni, vincoli e servitù attive e passive, fissi ed infissi, annessi e connessi, salvo migliori e più esatti confini e dati catastali, fermo restando che chiunque intenda partecipare alla vendita giudiziaria, dovrà preventivamente verificare a propria cura e spese lo stato dei luoghi e locativo, la situazione tecnico-giuridico amministrativa senza poter vantare, a seguito di un eventuale trasferimento, qualsivoglia diritto o rivalsa nei confronti della procedura e dei suoi professionisti.

#### **VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

Alloggio e cantina € 123.200,00

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap. 8): € 0,00

Si precisa che nel caso di specie non si applica alcuna riduzione di valore, in quanto le spese condominiali insolute sono già state decurtate ed ulteriori voci quali esemplificativamente: differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, assenza di garanzia per vizi, immediatezza vendita, ecc..., tengono già in debito conto delle determinazioni estimative qui assunte e della tipologia di vendita giudiziaria

€ 0,00

Spese di cancellazione trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: € 1.039,00

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art 568 c.p.c.: € 0,00

Riduzione per arrotondamento: € 161,00

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova

€ 122.000,00

## LOTTO 36

### 1. IDENTIFICAZIONE BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

#### PER LA PIENA PROPRIETÀ

##### in Chieri (TO), Viale della Repubblica n. 8

- con accesso dalla scala "T", al piano primo (2° f.t.), **alloggio**, composto di ingresso su soggiorno-cucina, disimpegno, due camere, doppi servizi e ripostiglio, alle coerenze: aria su corte esclusiva sub. 170, alloggio sub. 173, pianerottolo, vano scala, salvo altre;
- al piano interrato, **cantina** alle coerenze: intercapedine, cantina sub. 173, corridoio comune, cantina sub. 171, salvo altre.

##### in Chieri (TO)

##### con accesso carraio da Via Giacinto Giordano n. 5 e Viale della Repubblica n. 12

- al piano interrato, **autorimessa privata** alle coerenze: corsia di manovra, autorimessa sub. 98, corridoio comune, autorimessa sub. 100, salvo altre.

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 879 sub. 172 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 748,86 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 8, piano: S1-1;
- foglio 52 particella 879 sub. 99 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 15 m<sup>2</sup>, rendita 80,57 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 5 - Viale della Repubblica n. 12, piano: S1;

intestati

, proprietà

1000/1000.

Si rimanda all'allegato 156.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza catastale complessiva alloggio e cantina: 88,00 m<sup>2</sup>  
Consistenza catastale complessiva autorimessa: 16,00 m<sup>2</sup>

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto  
in cui si trova: € 147.600,00  
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto  
e di diritto in cui si trova: € 146.000,00

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Al momento del sopralluogo gli immobili risultavano occupati da

, in forza di contratto di locazione registrato a Torino 3 il 02/02/2024 al n. 1094, serie 3T (allegato 157), successivamente alla data di trascrizione del pignoramento e pertanto non opponibile alla procedura.  
Durata del contratto dal 01/04/2024 al 31/03/2027. Canone annuo € 5.160,00 (cinquemilacentosessanta/00) da pagarsi in rate mensili anticipate di € 430,00, oltre acconto spese per complessivi mensili € 80,00.

Si rimanda inoltre agli accertamenti esperiti presso l'Agenzia delle Entrate (allegato 1), restando inteso che quanto sopra accertato è riferito alla data della verifica e pertanto, considerate le tempistiche della vendita, chiunque intenda partecipare all'asta dovrà assumere le opportune informazioni per il tramite del Custode Giudiziario.

#### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

##### GRAVAMI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO

Sulla scorta degli elementi acquisiti presso l'Archivio di Stato e l'Ufficio Territoriale di Torino - Sezione Catasto Terreni, esaminata in epoca successiva la "Relazione sulle ricerche per la destinazione dei beni del Comune di Chieri (applicazione legge sugli usi civici)" presso il Commissariato per la liquidazione degli usi civici per il Piemonte, Liguria e Valle d'Aosta e della visura del sito della Regione Piemonte l'immobile esecutato non è gravato da censo, livello o uso civico.

#### **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 provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

**Convenzione edilizia** a rogito Notaio Giovanna Ioli di Torino del 18/04/2005 rep. 51306/18652, trascritta a Torino 2 il 16/05/2005 ai nn. 22552/14517 (allegato 2), tra il Comune di Chieri e l'Azienda Sanitaria Locale (A.S.L.) n. 8 ai sensi degli articoli 43 e 45 della L.R. n. 56 del 05/12/1977 e s.m.i., avente ad oggetto il Piano Esecutivo Convenzionato su terreni ubicati nel Comune di Chieri. Si precisa che con il medesimo atto la A.S.L. n. 8 ha ceduto gratuitamente al Comune di Chieri le aree a servizio dei lotti edificabili, individuate ai fini del rispetto degli standards di legge e necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

**Convenzione integrativa** alla suddetta convenzione a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21.09.2007 rep. 55824/21261, trascritta a Torino 2 il 11.10.2007 ai nn. 54800/32220 (allegato 3), tra il Comune di Chieri e la società esecutata unitamente ad altro soggetto attuatore.

**Convenzione edilizia** a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21.09.2007 rep. 55825/21262, trascritta a Torino 2 il 11.10.2007 ai nn. 54801/32221 (allegato 4), tra il Comune di Chieri e la società esecutata, ai sensi degli articoli 17 e 18 del D.P.R. 380/2001, relativa alla realizzazione di interventi di edilizia convenzionata per abitazione, avente validità di anni 20 dalla data di stipulazione.

Si precisa che, ai sensi dell'art. 11, a seguito di trasferimento della proprietà la parte acquirente, e successivamente i suoi eventuali aventi causa, subentra nella posizione giuridica della società esecutata concessionaria relativamente a tutti i diritti, oneri ed obblighi nascenti dalla medesima convenzione, con esclusione solamente di quelli relativi agli articoli 2, 3, 4, 5, 7 e 12.

Resta inteso che, nell'ambito della presente procedura esecutiva, il prezzo determinato non risulta vincolato ai sensi della suddetta convenzione, fermo restando che nel caso in cui l'acquirente alienasse a sua volta l'immobile entro la data di validità, questi dovrà strettamente attenersi a quanto ivi contenuto.

**Regolamento di condominio** depositato con atto a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21/12/2010 rep. 60656/24724, registrato a Torino il 12/01/2011 al n. 845 (allegato 5).

Dalla disamina di detto documento, non sono previsti specifici vincoli attinenti all'immobile in questione.

Si precisa altresì che i suddetti atti devono intendersi qui integralmente trascritti.

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

##### *4.2.1 Iscrizioni:*

**Ipoteca volontaria**, iscritta il 03/04/2008 a Torino 2 ai nn. 16591/3326, a favore  
, contro

Importo ipoteca: € 21.800.000,00.  
Importo capitale: € 10.900.000,00.

**Ipoteca conc. amministrativa/riscossione**, iscritta il 19/11/2021 a Torino 2 ai nn. 52115/9092,  
a favore , contro

Importo ipoteca: € 425.397,06.  
Importo capitale: € 212.698,53.

##### *4.2.2 Pignoramenti:*

**Pignoramento**, trascritto il 29/12/2023 a Torino 2 ai nn. 53747/40801, a favore di  
, contro

##### *4.2.3 Altre trascrizioni: Nessuna.*

##### *4.2.4 Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

Si rimanda all'allegato 158.

Si precisa che risulta sussistere contratto preliminare di compravendita trascritto a Torino 2 il 27/07/2023 ai nn. 33312/25402 con atto a rogito Notaio Maria Concetta Filippone del 24/07/2023 rep. 217874/9611 a favore di  
, ricomprensente, tra l'altro, gli immobili in oggetto.

#### **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

##### Alloggio e cantina

Gestione ordinaria:	€ 0,00
Gestione riscaldamento:	€ 27,44

##### Autorimessa privata

Gestione ordinaria:	€ 4,97
---------------------	--------

Si precisa inoltre che:

- le spese condominiali, attinenti come per legge agli ultimi due anni, sono state desunte dalla comunicazione pervenuta in data 12/09/2024 dall'amministratore condominiale (allegato 7);
- in considerazione delle tempistiche di trasferimento e delle disposizioni di attuazione del

Codice Civile, chiunque intenda partecipare alla vendita, nella sua immediatezza, dovrà in ogni caso preliminarmente verificare la situazione debitoria sia attuale che pregressa, fermo restando che anche le eventuali pendenze che verranno computate dall'amministratore successivamente alla data suddetta resteranno a esclusivo carico dell'acquirente;

- le spese di cancellazione trascrizioni ed iscrizioni computate sono da intendersi indicative e non vincolanti in quanto tale importo sarà soggetto a variazione in considerazione del prezzo di aggiudicazione del bene;
- per quanto concerne i procedimenti giudiziari di cui al n. 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c. dalle informazioni assunte presso lo sportello del Ruolo Generale Contenziosi del Tribunale di Torino e dalle ispezioni ipotecarie eseguite a nome della società esecutata, risulta quanto prodotto nell'allegato 9.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Alla data di trascrizione del pignoramento (29/12/2023), l'immobile in oggetto risultava in capo per la piena proprietà alla società

, in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Giuseppe Tomaselli di Torino del 17/11/2005 rep. 453743, trascritto a Torino 2 il 29/11/2005 ai nn. 57438/36318 (allegato 10), con il quale acquisiva la proprietà dell'area sulla quale edificava direttamente il compendio ricomprendente l'unità in questione.

### Dante causa

, proprietaria in forza di atto di devoluzione - atto amministrativo del 19/06/2000 rep. 181, trascritto a Torino 2 il 09/12/2003 ai nn. 55881/37385.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1 PRATICHE EDILIZIE:

Dagli accertamenti esperiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Chieri, il compendio immobiliare ricomprendente l'immobile in questione risulta edificato in forza di Permesso di Costruire n. 182/2006 del 15/10/2007 nonché successiva Denuncia di Inizio Attività in variante 54/2010 prot. 3756 del 05/02/2010.

Si precisa inoltre che l'agibilità è da intendersi attestata a partire dal 29/01/2012, come da dichiarazione del Comune di Chieri in data 13/09/2012.

Si rimanda all'allegato 11.

### 7.2 SITUAZIONE URBANISTICA:

Dalla disamina della documentazione urbanistica disponibile sul sito internet del Comune di Chieri, il compendio ricomprendente l'immobile in questione risulta ricadere in Area Normativa Cr29 - aree di completamento come definite all'art. 13 punto f.l.r. 56/77.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1 CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2 CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3 CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4 CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

IMMOBILI IN CHIERI (TO), VIALE DELLA REPUBBLICA N. 8  
VIA GIACINTO GIORDANO N. 5 / VIALE DELLA REPUBBLICA N. 12  
**ALLOGGIO, CANTINA E AUTORIMESSA PRIVATA  
PER LA PIENA PROPRIETÀ**

**in Chieri (TO), Viale della Repubblica n. 8**

- con accesso dalla scala "I", al piano primo (2° f.t.), **alloggio**, composto di ingresso su soggiorno-cucina, disimpegno, due camere, doppi servizi e ripostiglio, alle coerenze: aria su corte esclusiva sub. 170, alloggio sub. 173, pianerottolo, vano scala, salvo altre;
- al piano interrato, **cantina** alle coerenze: intercapedine, cantina sub. 173, corridoio comune, cantina sub. 171, salvo altre.

**in Chieri (TO)**

**con accesso carraio da Via Giacinto Giordano n. 5 e Viale della Repubblica n. 12**

- al piano interrato, **autorimessa privata** alle coerenze: corsia di manovra, autorimessa sub. 98, corridoio comune, autorimessa sub. 100, salvo altre.

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 879 sub. 172 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 748,86 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 8, piano: S1-1;
- foglio 52 particella 879 sub. 99 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 15 m<sup>2</sup>, rendita 80,57 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 5 - Viale della Repubblica n. 12, piano: S1;

intestati \_\_\_\_\_, proprietà  
1000/1000.

Si rimanda all'allegato 156.

DESCRIZIONE:

Trattasi di fabbricato elevato a 4 piani fuori terra, oltre interrato, posto in zona periferica dotata dei principali servizi comunali, la cui costruzione risulta ultimata nel 2010, avente accesso pedonale dai civici 8-10 del Viale della Repubblica, nonché accessi carrai dal civico 12 del Viale della Repubblica e dal civico 5 della Via Giacinto Giordano, che presenta sinteticamente le seguenti caratteristiche: struttura portante in c.a., tetto a falde con mando di copertura in tegole; tamponamenti intonacati e tinteggiati al civile; orizzontamenti e solette balconi in laterocemento con ringhiere in ferro; serramenti esterni in pvc con interposti vetri doppi protetti da gelosie in pvc.

Ogni scala è dotata di ascensore e non dispone del servizio di portineria.  
Stato manutentivo buono.



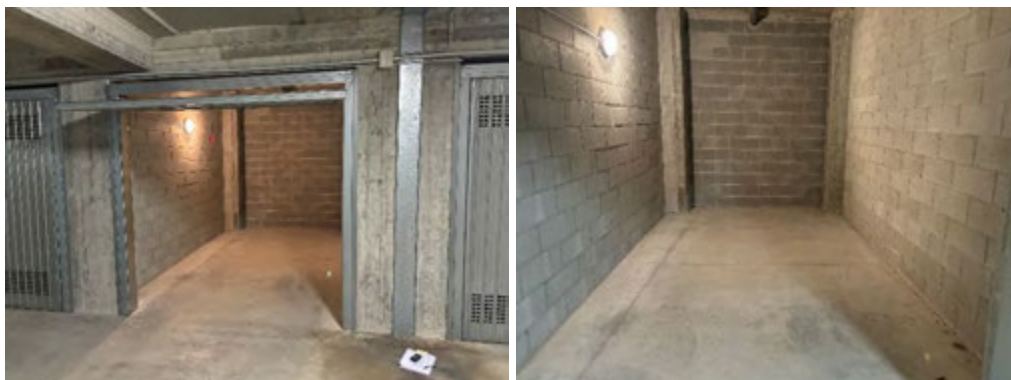
In merito ai materiali di finitura, impianti e dotazioni interne relative all'alloggio, si riferisce sinteticamente quanto segue: accesso da porta blindata; pavimentazioni in monocottura; rivestimenti in ceramica (bagno e pareti attrezzate angolo cottura); pareti intonacate e tinteggiate al civile; porte interne in legno; impianto sanitario con dotazioni ordinarie; impianto elettrico intubato sottotraccia; impianto di riscaldamento centralizzato con corpi radianti in alluminio. Stato manutentivo: buono.







In merito all'autorimessa si riferisce sinteticamente quanto segue: accesso da portone basculante in lamiera zincata; pavimentazione in battuto di cemento liscio; pareti al grezzo in blocchi di cls; impianto elettrico intubato e graffiato a muro; assenza di ulteriori impianti. Stato manutentivo: buono.



Per una migliore comprensione si rimanda alla documentazione fotografica (allegato 159).

CLASSE ENERGETICA:

Dagli accertamenti effettuati presso il Sistema Informativo per la Prestazione Energetica degli Edifici della Regione Piemonte, non risultano sussistere Attestati di Prestazione Energetica.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Tenuto conto del contenuto della presente relazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della consistenza superficiaria dei beni da ritenersi indicativa e non vincolante, come desumibile dalla visura catastale, del corrente stato occupazionale, dell'andamento del mercato immobiliare, delle indagini condotte, delle caratteristiche tecnico-costruttive e manutentive (vetustà, qualità e stato), delle risultanze emerse dagli accertamenti eseguiti presso i pubblici uffici e sulla località, della sussistenza delle già citate convenzioni edilizie, si ritiene di procedere alla determinazione del più probabile valore attuale di mercato dei beni eseguiti in via prudenziale, adottando un criterio di stima sintetico-comparativo, come segue:

alloggio e cantina - mq. 88,00 x €/mq. 1.550,00 = € 136.400,00

autorimessa - mq. 16,00 x €/mq. 700,00 = 11.200,00

e così per complessivi € 147.600,00 (centoquarantasettemilaseicento/00)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **€ 147.600,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La perizia è svolta con riserva:

- sugli eventuali vizi e/o difetti occulti, non rilevabili da semplici sopralluoghi nei tempi a disposizione;
- sulla conformità normativa di tutti gli impianti;
- sulla interpretazione di tutte le normative urbanistico edilizie comunali qualora sia assente un progetto da esaminare.

Inoltre il valore finale assegnato deve intendersi nello stato di fatto e di diritto in cui il bene attualmente si trova, comprensivo di accessori e pertinenze, a corpo e non a misura, come visto e piaciuto con annessi diritti, azioni, ragioni, vincoli e servitù attive e passive, fissi ed infissi, annessi e connessi, salvo migliori e più esatti confini e dati catastali, fermo restando che chiunque intenda partecipare alla vendita giudiziaria, dovrà preventivamente verificare a propria cura e spese lo stato dei luoghi e locativo, la situazione tecnico-giuridico amministrativa senza poter vantare, a seguito di un eventuale trasferimento, qualsivoglia diritto o rivalsa nei confronti della procedura e dei suoi professionisti.

### VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

Alloggio, cantina e autorimessa **€ 147.600,00**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap. 8): **€ 0,00**

314

---

Relazione estimativa di Consulenza Tecnica d'Ufficio

Procedura esecutiva n. 2/2024 R.G.E.

promossa da:

contro:

Si precisa che nel caso di specie non si applica alcuna riduzione di valore, in quanto le spese condominiali insolute sono già state decurtate ed ulteriori voci quali esemplificativamente: differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, assenza di garanzia per vizi, immediatezza vendita, ecc..., tengono già in debito conto delle determinazioni estimative qui assunte e della tipologia di vendita giudiziaria

	€	0,00
Spese di cancellazione trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€	1.161,00
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art 568 c.p.c.:	€	32,41
Riduzione per arrotondamento:	€	406,59
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova		<b>€ 146.000,00</b>

## LOTTO 37

### 1. IDENTIFICAZIONE BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

#### PER LA PIENA PROPRIETÀ

##### in Chieri (TO), Viale della Repubblica n. 8

- con accesso dalla scala "T", al piano primo (2° f.t.), **alloggio**, composto di ingresso su soggiorno-cucina, disimpegno, due camere e doppi servizi, alle coerenze: distacco verso Viale della Repubblica, alloggio sub. 180, aria su corte esclusiva sub. 171, vano scala, pianerottolo, alloggio sub. 172, salvo altre;
- al piano interrato, **cantina** alle coerenze: intercapedine, cantina sub. 174, corridoio comune, cantina sub. 172, salvo altre.

##### in Chieri (TO)

##### con accesso carraio da Via Giacinto Giordano n. 5 e Viale della Repubblica n. 12

- al piano interrato, **autorimessa privata** alle coerenze: corsia di manovra, corridoio comune a due lati, autorimessa sub. 97, salvo altre.

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 879 sub. 173 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 673,98 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 8, piano: S1-1;
- foglio 52 particella 879 sub. 96 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 16 m<sup>2</sup>, rendita 85,94 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 5 - Viale della Repubblica n. 12, piano: S1;

intestati \_\_\_\_\_, proprietà  
1000/1000.

Si rimanda all'allegato 160.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza catastale complessiva alloggio e cantina: 83,00 m<sup>2</sup>  
Consistenza catastale complessiva autorimessa: 17,00 m<sup>2</sup>

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto  
in cui si trova: € 113.950,00  
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto  
e di diritto in cui si trova: € 112.000,00

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Al momento del sopralluogo l'alloggio e la cantina risultavano occupati da

\_\_\_\_\_, in forza di contratto di  
locazione registrato a Pinerolo il 21/10/2017 al n. 4385, serie 3T (allegato 161).  
Durata del contratto dal 01/11/2017 al 31/10/2021, prorogato fino al 31/10/2025. Canone annuo  
€ 5.400,00 (cinquemilaquattrocento/00) da pagarsi in rate mensili anticipate di € 450,00, oltre  
acconto spese per complessivi mensili € 50,00.

Relativamente all'autorimessa distinta al C.F. Foglio 52, particella 879, sub. 96, pur essendo identificata nel suddetto contratto, questa risultava di fatto occupata con contratto di locazione registrato successivamente a quello sopra riportato da Capano Guglielmo, nato a Taranto (TA) il 10/06/1980, c.f. CPNGLL80H10L049G.

Si rimanda inoltre agli accertamenti esperiti presso l'Agenzia delle Entrate (allegato 1), restando inteso che quanto sopra accertato è riferito alla data della verifica e pertanto, considerate le tempistiche della vendita, chiunque intenda partecipare all'asta dovrà assumere le opportune informazioni per il tramite del Custode Giudiziario.

#### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

##### GRAVAMI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO

Sulla scorta degli elementi acquisiti presso l'Archivio di Stato e l'Ufficio Territoriale di Torino - Sezione Catasto Terreni, esaminata in epoca successiva la "Relazione sulle ricerche per la destinazione dei beni del Comune di Chieri (applicazione legge sugli usi civici)" presso il Commissariato per la liquidazione degli usi civici per il Piemonte, Liguria e Valle d'Aosta e della visura del sito della Regione Piemonte l'immobile esecutato non è gravato da censo, livello o uso civico.

#### **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 provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

**Convenzione edilizia** a rogito Notaio Giovanna Ioli di Torino del 18/04/2005 rep. 51306/18652, trascritta a Torino 2 il 16/05/2005 ai nn. 22552/14517 (allegato 2), tra il Comune di Chieri e l'Azienda Sanitaria Locale (A.S.L.) n. 8 ai sensi degli articoli 43 e 45 della L.R. n. 56 del 05/12/1977 e s.m.i., avente ad oggetto il Piano Esecutivo Convenzionato su terreni ubicati nel Comune di Chieri. Si precisa che con il medesimo atto la A.S.L. n. 8 ha ceduto gratuitamente al Comune di Chieri le aree a servizio dei lotti edificabili, individuate ai fini del rispetto degli standards di legge e necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

**Convenzione integrativa** alla suddetta convenzione a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21.09.2007 rep. 55824/21261, trascritta a Torino 2 il 11.10.2007 ai nn. 54800/32220 (allegato 3), tra il Comune di Chieri e la società esecutata unitamente ad altro soggetto attuatore.

**Convenzione edilizia** a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21.09.2007 rep. 55825/21262, trascritta a Torino 2 il 11.10.2007 ai nn. 54801/32221 (allegato 4), tra il Comune di Chieri e la società esecutata, ai sensi degli articoli 17 e 18 del D.P.R. 380/2001, relativa alla realizzazione di interventi di edilizia convenzionata per abitazione, avente validità di anni 20 dalla data di stipulazione.

Si precisa che, ai sensi dell'art. 11, a seguito di trasferimento della proprietà la parte acquirente, e successivamente i suoi eventuali aventi causa, subentra nella posizione giuridica della società esecutata concessionaria relativamente a tutti i diritti, oneri ed obblighi nascenti dalla medesima convenzione, con esclusione solamente di quelli relativi agli articoli 2, 3, 4, 5, 7 et 12.

Resta inteso che, nell'ambito della presente procedura esecutiva, il prezzo determinato non risulta vincolato ai sensi della suddetta convenzione, fermo restando che nel caso in cui l'acquirente alienasse a sua volta l'immobile entro la data di validità, questi dovrà strettamente

attenersi a quanto ivi contenuto.

**Regolamento di condominio** depositato con atto a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21/12/2010 rep. 60656/24724, registrato a Torino il 12/01/2011 al n. 845 (allegato 5).  
Dalla disamina di detto documento, non sono previsti specifici vincoli attinenti all'immobile in questione.

Si precisa altresì che i suddetti atti devono intendersi qui integralmente trascritti.

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

##### *4.2.1 Iscrizioni:*

**Ipoteca volontaria**, iscritta il 03/04/2008 a Torino 2 ai nn. 16591/3326, a favore  
, contro

Importo ipoteca: € 21.800.000,00.  
Importo capitale: € 10.900.000,00.

**Ipoteca conc. amministrativa/riscossione**, iscritta il 19/11/2021 a Torino 2 ai nn. 52115/9092,  
a favore  
, contro

Importo ipoteca: € 425.397,06.  
Importo capitale: € 212.698,53.

##### *4.2.2 Pignoramenti:*

**Pignoramento**, trascritto il 29/12/2023 a Torino 2 ai nn. 53747/40801, a favore di  
, contro

##### *4.2.3 Altre trascrizioni: Nessuna.*

##### *4.2.4 Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

Si rimanda all'allegato 162.

Si precisa che risulta sussistere contratto preliminare di compravendita trascritto a Torino 2 il 27/07/2023 ai nn. 33312/25402 con atto a rogito Notaio Maria Concetta Filippone del 24/07/2023 rep. 217874/9611 a favore di  
, ricomprensente, tra l'altro, gli immobili in oggetto.

#### **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

##### Alloggio e cantina

Gestione ordinaria: € 517,46  
Gestione riscaldamento: € 0,00

##### Autorimessa privata

Gestione ordinaria: € 5,15

Si precisa inoltre che:

- le spese condominiali, attinenti come per legge agli ultimi due anni, sono state desunte dalla comunicazione pervenuta in data 12/09/2024 dall'amministratore condominiale (allegato 7);
- in considerazione delle tempistiche di trasferimento e delle disposizioni di attuazione del Codice Civile, chiunque intenda partecipare alla vendita, nella sua immediatezza, dovrà in ogni caso preliminarmente verificare la situazione debitoria sia attuale che pregressa, fermo restando che anche le eventuali pendenze che verranno computate dall'amministratore successivamente alla data suddetta resteranno a esclusivo carico dell'acquirente;
- le spese di cancellazione trascrizioni ed iscrizioni computate sono da intendersi indicative e non vincolanti in quanto tale importo sarà soggetto a variazione in considerazione del prezzo di aggiudicazione del bene;
- per quanto concerne i procedimenti giudiziari di cui al n. 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c. dalle informazioni assunte presso lo sportello del Ruolo Generale Contenziosi del Tribunale di Torino e dalle ispezioni ipotecarie eseguite a nome della società esecutata, risulta quanto prodotto nell'allegato 9.

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Alla data di trascrizione del pignoramento (29/12/2023), l'immobile in oggetto risultava in capo per la piena proprietà alla società \_\_\_\_\_, in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Giuseppe Tomaselli di Torino del 17/11/2005 rep. 453743, trascritto a Torino 2 il 29/11/2005 ai nn. 57438/36318 (allegato 10), con il quale acquisiva la proprietà dell'area sulla quale edificava direttamente il compendio ricomprendente l'unità in questione.

### Dante causa

\_\_\_\_\_, proprietaria in forza di atto di devoluzione - atto amministrativo del 19/06/2000 rep. 181, trascritto a Torino 2 il 09/12/2003 ai nn. 55881/37385.

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1 PRATICHE EDILIZIE:**

Dagli accertamenti esperiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Chieri, il compendio immobiliare ricomprendente l'immobile in questione risulta edificato in forza di Permesso di Costruire n. 182/2006 del 15/10/2007 nonché successiva Denuncia di Inizio Attività in variante 54/2010 prot. 3756 del 05/02/2010.

Si precisa inoltre che l'agibilità è da intendersi attestata a partire dal 29/01/2012, come da dichiarazione del Comune di Chieri in data 13/09/2012.

Si rimanda all'allegato 11.

### **7.2 SITUAZIONE URBANISTICA:**

Dalla disamina della documentazione urbanistica disponibile sul sito internet del Comune di Chieri, il compendio ricomprendente l'immobile in questione risulta ricadere in Area Normativa Cr29 - aree di completamento come definite all'art. 13 punto f.l.r. 56/77.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

**8.1 CONFORMITÀ EDILIZIA:** **NESSUNA DIFFORMITÀ**

**8.2 CONFORMITÀ CATASTALE:** **NESSUNA DIFFORMITÀ**

**8.3 CONFORMITÀ URBANISTICA:** **NESSUNA DIFFORMITÀ**

**8.4 CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:** **NESSUNA DIFFORMITÀ**



IMMOBILI IN CHIERI (TO), VIALE DELLA REPUBBLICA N. 8  
VIA GIACINTO GIORDANO N. 5 / VIALE DELLA REPUBBLICA N. 12  
**ALLOGGIO, CANTINA E AUTORIMESSA PRIVATA  
PER LA PIENA PROPRIETÀ**

**in Chieri (TO), Viale della Repubblica n. 8**

- con accesso dalla scala "I", al piano primo (2° f.t.), **alloggio**, composto di ingresso su soggiorno-cucina, disimpegno, due camere e doppi servizi, alle coerenze: distacco verso Viale della Repubblica, alloggio sub. 180, aria su corte esclusiva sub. 171, vano scala, pianerottolo, alloggio sub. 172, salvo altre;
- al piano interrato, **cantina** alle coerenze: intercapedine, cantina sub. 174, corridoio comune, cantina sub. 172, salvo altre.

**in Chieri (TO)**

**con accesso carraio da Via Giacinto Giordano n. 5 e Viale della Repubblica n. 12**

- al piano interrato, **autorimessa privata** alle coerenze: corsia di manovra, corridoio comune a due lati, autorimessa sub. 97, salvo altre.

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 879 sub. 173 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 673,98 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 8, piano: S1-1;
- foglio 52 particella 879 sub. 96 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 16 m<sup>2</sup>, rendita 85,94 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 5 - Viale della Repubblica n. 12, piano: S1;

1000/1000. , proprietà

Si rimanda all'allegato 160.

DESCRIZIONE:

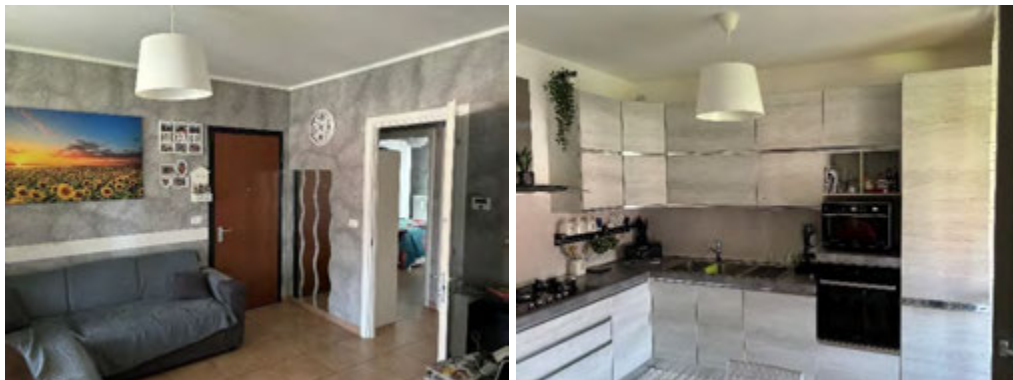
Trattasi di fabbricato elevato a 4 piani fuori terra, oltre interrato, posto in zona periferica dotata dei principali servizi comunali, la cui costruzione risulta ultimata nel 2010, avente accesso pedonale dai civici 8-10 del Viale della Repubblica, nonché accessi carrai dal civico 12 del Viale della Repubblica e dal civico 5 della Via Giacinto Giordano, che presenta sinteticamente le seguenti caratteristiche: struttura portante in c.a., tetto a falde con mando di copertura in tegole; tamponamenti intonacati e tinteggiati al civile; orizzontamenti e solette balconi in laterocemento con ringhiere in ferro; serramenti esterni in pvc con interposti vetri doppi protetti da gelosie in pvc.

Ogni scala è dotata di ascensore e non dispone del servizio di portineria.

Stato manutentivo buono.

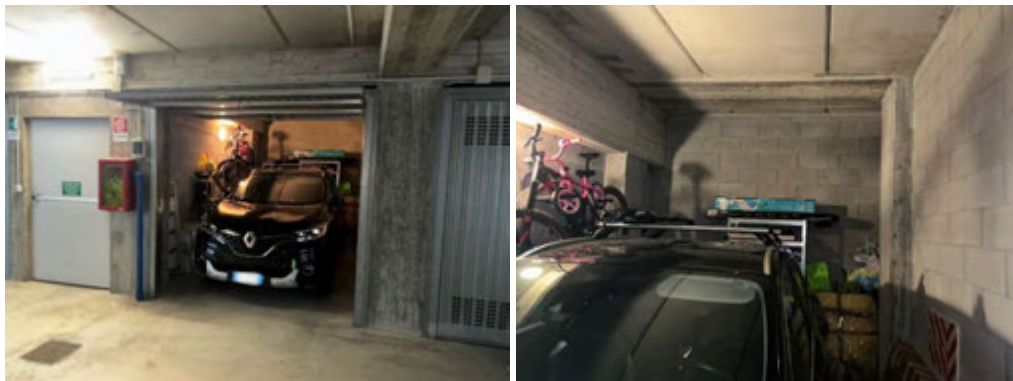


In merito ai materiali di finitura, impianti e dotazioni interne relative all'alloggio, si riferisce sinteticamente quanto segue: accesso da porta blindata; pavimentazioni in monocottura; rivestimenti in ceramica (bagno e pareti attrezzate angolo cottura); pareti intonacate e tinteggiate al civile; porte interne in legno; impianto sanitario con dotazioni ordinarie; impianto elettrico intubato sottotraccia; impianto di riscaldamento centralizzato con corpi radianti in alluminio. Stato manutentivo: buono.





In merito all'autorimessa si riferisce sinteticamente quanto segue: accesso da portone basculante in lamiera zincata; pavimentazione in battuto di cemento liscio; pareti al grezzo in blocchi di cls; impianto elettrico intubato e graffiato a muro; assenza di ulteriori impianti. Stato manutentivo: buono.



Per una migliore comprensione si rimanda alla documentazione fotografica (allegato 163).

CLASSE ENERGETICA:

Dagli accertamenti effettuati presso il Sistema Informativo per la Prestazione Energetica degli Edifici della Regione Piemonte, non risultano sussistere Attestati di Prestazione Energetica.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Tenuto conto del contenuto della presente relazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della consistenza superficiaria dei beni da ritenersi indicativa e non vincolante, come desumibile dalla visura catastale, del corrente stato occupazionale, dell'andamento del mercato immobiliare, delle indagini condotte, delle caratteristiche tecnico-costruttive e manutentive (vetustà, qualità e stato), delle risultanze emerse dagli accertamenti eseguiti presso i pubblici uffici e sulla località, della sussistenza delle già citate convenzioni edilizie, si ritiene di procedere alla determinazione del più probabile valore attuale di mercato dei beni eseguiti in via prudentiale, adottando un criterio di stima sintetico-comparativo, come segue:

alloggio e cantina - mq. 83,00 x €/mq. 1.250,00 = € 103.750,00

autorimessa - mq. 17,00 x €/mq. 600,00 = 10.200,00

e così per complessivi € 113.950,00 (centotredicimilanovecentocinquanta/00)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **€ 113.950,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La perizia è svolta con riserva:

- sugli eventuali vizi e/o difetti occulti, non rilevabili da semplici sopralluoghi nei tempi a disposizione;
- sulla conformità normativa di tutti gli impianti;
- sulla interpretazione di tutte le normative urbanistico edilizie comunali qualora sia assente un progetto da esaminare.

Inoltre il valore finale assegnato deve intendersi nello stato di fatto e di diritto in cui il bene attualmente si trova, comprensivo di accessori e pertinenze, a corpo e non a misura, come visto e piaciuto con annessi diritti, azioni, vincoli e servitù attive e passive, fissi ed infissi, annessi e connessi, salvo migliori e più esatti confini e dati catastali, fermo restando che chiunque intenda partecipare alla vendita giudiziaria, dovrà preventivamente verificare a propria cura e spese lo stato dei luoghi e locativo, la situazione tecnico-giuridico amministrativa senza poter vantare, a seguito di un eventuale trasferimento, qualsivoglia diritto o rivalsa nei confronti della procedura e dei suoi professionisti.

### VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

Alloggio, cantina e autorimessa **€ 113.950,00**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap. 8): **€ 0,00**

324

---

Relazione estimativa di Consulenza Tecnica d'Ufficio

Procedura esecutiva n. 2/2024 R.G.E.

promossa da:

contro:

Si precisa che nel caso di specie non si applica alcuna riduzione di valore, in quanto le spese condominiali insolute sono già state decurtate ed ulteriori voci quali esemplificativamente: differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, assenza di garanzia per vizi, immediatezza vendita, ecc..., tengono già in debito conto delle determinazioni estimative qui assunte e della tipologia di vendita giudiziaria

	€	0,00
Spese di cancellazione trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€	993,00
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art 568 c.p.c.:	€	522,61
Riduzione per arrotondamento:	€	434,39
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova		<b>€ 112.000,00</b>

## LOTTO 38

### 1. IDENTIFICAZIONE BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

#### PER LA PIENA PROPRIETÀ

##### in Chieri (TO), Viale della Repubblica n. 8

- con accesso dalla scala "I", al piano secondo (3° f.t.), **alloggio**, composto di ingresso su soggiorno-cucina, disimpegno, due camere e doppi servizi, alle coerenze: distacco verso Viale della Repubblica, alloggio sub. 182, aria su corte esclusiva sub. 171, vano scala, pianerottolo, alloggio sub. 174, salvo altre;
- al piano interrato, **cantina** alle coerenze: intercapedine, cantina sub. 177, corridoio comune, cantina sub. 174, salvo altre.

##### in Chieri (TO)

##### con accesso carraio da Via Giacinto Giordano n. 5 e Viale della Repubblica n. 12

- al piano interrato, **autorimessa privata** alle coerenze: corsia di manovra, autorimessa sub. 51, cantine subb. 131, 133, 125, 126, autorimessa sub. 53, salvo altre.

#### Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 879 sub. 175 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 748,86 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 8, piano: S1-2;
- foglio 52 particella 879 sub. 52 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 22 m<sup>2</sup>, rendita 118,17 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 5 - Viale della Repubblica n. 12, piano: S1;

intestati \_\_\_\_\_, proprietà  
1000/1000.

Si rimanda all'allegato 164.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza catastale complessiva alloggio e cantina: 84,00 m<sup>2</sup>  
Consistenza catastale complessiva autorimessa: 23,00 m<sup>2</sup>

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto  
in cui si trova: € 127.200,00  
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto  
e di diritto in cui si trova: € 126.000,00

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Al momento del sopralluogo gli immobili risultavano occupati da \_\_\_\_\_, in forza di contratto di locazione registrato a Pinerolo il 20/01/2018 al n. 342, serie 3T (allegato 165).  
Durata del contratto dal 01/04/2018 al 31/03/2022, prorogato fino al 31/03/2026. Canone annuo € 5.400,00 (cinquemilaquattrocento/00) da pagarsi in rate mensili anticipate di € 450,00, oltre acconto spese per complessivi mensili € 60,00.  
Si rimanda inoltre agli accertamenti esperiti presso l'Agenzia delle Entrate (allegato 1), restando

inteso che quanto sopra accertato è riferito alla data della verifica e pertanto, considerate le tempistiche della vendita, chiunque intenda partecipare all'asta dovrà assumere le opportune informazioni per il tramite del Custode Giudiziario.

#### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

##### GRAVAMI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO

Sulla scorta degli elementi acquisiti presso l'Archivio di Stato e l'Ufficio Territoriale di Torino - Sezione Catasto Terreni, esaminata in epoca successiva la "Relazione sulle ricerche per la destinazione dei beni del Comune di Chieri (applicazione legge sugli usi civici)" presso il Commissariato per la liquidazione degli usi civici per il Piemonte, Liguria e Valle d'Aosta e della visura del sito della Regione Piemonte l'immobile esecutato non è gravato da censo, livello o uso civico.

#### **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 provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

**Convenzione edilizia** a rogito Notaio Giovanna Ioli di Torino del 18/04/2005 rep. 51306/18652, trascritta a Torino 2 il 16/05/2005 ai nn. 22552/14517 (allegato 2), tra il Comune di Chieri e l'Azienda Sanitaria Locale (A.S.L.) n. 8 ai sensi degli articoli 43 e 45 della L.R. n. 56 del 05/12/1977 e s.m.i., avente ad oggetto il Piano Esecutivo Convenzionato su terreni ubicati nel Comune di Chieri. Si precisa che con il medesimo atto la A.S.L. n. 8 ha ceduto gratuitamente al Comune di Chieri le aree a servizio dei lotti edificabili, individuate ai fini del rispetto degli standards di legge e necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

**Convenzione integrativa** alla suddetta convenzione a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21.09.2007 rep. 55824/21261, trascritta a Torino 2 il 11.10.2007 ai nn. 54800/32220 (allegato 3), tra il Comune di Chieri e la società esecutata unitamente ad altro soggetto attuatore.

**Convenzione edilizia** a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21.09.2007 rep. 55825/21262, trascritta a Torino 2 il 11.10.2007 ai nn. 54801/32221 (allegato 4), tra il Comune di Chieri e la società esecutata, ai sensi degli articoli 17 e 18 del D.P.R. 380/2001, relativa alla realizzazione di interventi di edilizia convenzionata per abitazione, avente validità di anni 20 dalla data di stipulazione.

Si precisa che, ai sensi dell'art. 11, a seguito di trasferimento della proprietà la parte acquirente, e successivamente i suoi eventuali aventi causa, subentra nella posizione giuridica della società esecutata concessionaria relativamente a tutti i diritti, oneri ed obblighi nascenti dalla medesima convenzione, con esclusione solamente di quelli relativi agli articoli 2, 3, 4, 5, 7 e 12.

Resta inteso che, nell'ambito della presente procedura esecutiva, il prezzo determinato non risulta vincolato ai sensi della suddetta convenzione, fermo restando che nel caso in cui l'acquirente alienasse a sua volta l'immobile entro la data di validità, questi dovrà strettamente attenersi a quanto ivi contenuto.

**Regolamento di condominio** depositato con atto a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21/12/2010 rep. 60656/24724, registrato a Torino il 12/01/2011 al n. 845 (allegato 5).

Dalla disamina di detto documento, non sono previsti specifici vincoli attinenti all'immobile in

questione.

Si precisa altresì che i suddetti atti devono intendersi qui integralmente trascritti.

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

##### *4.2.1 Iscrizioni:*

**Ipoteca volontaria**, iscritta il 03/04/2008 a Torino 2 ai nn. 16591/3326, a favore  
, contro

Importo ipoteca: € 21.800.000,00.  
Importo capitale: € 10.900.000,00.

**Ipoteca conc. amministrativa/riscossione**, iscritta il 19/11/2021 a Torino 2 ai nn. 52115/9092,  
a favore , contro

Importo ipoteca: € 425.397,06.  
Importo capitale: € 212.698,53.

##### *4.2.2 Pignoramenti:*

**Pignoramento**, trascritto il 29/12/2023 a Torino 2 ai nn. 53747/40801, a favore di  
, contro

##### *4.2.3 Altre trascrizioni: Nessuna.*

##### *4.2.4 Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

Si rimanda all'allegato 166.

Si precisa che risulta sussistere contratto preliminare di compravendita trascritto a Torino 2 il 27/07/2023 ai nn. 33312/25402 con atto a rogito Notaio Maria Concetta Filippone del 24/07/2023 rep. 217874/9611 a favore di  
, ricomprensente, tra l'altro, gli immobili in oggetto.

#### **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

##### Alloggio e cantina

Gestione ordinaria:	€ 1,74
Gestione riscaldamento:	€ 0,00

##### Autorimessa privata

Gestione ordinaria:	€ 7,88
---------------------	--------

Si precisa inoltre che:

- le spese condominiali, attinenti come per legge agli ultimi due anni, sono state desunte dalla comunicazione pervenuta in data 12/09/2024 dall'amministratore condominiale (allegato 7);
- in considerazione delle tempistiche di trasferimento e delle disposizioni di attuazione del Codice Civile, chiunque intenda partecipare alla vendita, nella sua immediatezza, dovrà in



ogni caso preliminarmente verificare la situazione debitoria sia attuale che pregressa, fermo restando che anche le eventuali pendenze che verranno computate dall'amministratore successivamente alla data suddetta resteranno a esclusivo carico dell'acquirente;

- le spese di cancellazione trascrizioni ed iscrizioni computate sono da intendersi indicative e non vincolanti in quanto tale importo sarà soggetto a variazione in considerazione del prezzo di aggiudicazione del bene;
- per quanto concerne i procedimenti giudiziari di cui al n. 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c. dalle informazioni assunte presso lo sportello del Ruolo Generale Contenziosi del Tribunale di Torino e dalle ispezioni ipotecarie eseguite a nome della società esecutata, risulta quanto prodotto nell'allegato 9.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Alla data di trascrizione del pignoramento (29/12/2023), l'immobile in oggetto risultava in capo per la piena proprietà alla società

, in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Giuseppe Tomaselli di Torino del 17/11/2005 rep. 453743, trascritto a Torino 2 il 29/11/2005 ai nn. 57438/36318 (allegato 10), con il quale acquisiva la proprietà dell'area sulla quale edificava direttamente il compendio ricomprendente l'unità in questione.

### Dante causa

, proprietaria in forza di atto di devoluzione - atto amministrativo del 19/06/2000 rep. 181, trascritto a Torino 2 il 09/12/2003 ai nn. 55881/37385.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1 PRATICHE EDILIZIE:

Dagli accertamenti esperiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Chieri, il compendio immobiliare ricomprendente l'immobile in questione risulta edificato in forza di Permesso di Costruire n. 182/2006 del 15/10/2007 nonché successiva Denuncia di Inizio Attività in variante 54/2010 prot. 3756 del 05/02/2010.

Si precisa inoltre che l'agibilità è da intendersi attestata a partire dal 29/01/2012, come da dichiarazione del Comune di Chieri in data 13/09/2012.

Si rimanda all'allegato 11.

### 7.2 SITUAZIONE URBANISTICA:

Dalla disamina della documentazione urbanistica disponibile sul sito internet del Comune di Chieri, il compendio ricomprendente l'immobile in questione risulta ricadere in Area Normativa Cr29 - aree di completamento come definite all'art. 13 punto f l.r. 56/77.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1 CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2 CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3 CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4 CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

IMMOBILI IN CHIERI (TO), VIALE DELLA REPUBBLICA N. 8  
VIA GIACINTO GIORDANO N. 5 / VIALE DELLA REPUBBLICA N. 12  
**ALLOGGIO, CANTINA E AUTORIMESSA PRIVATA  
PER LA PIENA PROPRIETÀ**

**in Chieri (TO), Viale della Repubblica n. 8**

- con accesso dalla scala "I", al piano secondo (3° f.t.), **alloggio**, composto di ingresso su soggiorno-cucina, disimpegno, due camere e doppi servizi, alle coerenze: distacco verso Viale della Repubblica, alloggio sub. 182, aria su corte esclusiva sub. 171, vano scala, pianerottolo, alloggio sub. 174, salvo altre;
- al piano interrato, **cantina** alle coerenze: intercapedine, cantina sub. 177, corridoio comune, cantina sub. 174, salvo altre.

**in Chieri (TO)**

**con accesso carraio da Via Giacinto Giordano n. 5 e Viale della Repubblica n. 12**

- al piano interrato, **autorimessa privata** alle coerenze: corsia di manovra, autorimessa sub. 51, cantine subb. 131, 133, 125, 126, autorimessa sub. 53, salvo altre.

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 879 sub. 175 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 748,86 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 8, piano: S1-2;
- foglio 52 particella 879 sub. 52 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 22 m<sup>2</sup>, rendita 118,17 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 5 - Viale della Repubblica n. 12, piano: S1;

intestati \_\_\_\_\_, proprietà  
1000/1000.

Si rimanda all'allegato 164.

DESCRIZIONE:

Trattasi di fabbricato elevato a 4 piani fuori terra, oltre interrato, posto in zona periferica dotata dei principali servizi comunali, la cui costruzione risulta ultimata nel 2010, avente accesso pedonale dai civici 8-10 del Viale della Repubblica, nonché accessi carrai dal civico 12 del Viale della Repubblica e dal civico 5 della Via Giacinto Giordano, che presenta sinteticamente le seguenti caratteristiche: struttura portante in c.a., tetto a falde con mando di copertura in tegole; tamponamenti intonacati e tinteggiati al civile; orizzontamenti e solette balconi in laterocemento con ringhiere in ferro; serramenti esterni in pvc con interposti vetri doppi protetti da gelosie in pvc.

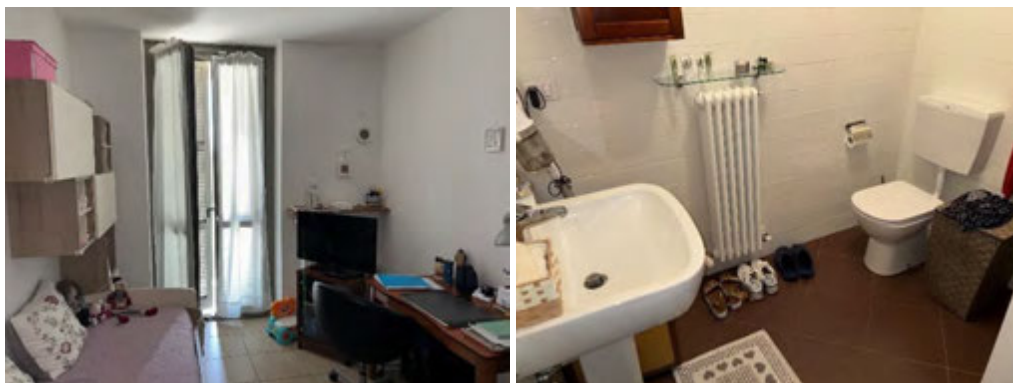
Ogni scala è dotata di ascensore e non dispone del servizio di portineria.

Stato manutentivo buono.



In merito ai materiali di finitura, impianti e dotazioni interne relative all'alloggio, si riferisce sinteticamente quanto segue: accesso da porta blindata; pavimentazioni in monocottura; rivestimenti in ceramica (bagno e pareti attrezzate angolo cottura); pareti intonacate e tinteggiate al civile; porte interne in legno; impianto sanitario con dotazioni ordinarie; impianto elettrico intubato sottotraccia; impianto di riscaldamento centralizzato con corpi radianti in alluminio. Stato manutentivo: buono.





In merito all'autorimessa si riferisce sinteticamente quanto segue: accesso da portone basculante in lamiera zincata; pavimentazione in battuto di cemento liscio; pareti al grezzo in blocchi di cls; impianto elettrico intubato e graffiato a muro; assenza di ulteriori impianti. Stato manutentivo: buono.



Per una migliore comprensione si rimanda alla documentazione fotografica (allegato 167).

CLASSE ENERGETICA:

Dagli accertamenti effettuati presso il Sistema Informativo per la Prestazione Energetica degli Edifici della Regione Piemonte, non risultano sussistere Attestati di Prestazione Energetica.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Tenuto conto del contenuto della presente relazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della consistenza superficiaria dei beni da ritenersi indicativa e non vincolante, come desumibile dalla visura catastale, del corrente stato occupazionale, dell'andamento del mercato immobiliare, delle indagini condotte, delle caratteristiche tecnico-costruttive e manutentive (vetustà, qualità e stato), delle risultanze emerse dagli accertamenti eseguiti presso i pubblici uffici e sulla località, della sussistenza delle già citate convenzioni edilizie, si ritiene di procedere alla determinazione del più probabile valore attuale di mercato dei beni eseguiti in via prudenziale, adottando un criterio di stima sintetico-comparativo, come segue:

alloggio e cantina - mq. 84,00 x €/mq. 1.350,00 = € 113.400,00  
autorimessa - mq. 23,00 x €/mq. 600,00 = 13.800,00

e così per complessivi € 127.200,00 (centoventisettemiladuecento/00)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **€ 127.200,00**

## **9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

La perizia è svolta con riserva:

- sugli eventuali vizi e/o difetti occulti, non rilevabili da semplici sopralluoghi nei tempi a disposizione;
- sulla conformità normativa di tutti gli impianti;
- sulla interpretazione di tutte le normative urbanistico edilizie comunali qualora sia assente un progetto da esaminare.

Inoltre il valore finale assegnato deve intendersi nello stato di fatto e di diritto in cui il bene attualmente si trova, comprensivo di accessori e pertinenze, a corpo e non a misura, come visto e piaciuto con annessi diritti, azioni, ragioni, vincoli e servitù attive e passive, fissi ed infissi, annessi e connessi, salvo migliori e più esatti confini e dati catastali, fermo restando che chiunque intenda partecipare alla vendita giudiziaria, dovrà preventivamente verificare a propria cura e spese lo stato dei luoghi e locativo, la situazione tecnico-giuridico amministrativa senza poter vantare, a seguito di un eventuale trasferimento, qualsivoglia diritto o rivalsa nei confronti della procedura e dei suoi professionisti.

### **VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

Alloggio, cantina e autorimessa **€ 127.200,00**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap. 8): **€ 0,00**

333

Si precisa che nel caso di specie non si applica alcuna riduzione di valore, in quanto le spese condominiali insolute sono già state decurtate ed ulteriori voci quali esemplificativamente: differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, assenza di garanzia per vizi, immediatezza vendita, ecc..., tengono già in debito conto delle determinazioni estimative qui assunte e della tipologia di vendita giudiziaria

	€	0,00
Spese di cancellazione trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€	1.059,00
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art 568 c.p.c.:	€	9,62
Riduzione per arrotondamento:	€	131,38
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova		<b>€ 126.000,00</b>

## LOTTO 39

### 1. IDENTIFICAZIONE BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

#### PER LA PIENA PROPRIETÀ

##### in Chieri (TO), Viale della Repubblica n. 8

- con accesso dalla scala "P", al piano terzo (4° f.t.), **alloggio**, composto di ingresso su soggiorno-cucina, disimpegno, due camere e doppi servizi, alle coerenze: distacco verso Viale della Repubblica, alloggio sub. 184, aria su corte esclusiva sub. 171, vano scala, pianerottolo, alloggio sub. 176, salvo altre;
- al piano interrato, **cantina** alle coerenze: intercapedine, cantina sub. 184, corridoio comune a due lati, cantina sub. 175, salvo altre.

##### in Chieri (TO)

##### con accesso carraio da Via Giacinto Giordano n. 5 e Viale della Repubblica n. 12

- al piano interrato, **autorimessa privata** alle coerenze: corsia di manovra, autorimessa sub. 96, corridoio comune, vano scala, salvo altre.

#### Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 879 sub. 177 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 673,98 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 8, piano: S1-3;
- foglio 52 particella 879 sub. 97 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 17 m<sup>2</sup>, rendita 91,31 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 5 - Viale della Repubblica n. 12, piano: S1;

intestati \_\_\_\_\_, proprietà  
1000/1000.

Si rimanda all'allegato 168.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza catastale complessiva alloggio e cantina: 85,00 m<sup>2</sup>  
Consistenza catastale complessiva autorimessa: 18,00 m<sup>2</sup>

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto  
in cui si trova: € 129.800,00  
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto  
e di diritto in cui si trova: € 128.000,00

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Al momento del sopralluogo gli immobili risultavano occupati da \_\_\_\_\_, in forza di contratto di locazione registrato a Pinerolo il 27/07/2017 al n. 3269, serie 3T (allegato 169).

Durata del contratto dal 01/10/2017 al 30/09/2021, prorogato fino al 30/09/2025. Canone annuo € 5.400,00 (cinquemilaquattrocento/00) da pagarsi in rate mensili anticipate di € 450,00, oltre acconto spese per complessivi mensili € 70,00.

Si rimanda inoltre agli accertamenti esperiti presso l'Agenzia delle Entrate (allegato 1), restando

inteso che quanto sopra accertato è riferito alla data della verifica e pertanto, considerate le tempistiche della vendita, chiunque intenda partecipare all'asta dovrà assumere le opportune informazioni per il tramite del Custode Giudiziario.

#### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

##### GRAVAMI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO

Sulla scorta degli elementi acquisiti presso l'Archivio di Stato e l'Ufficio Territoriale di Torino - Sezione Catasto Terreni, esaminata in epoca successiva la "Relazione sulle ricerche per la destinazione dei beni del Comune di Chieri (applicazione legge sugli usi civici)" presso il Commissariato per la liquidazione degli usi civici per il Piemonte, Liguria e Valle d'Aosta e della visura del sito della Regione Piemonte l'immobile esecutato non è gravato da censo, livello o uso civico.

#### **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 provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

**Convenzione edilizia** a rogito Notaio Giovanna Ioli di Torino del 18/04/2005 rep. 51306/18652, trascritta a Torino 2 il 16/05/2005 ai nn. 22552/14517 (allegato 2), tra il Comune di Chieri e l'Azienda Sanitaria Locale (A.S.L.) n. 8 ai sensi degli articoli 43 e 45 della L.R. n. 56 del 05/12/1977 e s.m.i., avente ad oggetto il Piano Esecutivo Convenzionato su terreni ubicati nel Comune di Chieri. Si precisa che con il medesimo atto la A.S.L. n. 8 ha ceduto gratuitamente al Comune di Chieri le aree a servizio dei lotti edificabili, individuate ai fini del rispetto degli standards di legge e necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

**Convenzione integrativa** alla suddetta convenzione a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21.09.2007 rep. 55824/21261, trascritta a Torino 2 il 11.10.2007 ai nn. 54800/32220 (allegato 3), tra il Comune di Chieri e la società esecutata unitamente ad altro soggetto attuatore.

**Convenzione edilizia** a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21.09.2007 rep. 55825/21262, trascritta a Torino 2 il 11.10.2007 ai nn. 54801/32221 (allegato 4), tra il Comune di Chieri e la società esecutata, ai sensi degli articoli 17 e 18 del D.P.R. 380/2001, relativa alla realizzazione di interventi di edilizia convenzionata per abitazione, avente validità di anni 20 dalla data di stipulazione.

Si precisa che, ai sensi dell'art. 11, a seguito di trasferimento della proprietà la parte acquirente, e successivamente i suoi eventuali aventi causa, subentra nella posizione giuridica della società esecutata concessionaria relativamente a tutti i diritti, oneri ed obblighi nascenti dalla medesima convenzione, con esclusione solamente di quelli relativi agli articoli 2, 3, 4, 5, 7 e 12.

Resta inteso che, nell'ambito della presente procedura esecutiva, il prezzo determinato non risulta vincolato ai sensi della suddetta convenzione, fermo restando che nel caso in cui l'acquirente alienasse a sua volta l'immobile entro la data di validità, questi dovrà strettamente attenersi a quanto ivi contenuto.

**Regolamento di condominio** depositato con atto a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21/12/2010 rep. 60656/24724, registrato a Torino il 12/01/2011 al n. 845 (allegato 5).

Dalla disamina di detto documento, non sono previsti specifici vincoli attinenti all'immobile in



questione.

Si precisa altresì che i suddetti atti devono intendersi qui integralmente trascritti.

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

##### *4.2.1 Iscrizioni:*

**Ipoteca volontaria**, iscritta il 03/04/2008 a Torino 2 ai nn. 16591/3326, a favore  
, contro

Importo ipoteca: € 21.800.000,00.  
Importo capitale: € 10.900.000,00.

**Ipoteca conc. amministrativa/riscossione**, iscritta il 19/11/2021 a Torino 2 ai nn. 52115/9092,  
a favore , contro

Importo ipoteca: € 425.397,06.  
Importo capitale: € 212.698,53.

##### *4.2.2 Pignoramenti:*

**Pignoramento**, trascritto il 29/12/2023 a Torino 2 ai nn. 53747/40801, a favore di  
, contro

##### *4.2.3 Altre trascrizioni: Nessuna.*

##### *4.2.4 Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

Si rimanda all'allegato 170.

Si precisa che risulta sussistere contratto preliminare di compravendita trascritto a Torino 2 il 27/07/2023 ai nn. 33312/25402 con atto a rogito Notaio Maria Concetta Filippone del 24/07/2023 rep. 217874/9611 a favore di  
, ricomprensente, tra l'altro, gli immobili in oggetto.

#### **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

##### Alloggio e cantina

Gestione ordinaria:	€	0,00
Gestione riscaldamento:	€	0,00

##### Autorimessa privata

Gestione ordinaria:	€	6,33
---------------------	---	------

Si precisa inoltre che:

- le spese condominiali, attinenti come per legge agli ultimi due anni, sono state desunte dalla comunicazione pervenuta in data 12/09/2024 dall'amministratore condominiale (allegato 7);
- in considerazione delle tempistiche di trasferimento e delle disposizioni di attuazione del Codice Civile, chiunque intenda partecipare alla vendita, nella sua immediatezza, dovrà in

- ogni caso preliminarmente verificare la situazione debitoria sia attuale che pregressa, fermo restando che anche le eventuali pendenze che verranno computate dall'amministratore successivamente alla data suddetta resteranno a esclusivo carico dell'acquirente;
- le spese di cancellazione trascrizioni ed iscrizioni computate sono da intendersi indicative e non vincolanti in quanto tale importo sarà soggetto a variazione in considerazione del prezzo di aggiudicazione del bene;
  - per quanto concerne i procedimenti giudiziari di cui al n. 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c. dalle informazioni assunte presso lo sportello del Ruolo Generale Contenziosi del Tribunale di Torino e dalle ispezioni ipotecarie eseguite a nome della società esecutata, risulta quanto prodotto nell'allegato 9.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Alla data di trascrizione del pignoramento (29/12/2023), l'immobile in oggetto risultava in capo per la piena proprietà alla società

, in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Giuseppe Tomaselli di Torino del 17/11/2005 rep. 453743, trascritto a Torino 2 il 29/11/2005 ai nn. 57438/36318 (allegato 10), con il quale acquisiva la proprietà dell'area sulla quale edificava direttamente il compendio ricomprendente l'unità in questione.

### Dante causa

, proprietaria in forza di atto di devoluzione - atto amministrativo del 19/06/2000 rep. 181, trascritto a Torino 2 il 09/12/2003 ai nn. 55881/37385.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1 PRATICHE EDILIZIE:

Dagli accertamenti esperiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Chieri, il compendio immobiliare ricomprendente l'immobile in questione risulta edificato in forza di Permesso di Costruire n. 182/2006 del 15/10/2007 nonché successiva Denuncia di Inizio Attività in variante 54/2010 prot. 3756 del 05/02/2010.

Si precisa inoltre che l'agibilità è da intendersi attestata a partire dal 29/01/2012, come da dichiarazione del Comune di Chieri in data 13/09/2012.

Si rimanda all'allegato 11.

### 7.2 SITUAZIONE URBANISTICA:

Dalla disamina della documentazione urbanistica disponibile sul sito internet del Comune di Chieri, il compendio ricomprendente l'immobile in questione risulta ricadere in Area Normativa Cr29 - aree di completamento come definite all'art. 13 punto f l.r. 56/77.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1 CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2 CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3 CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4 CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

IMMOBILI IN CHIERI (TO), VIALE DELLA REPUBBLICA N. 8  
VIA GIACINTO GIORDANO N. 5 / VIALE DELLA REPUBBLICA N. 12  
**ALLOGGIO, CANTINA E AUTORIMESSA PRIVATA  
PER LA PIENA PROPRIETÀ**

**PER LA PIENA PROPRIETÀ**

**in Chieri (TO), Viale della Repubblica n. 8**

- con accesso dalla scala "P", al piano terzo (4° f.t.), **alloggio**, composto di ingresso su soggiorno-cucina, disimpegno, due camere e doppi servizi, alle coerenze: distacco verso Viale della Repubblica, alloggio sub. 184, aria su corte esclusiva sub. 171, vano scala, pianerottolo, alloggio sub. 176, salvo altre;
- al piano interrato, **cantina** alle coerenze: intercapedine, cantina sub. 184, corridoio comune a due lati, cantina sub. 175, salvo altre.

**in Chieri (TO)**

**con accesso carraio da Via Giacinto Giordano n. 5 e Viale della Repubblica n. 12**

- al piano interrato, **autorimessa privata** alle coerenze: corsia di manovra, autorimessa sub. 96, corridoio comune, vano scala, salvo altre.

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 879 sub. 177 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 673,98 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 8, piano: S1-3;
- foglio 52 particella 879 sub. 97 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 17 m<sup>2</sup>, rendita 91,31 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 5 - Viale della Repubblica n. 12, piano: S1;

intestati \_\_\_\_\_, proprietà  
1000/1000.

Si rimanda all'allegato 168.

DESCRIZIONE:

Trattasi di fabbricato elevato a 4 piani fuori terra, oltre interrato, posto in zona periferica dotata dei principali servizi comunali, la cui costruzione risulta ultimata nel 2010, avente accesso pedonale dai civici 8-10 del Viale della Repubblica, nonché accessi carrai dal civico 12 del Viale della Repubblica e dal civico 5 della Via Giacinto Giordano, che presenta sinteticamente le seguenti caratteristiche: struttura portante in c.a., tetto a falde con mando di copertura in tegole; tamponamenti intonacati e tinteggiati al civile; orizzontamenti e solette balconi in laterocemento con ringhiere in ferro; serramenti esterni in pvc con interposti vetri doppi protetti da gelosie in pvc.

Ogni scala è dotata di ascensore e non dispone del servizio di portineria.

Stato manutentivo buono.



In merito ai materiali di finitura, impianti e dotazioni interne relative all'alloggio, si riferisce sinteticamente quanto segue: accesso da porta blindata; pavimentazioni in monocottura; rivestimenti in ceramica (bagno e pareti attrezzate angolo cottura); pareti intonacate e tinteggiate al civile; porte interne in legno; impianto sanitario con dotazioni ordinarie; impianto elettrico intubato sottotraccia; impianto di riscaldamento centralizzato con corpi radianti in alluminio. Stato manutentivo: buono.





In merito all'autorimessa si riferisce sinteticamente quanto segue: accesso da portone basculante in lamiera zincata; pavimentazione in battuto di cemento liscio; pareti al grezzo in blocchi di cls; impianto elettrico intubato e graffiato a muro; assenza di ulteriori impianti. Stato manutentivo: buono.



Per una migliore comprensione si rimanda alla documentazione fotografica (allegato 171).

CLASSE ENERGETICA:

Dagli accertamenti effettuati presso il Sistema Informativo per la Prestazione Energetica degli Edifici della Regione Piemonte, non risultano sussistere Attestati di Prestazione Energetica.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Tenuto conto del contenuto della presente relazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della consistenza superficiaria dei beni da ritenersi indicativa e non vincolante, come desumibile dalla visura catastale, del corrente stato occupazionale, dell'andamento del mercato immobiliare, delle indagini condotte, delle caratteristiche tecnico-costruttive e manutentive (vetustà, qualità e stato), delle risultanze emerse dagli accertamenti eseguiti presso i pubblici uffici e sulla località, della sussistenza delle già citate convenzioni edilizie, si ritiene di procedere alla determinazione del più probabile valore attuale di mercato dei beni eseguiti in via prudentiale, adottando un criterio di stima sintetico-comparativo, come segue:

alloggio e cantina - mq. 85,00 x €/mq. 1.400,00 = € 119.000,00  
autorimessa - mq. 18,00 x €/mq. 600,00 = 10.800,00

e così per complessivi € 129.800,00 (centoventinovemilaottocento/00)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **€ 129.800,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La perizia è svolta con riserva:

- sugli eventuali vizi e/o difetti occulti, non rilevabili da semplici sopralluoghi nei tempi a disposizione;
- sulla conformità normativa di tutti gli impianti;
- sulla interpretazione di tutte le normative urbanistico edilizie comunali qualora sia assente un progetto da esaminare.

Inoltre il valore finale assegnato deve intendersi nello stato di fatto e di diritto in cui il bene attualmente si trova, comprensivo di accessori e pertinenze, a corpo e non a misura, come visto e piaciuto con annessi diritti, azioni, ragioni, vincoli e servitù attive e passive, fissi ed infissi, annessi e connessi, salvo migliori e più esatti confini e dati catastali, fermo restando che chiunque intenda partecipare alla vendita giudiziaria, dovrà preventivamente verificare a propria cura e spese lo stato dei luoghi e locativo, la situazione tecnico-giuridico amministrativa senza poter vantare, a seguito di un eventuale trasferimento, qualsivoglia diritto o rivalsa nei confronti della procedura e dei suoi professionisti.

### VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

Alloggio, cantina e autorimessa **€ 129.800,00**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap. 8): **€ 0,00**

342

---

Relazione estimativa di Consulenza Tecnica d'Ufficio

Procedura esecutiva n. 2/2024 R.G.E.

promossa da:

contro:

Si precisa che nel caso di specie non si applica alcuna riduzione di valore, in quanto le spese condominiali insolute sono già state decurtate ed ulteriori voci quali esemplificativamente: differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, assenza di garanzia per vizi, immediatezza vendita, ecc..., tengono già in debito conto delle determinazioni estimative qui assunte e della tipologia di vendita giudiziaria

	€	0,00
Spese di cancellazione trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€	1.072,00
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art 568 c.p.c.:	€	6,33
Riduzione per arrotondamento:	€	721,67
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova		<b>€ 128.000,00</b>

## LOTTO 40

### 1. IDENTIFICAZIONE BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

#### PER LA PIENA PROPRIETÀ

##### in Chieri (TO), Viale della Repubblica n. 8

- con accesso dalla scala "L", al piano secondo (3° f.t.), **alloggio**, composto di ingresso su soggiorno-cucina, disimpegno, due camere e doppi servizi, alle coerenze: distacco verso Viale della Repubblica, alloggio sub. 183, pianerottolo, vano scala, aria su corte esclusiva sub. 178, alloggio sub. 175, salvo altre;
- al piano interrato, **cantina** alle coerenze: intercapedine, cantina sub. 183, corridoio comune, cantina sub. 181, salvo altre.

##### in Chieri (TO)

##### con accesso carraio da Via Giacinto Giordano n. 5 e Viale della Repubblica n. 12

- al piano interrato, **autorimessa privata** alle coerenze: corsia di manovra, autorimessa sub. 57, autorimessa, sub. 74, autorimessa sub. 59, salvo altre.

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 879 sub. 182 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 673,98 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 8, piano: S1-2;
- foglio 52 particella 879 sub. 58 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 16 m<sup>2</sup>, rendita 85,94 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 5 - Viale della Repubblica n. 12, piano: S1;

intestati \_\_\_\_\_, proprietà  
1000/1000.

Si rimanda all'allegato 172.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza catastale complessiva alloggio e cantina: 83,00 m<sup>2</sup>  
Consistenza catastale complessiva autorimessa: 17,00 m<sup>2</sup>

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto  
in cui si trova: € 122.250,00  
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto  
e di diritto in cui si trova: € 121.000,00

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Al momento del sopralluogo gli immobili risultavano occupati da

\_\_\_\_\_, in forza di contratto di locazione registrato a Pinerolo  
il 01/02/2023 al n. 556, serie 3T (allegato 173).

Durata del contratto dal 01/07/2022 al 30/06/2025. Canone annuo € 5.160,00  
(cinquemilacentosessanta/00) da pagarsi in rate mensili anticipate di € 430,00, oltre acconto  
spese per complessivi mensili € 70,00.



Si rimanda inoltre agli accertamenti esperiti presso l'Agenzia delle Entrate (allegato 1), restando inteso che quanto sopra accertato è riferito alla data della verifica e pertanto, considerate le tempistiche della vendita, chiunque intenda partecipare all'asta dovrà assumere le opportune informazioni per il tramite del Custode Giudiziario.

#### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

##### GRAVAMI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO

Sulla scorta degli elementi acquisiti presso l'Archivio di Stato e l'Ufficio Territoriale di Torino - Sezione Catasto Terreni, esaminata in epoca successiva la "Relazione sulle ricerche per la destinazione dei beni del Comune di Chieri (applicazione legge sugli usi civici)" presso il Commissariato per la liquidazione degli usi civici per il Piemonte, Liguria e Valle d'Aosta e della visura del sito della Regione Piemonte l'immobile esecutato non è gravato da censo, livello o uso civico.

#### **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 provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

**Convenzione edilizia** a rogito Notaio Giovanna Ioli di Torino del 18/04/2005 rep. 51306/18652, trascritta a Torino 2 il 16/05/2005 ai nn. 22552/14517 (allegato 2), tra il Comune di Chieri e l'Azienda Sanitaria Locale (A.S.L.) n. 8 ai sensi degli articoli 43 e 45 della L.R. n. 56 del 05/12/1977 e s.m.i., avente ad oggetto il Piano Esecutivo Convenzionato su terreni ubicati nel Comune di Chieri. Si precisa che con il medesimo atto la A.S.L. n. 8 ha ceduto gratuitamente al Comune di Chieri le aree a servizio dei lotti edificabili, individuate ai fini del rispetto degli standards di legge e necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

**Convenzione integrativa** alla suddetta convenzione a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21.09.2007 rep. 55824/21261, trascritta a Torino 2 il 11.10.2007 ai nn. 54800/32220 (allegato 3), tra il Comune di Chieri e la società esecutata unitamente ad altro soggetto attuatore.

**Convenzione edilizia** a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21.09.2007 rep. 55825/21262, trascritta a Torino 2 il 11.10.2007 ai nn. 54801/32221 (allegato 4), tra il Comune di Chieri e la società esecutata, ai sensi degli articoli 17 e 18 del D.P.R. 380/2001, relativa alla realizzazione di interventi di edilizia convenzionata per abitazione, avente validità di anni 20 dalla data di stipulazione.

Si precisa che, ai sensi dell'art. 11, a seguito di trasferimento della proprietà la parte acquirente, e successivamente i suoi eventuali aventi causa, subentra nella posizione giuridica della società esecutata concessionaria relativamente a tutti i diritti, oneri ed obblighi nascenti dalla medesima convenzione, con esclusione solamente di quelli relativi agli articoli 2, 3, 4, 5, 7 e 12.

Resta inteso che, nell'ambito della presente procedura esecutiva, il prezzo determinato non risulta vincolato ai sensi della suddetta convenzione, fermo restando che nel caso in cui l'acquirente alienasse a sua volta l'immobile entro la data di validità, questi dovrà strettamente attenersi a quanto ivi contenuto.

**Regolamento di condominio** depositato con atto a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21/12/2010 rep. 60656/24724, registrato a Torino il 12/01/2011 al n. 845 (allegato 5).

Dalla disamina di detto documento, non sono previsti specifici vincoli attinenti all'immobile in questione.

Si precisa altresì che i suddetti atti devono intendersi qui integralmente trascritti.

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

##### *4.2.1 Iscrizioni:*

**Ipoteca volontaria**, iscritta il 03/04/2008 a Torino 2 ai nn. 16591/3326, a favore  
, contro

Importo ipoteca: € 21.800.000,00.  
Importo capitale: € 10.900.000,00.

**Ipoteca conc. amministrativa/riscossione**, iscritta il 19/11/2021 a Torino 2 ai nn. 52115/9092,  
a favore , contro

Importo ipoteca: € 425.397,06.  
Importo capitale: € 212.698,53.

##### *4.2.2 Pignoramenti:*

**Pignoramento**, trascritto il 29/12/2023 a Torino 2 ai nn. 53747/40801, a favore di  
, contro

##### *4.2.3 Altre trascrizioni: Nessuna.*

##### *4.2.4 Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

Si rimanda all'allegato 174.

Si precisa che risulta sussistere contratto preliminare di compravendita trascritto a Torino 2 il 27/07/2023 ai nn. 33312/25402 con atto a rogito Notaio Maria Concetta Filippone del 24/07/2023 rep. 217874/9611 a favore di  
, ricomprensente, tra l'altro, gli immobili in oggetto.

#### **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

##### Alloggio e cantina

Gestione ordinaria:	€ 0,00
Gestione riscaldamento:	€ 12,26

##### Autorimessa privata

Gestione ordinaria:	€ 6,36
---------------------	--------

Si precisa inoltre che:

- le spese condominiali, attinenti come per legge agli ultimi due anni, sono state desunte dalla comunicazione pervenuta in data 12/09/2024 dall'amministratore condominiale (allegato 7);
- in considerazione delle tempistiche di trasferimento e delle disposizioni di attuazione del

Codice Civile, chiunque intenda partecipare alla vendita, nella sua immediatezza, dovrà in ogni caso preliminarmente verificare la situazione debitoria sia attuale che pregressa, fermo restando che anche le eventuali pendenze che verranno computate dall'amministratore successivamente alla data suddetta resteranno a esclusivo carico dell'acquirente;

- le spese di cancellazione trascrizioni ed iscrizioni computate sono da intendersi indicative e non vincolanti in quanto tale importo sarà soggetto a variazione in considerazione del prezzo di aggiudicazione del bene;
- per quanto concerne i procedimenti giudiziari di cui al n. 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c. dalle informazioni assunte presso lo sportello del Ruolo Generale Contenziosi del Tribunale di Torino e dalle ispezioni ipotecarie eseguite a nome della società esecutata, risulta quanto prodotto nell'allegato 9.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Alla data di trascrizione del pignoramento (29/12/2023), l'immobile in oggetto risultava in capo per la piena proprietà alla società

, in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Giuseppe Tomaselli di Torino del 17/11/2005 rep. 453743, trascritto a Torino 2 il 29/11/2005 ai nn. 57438/36318 (allegato 10), con il quale acquisiva la proprietà dell'area sulla quale edificava direttamente il compendio ricomprendente l'unità in questione.

### Dante causa

, proprietaria in forza di atto di devoluzione - atto amministrativo del 19/06/2000 rep. 181, trascritto a Torino 2 il 09/12/2003 ai nn. 55881/37385.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1 PRATICHE EDILIZIE:

Dagli accertamenti esperiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Chieri, il compendio immobiliare ricomprendente l'immobile in questione risulta edificato in forza di Permesso di Costruire n. 182/2006 del 15/10/2007 nonché successiva Denuncia di Inizio Attività in variante 54/2010 prot. 3756 del 05/02/2010.

Si precisa inoltre che l'agibilità è da intendersi attestata a partire dal 29/01/2012, come da dichiarazione del Comune di Chieri in data 13/09/2012.

Si rimanda all'allegato 11.

### 7.2 SITUAZIONE URBANISTICA:

Dalla disamina della documentazione urbanistica disponibile sul sito internet del Comune di Chieri, il compendio ricomprendente l'immobile in questione risulta ricadere in Area Normativa Cr29 - aree di completamento come definite all'art. 13 punto f.l.r. 56/77.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1 CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2 CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3 CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4 CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

IMMOBILI IN CHIERI (TO), VIALE DELLA REPUBBLICA N. 8  
VIA GIACINTO GIORDANO N. 5 / VIALE DELLA REPUBBLICA N. 12  
**ALLOGGIO, CANTINA E AUTORIMESSA PRIVATA  
PER LA PIENA PROPRIETÀ**

**in Chieri (TO), Viale della Repubblica n. 8**

- con accesso dalla scala "L", al piano secondo (3° f.t.), **alloggio**, composto di ingresso su soggiorno-cucina, disimpegno, due camere e doppi servizi, alle coerenze: distacco verso Viale della Repubblica, alloggio sub. 183, pianerottolo, vano scala, aria su corte esclusiva sub. 178, alloggio sub. 175, salvo altre;
- al piano interrato, **cantina** alle coerenze: intercapedine, cantina sub. 183, corridoio comune, cantina sub. 181, salvo altre.

**in Chieri (TO)**

**con accesso carraio da Via Giacinto Giordano n. 5 e Viale della Repubblica n. 12**

- al piano interrato, **autorimessa privata** alle coerenze: corsia di manovra, autorimessa sub. 57, autorimessa, sub. 74, autorimessa sub. 59, salvo altre.

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 879 sub. 182 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 673,98 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 8, piano: S1-2;
- foglio 52 particella 879 sub. 58 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 16 m<sup>2</sup>, rendita 85,94 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 5 - Viale della Repubblica n. 12, piano: S1;

intestati \_\_\_\_\_, proprietà  
1000/1000.

Si rimanda all'allegato 172.

DESCRIZIONE:

Trattasi di fabbricato elevato a 4 piani fuori terra, oltre interrato, posto in zona periferica dotata dei principali servizi comunali, la cui costruzione risulta ultimata nel 2010, avente accesso pedonale dai civici 8-10 del Viale della Repubblica, nonché accessi carrai dal civico 12 del Viale della Repubblica e dal civico 5 della Via Giacinto Giordano, che presenta sinteticamente le seguenti caratteristiche: struttura portante in c.a., tetto a falde con mando di copertura in tegole; tamponamenti intonacati e tinteggiati al civile; orizzontamenti e solette balconi in laterocemento con ringhiere in ferro; serramenti esterni in pvc con interposti vetri doppi protetti da gelosie in pvc.

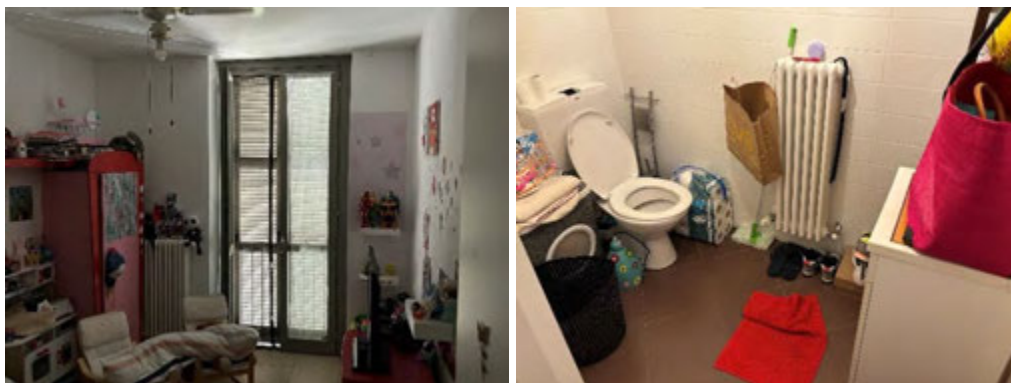
Ogni scala è dotata di ascensore e non dispone del servizio di portineria.

Stato manutentivo buono.

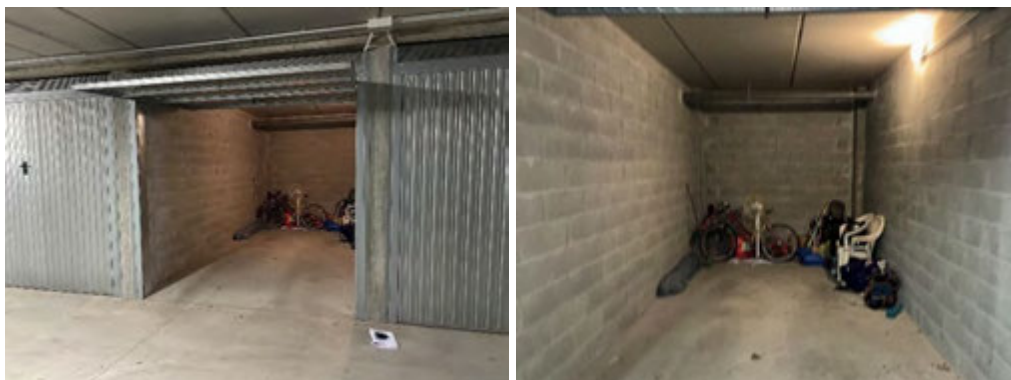


In merito ai materiali di finitura, impianti e dotazioni interne relative all'alloggio, si riferisce sinteticamente quanto segue: accesso da porta blindata; pavimentazioni in monocottura; rivestimenti in ceramica (bagno e pareti attrezzate angolo cottura); pareti intonacate e tinte al civile; porte interne in legno; impianto sanitario con dotazioni ordinarie; impianto elettrico intubato sottotraccia; impianto di riscaldamento centralizzato con corpi radianti in alluminio. Stato manutentivo: buono.





In merito all'autorimessa si riferisce sinteticamente quanto segue: accesso da portone basculante in lamiera zincata; pavimentazione in battuto di cemento liscio; pareti al grezzo in blocchi di cls; impianto elettrico intubato e graffiato a muro; assenza di ulteriori impianti. Stato manutentivo: buono.



Per una migliore comprensione si rimanda alla documentazione fotografica (allegato 175).

CLASSE ENERGETICA:

Dagli accertamenti effettuati presso il Sistema Informativo per la Prestazione Energetica degli Edifici della Regione Piemonte, non risultano sussistere Attestati di Prestazione Energetica.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Tenuto conto del contenuto della presente relazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della consistenza superficiaria dei beni da ritenersi indicativa e non vincolante, come desumibile dalla visura catastale, del corrente stato occupazionale, dell'andamento del mercato immobiliare, delle indagini condotte, delle caratteristiche tecnico-costruttive e manutentive (vetustà, qualità e stato), delle risultanze emerse dagli accertamenti eseguiti presso i pubblici uffici e sulla località, della sussistenza delle già citate convenzioni edilizie, si ritiene di procedere alla determinazione del più probabile valore attuale di mercato dei beni eseguiti in via prudenziale, adottando un criterio di stima sintetico-comparativo, come segue:

alloggio e cantina - mq. 83,00 x €/mq. 1.350,00 = € 112.050,00

autorimessa - mq. 17,00 x €/mq. 600,00 = 10.200,00

e così per complessivi € 122.050,00 (centoventiduemilacinquanta/00)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **€ 122.250,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La perizia è svolta con riserva:

- sugli eventuali vizi e/o difetti occulti, non rilevabili da semplici sopralluoghi nei tempi a disposizione;
- sulla conformità normativa di tutti gli impianti;
- sulla interpretazione di tutte le normative urbanistico edilizie comunali qualora sia assente un progetto da esaminare.

Inoltre il valore finale assegnato deve intendersi nello stato di fatto e di diritto in cui il bene attualmente si trova, comprensivo di accessori e pertinenze, a corpo e non a misura, come visto e piaciuto con annessi diritti, azioni, vincoli e servitù attive e passive, fissi ed infissi, annessi e connessi, salvo migliori e più esatti confini e dati catastali, fermo restando che chiunque intenda partecipare alla vendita giudiziaria, dovrà preventivamente verificare a propria cura e spese lo stato dei luoghi e locativo, la situazione tecnico-giuridico amministrativa senza poter vantare, a seguito di un eventuale trasferimento, qualsivoglia diritto o rivalsa nei confronti della procedura e dei suoi professionisti.

### VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

Alloggio, cantina e autorimessa **€ 122.250,00**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap. 8): **€ 0,00**

351

---

Relazione estimativa di Consulenza Tecnica d'Ufficio

Procedura esecutiva n. 2/2024 R.G.E.

promossa da:

contro:

Si precisa che nel caso di specie non si applica alcuna riduzione di valore, in quanto le spese condominiali insolute sono già state decurtate ed ulteriori voci quali esemplificativamente: differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, assenza di garanzia per vizi, immediatezza vendita, ecc..., tengono già in debito conto delle determinazioni estimative qui assunte e della tipologia di vendita giudiziaria

	€	0,00
Spese di cancellazione trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€	1.034,00
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art 568 c.p.c.:	€	18,62
Riduzione per arrotondamento:	€	197,38
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€	<b>121.000,00</b>



## LOTTO 41

### 1. IDENTIFICAZIONE BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

#### PER LA PIENA PROPRIETÀ

##### in Chieri (TO), Viale della Repubblica n. 8

- con accesso dalla scala "L", al piano secondo (3° f.t.), **alloggio**, composto di ingresso su soggiorno-cucina, disimpegno, due camere e doppi servizi, alle coerenze: distacco verso Viale della Repubblica, alloggio sub. 190, aria su corte esclusiva sub. 179, vano scala, pianerottolo, alloggio sub. 182, salvo altre;
- al piano interrato, **cantina** alle coerenze: intercapedine, cantina sub. 185, corridoio comune, cantina sub. 182, salvo altre.

##### in Chieri (TO)

##### con accesso carraio da Via Giacinto Giordano n. 5 e Viale della Repubblica n. 12

- al piano interrato, **autorimessa privata** alle coerenze: corsia di manovra, autorimessa sub. 80, corridoio comune, vano scala, salvo altre.

#### Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 879 sub. 183 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 673,98 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 8, piano: S1-2;
- foglio 52 particella 879 sub. 81 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 15 m<sup>2</sup>, rendita 80,57 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 5 - Viale della Repubblica n. 12, piano: S1;

intestati \_\_\_\_\_, proprietà  
1000/1000.

Si rimanda all'allegato 176.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza catastale complessiva alloggio e cantina: 85,00 m<sup>2</sup>  
Consistenza catastale complessiva autorimessa: 16,00 m<sup>2</sup>

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto  
in cui si trova: € 124.350,00  
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto  
e di diritto in cui si trova: € 123.000,00

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Al momento del sopralluogo gli immobili risultavano occupati da

\_\_\_\_\_, in forza di contratto di locazione registrato a Torino 3  
il 21/12/2023 al n. 13376, serie 3T (allegato 177).

Durata del contratto dal 01/01/2024 al 31/12/2026. Canone annuo € 5.160,00  
(cinquemilacentosessanta/00) da pagarsi in rate mensili anticipate di € 430,00, oltre acconto  
spese per complessivi mensili € 95,00.

Si rimanda inoltre agli accertamenti esperiti presso l'Agenzia delle Entrate (allegato 1), restando inteso che quanto sopra accertato è riferito alla data della verifica e pertanto, considerate le tempistiche della vendita, chiunque intenda partecipare all'asta dovrà assumere le opportune informazioni per il tramite del Custode Giudiziario.

#### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

##### GRAVAMI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO

Sulla scorta degli elementi acquisiti presso l'Archivio di Stato e l'Ufficio Territoriale di Torino - Sezione Catasto Terreni, esaminata in epoca successiva la "Relazione sulle ricerche per la destinazione dei beni del Comune di Chieri (applicazione legge sugli usi civici)" presso il Commissariato per la liquidazione degli usi civici per il Piemonte, Liguria e Valle d'Aosta e della visura del sito della Regione Piemonte l'immobile esecutato non è gravato da censo, livello o uso civico.

#### **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 provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

**Convenzione edilizia** a rogito Notaio Giovanna Ioli di Torino del 18/04/2005 rep. 51306/18652, trascritta a Torino 2 il 16/05/2005 ai nn. 22552/14517 (allegato 2), tra il Comune di Chieri e l'Azienda Sanitaria Locale (A.S.L.) n. 8 ai sensi degli articoli 43 e 45 della L.R. n. 56 del 05/12/1977 e s.m.i., avente ad oggetto il Piano Esecutivo Convenzionato su terreni ubicati nel Comune di Chieri. Si precisa che con il medesimo atto la A.S.L. n. 8 ha ceduto gratuitamente al Comune di Chieri le aree a servizio dei lotti edificabili, individuate ai fini del rispetto degli standards di legge e necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

**Convenzione integrativa** alla suddetta convenzione a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21.09.2007 rep. 55824/21261, trascritta a Torino 2 il 11.10.2007 ai nn. 54800/32220 (allegato 3), tra il Comune di Chieri e la società esecutata unitamente ad altro soggetto attuatore.

**Convenzione edilizia** a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21.09.2007 rep. 55825/21262, trascritta a Torino 2 il 11.10.2007 ai nn. 54801/32221 (allegato 4), tra il Comune di Chieri e la società esecutata, ai sensi degli articoli 17 e 18 del D.P.R. 380/2001, relativa alla realizzazione di interventi di edilizia convenzionata per abitazione, avente validità di anni 20 dalla data di stipulazione.

Si precisa che, ai sensi dell'art. 11, a seguito di trasferimento della proprietà la parte acquirente, e successivamente i suoi eventuali aventi causa, subentra nella posizione giuridica della società esecutata concessionaria relativamente a tutti i diritti, oneri ed obblighi nascenti dalla medesima convenzione, con esclusione solamente di quelli relativi agli articoli 2, 3, 4, 5, 7 e 12.

Resta inteso che, nell'ambito della presente procedura esecutiva, il prezzo determinato non risulta vincolato ai sensi della suddetta convenzione, fermo restando che nel caso in cui l'acquirente alienasse a sua volta l'immobile entro la data di validità, questi dovrà strettamente attenersi a quanto ivi contenuto.

**Regolamento di condominio** depositato con atto a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21/12/2010 rep. 60656/24724, registrato a Torino il 12/01/2011 al n. 845 (allegato 5).

Dalla disamina di detto documento, non sono previsti specifici vincoli attinenti all'immobile in questione.

Si precisa altresì che i suddetti atti devono intendersi qui integralmente trascritti.

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

##### *4.2.1 Iscrizioni:*

**Ipoteca volontaria**, iscritta il 03/04/2008 a Torino 2 ai nn. 16591/3326, a favore  
, contro

Importo ipoteca: € 21.800.000,00.  
Importo capitale: € 10.900.000,00.

**Ipoteca conc. amministrativa/riscossione**, iscritta il 19/11/2021 a Torino 2 ai nn. 52115/9092,  
a favore , contro

Importo ipoteca: € 425.397,06.  
Importo capitale: € 212.698,53.

##### *4.2.2 Pignoramenti:*

**Pignoramento**, trascritto il 29/12/2023 a Torino 2 ai nn. 53747/40801, a favore di  
, contro

##### *4.2.3 Altre trascrizioni: Nessuna.*

##### *4.2.4 Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

Si rimanda all'allegato 178.

Si precisa che risulta sussistere contratto preliminare di compravendita trascritto a Torino 2 il 27/07/2023 ai nn. 33312/25402 con atto a rogito Notaio Maria Concetta Filippone del 24/07/2023 rep. 217874/9611 a favore di  
, ricomprensente, tra l'altro, gli immobili in oggetto.

#### **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

##### Alloggio e cantina

Gestione ordinaria:	€ 0,00
Gestione riscaldamento:	€ 106,51

##### Autorimessa privata

Gestione ordinaria:	€ 5,42
---------------------	--------

Si precisa inoltre che:

- le spese condominiali, attinenti come per legge agli ultimi due anni, sono state desunte dalla comunicazione pervenuta in data 12/09/2024 dall'amministratore condominiale (allegato 7);
- in considerazione delle tempistiche di trasferimento e delle disposizioni di attuazione del

Codice Civile, chiunque intenda partecipare alla vendita, nella sua immediatezza, dovrà in ogni caso preliminarmente verificare la situazione debitoria sia attuale che pregressa, fermo restando che anche le eventuali pendenze che verranno computate dall'amministratore successivamente alla data suddetta resteranno a esclusivo carico dell'acquirente;

- le spese di cancellazione trascrizioni ed iscrizioni computate sono da intendersi indicative e non vincolanti in quanto tale importo sarà soggetto a variazione in considerazione del prezzo di aggiudicazione del bene;
- per quanto concerne i procedimenti giudiziari di cui al n. 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c. dalle informazioni assunte presso lo sportello del Ruolo Generale Contenziosi del Tribunale di Torino e dalle ispezioni ipotecarie eseguite a nome della società esecutata, risulta quanto prodotto nell'allegato 9.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Alla data di trascrizione del pignoramento (29/12/2023), l'immobile in oggetto risultava in capo per la piena proprietà alla società

, in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Giuseppe Tomaselli di Torino del 17/11/2005 rep. 453743, trascritto a Torino 2 il 29/11/2005 ai nn. 57438/36318 (allegato 10), con il quale acquisiva la proprietà dell'area sulla quale edificava direttamente il compendio ricomprendente l'unità in questione.

### Dante causa

, proprietaria in forza di atto di devoluzione - atto amministrativo del 19/06/2000 rep. 181, trascritto a Torino 2 il 09/12/2003 ai nn. 55881/37385.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1 PRATICHE EDILIZIE:

Dagli accertamenti esperiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Chieri, il compendio immobiliare ricomprendente l'immobile in questione risulta edificato in forza di Permesso di Costruire n. 182/2006 del 15/10/2007 nonché successiva Denuncia di Inizio Attività in variante 54/2010 prot. 3756 del 05/02/2010.

Si precisa inoltre che l'agibilità è da intendersi attestata a partire dal 29/01/2012, come da dichiarazione del Comune di Chieri in data 13/09/2012.

Si rimanda all'allegato 11.

### 7.2 SITUAZIONE URBANISTICA:

Dalla disamina della documentazione urbanistica disponibile sul sito internet del Comune di Chieri, il compendio ricomprendente l'immobile in questione risulta ricadere in Area Normativa Cr29 - aree di completamento come definite all'art. 13 punto f.l.r. 56/77.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1 CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2 CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3 CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4 CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

IMMOBILI IN CHIERI (TO), VIALE DELLA REPUBBLICA N. 8  
VIA GIACINTO GIORDANO N. 5 / VIALE DELLA REPUBBLICA N. 12  
**ALLOGGIO, CANTINA E AUTORIMESSA PRIVATA  
PER LA PIENA PROPRIETÀ**

**in Chieri (TO), Viale della Repubblica n. 8**

- con accesso dalla scala "L", al piano secondo (3° f.t.), **alloggio**, composto di ingresso su soggiorno-cucina, disimpegno, due camere e doppi servizi, alle coerenze: distacco verso Viale della Repubblica, alloggio sub. 190, aria su corte esclusiva sub. 179, vano scala, pianerottolo, alloggio sub. 182, salvo altre;
- al piano interrato, **cantina** alle coerenze: intercapedine, cantina sub. 185, corridoio comune, cantina sub. 182, salvo altre.

**in Chieri (TO)**

**con accesso carraio da Via Giacinto Giordano n. 5 e Viale della Repubblica n. 12**

- al piano interrato, **autorimessa privata** alle coerenze: corsia di manovra, autorimessa sub. 80, corridoio comune, vano scala, salvo altre.

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 879 sub. 183 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 673,98 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 8, piano: S1-2;
- foglio 52 particella 879 sub. 81 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 15 m<sup>2</sup>, rendita 80,57 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 5 - Viale della Repubblica n. 12, piano: S1;

intestati \_\_\_\_\_, proprietà  
1000/1000.

Si rimanda all'allegato 176.

DESCRIZIONE:

Trattasi di fabbricato elevato a 4 piani fuori terra, oltre interrato, posto in zona periferica dotata dei principali servizi comunali, la cui costruzione risulta ultimata nel 2010, avente accesso pedonale dai civici 8-10 del Viale della Repubblica, nonché accessi carrai dal civico 12 del Viale della Repubblica e dal civico 5 della Via Giacinto Giordano, che presenta sinteticamente le seguenti caratteristiche: struttura portante in c.a., tetto a falde con mando di copertura in tegole; tamponamenti intonacati e tinteggiati al civile; orizzontamenti e solette balconi in laterocemento con ringhiere in ferro; serramenti esterni in pvc con interposti vetri doppi protetti da gelosie in pvc.

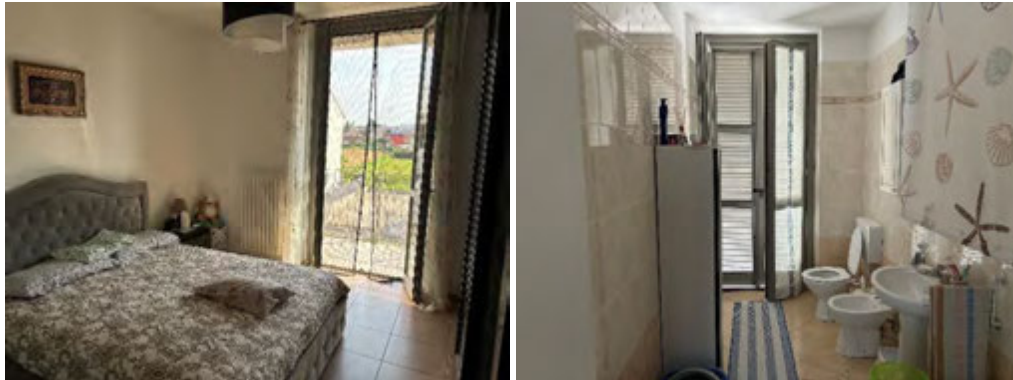
Ogni scala è dotata di ascensore e non dispone del servizio di portineria.

Stato manutentivo buono.



In merito ai materiali di finitura, impianti e dotazioni interne relative all'alloggio, si riferisce sinteticamente quanto segue: accesso da porta blindata; pavimentazioni in monocottura; rivestimenti in ceramica (bagno e pareti attrezzate angolo cottura); pareti intonacate e tinte al civile; porte interne in legno; impianto sanitario con dotazioni ordinarie; impianto elettrico intubato sottotraccia; impianto di riscaldamento centralizzato con corpi radianti in alluminio. Stato manutentivo: buono.





In merito all'autorimessa si riferisce sinteticamente quanto segue: accesso da portone basculante in lamiera zincata; pavimentazione in battuto di cemento liscio; pareti al grezzo in blocchi di cls; impianto elettrico intubato e graffiato a muro; assenza di ulteriori impianti. Stato manutentivo: buono.



Per una migliore comprensione si rimanda alla documentazione fotografica (allegato 179).

CLASSE ENERGETICA:

Dagli accertamenti effettuati presso il Sistema Informativo per la Prestazione Energetica degli Edifici della Regione Piemonte, non risultano sussistere Attestati di Prestazione Energetica.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Tenuto conto del contenuto della presente relazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della consistenza superficiaria dei beni da ritenersi indicativa e non vincolante, come desumibile dalla visura catastale, del corrente stato occupazionale, dell'andamento del mercato immobiliare, delle indagini condotte, delle caratteristiche tecnico-costruttive e manutentive (vetustà, qualità e stato), delle risultanze emerse dagli accertamenti eseguiti presso i pubblici uffici e sulla località, della sussistenza delle già citate convenzioni edilizie, si ritiene di procedere alla determinazione del più probabile valore attuale di mercato dei beni eseguiti in via prudenziale, adottando un criterio di stima sintetico-comparativo, come segue:

alloggio e cantina - mq. 85,00 x €/mq. 1.350,00 = € 114.750,00  
autorimessa - mq. 16,00 x €/mq. 600,00 = 9.600,00

e così per complessivi € 124.350,00 (centoventiquattromilatrecentocinquanta/00)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **€ 124.350,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La perizia è svolta con riserva:

- sugli eventuali vizi e/o difetti occulti, non rilevabili da semplici sopralluoghi nei tempi a disposizione;
- sulla conformità normativa di tutti gli impianti;
- sulla interpretazione di tutte le normative urbanistico edilizie comunali qualora sia assente un progetto da esaminare.

Inoltre il valore finale assegnato deve intendersi nello stato di fatto e di diritto in cui il bene attualmente si trova, comprensivo di accessori e pertinenze, a corpo e non a misura, come visto e piaciuto con annessi diritti, azioni, ragioni, vincoli e servitù attive e passive, fissi ed infissi, annessi e connessi, salvo migliori e più esatti confini e dati catastali, fermo restando che chiunque intenda partecipare alla vendita giudiziaria, dovrà preventivamente verificare a propria cura e spese lo stato dei luoghi e locativo, la situazione tecnico-giuridico amministrativa senza poter vantare, a seguito di un eventuale trasferimento, qualsivoglia diritto o rivalsa nei confronti della procedura e dei suoi professionisti.

### VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

Alloggio, cantina e autorimessa **€ 124.350,00**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap. 8): **€ 0,00**

360

---

Relazione estimativa di Consulenza Tecnica d'Ufficio

Procedura esecutiva n. 2/2024 R.G.E.

promossa da:

contro:



Si precisa che nel caso di specie non si applica alcuna riduzione di valore, in quanto le spese condominiali insolute sono già state decurtate ed ulteriori voci quali esemplificativamente: differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, assenza di garanzia per vizi, immediatezza vendita, ecc..., tengono già in debito conto delle determinazioni estimative qui assunte e della tipologia di vendita giudiziaria

	€	0,00
Spese di cancellazione trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€	1.045,00
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art 568 c.p.c.:	€	111,93
Riduzione per arrotondamento:	€	193,07
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€	<b>123.000,00</b>

## LOTTO 42

### 1. IDENTIFICAZIONE BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

#### PER LA PIENA PROPRIETÀ

#### in Chieri (TO), Viale della Repubblica n. 8

- con accesso dalla scala "L", al piano terzo (4° f.t.), **alloggio**, composto di ingresso su soggiorno-cucina, disimpegno, due camere e doppi servizi, alle coerenze: distacco verso Viale della Repubblica, alloggio sub. 185, pianerottolo, vano scala, aria su corte esclusiva sub. 178, alloggio sub. 177, salvo altre;
- al piano interrato, **cantina** alle coerenze: intercapedine, cantina sub. 178, corridoio comune a due lati, cantina sub. 177, salvo altre.

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 879 sub. 184 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 673,98 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 8, piano: S1-3; intestato , proprietà 1000/1000.

Si rimanda all'allegato 180.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza catastale complessiva alloggio e cantina:	86,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 120.400,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 119.000,00

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava occupato da \_\_\_\_\_, in forza di contratto di locazione registrato a Pinerolo il 25/07/2017 al n. 3223, serie 3T (allegato 181).

Durata del contratto dal 01/08/2017 al 31/07/2021, prorogato fino al 31/07/2025. Canone annuo € 5.400,00 (cinquemilaquattrocento/00) da pagarsi in rate mensili anticipate di € 450,00, poi rinegoziato ad annui 4.800,00 da pagarsi in rate mensili anticipate di € 400,00 oltre acconto spese per complessivi mensili € 70,00.

Si precisa che, da informazioni assunte dal conduttore, il contratto di affitto risulta rinegoziato nel canone a seguito di rinuncia alla locazione dell'autorimessa privata distinta al C.F. Foglio 52, particella 879, sub. 99.

Si rimanda inoltre agli accertamenti esperiti presso l'Agenzia delle Entrate (allegato 1), restando inteso che quanto sopra accertato è riferito alla data della verifica e pertanto, considerate le tempistiche della vendita, chiunque intenda partecipare all'asta dovrà assumere le opportune informazioni per il tramite del Custode Giudiziario.

#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

##### GRAVAMI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO

Sulla scorta degli elementi acquisiti presso l'Archivio di Stato e l'Ufficio Territoriale di Torino - Sezione Catasto Terreni, esaminata in epoca successiva la "Relazione sulle ricerche per la destinazione dei beni del Comune di Chieri (applicazione legge sugli usi civici)" presso il Commissariato per la liquidazione degli usi civici per il Piemonte, Liguria e Valle d'Aosta e della visura del sito della Regione Piemonte l'immobile esecutato non è gravato da censo, livello o uso civico.

##### **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 provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

**Convenzione edilizia** a rogito Notaio Giovanna Ioli di Torino del 18/04/2005 rep. 51306/18652, trascritta a Torino 2 il 16/05/2005 ai nn. 22552/14517 (allegato 2), tra il Comune di Chieri e l'Azienda Sanitaria Locale (A.S.L.) n. 8 ai sensi degli articoli 43 e 45 della L.R. n. 56 del 05/12/1977 e s.m.i., avente ad oggetto il Piano Esecutivo Convenzionato su terreni ubicati nel Comune di Chieri. Si precisa che con il medesimo atto la A.S.L. n. 8 ha ceduto gratuitamente al Comune di Chieri le aree a servizio dei lotti edificabili, individuate ai fini del rispetto degli standards di legge e necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

**Convenzione integrativa** alla suddetta convenzione a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21.09.2007 rep. 55824/21261, trascritta a Torino 2 il 11.10.2007 ai nn. 54800/32220 (allegato 3), tra il Comune di Chieri e la società esecutata unitamente ad altro soggetto attuatore.

**Convenzione edilizia** a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21.09.2007 rep. 55825/21262, trascritta a Torino 2 il 11.10.2007 ai nn. 54801/32221 (allegato 4), tra il Comune di Chieri e la società esecutata, ai sensi degli articoli 17 e 18 del D.P.R. 380/2001, relativa alla realizzazione di interventi di edilizia convenzionata per abitazione, avente validità di anni 20 dalla data di stipulazione.

Si precisa che, ai sensi dell'art. 11, a seguito di trasferimento della proprietà la parte acquirente, e successivamente i suoi eventuali aventi causa, subentra nella posizione giuridica della società esecutata concessionaria relativamente a tutti i diritti, oneri ed obblighi nascenti dalla medesima convenzione, con esclusione solamente di quelli relativi agli articoli 2, 3, 4, 5, 7 e 12.

Resta inteso che, nell'ambito della presente procedura esecutiva, il prezzo determinato non risulta vincolato ai sensi della suddetta convenzione, fermo restando che nel caso in cui l'acquirente alienasse a sua volta l'immobile entro la data di validità, questi dovrà strettamente attenersi a quanto ivi contenuto.

**Regolamento di condominio** depositato con atto a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21/12/2010 rep. 60656/24724, registrato a Torino il 12/01/2011 al n. 845 (allegato 5). Dalla disamina di detto documento, non sono previsti specifici vincoli attinenti all'immobile in questione.

Si precisa altresì che i suddetti atti devono intendersi qui integralmente trascritti.

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

### 4.2.1 Iscrizioni:

**Ipoteca volontaria**, iscritta il 03/04/2008 a Torino 2 ai nn. 16591/3326, a favore  
, contro

Importo ipoteca: € 21.800.000,00.  
Importo capitale: € 10.900.000,00.

**Ipoteca conc. amministrativa/riscossione**, iscritta il 19/11/2021 a Torino 2 ai nn. 52115/9092,  
a favore , contro

Importo ipoteca: € 425.397,06.  
Importo capitale: € 212.698,53.

### 4.2.2 Pignoramenti:

**Pignoramento**, trascritto il 29/12/2023 a Torino 2 ai nn. 53747/40801, a favore di  
, contro

### 4.2.3 Altre trascrizioni: *Nessuna.*

### 4.2.4 Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

Si rimanda all'allegato 182.

Si precisa che risulta sussistere contratto preliminare di compravendita trascritto a Torino 2 il 27/07/2023 ai nn. 33312/25402 con atto a rogito Notaio Maria Concetta Filippone del 24/07/2023 rep. 217874/9611 a favore di  
, ricomprensente, tra l'altro, l'immobile in oggetto.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Gestione ordinaria:	€ 0,00
Gestione riscaldamento:	€ 0,00

Si precisa inoltre che:

- le spese condominiali, attinenti come per legge agli ultimi due anni, sono state desunte dalla comunicazione pervenuta in data 12/09/2024 dall'amministratore condominiale (allegato 7);
- in considerazione delle tempistiche di trasferimento e delle disposizioni di attuazione del Codice Civile, chiunque intenda partecipare alla vendita, nella sua immediatezza, dovrà in ogni caso preliminarmente verificare la situazione debitoria sia attuale che pregressa, fermo restando che anche le eventuali pendenze che verranno computate dall'amministratore successivamente alla data suddetta resteranno a esclusivo carico dell'acquirente;
- le spese di cancellazione trascrizioni ed iscrizioni computate sono da intendersi indicative e non vincolanti in quanto tale importo sarà soggetto a variazione in considerazione del prezzo di aggiudicazione del bene;
- per quanto concerne i procedimenti giudiziari di cui al n. 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.

dalle informazioni assunte presso lo sportello del Ruolo Generale Contenziosi del Tribunale di Torino e dalle ispezioni ipotecarie eseguite a nome della società esecutata, risulta quanto prodotto nell'allegato 9.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Alla data di trascrizione del pignoramento (29/12/2023), l'immobile in oggetto risultava in capo per la piena proprietà alla società

, in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Giuseppe Tomaselli di Torino del 17/11/2005 rep. 453743, trascritto a Torino 2 il 29/11/2005 ai nn. 57438/36318 (allegato 10), con il quale acquisiva la proprietà dell'area sulla quale edificava direttamente il compendio ricomprensente l'unità in questione.

### Dante causa

, proprietaria in forza di atto di devoluzione - atto amministrativo del 19/06/2000 rep. 181, trascritto a Torino 2 il 09/12/2003 ai nn. 55881/37385.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1 PRATICHE EDILIZIE:

Dagli accertamenti esperiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Chieri, il compendio immobiliare ricomprensente l'immobile in questione risulta edificato in forza di Permesso di Costruire n. 182/2006 del 15/10/2007 nonché successiva Denuncia di Inizio Attività in variante 54/2010 prot. 3756 del 05/02/2010.

Si precisa inoltre che l'agibilità è da intendersi attestata a partire dal 29/01/2012, come da dichiarazione del Comune di Chieri in data 13/09/2012.

Si rimanda all'allegato 11.

### 7.2 SITUAZIONE URBANISTICA:

Dalla disamina della documentazione urbanistica disponibile sul sito internet del Comune di Chieri, il compendio ricomprensente l'immobile in questione risulta ricadere in Area Normativa Cr29 - aree di completamento come definite all'art. 13 punto f l.r. 56/77.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1 CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2 CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3 CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4 CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

IMMOBILE IN CHIERI (TO), VIALE DELLA REPUBBLICA N. 8

## ALLOGGIO E CANTINA PER LA PIENA PROPRIETÀ

### in Chieri (TO), Viale della Repubblica n. 8

- con accesso dalla scala "L", al piano terzo (4° f.t.), **alloggio**, composto di ingresso su soggiorno-cucina, disimpegno, due camere e doppi servizi, alle coerenze: distacco verso Viale della Repubblica, alloggio sub. 185, pianerottolo, vano scala, aria su corte esclusiva sub. 178, alloggio sub. 177, salvo altre;
- al piano interrato, **cantina** alle coerenze: intercapedine, cantina sub. 178, corridoio comune a due lati, cantina sub. 177, salvo altre.

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 879 sub. 184 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 673,98 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 8, piano: S1-3; intestato , proprietà 1000/1000.

Si rimanda all'allegato 180.

DESCRIZIONE:

Trattasi di fabbricato elevato a 4 piani fuori terra, oltre interrato, posto in zona periferica dotata dei principali servizi comunali, la cui costruzione risulta ultimata nel 2010, avente accesso pedonale dai civici 8-10 del Viale della Repubblica, nonché accessi carrai dal civico 12 del Viale della Repubblica e dal civico 5 della Via Giacinto Giordano, che presenta sinteticamente le seguenti caratteristiche: struttura portante in c.a., tetto a falde con mando di copertura in tegole; tamponamenti intonacati e tinteggiati al civile; orizzontamenti e solette balconi in laterocemento con ringhiere in ferro; serramenti esterni in pvc con interposti vetri doppi protetti da gelosie in pvc.

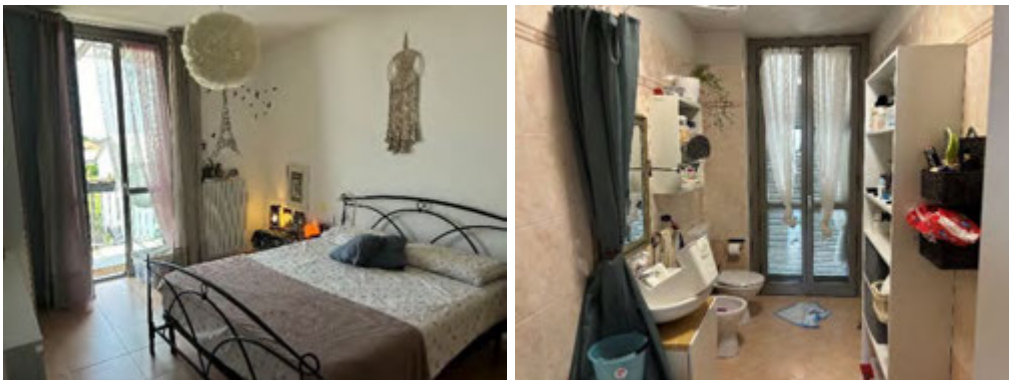
Ogni scala è dotata di ascensore e non dispone del servizio di portineria.

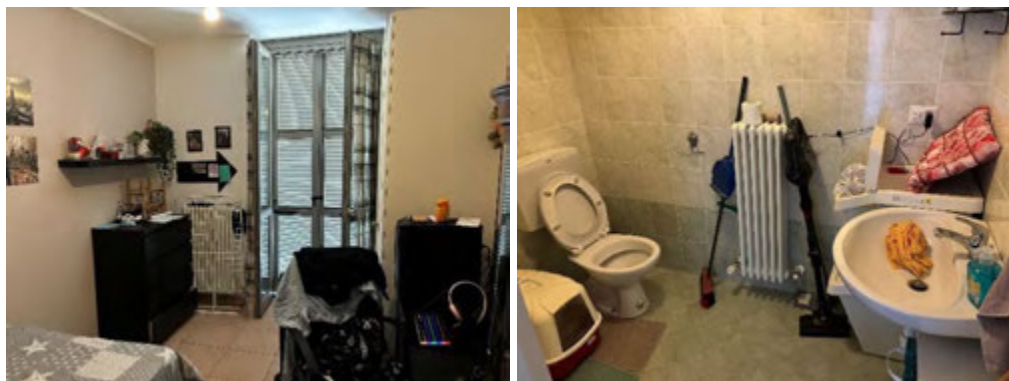
Stato manutentivo buono.





In merito ai materiali di finitura, impianti e dotazioni interne relative all'alloggio, si riferisce sinteticamente quanto segue: accesso da porta blindata; pavimentazioni in monocottura; rivestimenti in ceramica (bagno e pareti attrezzate angolo cottura); pareti intonacate e tinteggiate al civile; porte interne in legno; impianto sanitario con dotazioni ordinarie; impianto elettrico intubato sottotraccia; impianto di riscaldamento centralizzato con corpi radianti in alluminio. Stato manutentivo: buono.





Per una migliore comprensione si rimanda alla documentazione fotografica (allegato 183).

CLASSE ENERGETICA:

Dagli accertamenti effettuati presso il Sistema Informativo per la Prestazione Energetica degli Edifici della Regione Piemonte, non risultano sussistere Attestati di Prestazione Energetica.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Tenuto conto del contenuto della presente relazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della consistenza superficaria dei beni da ritenersi indicativa e non vincolante, come desumibile dalla visura catastale, del corrente stato occupazionale, dell'andamento del mercato immobiliare, delle indagini condotte, delle caratteristiche tecnico-costruttive e manutentive (vetustà, qualità e stato), delle risultanze emerse dagli accertamenti eseguiti presso i pubblici uffici e sulla località, della sussistenza delle già citate convenzioni edilizie, si ritiene di procedere alla determinazione del più probabile valore attuale di mercato dei beni eseguiti in via prudenziale, adottando un criterio di stima sintetico-comparativo, come segue:

mq. 86,00 x €/mq. 1.400,00 = € 120.400,00 (centoventimilaquattrocento/00)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **€ 120.400,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La perizia è svolta con riserva:

- sugli eventuali vizi e/o difetti occulti, non rilevabili da semplici sopralluoghi nei tempi a disposizione;
- sulla conformità normativa di tutti gli impianti;



- sulla interpretazione di tutte le normative urbanistico edilizie comunali qualora sia assente un progetto da esaminare.

Inoltre il valore finale assegnato deve intendersi nello stato di fatto e di diritto in cui il bene attualmente si trova, comprensivo di accessori e pertinenze, a corpo e non a misura, come visto e piaciuto con annessi diritti, azioni, ragioni, vincoli e servitù attive e passive, fissi ed infissi, annessi e connessi, salvo migliori e più esatti confini e dati catastali, fermo restando che chiunque intenda partecipare alla vendita giudiziaria, dovrà preventivamente verificare a propria cura e spese lo stato dei luoghi e locativo, la situazione tecnico-giuridico amministrativa senza poter vantare, a seguito di un eventuale trasferimento, qualsivoglia diritto o rivalsa nei confronti della procedura e dei suoi professionisti.

#### **VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

Alloggio e cantina € **120.400,00**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap. 8): € **0,00**

Si precisa che nel caso di specie non si applica alcuna riduzione di valore, in quanto le spese condominiali insolute sono già state decurtate ed ulteriori voci quali esemplificativamente: differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, assenza di garanzia per vizi, immediatezza vendita, ecc..., tengono già in debito conto delle determinazioni estimative qui assunte e della tipologia di vendita giudiziaria

€ **0,00**

Spese di cancellazione trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: € **1.025,00**

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art 568 c.p.c.: € **0,00**

Riduzione per arrotondamento: € **375,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova

€ **119.000,00**

## LOTTO 43

### 1. IDENTIFICAZIONE BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

#### PER LA PIENA PROPRIETÀ

#### in Chieri (TO), Viale della Repubblica n. 8

- con accesso dalla scala "L", al piano terzo (4° f.t.), **alloggio**, composto di ingresso su soggiorno-cucina, disimpegno, due camere e doppi servizi, alle coerenze: distacco verso Viale della Repubblica, alloggio sub. 192, aria su corte esclusiva sub. 179, vano scala, pianerottolo, alloggio sub. 184, salvo altre;
- al piano interrato, **cantina** alle coerenze: intercapedine, corridoio comune a tre lati, cantina sub. 183, salvo altre.

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 879 sub. 185 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 673,98 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 8, piano: S1-3; intestato , proprietà 1000/1000.

Si rimanda all'allegato 184.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza catastale complessiva alloggio e cantina:	85,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 119.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 117.000,00

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava occupato da \_\_\_\_\_, in forza di contratto di locazione registrato a Torino 3 il 30/11/2021 al n. 13784, serie 3T (allegato 185).

Durata del contratto dal 01/11/2021 al 31/10/2024. Canone annuo € 5.400,00 (cinquemilaquattrocento/00) da pagarsi in rate mensili anticipate di € 450,00, oltre acconto spese per complessivi mensili € 70,00.

Si precisa che nel suddetto contratto risulta altresì identificata l'autorimessa privata distinta al C.F. Foglio 52, particella 879, sub. 96, di fatto occupata dal su riportato conduttore, ma oggetto di precedente contratto di locazione a favore di soggetto terzo, e pertanto non viene ricompresa nel presente lotto.

Si rimanda inoltre agli accertamenti esperiti presso l'Agenzia delle Entrate (allegato 1), restando inteso che quanto sopra accertato è riferito alla data della verifica e pertanto, considerate le tempistiche della vendita, chiunque intenda partecipare all'asta dovrà assumere le opportune informazioni per il tramite del Custode Giudiziario.

#### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

##### GRAVAMI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO

Sulla scorta degli elementi acquisiti presso l'Archivio di Stato e l'Ufficio Territoriale di Torino - Sezione Catasto Terreni, esaminata in epoca successiva la "Relazione sulle ricerche per la destinazione dei beni del Comune di Chieri (applicazione legge sugli usi civici)" presso il Commissariato per la liquidazione degli usi civici per il Piemonte, Liguria e Valle d'Aosta e della visura del sito della Regione Piemonte l'immobile esecutato non è gravato da censo, livello o uso civico.

#### **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 provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

**Convenzione edilizia** a rogito Notaio Giovanna Ioli di Torino del 18/04/2005 rep. 51306/18652, trascritta a Torino 2 il 16/05/2005 ai nn. 22552/14517 (allegato 2), tra il Comune di Chieri e l'Azienda Sanitaria Locale (A.S.L.) n. 8 ai sensi degli articoli 43 e 45 della L.R. n. 56 del 05/12/1977 e s.m.i., avente ad oggetto il Piano Esecutivo Convenzionato su terreni ubicati nel Comune di Chieri. Si precisa che con il medesimo atto la A.S.L. n. 8 ha ceduto gratuitamente al Comune di Chieri le aree a servizio dei lotti edificabili, individuate ai fini del rispetto degli standards di legge e necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

**Convenzione integrativa** alla suddetta convenzione a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21.09.2007 rep. 55824/21261, trascritta a Torino 2 il 11.10.2007 ai nn. 54800/32220 (allegato 3), tra il Comune di Chieri e la società esecutata unitamente ad altro soggetto attuatore.

**Convenzione edilizia** a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21.09.2007 rep. 55825/21262, trascritta a Torino 2 il 11.10.2007 ai nn. 54801/32221 (allegato 4), tra il Comune di Chieri e la società esecutata, ai sensi degli articoli 17 e 18 del D.P.R. 380/2001, relativa alla realizzazione di interventi di edilizia convenzionata per abitazione, avente validità di anni 20 dalla data di stipulazione.

Si precisa che, ai sensi dell'art. 11, a seguito di trasferimento della proprietà la parte acquirente, e successivamente i suoi eventuali aventi causa, subentra nella posizione giuridica della società esecutata concessionaria relativamente a tutti i diritti, oneri ed obblighi nascenti dalla medesima convenzione, con esclusione solamente di quelli relativi agli articoli 2, 3, 4, 5, 7 e 12.

Resta inteso che, nell'ambito della presente procedura esecutiva, il prezzo determinato non risulta vincolato ai sensi della suddetta convenzione, fermo restando che nel caso in cui l'acquirente alienasse a sua volta l'immobile entro la data di validità, questi dovrà strettamente attenersi a quanto ivi contenuto.

**Regolamento di condominio** depositato con atto a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21/12/2010 rep. 60656/24724, registrato a Torino il 12/01/2011 al n. 845 (allegato 5). Dalla disamina di detto documento, non sono previsti specifici vincoli attinenti all'immobile in questione.

Si precisa altresì che i suddetti atti devono intendersi qui integralmente trascritti.

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

### 4.2.1 Iscrizioni:

**Ipoteca volontaria**, iscritta il 03/04/2008 a Torino 2 ai nn. 16591/3326, a favore  
, contro

Importo ipoteca: € 21.800.000,00.  
Importo capitale: € 10.900.000,00.

**Ipoteca conc. amministrativa/riscossione**, iscritta il 19/11/2021 a Torino 2 ai nn. 52115/9092,  
a favore , contro

Importo ipoteca: € 425.397,06.  
Importo capitale: € 212.698,53.

### 4.2.2 Pignoramenti:

**Pignoramento**, trascritto il 29/12/2023 a Torino 2 ai nn. 53747/40801, a favore di  
, contro

### 4.2.3 Altre trascrizioni: *Nessuna.*

### 4.2.4 Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

Si rimanda all'allegato 186.

Si precisa che risulta sussistere contratto preliminare di compravendita trascritto a Torino 2 il 27/07/2023 ai nn. 33312/25402 con atto a rogito Notaio Maria Concetta Filippone del 24/07/2023 rep. 217874/9611 a favore di  
, ricomprensente, tra l'altro, l'immobile in oggetto.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Gestione ordinaria:	€ 0,00
Gestione riscaldamento:	€ 0,00

Si precisa inoltre che:

- le spese condominiali, attinenti come per legge agli ultimi due anni, sono state desunte dalla comunicazione pervenuta in data 12/09/2024 dall'amministratore condominiale (allegato 7);
- in considerazione delle tempistiche di trasferimento e delle disposizioni di attuazione del Codice Civile, chiunque intenda partecipare alla vendita, nella sua immediatezza, dovrà in ogni caso preliminarmente verificare la situazione debitoria sia attuale che pregressa, fermo restando che anche le eventuali pendenze che verranno computate dall'amministratore successivamente alla data suddetta resteranno a esclusivo carico dell'acquirente;
- le spese di cancellazione trascrizioni ed iscrizioni computate sono da intendersi indicative e non vincolanti in quanto tale importo sarà soggetto a variazione in considerazione del prezzo di aggiudicazione del bene;
- per quanto concerne i procedimenti giudiziari di cui al n. 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.

dalle informazioni assunte presso lo sportello del Ruolo Generale Contenziosi del Tribunale di Torino e dalle ispezioni ipotecarie eseguite a nome della società esecutata, risulta quanto prodotto nell'allegato 9.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Alla data di trascrizione del pignoramento (29/12/2023), l'immobile in oggetto risultava in capo per la piena proprietà alla società

, in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Giuseppe Tomaselli di Torino del 17/11/2005 rep. 453743, trascritto a Torino 2 il 29/11/2005 ai nn. 57438/36318 (allegato 10), con il quale acquisiva la proprietà dell'area sulla quale edificava direttamente il compendio ricomprensente l'unità in questione.

### Dante causa

, proprietaria in forza di atto di devoluzione - atto amministrativo del 19/06/2000 rep. 181, trascritto a Torino 2 il 09/12/2003 ai nn. 55881/37385.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1 PRATICHE EDILIZIE:

Dagli accertamenti esperiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Chieri, il compendio immobiliare ricomprensente l'immobile in questione risulta edificato in forza di Permesso di Costruire n. 182/2006 del 15/10/2007 nonché successiva Denuncia di Inizio Attività in variante 54/2010 prot. 3756 del 05/02/2010.

Si precisa inoltre che l'agibilità è da intendersi attestata a partire dal 29/01/2012, come da dichiarazione del Comune di Chieri in data 13/09/2012.

Si rimanda all'allegato 11.

### 7.2 SITUAZIONE URBANISTICA:

Dalla disamina della documentazione urbanistica disponibile sul sito internet del Comune di Chieri, il compendio ricomprensente l'immobile in questione risulta ricadere in Area Normativa Cr29 - aree di completamento come definite all'art. 13 punto f l.r. 56/77.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1 CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2 CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3 CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4 CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

IMMOBILE IN CHIARI (TO), VIALE DELLA REPUBBLICA N. 8

## ALLOGGIO E CANTINA PER LA PIENA PROPRIETÀ

### in Chieri (TO), Viale della Repubblica n. 8

- con accesso dalla scala "L", al piano terzo (4° f.t.), **alloggio**, composto di ingresso su soggiorno-cucina, disimpegno, due camere e doppi servizi, alle coerenze: distacco verso Viale della Repubblica, alloggio sub. 192, aria su corte esclusiva sub. 179, vano scala, pianerottolo, alloggio sub. 184, salvo altre;
- al piano interrato, **cantina** alle coerenze: intercapedine, corridoio comune a tre lati, cantina sub. 183, salvo altre.

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 879 sub. 185 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 673,98 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 8, piano: S1-3; intestato , proprietà 1000/1000.

Si rimanda all'allegato 184.

DESCRIZIONE:

Trattasi di fabbricato elevato a 4 piani fuori terra, oltre interrato, posto in zona periferica dotata dei principali servizi comunali, la cui costruzione risulta ultimata nel 2010, avente accesso pedonale dai civici 8-10 del Viale della Repubblica, nonché accessi carrai dal civico 12 del Viale della Repubblica e dal civico 5 della Via Giacinto Giordano, che presenta sinteticamente le seguenti caratteristiche: struttura portante in c.a., tetto a falde con mando di copertura in tegole; tamponamenti intonacati e tinteggiati al civile; orizzontamenti e solette balconi in laterocemento con ringhiere in ferro; serramenti esterni in pvc con interposti vetri doppi protetti da gelosie in pvc.

Ogni scala è dotata di ascensore e non dispone del servizio di portineria.

Stato manutentivo buono.





In merito ai materiali di finitura, impianti e dotazioni interne relative all'alloggio, si riferisce sinteticamente quanto segue: accesso da porta blindata; pavimentazioni in monocottura; rivestimenti in ceramica (bagno e pareti attrezzate angolo cottura); pareti intonacate e tinteggiate al civile; porte interne in legno; impianto sanitario con dotazioni ordinarie; impianto elettrico intubato sottotraccia; impianto di riscaldamento centralizzato con corpi radianti in alluminio. Stato manutentivo: buono.





Per una migliore comprensione si rimanda alla documentazione fotografica (allegato 187).

CLASSE ENERGETICA:

Dagli accertamenti effettuati presso il Sistema Informativo per la Prestazione Energetica degli Edifici della Regione Piemonte, non risultano sussistere Attestati di Prestazione Energetica.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Tenuto conto del contenuto della presente relazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della consistenza superficaria dei beni da ritenersi indicativa e non vincolante, come desumibile dalla visura catastale, del corrente stato occupazionale, dell'andamento del mercato immobiliare, delle indagini condotte, delle caratteristiche tecnico-costruttive e manutentive (vetustà, qualità e stato), delle risultanze emerse dagli accertamenti eseguiti presso i pubblici uffici e sulla località, della sussistenza delle già citate convenzioni edilizie, si ritiene di procedere alla determinazione del più probabile valore attuale di mercato dei beni eseguiti in via prudenziale, adottando un criterio di stima sintetico-comparativo, come segue:

mq. 85,00 x €/mq. 1.400,00 = € 119.000,00 (centodiciannovemila/00)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **€ 119.000,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La perizia è svolta con riserva:

- sugli eventuali vizi e/o difetti occulti, non rilevabili da semplici sopralluoghi nei tempi a disposizione;
- sulla conformità normativa di tutti gli impianti;



- sulla interpretazione di tutte le normative urbanistico edilizie comunali qualora sia assente un progetto da esaminare.

Inoltre il valore finale assegnato deve intendersi nello stato di fatto e di diritto in cui il bene attualmente si trova, comprensivo di accessori e pertinenze, a corpo e non a misura, come visto e piaciuto con annessi diritti, azioni, ragioni, vincoli e servitù attive e passive, fissi ed infissi, annessi e connessi, salvo migliori e più esatti confini e dati catastali, fermo restando che chiunque intenda partecipare alla vendita giudiziaria, dovrà preventivamente verificare a propria cura e spese lo stato dei luoghi e locativo, la situazione tecnico-giuridico amministrativa senza poter vantare, a seguito di un eventuale trasferimento, qualsivoglia diritto o rivalsa nei confronti della procedura e dei suoi professionisti.

#### **VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

Alloggio e cantina € **119.000,00**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap. 8): € **0,00**

Si precisa che nel caso di specie non si applica alcuna riduzione di valore, in quanto le spese condominiali insolute sono già state decurtate ed ulteriori voci quali esemplificativamente: differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, assenza di garanzia per vizi, immediatezza vendita, ecc..., tengono già in debito conto delle determinazioni estimative qui assunte e della tipologia di vendita giudiziaria

€ **0,00**

Spese di cancellazione trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: € **1.018,00**

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art 568 c.p.c.: € **0,00**

Riduzione per arrotondamento: € **982,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova

€ **117.000,00**

## LOTTO 44

### 1. IDENTIFICAZIONE BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

#### PER LA PIENA PROPRIETÀ

#### in Chieri (TO), Viale della Repubblica n. 10

- con accesso dalla scala "M", al piano primo (2° f.t.), **alloggio**, composto di ingresso su soggiorno-cucina, disimpegno, due camere e doppi servizi, alle coerenze: distacco verso Viale della Repubblica, alloggio sub. 189, pianerottolo, vano scala, aria su corte esclusiva sub. 186, alloggio sub. 181, salvo altre;
- al piano interrato, **cantina** alle coerenze: intercapedine, cantina sub. 189, corridoio comune, cantina sub. 187, salvo altre.

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 879 sub. 188 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 673,98 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 10, piano: S1-1; intestato \_\_\_\_\_, proprietà 1000/1000.

Si rimanda all'allegato 188.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza catastale complessiva alloggio e cantina:	86,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 133.300,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 132.000,00

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Dagli accertamenti esperiti presso l'Agenzia delle Entrate (allegato 1), alla data del 04/07/2024 non risultavano sussistere contratti di locazione aventi ad oggetto specificatamente l'unità in questione.

In considerazione di ciò, in data 22/07/2024 il Custode Giudiziario provvedeva ad esperire accesso forzoso con conseguente sostituzione delle serrature, al fine di visionare internamente l'unità immobiliare, che si presentava libera da persone, con presenza di arredi e manufatti vari. Resta inteso che quanto sopra accertato è riferito alla data della verifica e pertanto, considerate le tempistiche della vendita, chiunque intenda partecipare all'asta dovrà assumere le opportune informazioni per il tramite del Custode Giudiziario.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### GRAVAMI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO

Sulla scorta degli elementi acquisiti presso l'Archivio di Stato e l'Ufficio Territoriale di Torino - Sezione Catasto Terreni, esaminata in epoca successiva la "Relazione sulle ricerche per la destinazione dei beni del Comune di Chieri (applicazione legge sugli usi civici)" presso il

Commissariato per la liquidazione degli usi civici per il Piemonte, Liguria e Valle d'Aosta e della visura del sito della Regione Piemonte l'immobile esecutato non è gravato da censo, livello o uso civico.

#### **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 provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

**Convenzione edilizia** a rogito Notaio Giovanna Ioli di Torino del 18/04/2005 rep. 51306/18652, trascritta a Torino 2 il 16/05/2005 ai nn. 22552/14517 (allegato 2), tra il Comune di Chieri e l'Azienda Sanitaria Locale (A.S.L.) n. 8 ai sensi degli articoli 43 e 45 della L.R. n. 56 del 05/12/1977 e s.m.i., avente ad oggetto il Piano Esecutivo Convenzionato su terreni ubicati nel Comune di Chieri. Si precisa che con il medesimo atto la A.S.L. n. 8 ha ceduto gratuitamente al Comune di Chieri le aree a servizio dei lotti edificabili, individuate ai fini del rispetto degli standards di legge e necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

**Convenzione integrativa** alla suddetta convenzione a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21.09.2007 rep. 55824/21261, trascritta a Torino 2 il 11.10.2007 ai nn. 54800/32220 (allegato 3), tra il Comune di Chieri e la società esecutata unitamente ad altro soggetto attuatore.

**Convenzione edilizia** a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21.09.2007 rep. 55825/21262, trascritta a Torino 2 il 11.10.2007 ai nn. 54801/32221 (allegato 4), tra il Comune di Chieri e la società esecutata, ai sensi degli articoli 17 e 18 del D.P.R. 380/2001, relativa alla realizzazione di interventi di edilizia convenzionata per abitazione, avente validità di anni 20 dalla data di stipulazione.

Si precisa che, ai sensi dell'art. 11, a seguito di trasferimento della proprietà la parte acquirente, e successivamente i suoi eventuali aventi causa, subentra nella posizione giuridica della società esecutata concessionaria relativamente a tutti i diritti, oneri ed obblighi nascenti dalla medesima convenzione, con esclusione solamente di quelli relativi agli articoli 2, 3, 4, 5, 7 et 12.

Resta inteso che, nell'ambito della presente procedura esecutiva, il prezzo determinato non risulta vincolato ai sensi della suddetta convenzione, fermo restando che nel caso in cui l'acquirente alienasse a sua volta l'immobile entro la data di validità, questi dovrà strettamente attenersi a quanto ivi contenuto.

**Regolamento di condominio** depositato con atto a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21/12/2010 rep. 60656/24724, registrato a Torino il 12/01/2011 al n. 845 (allegato 5).

Dalla disamina di detto documento, non sono previsti specifici vincoli attinenti all'immobile in questione.

Si precisa altresì che i suddetti atti devono intendersi qui integralmente trascritti.

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

4.2.1 *Iscrizioni:*

**Ipoteca volontaria**, iscritta il 03/04/2008 a Torino 2 ai nn. 16591/3326, a favore

, contro

Importo ipoteca: € 21.800.000,00.  
Importo capitale: € 10.900.000,00.

**Ipoteca conc. amministrativa/riscossione**, iscritta il 19/11/2021 a Torino 2 ai nn. 52115/9092,  
a favore \_\_\_\_\_, contro

Importo ipoteca: € 425.397,06.  
Importo capitale: € 212.698,53.

#### 4.2.2 Pignoramenti:

**Pignoramento**, trascritto il 29/12/2023 a Torino 2 ai nn. 53747/40801, a favore di  
\_\_\_\_\_, contro

#### 4.2.3 Altre trascrizioni: **Nessuna.**

#### 4.2.4 Altre limitazioni d'uso: **Nessuna.**

Si rimanda all'allegato 189.

Si precisa che risulta sussistere contratto preliminare di compravendita trascritto a Torino 2 il  
27/07/2023 ai nn. 33312/25402 con atto a rogito Notaio Maria Concetta Filippone del  
24/07/2023 rep. 217874/9611 a favore di  
\_\_\_\_\_, ricomprensente, tra l'altro, l'immobile in oggetto.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Gestione ordinaria:	€	0,00
Gestione riscaldamento:	€	0,00

Si precisa inoltre che:

- le spese condominiali, attinenti come per legge agli ultimi due anni, sono state desunte dalla comunicazione pervenuta in data 12/09/2024 dall'amministratore condominiale (allegato 7);
- in considerazione delle tempistiche di trasferimento e delle disposizioni di attuazione del Codice Civile, chiunque intenda partecipare alla vendita, nella sua immediatezza, dovrà in ogni caso preliminarmente verificare la situazione debitoria sia attuale che pregressa, fermo restando che anche le eventuali pendenze che verranno computate dall'amministratore successivamente alla data suddetta resteranno a esclusivo carico dell'acquirente;
- le spese di cancellazione trascrizioni ed iscrizioni computate sono da intendersi indicative e non vincolanti in quanto tale importo sarà soggetto a variazione in considerazione del prezzo di aggiudicazione del bene;
- per quanto concerne i procedimenti giudiziari di cui al n. 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c. dalle informazioni assunte presso lo sportello del Ruolo Generale Contenziosi del Tribunale di Torino e dalle ispezioni ipotecarie eseguite a nome della società esecutata, risulta quanto prodotto nell'allegato 9.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Alla data di trascrizione del pignoramento (29/12/2023), l'immobile in oggetto risultava in capo per la piena proprietà alla società  
, in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Giuseppe Tomaselli di Torino del 17/11/2005 rep. 453743, trascritto a Torino 2 il 29/11/2005 ai nn. 57438/36318 (allegato 10), con il quale acquisiva la proprietà dell'area sulla quale edificava direttamente il compendio ricomprendente l'unità in questione.

### Dante causa

, proprietaria in  
forza di atto di devoluzione - atto amministrativo del 19/06/2000 rep. 181, trascritto a Torino 2 il 09/12/2003 ai nn. 55881/37385.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1 PRATICHE EDILIZIE:

Dagli accertamenti esperiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Chieri, il compendio immobiliare ricomprendente l'immobile in questione risulta edificato in forza di Permesso di Costruire n. 182/2006 del 15/10/2007 nonché successiva Denuncia di Inizio Attività in variante 54/2010 prot. 3756 del 05/02/2010.

Si precisa inoltre che l'agibilità è da intendersi attestata a partire dal 29/01/2012, come da dichiarazione del Comune di Chieri in data 13/09/2012.

Si rimanda all'allegato 11.

### 7.2 SITUAZIONE URBANISTICA:

Dalla disamina della documentazione urbanistica disponibile sul sito internet del Comune di Chieri, il compendio ricomprendente l'immobile in questione risulta ricadere in Area Normativa Cr29 - aree di completamento come definite all'art. 13 punto f.l.r. 56/77.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1 CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2 CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3 CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4 CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

IMMOBILE IN CHIERI (TO), VIALE DELLA REPUBBLICA N. 10

## ALLOGGIO E CANTINA PER LA PIENA PROPRIETÀ

### in Chieri (TO), Viale della Repubblica n. 10

- con accesso dalla scala "M", al piano primo (2° f.t.), **alloggio**, composto di ingresso su soggiorno-cucina, disimpegno, due camere e doppi servizi, alle coerenze: distacco verso Viale della Repubblica, alloggio sub. 189, pianerottolo, vano scala, aria su corte esclusiva sub. 186, alloggio sub. 181, salvo altre;
- al piano interrato, **cantina** alle coerenze: intercapedine, cantina sub. 189, corridoio comune, cantina sub. 187, salvo altre.

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 879 sub. 188 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 673,98 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 10, piano: S1-1; intestato \_\_\_\_\_, proprietà 1000/1000.

Si rimanda all'allegato 188.

DESCRIZIONE:

Trattasi di fabbricato elevato a 4 piani fuori terra, oltre interrato, posto in zona periferica dotata dei principali servizi comunali, la cui costruzione risulta ultimata nel 2010, avente accesso pedonale dai civici 8-10 del Viale della Repubblica, nonché accessi carrai dal civico 12 del Viale della Repubblica e dal civico 5 della Via Giacinto Giordano, che presenta sinteticamente le seguenti caratteristiche: struttura portante in c.a., tetto a falde con mando di copertura in tegole; tamponamenti intonacati e tinteggiati al civile; orizzontamenti e solette balconi in laterocemento con ringhiere in ferro; serramenti esterni in pvc con interposti vetri doppi protetti da gelosie in pvc.

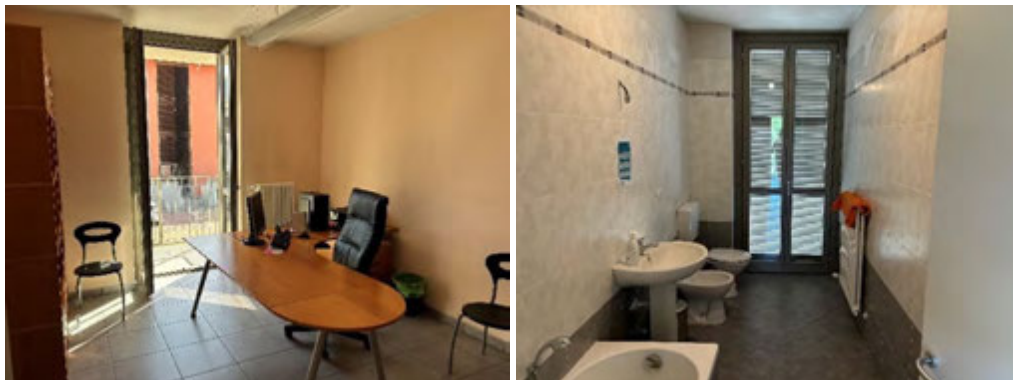
Ogni scala è dotata di ascensore e non dispone del servizio di portineria.

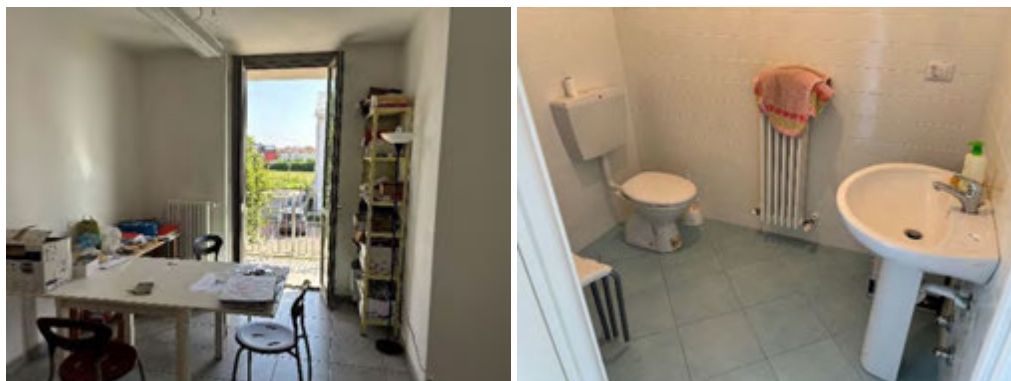
Stato manutentivo buono.





In merito ai materiali di finitura, impianti e dotazioni interne relative all'alloggio, si riferisce sinteticamente quanto segue: accesso da porta blindata; pavimentazioni in monocottura; rivestimenti in ceramica (bagno e pareti attrezzate angolo cottura); pareti intonacate e tinteggiate al civile; porte interne in legno; impianto sanitario con dotazioni ordinarie; impianto elettrico intubato sottotraccia; impianto di riscaldamento centralizzato con corpi radianti in alluminio. Stato manutentivo: buono.





Per una migliore comprensione si rimanda alla documentazione fotografica (allegato 190).

CLASSE ENERGETICA:

Dagli accertamenti effettuati presso il Sistema Informativo per la Prestazione Energetica degli Edifici della Regione Piemonte, non risultano sussistere Attestati di Prestazione Energetica.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Tenuto conto del contenuto della presente relazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della consistenza superficiale dei beni da ritenersi indicativa e non vincolante, come desumibile dalla visura catastale, del corrente stato occupazionale, dell'andamento del mercato immobiliare, delle indagini condotte, delle caratteristiche tecnico-costruttive e manutentive (vetustà, qualità e stato), delle risultanze emerse dagli accertamenti eseguiti presso i pubblici uffici e sulla località, della sussistenza delle già citate convenzioni edilizie, si ritiene di procedere alla determinazione del più probabile valore attuale di mercato dei beni eseguiti in via prudenziale, adottando un criterio di stima sintetico-comparativo, come segue:

mq. 86,00 x €/mq. 1.550,00 = € 133.300,00 (centotrentatremilatrecento/00)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **€ 133.300,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La perizia è svolta con riserva:

- sugli eventuali vizi e/o difetti occulti, non rilevabili da semplici sopralluoghi nei tempi a disposizione;
- sulla conformità normativa di tutti gli impianti;



- sulla interpretazione di tutte le normative urbanistico edilizie comunali qualora sia assente un progetto da esaminare.

Inoltre il valore finale assegnato deve intendersi nello stato di fatto e di diritto in cui il bene attualmente si trova, comprensivo di accessori e pertinenze, a corpo e non a misura, come visto e piaciuto con annessi diritti, azioni, ragioni, vincoli e servitù attive e passive, fissi ed infissi, annessi e connessi, salvo migliori e più esatti confini e dati catastali, fermo restando che chiunque intenda partecipare alla vendita giudiziaria, dovrà preventivamente verificare a propria cura e spese lo stato dei luoghi e locativo, la situazione tecnico-giuridico amministrativa senza poter vantare, a seguito di un eventuale trasferimento, qualsivoglia diritto o rivalsa nei confronti della procedura e dei suoi professionisti.

#### **VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

Alloggio e cantina € **133.300,00**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap. 8): € **0,00**

Si precisa che nel caso di specie non si applica alcuna riduzione di valore, in quanto le spese condominiali insolute sono già state decurtate ed ulteriori voci quali esemplificativamente: differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, assenza di garanzia per vizi, immediatezza vendita, ecc..., tengono già in debito conto delle determinazioni estimative qui assunte e della tipologia di vendita giudiziaria

€ **0,00**

Spese di cancellazione trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: € **1.090,00**

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art 568 c.p.c.: € **0,00**

Riduzione per arrotondamento: € **210,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova

€ **132.000,00**

## LOTTO 45

### 1. IDENTIFICAZIONE BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

#### PER LA PIENA PROPRIETÀ

#### in Chieri (TO), Viale della Repubblica n. 10

- con accesso dalla scala "M", al piano primo (2° f.t.), **alloggio**, composto di ingresso su soggiorno-cucina, disimpegno, due camere, doppi servizi e ripostiglio, alle coerenze: aria su corte esclusiva sub. 187, vano scala, pianerottolo, alloggio sub. 188, salvo altre;
- al piano interrato, **cantina** alle coerenze: intercapedine, cantina sub. 190, corridoio comune, cantina sub. 188, salvo altre.

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 879 sub. 189 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 748,86 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 10, piano: S1-1; intestato \_\_\_\_\_, proprietà 1000/1000.

Si rimanda all'allegato 191.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza catastale complessiva alloggio e cantina:	91,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 113.750,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 112.000,00

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava occupato da

\_\_\_\_\_, in forza di contratto di locazione registrato a Pinerolo il 02/05/2022 al n. 1798, serie 3T (allegato 192).

Durata del contratto dal 01/05/2022 al 30/04/2025. Canone annuo € 4.560,00 (quattromilacinquecentosessanta/00) da pagarsi in rate mensili anticipate di € 380,00, oltre acconto spese per complessivi mensili € 60,00.

Si rimanda inoltre agli accertamenti esperiti presso l'Agenzia delle Entrate (allegato 1), restando inteso che quanto sopra accertato è riferito alla data della verifica e pertanto, considerate le tempistiche della vendita, chiunque intenda partecipare all'asta dovrà assumere le opportune informazioni per il tramite del Custode Giudiziario.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### GRAVAMI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO

Sulla scorta degli elementi acquisiti presso l'Archivio di Stato e l'Ufficio Territoriale di Torino - Sezione Catasto Terreni, esaminata in epoca successiva la "Relazione sulle ricerche per la

destinazione dei beni del Comune di Chieri (applicazione legge sugli usi civici)” presso il Commissariato per la liquidazione degli usi civici per il Piemonte, Liguria e Valle d’Aosta e della visura del sito della Regione Piemonte l’immobile esecutato non è gravato da censo, livello o uso civico.

#### **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 provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

**Convenzione edilizia** a rogito Notaio Giovanna Ioli di Torino del 18/04/2005 rep. 51306/18652, trascritta a Torino 2 il 16/05/2005 ai nn. 22552/14517 (allegato 2), tra il Comune di Chieri e l’Azienda Sanitaria Locale (A.S.L.) n. 8 ai sensi degli articoli 43 e 45 della L.R. n. 56 del 05/12/1977 e s.m.i., avente ad oggetto il Piano Esecutivo Convenzionato su terreni ubicati nel Comune di Chieri. Si precisa che con il medesimo atto la A.S.L. n. 8 ha ceduto gratuitamente al Comune di Chieri le aree a servizio dei lotti edificabili, individuate ai fini del rispetto degli standards di legge e necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

**Convenzione integrativa** alla suddetta convenzione a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21.09.2007 rep. 55824/21261, trascritta a Torino 2 il 11.10.2007 ai nn. 54800/32220 (allegato 3), tra il Comune di Chieri e la società esecutata unitamente ad altro soggetto attuatore.

**Convenzione edilizia** a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21.09.2007 rep. 55825/21262, trascritta a Torino 2 il 11.10.2007 ai nn. 54801/32221 (allegato 4), tra il Comune di Chieri e la società esecutata, ai sensi degli articoli 17 e 18 del D.P.R. 380/2001, relativa alla realizzazione di interventi di edilizia convenzionata per abitazione, avente validità di anni 20 dalla data di stipulazione.

Si precisa che, ai sensi dell'art. 11, a seguito di trasferimento della proprietà la parte acquirente, e successivamente i suoi eventuali aventi causa, subentra nella posizione giuridica della società esecutata concessionaria relativamente a tutti i diritti, oneri ed obblighi nascenti dalla medesima convenzione, con esclusione solamente di quelli relativi agli articoli 2, 3, 4, 5, 7 et 12.

Resta inteso che, nell’ambito della presente procedura esecutiva, il prezzo determinato non risulta vincolato ai sensi della suddetta convenzione, fermo restando che nel caso in cui l’acquirente alienasse a sua volta l’immobile entro la data di validità, questi dovrà strettamente attenersi a quanto ivi contenuto.

**Regolamento di condominio** depositato con atto a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21/12/2010 rep. 60656/24724, registrato a Torino il 12/01/2011 al n. 845 (allegato 5).

Dalla disamina di detto documento, non sono previsti specifici vincoli attinenti all’immobile in questione.

Si precisa altresì che i suddetti atti devono intendersi qui integralmente trascritti.

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

4.2.1 *Iscrizioni:*

**Ipoteca volontaria**, iscritta il 03/04/2008 a Torino 2 ai nn. 16591/3326, a favore  
, contro

Importo ipoteca: € 21.800.000,00.  
Importo capitale: € 10.900.000,00.

**Ipoteca conc. amministrativa/riscossione**, iscritta il 19/11/2021 a Torino 2 ai nn. 52115/9092,  
a favore , contro

Importo ipoteca: € 425.397,06.  
Importo capitale: € 212.698,53.

4.2.2 *Pignoramenti:*

**Pignoramento**, trascritto il 29/12/2023 a Torino 2 ai nn. 53747/40801, a favore di  
, contro

4.2.3 *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4 *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

Si rimanda all'allegato 193.

Si precisa che risulta sussistere contratto preliminare di compravendita trascritto a Torino 2 il  
27/07/2023 ai nn. 33312/25402 con atto a rogito Notaio Maria Concetta Filippone del  
24/07/2023 rep. 217874/9611 a favore di  
, ricomprensente, tra l'altro, l'immobile in oggetto.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Gestione ordinaria:	€ 211,19
Gestione riscaldamento:	€ 0,00

Si precisa inoltre che:

- le spese condominiali, attinenti come per legge agli ultimi due anni, sono state desunte dalla comunicazione pervenuta in data 12/09/2024 dall'amministratore condominiale (allegato 7);
- in considerazione delle tempistiche di trasferimento e delle disposizioni di attuazione del Codice Civile, chiunque intenda partecipare alla vendita, nella sua immediatezza, dovrà in ogni caso preliminarmente verificare la situazione debitoria sia attuale che pregressa, fermo restando che anche le eventuali pendenze che verranno computate dall'amministratore successivamente alla data suddetta resteranno a esclusivo carico dell'acquirente;
- le spese di cancellazione trascrizioni ed iscrizioni computate sono da intendersi indicative e non vincolanti in quanto tale importo sarà soggetto a variazione in considerazione del prezzo di aggiudicazione del bene;
- per quanto concerne i procedimenti giudiziari di cui al n. 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c. dalle informazioni assunte presso lo sportello del Ruolo Generale Contenziosi del Tribunale di Torino e dalle ispezioni ipotecarie eseguite a nome della società esecutata, risulta quanto prodotto nell'allegato 9.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Alla data di trascrizione del pignoramento (29/12/2023), l'immobile in oggetto risultava in capo per la piena proprietà alla società  
, in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Giuseppe Tomaselli di Torino del 17/11/2005 rep. 453743, trascritto a Torino 2 il 29/11/2005 ai nn. 57438/36318 (allegato 10), con il quale acquisiva la proprietà dell'area sulla quale edificava direttamente il compendio ricomprendente l'unità in questione.

### Dante causa

, proprietaria in  
forza di atto di devoluzione - atto amministrativo del 19/06/2000 rep. 181, trascritto a Torino 2 il 09/12/2003 ai nn. 55881/37385.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1 PRATICHE EDILIZIE:

Dagli accertamenti esperiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Chieri, il compendio immobiliare ricomprendente l'immobile in questione risulta edificato in forza di Permesso di Costruire n. 182/2006 del 15/10/2007 nonché successiva Denuncia di Inizio Attività in variante 54/2010 prot. 3756 del 05/02/2010.

Si precisa inoltre che l'agibilità è da intendersi attestata a partire dal 29/01/2012, come da dichiarazione del Comune di Chieri in data 13/09/2012.

Si rimanda all'allegato 11.

### 7.2 SITUAZIONE URBANISTICA:

Dalla disamina della documentazione urbanistica disponibile sul sito internet del Comune di Chieri, il compendio ricomprendente l'immobile in questione risulta ricadere in Area Normativa Cr29 - aree di completamento come definite all'art. 13 punto f.l.r. 56/77.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1 CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2 CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3 CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4 CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

IMMOBILE IN CHIERI (TO), VIALE DELLA REPUBBLICA N. 10

## ALLOGGIO E CANTINA PER LA PIENA PROPRIETÀ

**in Chieri (TO), Viale della Repubblica n. 10**

- con accesso dalla scala "M", al piano primo (2° f.t.), **alloggio**, composto di ingresso su soggiorno-cucina, disimpegno, due camere, doppi servizi e ripostiglio, alle coerenze: aria su corte esclusiva sub. 187, vano scala, pianerottolo, alloggio sub. 188, salvo altre;
- al piano interrato, **cantina** alle coerenze: intercapedine, cantina sub. 190, corridoio comune, cantina sub. 188, salvo altre.

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 879 sub. 189 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 748,86 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 10, piano: S1-1; intestato \_\_\_\_\_, proprietà 1000/1000.

Si rimanda all'allegato 191.

DESCRIZIONE:

Trattasi di fabbricato elevato a 4 piani fuori terra, oltre interrato, posto in zona periferica dotata dei principali servizi comunali, la cui costruzione risulta ultimata nel 2010, avente accesso pedonale dai civici 8-10 del Viale della Repubblica, nonché accessi carrai dal civico 12 del Viale della Repubblica e dal civico 5 della Via Giacinto Giordano, che presenta sinteticamente le seguenti caratteristiche: struttura portante in c.a., tetto a falde con mando di copertura in tegole; tamponamenti intonacati e tinteggiati al civile; orizzontamenti e solette balconi in laterocemento con ringhiere in ferro; serramenti esterni in pvc con interposti vetri doppi protetti da gelosie in pvc.

Ogni scala è dotata di ascensore e non dispone del servizio di portineria.

Stato manutentivo buono.





In merito ai materiali di finitura, impianti e dotazioni interne relative all'alloggio, si riferisce sinteticamente quanto segue: accesso da porta blindata; pavimentazioni in monocottura; rivestimenti in ceramica (bagno e pareti attrezzate angolo cottura); pareti intonacate e tinteggiate al civile; porte interne in legno; impianto sanitario con dotazioni ordinarie; impianto elettrico intubato sottotraccia; impianto di riscaldamento centralizzato con corpi radianti in alluminio. Stato manutentivo: buono.





Per una migliore comprensione si rimanda alla documentazione fotografica (allegato 194).

CLASSE ENERGETICA:

Dagli accertamenti effettuati presso il Sistema Informativo per la Prestazione Energetica degli Edifici della Regione Piemonte, non risultano sussistere Attestati di Prestazione Energetica.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Tenuto conto del contenuto della presente relazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della consistenza superficaria dei beni da ritenersi indicativa e non vincolante, come desumibile dalla visura catastale, del corrente stato occupazionale, dell'andamento del mercato immobiliare, delle indagini condotte, delle caratteristiche tecnico-costruttive e manutentive (vetustà, qualità e stato), delle risultanze emerse dagli accertamenti eseguiti presso i pubblici uffici e sulla località, della sussistenza delle già citate convenzioni edilizie, si ritiene di procedere alla determinazione del più probabile valore attuale di mercato dei beni eseguiti in via prudenziale, adottando un criterio di stima sintetico-comparativo, come segue:

mq. 91,00 x €/mq. 1.250,00 = € 113.750,00 (centotredicimilasettecentocinquanta/00)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **€ 113.750,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La perizia è svolta con riserva:

- sugli eventuali vizi e/o difetti occulti, non rilevabili da semplici sopralluoghi nei tempi a disposizione;
- sulla conformità normativa di tutti gli impianti;



- sulla interpretazione di tutte le normative urbanistico edilizie comunali qualora sia assente un progetto da esaminare.

Inoltre il valore finale assegnato deve intendersi nello stato di fatto e di diritto in cui il bene attualmente si trova, comprensivo di accessori e pertinenze, a corpo e non a misura, come visto e piaciuto con annessi diritti, azioni, ragioni, vincoli e servitù attive e passive, fissi ed infissi, annessi e connessi, salvo migliori e più esatti confini e dati catastali, fermo restando che chiunque intenda partecipare alla vendita giudiziaria, dovrà preventivamente verificare a propria cura e spese lo stato dei luoghi e locativo, la situazione tecnico-giuridico amministrativa senza poter vantare, a seguito di un eventuale trasferimento, qualsivoglia diritto o rivalsa nei confronti della procedura e dei suoi professionisti.

#### **VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

Alloggio e cantina € **113.750,00**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap. 8): € **0,00**

Si precisa che nel caso di specie non si applica alcuna riduzione di valore, in quanto le spese condominiali insolute sono già state decurtate ed ulteriori voci quali esemplificativamente: differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, assenza di garanzia per vizi, immediatezza vendita, ecc..., tengono già in debito conto delle determinazioni estimative qui assunte e della tipologia di vendita giudiziaria

€ **0,00**

Spese di cancellazione trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: € **992,00**

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art 568 c.p.c.: € **211,19**

Riduzione per arrotondamento: € **546,81**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova

€ **112.000,00**

## LOTTO 46

### 1. IDENTIFICAZIONE BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

#### PER LA PIENA PROPRIETÀ

##### in Chieri (TO), Viale della Repubblica n. 10

- con accesso dalla scala "M", al piano secondo (3° f.t.), **alloggio**, composto di ingresso su soggiorno-cucina, disimpegno, due camere e doppi servizi, alle coerenze: distacco verso Viale della Repubblica, alloggio sub. 191, pianerottolo, vano scala, aria su corte esclusiva sub. 186, alloggio sub. 183, salvo altre;
- al piano interrato, **cantina** alle coerenze: intercapedine, cantina sub. 191, corridoio comune, cantina sub. 189, salvo altre.

##### in Chieri (TO)

##### con accesso carraio da Via Giacinto Giordano n. 5 e Viale della Repubblica n. 12

- al piano interrato, **autorimessa privata** alle coerenze: corsia di manovra, autorimessa sub. 103, corridoio comune, autorimessa sub. 105, salvo altre.

#### Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 879 sub. 190 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 673,98 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 10, piano: S1-2;
- foglio 52 particella 879 sub. 104 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 15 m<sup>2</sup>, rendita 80,57 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 5 - Viale della Repubblica n. 12, piano: S1;

intestati \_\_\_\_\_, proprietà  
1000/1000.

Si rimanda all'allegato 195.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza catastale complessiva alloggio e cantina: 86,00 m<sup>2</sup>  
Consistenza catastale complessiva autorimessa: 16,00 m<sup>2</sup>

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto  
in cui si trova: € 125.700,00  
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto  
e di diritto in cui si trova: € 124.000,00

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Al momento del sopralluogo gli immobili risultavano occupati da

\_\_\_\_\_, in forza di contratto di locazione registrato a  
Pinerolo il 26/07/2017 al n. 3248, serie 3T (allegato 196).

Durata del contratto dal 01/09/2017 al 31/08/2021, prorogato fino al 31/08/2025. Canone annuo  
€ 5.280,00 (cinquemiladuecentootanta/00) da pagarsi in rate mensili anticipate di € 440,00, oltre  
acconto spese per complessivi mensili € 60,00.

Si rimanda inoltre agli accertamenti esperiti presso l'Agenzia delle Entrate (allegato 1), restando inteso che quanto sopra accertato è riferito alla data della verifica e pertanto, considerate le tempistiche della vendita, chiunque intenda partecipare all'asta dovrà assumere le opportune informazioni per il tramite del Custode Giudiziario.

#### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

##### GRAVAMI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO

Sulla scorta degli elementi acquisiti presso l'Archivio di Stato e l'Ufficio Territoriale di Torino - Sezione Catasto Terreni, esaminata in epoca successiva la "Relazione sulle ricerche per la destinazione dei beni del Comune di Chieri (applicazione legge sugli usi civici)" presso il Commissariato per la liquidazione degli usi civici per il Piemonte, Liguria e Valle d'Aosta e della visura del sito della Regione Piemonte l'immobile esecutato non è gravato da censo, livello o uso civico.

#### **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 provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

**Convenzione edilizia** a rogito Notaio Giovanna Ioli di Torino del 18/04/2005 rep. 51306/18652, trascritta a Torino 2 il 16/05/2005 ai nn. 22552/14517 (allegato 2), tra il Comune di Chieri e l'Azienda Sanitaria Locale (A.S.L.) n. 8 ai sensi degli articoli 43 e 45 della L.R. n. 56 del 05/12/1977 e s.m.i., avente ad oggetto il Piano Esecutivo Convenzionato su terreni ubicati nel Comune di Chieri. Si precisa che con il medesimo atto la A.S.L. n. 8 ha ceduto gratuitamente al Comune di Chieri le aree a servizio dei lotti edificabili, individuate ai fini del rispetto degli standards di legge e necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

**Convenzione integrativa** alla suddetta convenzione a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21.09.2007 rep. 55824/21261, trascritta a Torino 2 il 11.10.2007 ai nn. 54800/32220 (allegato 3), tra il Comune di Chieri e la società esecutata unitamente ad altro soggetto attuatore.

**Convenzione edilizia** a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21.09.2007 rep. 55825/21262, trascritta a Torino 2 il 11.10.2007 ai nn. 54801/32221 (allegato 4), tra il Comune di Chieri e la società esecutata, ai sensi degli articoli 17 e 18 del D.P.R. 380/2001, relativa alla realizzazione di interventi di edilizia convenzionata per abitazione, avente validità di anni 20 dalla data di stipulazione.

Si precisa che, ai sensi dell'art. 11, a seguito di trasferimento della proprietà la parte acquirente, e successivamente i suoi eventuali aventi causa, subentra nella posizione giuridica della società esecutata concessionaria relativamente a tutti i diritti, oneri ed obblighi nascenti dalla medesima convenzione, con esclusione solamente di quelli relativi agli articoli 2, 3, 4, 5, 7 e 12.

Resta inteso che, nell'ambito della presente procedura esecutiva, il prezzo determinato non risulta vincolato ai sensi della suddetta convenzione, fermo restando che nel caso in cui l'acquirente alienasse a sua volta l'immobile entro la data di validità, questi dovrà strettamente attenersi a quanto ivi contenuto.

**Regolamento di condominio** depositato con atto a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21/12/2010 rep. 60656/24724, registrato a Torino il 12/01/2011 al n. 845 (allegato 5).

Dalla disamina di detto documento, non sono previsti specifici vincoli attinenti all'immobile in questione.

Si precisa altresì che i suddetti atti devono intendersi qui integralmente trascritti.

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

##### *4.2.1 Iscrizioni:*

**Ipoteca volontaria**, iscritta il 03/04/2008 a Torino 2 ai nn. 16591/3326, a favore  
, contro

Importo ipoteca: € 21.800.000,00.  
Importo capitale: € 10.900.000,00.

**Ipoteca conc. amministrativa/riscossione**, iscritta il 19/11/2021 a Torino 2 ai nn. 52115/9092,  
a favore , contro

Importo ipoteca: € 425.397,06.  
Importo capitale: € 212.698,53.

##### *4.2.2 Pignoramenti:*

**Pignoramento**, trascritto il 29/12/2023 a Torino 2 ai nn. 53747/40801, a favore di  
, contro

##### *4.2.3 Altre trascrizioni: Nessuna.*

##### *4.2.4 Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

Si rimanda all'allegato 197.

Si precisa che risulta sussistere contratto preliminare di compravendita trascritto a Torino 2 il 27/07/2023 ai nn. 33312/25402 con atto a rogito Notaio Maria Concetta Filippone del 24/07/2023 rep. 217874/9611 a favore di  
, ricomprensente, tra l'altro, gli immobili in oggetto.

#### **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

##### Alloggio e cantina

Gestione ordinaria:	€ 195,69
Gestione riscaldamento:	€ 0,00

##### Autorimessa privata

Gestione ordinaria:	€ 4,23
---------------------	--------

Si precisa inoltre che:

- le spese condominiali, attinenti come per legge agli ultimi due anni, sono state desunte dalla comunicazione pervenuta in data 12/09/2024 dall'amministratore condominiale (allegato 7);
- in considerazione delle tempistiche di trasferimento e delle disposizioni di attuazione del

Codice Civile, chiunque intenda partecipare alla vendita, nella sua immediatezza, dovrà in ogni caso preliminarmente verificare la situazione debitoria sia attuale che pregressa, fermo restando che anche le eventuali pendenze che verranno computate dall'amministratore successivamente alla data suddetta resteranno a esclusivo carico dell'acquirente;

- le spese di cancellazione trascrizioni ed iscrizioni computate sono da intendersi indicative e non vincolanti in quanto tale importo sarà soggetto a variazione in considerazione del prezzo di aggiudicazione del bene;
- per quanto concerne i procedimenti giudiziari di cui al n. 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c. dalle informazioni assunte presso lo sportello del Ruolo Generale Contenziosi del Tribunale di Torino e dalle ispezioni ipotecarie eseguite a nome della società esecutata, risulta quanto prodotto nell'allegato 9.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Alla data di trascrizione del pignoramento (29/12/2023), l'immobile in oggetto risultava in capo per la piena proprietà alla società

, in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Giuseppe Tomaselli di Torino del 17/11/2005 rep. 453743, trascritto a Torino 2 il 29/11/2005 ai nn. 57438/36318 (allegato 10), con il quale acquisiva la proprietà dell'area sulla quale edificava direttamente il compendio ricomprendente l'unità in questione.

### Dante causa

, proprietaria in forza di atto di devoluzione - atto amministrativo del 19/06/2000 rep. 181, trascritto a Torino 2 il 09/12/2003 ai nn. 55881/37385.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1 PRATICHE EDILIZIE:

Dagli accertamenti esperiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Chieri, il compendio immobiliare ricomprendente l'immobile in questione risulta edificato in forza di Permesso di Costruire n. 182/2006 del 15/10/2007 nonché successiva Denuncia di Inizio Attività in variante 54/2010 prot. 3756 del 05/02/2010.

Si precisa inoltre che l'agibilità è da intendersi attestata a partire dal 29/01/2012, come da dichiarazione del Comune di Chieri in data 13/09/2012.

Si rimanda all'allegato 11.

### 7.2 SITUAZIONE URBANISTICA:

Dalla disamina della documentazione urbanistica disponibile sul sito internet del Comune di Chieri, il compendio ricomprendente l'immobile in questione risulta ricadere in Area Normativa Cr29 - aree di completamento come definite all'art. 13 punto f.l.r. 56/77.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1 CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2 CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3 CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4 CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

IMMOBILI IN CHIERI (TO), VIALE DELLA REPUBBLICA N. 10  
VIA GIACINTO GIORDANO N. 5 / VIALE DELLA REPUBBLICA N. 12  
**ALLOGGIO, CANTINA E AUTORIMESSA PRIVATA  
PER LA PIENA PROPRIETÀ**

**in Chieri (TO), Viale della Repubblica n. 10**

- con accesso dalla scala "M", al piano secondo (3° f.t.), **alloggio**, composto di ingresso su soggiorno-cucina, disimpegno, due camere e doppi servizi, alle coerenze: distacco verso Viale della Repubblica, alloggio sub. 191, pianerottolo, vano scala, aria su corte esclusiva sub. 186, alloggio sub. 183, salvo altre;
- al piano interrato, **cantina** alle coerenze: intercapedine, cantina sub. 191, corridoio comune, cantina sub. 189, salvo altre.

**in Chieri (TO)**

**con accesso carraio da Via Giacinto Giordano n. 5 e Viale della Repubblica n. 12**

- al piano interrato, **autorimessa privata** alle coerenze: corsia di manovra, autorimessa sub. 103, corridoio comune, autorimessa sub. 105, salvo altre.

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 879 sub. 190 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 673,98 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 10, piano: S1-2;
- foglio 52 particella 879 sub. 104 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 15 m<sup>2</sup>, rendita 80,57 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 5 - Viale della Repubblica n. 12, piano: S1;

intestati \_\_\_\_\_, proprietà  
1000/1000.

Si rimanda all'allegato 195.

DESCRIZIONE:

Trattasi di fabbricato elevato a 4 piani fuori terra, oltre interrato, posto in zona periferica dotata dei principali servizi comunali, la cui costruzione risulta ultimata nel 2010, avente accesso pedonale dai civici 8-10 del Viale della Repubblica, nonché accessi carrai dal civico 12 del Viale della Repubblica e dal civico 5 della Via Giacinto Giordano, che presenta sinteticamente le seguenti caratteristiche: struttura portante in c.a., tetto a falde con mando di copertura in tegole; tamponamenti intonacati e tinteggiati al civile; orizzontamenti e solette balconi in laterocemento con ringhiere in ferro; serramenti esterni in pvc con interposti vetri doppi protetti da gelosie in pvc.

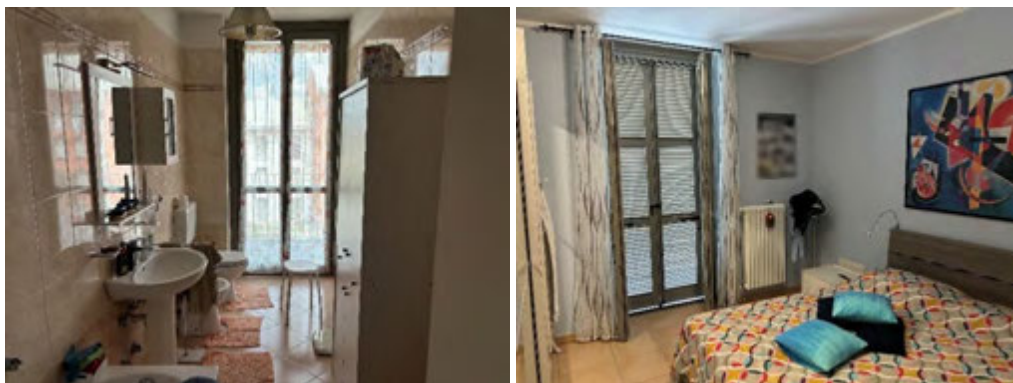
Ogni scala è dotata di ascensore e non dispone del servizio di portineria.

Stato manutentivo buono.

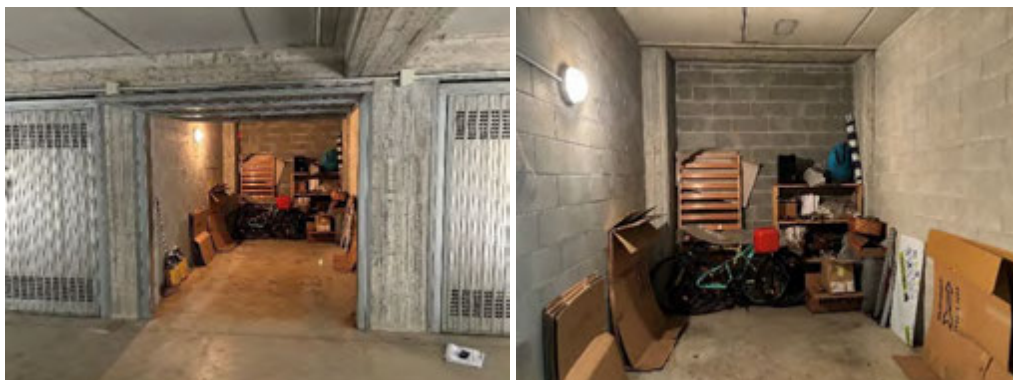


In merito ai materiali di finitura, impianti e dotazioni interne relative all'alloggio, si riferisce sinteticamente quanto segue: accesso da porta blindata; pavimentazioni in monocottura; rivestimenti in ceramica (bagno e pareti attrezzate angolo cottura); pareti intonacate e tinteggiate al civile; porte interne in legno; impianto sanitario con dotazioni ordinarie; impianto elettrico intubato sottotraccia; impianto di riscaldamento centralizzato con corpi radianti in alluminio. Stato manutentivo: buono.





In merito all'autorimessa si riferisce sinteticamente quanto segue: accesso da portone basculante in lamiera zincata; pavimentazione in battuto di cemento liscio; pareti al grezzo in blocchi di cls; impianto elettrico intubato e graffiato a muro; assenza di ulteriori impianti. Stato manutentivo: buono.



Per una migliore comprensione si rimanda alla documentazione fotografica (allegato 198).

CLASSE ENERGETICA:

Dagli accertamenti effettuati presso il Sistema Informativo per la Prestazione Energetica degli Edifici della Regione Piemonte, non risultano sussistere Attestati di Prestazione Energetica.



CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Tenuto conto del contenuto della presente relazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della consistenza superficiaria dei beni da ritenersi indicativa e non vincolante, come desumibile dalla visura catastale, del corrente stato occupazionale, dell'andamento del mercato immobiliare, delle indagini condotte, delle caratteristiche tecnico-costruttive e manutentive (vetustà, qualità e stato), delle risultanze emerse dagli accertamenti eseguiti presso i pubblici uffici e sulla località, della sussistenza delle già citate convenzioni edilizie, si ritiene di procedere alla determinazione del più probabile valore attuale di mercato dei beni eseguiti in via prudentiale, adottando un criterio di stima sintetico-comparativo, come segue:

alloggio e cantina - mq. 86,00 x €/mq. 1.350,00 = € 116.100,00  
autorimessa - mq. 16,00 x €/mq. 600,00 = 9.600,00

e così per complessivi € 125.700,00 (centoventicinquemilasettecento/00)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **€ 125.700,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La perizia è svolta con riserva:

- sugli eventuali vizi e/o difetti occulti, non rilevabili da semplici sopralluoghi nei tempi a disposizione;
- sulla conformità normativa di tutti gli impianti;
- sulla interpretazione di tutte le normative urbanistico edilizie comunali qualora sia assente un progetto da esaminare.

Inoltre il valore finale assegnato deve intendersi nello stato di fatto e di diritto in cui il bene attualmente si trova, comprensivo di accessori e pertinenze, a corpo e non a misura, come visto e piaciuto con annessi diritti, azioni, vincoli e servitù attive e passive, fissi ed infissi, annessi e connessi, salvo migliori e più esatti confini e dati catastali, fermo restando che chiunque intenda partecipare alla vendita giudiziaria, dovrà preventivamente verificare a propria cura e spese lo stato dei luoghi e locativo, la situazione tecnico-giuridico amministrativa senza poter vantare, a seguito di un eventuale trasferimento, qualsivoglia diritto o rivalsa nei confronti della procedura e dei suoi professionisti.

### VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

Alloggio, cantina e autorimessa **€ 125.700,00**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap. 8): **€ 0,00**

401

---

Relazione estimativa di Consulenza Tecnica d'Ufficio

Procedura esecutiva n. 2/2024 R.G.E.

promossa da:

contro:

Si precisa che nel caso di specie non si applica alcuna riduzione di valore, in quanto le spese condominiali insolte sono già state decurtate ed ulteriori voci quali esemplificativamente: differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, assenza di garanzia per vizi, immediatezza vendita, ecc..., tengono già in debito conto delle determinazioni estimative qui assunte e della tipologia di vendita giudiziaria

	€	0,00
Spese di cancellazione trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€	1.052,00
Spese condominiali insolte ai sensi dell'art 568 c.p.c.:	€	199,92
Riduzione per arrotondamento:	€	448,08
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova		
	€	<b>124.000,00</b>

## LOTTO 47

### 1. IDENTIFICAZIONE BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

#### PER LA PIENA PROPRIETÀ

##### in Chieri (TO), Viale della Repubblica n. 10

- con accesso dalla scala "M", al piano secondo (3° f.t.), **alloggio**, composto di ingresso su soggiorno-cucina, disimpegno, due camere, doppi servizi e ripostiglio, alle coerenze: aria su corte esclusiva sub. 187, vano scala, pianerottolo, alloggio sub. 190, salvo altre;
- al piano interrato, **cantina** alle coerenze: intercapedine, cantina sub. 193, corridoio comune, cantina sub. 190, salvo altre.

##### in Chieri (TO)

##### con accesso carraio da Via Giacinto Giordano n. 5 e Viale della Repubblica n. 12

- al piano interrato, **autorimessa privata** alle coerenze: corsia di manovra, vano scala, corridoio comune, autorimessa sub. 99, salvo altre.

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 879 sub. 191 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 748,86 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 10, piano: S1-2;
- foglio 52 particella 879 sub. 98 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 15 m<sup>2</sup>, rendita 80,57 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 5 - Viale della Repubblica n. 12, piano: S1;

intestati , proprietà  
1000/1000.

Si rimanda all'allegato 199.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza catastale complessiva alloggio e cantina: 88,00 m<sup>2</sup>  
Consistenza catastale complessiva autorimessa: 16,00 m<sup>2</sup>

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto  
in cui si trova: € 128.400,00  
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto  
e di diritto in cui si trova: € 127.000,00

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Al momento del sopralluogo gli immobili risultavano occupati da

, in forza di contratto di locazione registrato a Pinerolo il 07/04/2016 al n. 1734, serie 3T (allegato 200).

Durata del contratto dal 01/05/2016 al 30/04/2020, prorogato fino al 30/04/2028. Canone annuo € 5.700,00 (cinquemilasettecento/00) da pagarsi in rate mensili anticipate di € 475,00, oltre acconto spese per complessivi mensili € 75,00.

Si rimanda inoltre agli accertamenti esperiti presso l'Agenzia delle Entrate (allegato 1), restando

inteso che quanto sopra accertato è riferito alla data della verifica e pertanto, considerate le tempistiche della vendita, chiunque intenda partecipare all'asta dovrà assumere le opportune informazioni per il tramite del Custode Giudiziario.

#### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

##### GRAVAMI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO

Sulla scorta degli elementi acquisiti presso l'Archivio di Stato e l'Ufficio Territoriale di Torino - Sezione Catasto Terreni, esaminata in epoca successiva la "Relazione sulle ricerche per la destinazione dei beni del Comune di Chieri (applicazione legge sugli usi civici)" presso il Commissariato per la liquidazione degli usi civici per il Piemonte, Liguria e Valle d'Aosta e della visura del sito della Regione Piemonte l'immobile esecutato non è gravato da censo, livello o uso civico.

#### **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 provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

**Convenzione edilizia** a rogito Notaio Giovanna Ioli di Torino del 18/04/2005 rep. 51306/18652, trascritta a Torino 2 il 16/05/2005 ai nn. 22552/14517 (allegato 2), tra il Comune di Chieri e l'Azienda Sanitaria Locale (A.S.L.) n. 8 ai sensi degli articoli 43 e 45 della L.R. n. 56 del 05/12/1977 e s.m.i., avente ad oggetto il Piano Esecutivo Convenzionato su terreni ubicati nel Comune di Chieri. Si precisa che con il medesimo atto la A.S.L. n. 8 ha ceduto gratuitamente al Comune di Chieri le aree a servizio dei lotti edificabili, individuate ai fini del rispetto degli standards di legge e necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

**Convenzione integrativa** alla suddetta convenzione a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21.09.2007 rep. 55824/21261, trascritta a Torino 2 il 11.10.2007 ai nn. 54800/32220 (allegato 3), tra il Comune di Chieri e la società esecutata unitamente ad altro soggetto attuatore.

**Convenzione edilizia** a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21.09.2007 rep. 55825/21262, trascritta a Torino 2 il 11.10.2007 ai nn. 54801/32221 (allegato 4), tra il Comune di Chieri e la società esecutata, ai sensi degli articoli 17 e 18 del D.P.R. 380/2001, relativa alla realizzazione di interventi di edilizia convenzionata per abitazione, avente validità di anni 20 dalla data di stipulazione.

Si precisa che, ai sensi dell'art. 11, a seguito di trasferimento della proprietà la parte acquirente, e successivamente i suoi eventuali aventi causa, subentra nella posizione giuridica della società esecutata concessionaria relativamente a tutti i diritti, oneri ed obblighi nascenti dalla medesima convenzione, con esclusione solamente di quelli relativi agli articoli 2, 3, 4, 5, 7 e 12.

Resta inteso che, nell'ambito della presente procedura esecutiva, il prezzo determinato non risulta vincolato ai sensi della suddetta convenzione, fermo restando che nel caso in cui l'acquirente alienasse a sua volta l'immobile entro la data di validità, questi dovrà strettamente attenersi a quanto ivi contenuto.

**Regolamento di condominio** depositato con atto a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21/12/2010 rep. 60656/24724, registrato a Torino il 12/01/2011 al n. 845 (allegato 5).

Dalla disamina di detto documento, non sono previsti specifici vincoli attinenti all'immobile in

questione.

Si precisa altresì che i suddetti atti devono intendersi qui integralmente trascritti.

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

##### *4.2.1 Iscrizioni:*

**Ipoteca volontaria**, iscritta il 03/04/2008 a Torino 2 ai nn. 16591/3326, a favore  
, contro

Importo ipoteca: € 21.800.000,00.  
Importo capitale: € 10.900.000,00.

**Ipoteca conc. amministrativa/riscossione**, iscritta il 19/11/2021 a Torino 2 ai nn. 52115/9092,  
a favore , contro

Importo ipoteca: € 425.397,06.  
Importo capitale: € 212.698,53.

##### *4.2.2 Pignoramenti:*

**Pignoramento**, trascritto il 29/12/2023 a Torino 2 ai nn. 53747/40801, a favore di  
, contro

##### *4.2.3 Altre trascrizioni: Nessuna.*

##### *4.2.4 Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

Si rimanda all'allegato 201.

Si precisa che risulta sussistere contratto preliminare di compravendita trascritto a Torino 2 il 27/07/2023 ai nn. 33312/25402 con atto a rogito Notaio Maria Concetta Filippone del 24/07/2023 rep. 217874/9611 a favore di  
, ricomprensente, tra l'altro, gli immobili in oggetto.

#### **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

##### Alloggio e cantina

Gestione ordinaria: € 204,58  
Gestione riscaldamento: € 0,00

##### Autorimessa privata

Gestione ordinaria: € 5,74

Si precisa inoltre che:

- le spese condominiali, attinenti come per legge agli ultimi due anni, sono state desunte dalla comunicazione pervenuta in data 12/09/2024 dall'amministratore condominiale (allegato 7);
- in considerazione delle tempistiche di trasferimento e delle disposizioni di attuazione del Codice Civile, chiunque intenda partecipare alla vendita, nella sua immediatezza, dovrà in

- ogni caso preliminarmente verificare la situazione debitoria sia attuale che pregressa, fermo restando che anche le eventuali pendenze che verranno computate dall'amministratore successivamente alla data suddetta resteranno a esclusivo carico dell'acquirente;
- le spese di cancellazione trascrizioni ed iscrizioni computate sono da intendersi indicative e non vincolanti in quanto tale importo sarà soggetto a variazione in considerazione del prezzo di aggiudicazione del bene;
  - per quanto concerne i procedimenti giudiziari di cui al n. 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c. dalle informazioni assunte presso lo sportello del Ruolo Generale Contenziosi del Tribunale di Torino e dalle ispezioni ipotecarie eseguite a nome della società esecutata, risulta quanto prodotto nell'allegato 9.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Alla data di trascrizione del pignoramento (29/12/2023), l'immobile in oggetto risultava in capo per la piena proprietà alla società

, in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Giuseppe Tomaselli di Torino del 17/11/2005 rep. 453743, trascritto a Torino 2 il 29/11/2005 ai nn. 57438/36318 (allegato 10), con il quale acquisiva la proprietà dell'area sulla quale edificava direttamente il compendio ricomprendente l'unità in questione.

### Dante causa

, proprietaria in forza di atto di devoluzione - atto amministrativo del 19/06/2000 rep. 181, trascritto a Torino 2 il 09/12/2003 ai nn. 55881/37385.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1 PRATICHE EDILIZIE:

Dagli accertamenti esperiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Chieri, il compendio immobiliare ricomprendente l'immobile in questione risulta edificato in forza di Permesso di Costruire n. 182/2006 del 15/10/2007 nonché successiva Denuncia di Inizio Attività in variante 54/2010 prot. 3756 del 05/02/2010.

Si precisa inoltre che l'agibilità è da intendersi attestata a partire dal 29/01/2012, come da dichiarazione del Comune di Chieri in data 13/09/2012.

Si rimanda all'allegato 11.

### 7.2 SITUAZIONE URBANISTICA:

Dalla disamina della documentazione urbanistica disponibile sul sito internet del Comune di Chieri, il compendio ricomprendente l'immobile in questione risulta ricadere in Area Normativa Cr29 - aree di completamento come definite all'art. 13 punto f.l.r. 56/77.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1 CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2 CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3 CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4 CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

IMMOBILI IN CHIERI (TO), VIALE DELLA REPUBBLICA N. 10  
VIA GIACINTO GIORDANO N. 5 / VIALE DELLA REPUBBLICA N. 12  
**ALLOGGIO, CANTINA E AUTORIMESSA PRIVATA  
PER LA PIENA PROPRIETÀ**

**in Chieri (TO), Viale della Repubblica n. 10**

- con accesso dalla scala "M", al piano secondo (3° f.t.), **alloggio**, composto di ingresso su soggiorno-cucina, disimpegno, due camere, doppi servizi e ripostiglio, alle coerenze: aria su corte esclusiva sub. 187, vano scala, pianerottolo, alloggio sub. 190, salvo altre;
- al piano interrato, **cantina** alle coerenze: intercapedine, cantina sub. 193, corridoio comune, cantina sub. 190, salvo altre.

**in Chieri (TO)**

**con accesso carraio da Via Giacinto Giordano n. 5 e Viale della Repubblica n. 12**

- al piano interrato, **autorimessa privata** alle coerenze: corsia di manovra, vano scala, corridoio comune, autorimessa sub. 99, salvo altre.

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 879 sub. 191 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 748,86 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 10, piano: S1-2;
- foglio 52 particella 879 sub. 98 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 15 m<sup>2</sup>, rendita 80,57 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 5 - Viale della Repubblica n. 12, piano: S1;

intestati \_\_\_\_\_, proprietà  
1000/1000.

Si rimanda all'allegato 199.

DESCRIZIONE:

Trattasi di fabbricato elevato a 4 piani fuori terra, oltre interrato, posto in zona periferica dotata dei principali servizi comunali, la cui costruzione risulta ultimata nel 2010, avente accesso pedonale dai civici 8-10 del Viale della Repubblica, nonché accessi carrai dal civico 12 del Viale della Repubblica e dal civico 5 della Via Giacinto Giordano, che presenta sinteticamente le seguenti caratteristiche: struttura portante in c.a., tetto a falde con mando di copertura in tegole; tamponamenti intonacati e tinteggiati al civile; orizzontamenti e solette balconi in laterocemento con ringhiere in ferro; serramenti esterni in pvc con interposti vetri doppi protetti da gelosie in pvc.

Ogni scala è dotata di ascensore e non dispone del servizio di portineria.  
Stato manutentivo buono.



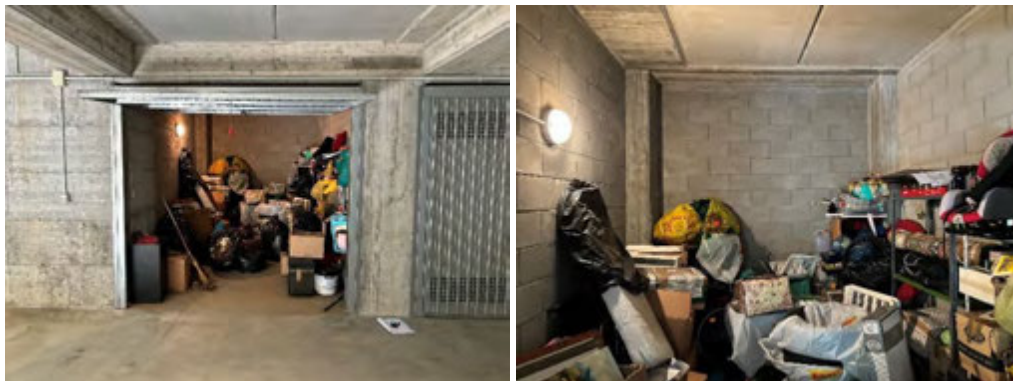
In merito ai materiali di finitura, impianti e dotazioni interne relative all'alloggio, si riferisce sinteticamente quanto segue: accesso da porta blindata; pavimentazioni in monocottura; rivestimenti in ceramica (bagno e pareti attrezzate angolo cottura); pareti intonacate e tinteggiate al civile; porte interne in legno; impianto sanitario con dotazioni ordinarie; impianto elettrico intubato sottotraccia; impianto di riscaldamento centralizzato con corpi radianti in alluminio. Stato manutentivo: buono.







In merito all'autorimessa si riferisce sinteticamente quanto segue: accesso da portone basculante in lamiera zincata; pavimentazione in battuto di cemento liscio; pareti al grezzo in blocchi di cls; impianto elettrico intubato e graffiato a muro; assenza di ulteriori impianti. Stato manutentivo: buono.



Per una migliore comprensione si rimanda alla documentazione fotografica (allegato 202).

CLASSE ENERGETICA:

Dagli accertamenti effettuati presso il Sistema Informativo per la Prestazione Energetica degli Edifici della Regione Piemonte, non risultano sussistere Attestati di Prestazione Energetica.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Tenuto conto del contenuto della presente relazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della consistenza superficiaria dei beni da ritenersi indicativa e non vincolante, come desumibile dalla visura catastale, del corrente stato occupazionale, dell'andamento del mercato immobiliare, delle indagini condotte, delle caratteristiche tecnico-costruttive e manutentive (vetustà, qualità e stato), delle risultanze emerse dagli accertamenti eseguiti presso i pubblici uffici e sulla località, della sussistenza delle già citate convenzioni edilizie, si ritiene di procedere alla determinazione del più probabile valore attuale di mercato dei beni eseguiti in via prudentiale, adottando un criterio di stima sintetico-comparativo, come segue:

alloggio e cantina - mq. 88,00 x €/mq. 1.350,00 = € 118.800,00

autorimessa - mq. 16,00 x €/mq. 600,00 = 9.600,00

e così per complessivi € 128.400,00 (centoventottomilaquattrocento/00)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **€ 128.400,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La perizia è svolta con riserva:

- sugli eventuali vizi e/o difetti occulti, non rilevabili da semplici sopralluoghi nei tempi a disposizione;
- sulla conformità normativa di tutti gli impianti;
- sulla interpretazione di tutte le normative urbanistico edilizie comunali qualora sia assente un progetto da esaminare.

Inoltre il valore finale assegnato deve intendersi nello stato di fatto e di diritto in cui il bene attualmente si trova, comprensivo di accessori e pertinenze, a corpo e non a misura, come visto e piaciuto con annessi diritti, azioni, ragioni, vincoli e servitù attive e passive, fissi ed infissi, annessi e connessi, salvo migliori e più esatti confini e dati catastali, fermo restando che chiunque intenda partecipare alla vendita giudiziaria, dovrà preventivamente verificare a propria cura e spese lo stato dei luoghi e locativo, la situazione tecnico-giuridico amministrativa senza poter vantare, a seguito di un eventuale trasferimento, qualsivoglia diritto o rivalsa nei confronti della procedura e dei suoi professionisti.

### VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

Alloggio, cantina e autorimessa **€ 128.400,00**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap. 8): **€ 0,00**

410

---

Relazione estimativa di Consulenza Tecnica d'Ufficio

Procedura esecutiva n. 2/2024 R.G.E.

promossa da:

contro:

Si precisa che nel caso di specie non si applica alcuna riduzione di valore, in quanto le spese condominiali insolute sono già state decurtate ed ulteriori voci quali esemplificativamente: differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, assenza di garanzia per vizi, immediatezza vendita, ecc..., tengono già in debito conto delle determinazioni estimative qui assunte e della tipologia di vendita giudiziaria

	€	0,00
Spese di cancellazione trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€	1.065,00
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art 568 c.p.c.:	€	210,32
Riduzione per arrotondamento:	€	124,68
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova		<b>€ 127.000,00</b>

## LOTTO 48

### 1. IDENTIFICAZIONE BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

#### PER LA PIENA PROPRIETÀ

#### in Chieri (TO), Viale della Repubblica n. 10

- con accesso dalla scala "M", al piano terzo (4° f.t.), **alloggio**, composto di ingresso su soggiorno-cucina, disimpegno, due camere e doppi servizi, alle coerenze: distacco verso Viale della Repubblica, alloggio sub. 193, pianerottolo, vano scala, aria su corte esclusiva sub. 186, alloggio sub. 185, salvo altre;
- al piano interrato, **cantina** alle coerenze: intercapedine, cantina sub. 186, corridoio comune a tre lati, salvo altre.

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 879 sub. 192 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 673,98 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 10, piano: S1-3; intestato \_\_\_\_\_, proprietà 1000/1000.

Si rimanda all'allegato 203.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza catastale complessiva alloggio e cantina:	87,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 121.800,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 120.000,00

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava occupato da

\_\_\_\_\_, in forza di contratto di locazione registrato a Pinerolo il 17/11/2018 al n. 4949, serie 3T (allegato 204).

Durata del contratto dal 01/01/2019 al 31/12/2022, prorogato fino al 31/12/2027. Canone annuo € 4.800,00 (quattromilaottocento/00) da pagarsi in rate mensili anticipate di € 400,00, oltre acconto spese per complessivi mensili € 60,00.

Si rimanda inoltre agli accertamenti esperiti presso l'Agenzia delle Entrate (allegato 1), restando inteso che quanto sopra accertato è riferito alla data della verifica e pertanto, considerate le tempistiche della vendita, chiunque intenda partecipare all'asta dovrà assumere le opportune informazioni per il tramite del Custode Giudiziario.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### GRAVAMI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO

Sulla scorta degli elementi acquisiti presso l'Archivio di Stato e l'Ufficio Territoriale di Torino

- Sezione Catasto Terreni, esaminata in epoca successiva la “Relazione sulle ricerche per la destinazione dei beni del Comune di Chieri (applicazione legge sugli usi civici)” presso il Commissariato per la liquidazione degli usi civici per il Piemonte, Liguria e Valle d’Aosta e della misura del sito della Regione Piemonte l’immobile esecutato non è gravato da censo, livello o uso civico.

#### **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 provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

**Convenzione edilizia** a rogito Notaio Giovanna Ioli di Torino del 18/04/2005 rep. 51306/18652, trascritta a Torino 2 il 16/05/2005 ai nn. 22552/14517 (allegato 2), tra il Comune di Chieri e l’Azienda Sanitaria Locale (A.S.L.) n. 8 ai sensi degli articoli 43 e 45 della L.R. n. 56 del 05/12/1977 e s.m.i., avente ad oggetto il Piano Esecutivo Convenzionato su terreni ubicati nel Comune di Chieri. Si precisa che con il medesimo atto la A.S.L. n. 8 ha ceduto gratuitamente al Comune di Chieri le aree a servizio dei lotti edificabili, individuate ai fini del rispetto degli standards di legge e necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

**Convenzione integrativa** alla suddetta convenzione a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21.09.2007 rep. 55824/21261, trascritta a Torino 2 il 11.10.2007 ai nn. 54800/32220 (allegato 3), tra il Comune di Chieri e la società esecutata unitamente ad altro soggetto attuatore.

**Convenzione edilizia** a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21.09.2007 rep. 55825/21262, trascritta a Torino 2 il 11.10.2007 ai nn. 54801/32221 (allegato 4), tra il Comune di Chieri e la società esecutata, ai sensi degli articoli 17 e 18 del D.P.R. 380/2001, relativa alla realizzazione di interventi di edilizia convenzionata per abitazione, avente validità di anni 20 dalla data di stipulazione.

Si precisa che, ai sensi dell'art. 11, a seguito di trasferimento della proprietà la parte acquirente, e successivamente i suoi eventuali aventi causa, subentra nella posizione giuridica della società esecutata concessionaria relativamente a tutti i diritti, oneri ed obblighi nascenti dalla medesima convenzione, con esclusione solamente di quelli relativi agli articoli 2, 3, 4, 5, 7 et 12.

Resta inteso che, nell’ambito della presente procedura esecutiva, il prezzo determinato non risulta vincolato ai sensi della suddetta convenzione, fermo restando che nel caso in cui l’acquirente alienasse a sua volta l’immobile entro la data di validità, questi dovrà strettamente attenersi a quanto ivi contenuto.

**Regolamento di condominio** depositato con atto a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21/12/2010 rep. 60656/24724, registrato a Torino il 12/01/2011 al n. 845 (allegato 5). Dalla disamina di detto documento, non sono previsti specifici vincoli attinenti all’immobile in questione.

Si precisa altresì che i suddetti atti devono intendersi qui integralmente trascritti.

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

4.2.1 *Iscrizioni:*

**Ipoteca volontaria**, iscritta il 03/04/2008 a Torino 2 ai nn. 16591/3326, a favore  
, contro

Importo ipoteca: € 21.800.000,00.  
Importo capitale: € 10.900.000,00.

**Ipoteca conc. amministrativa/riscossione**, iscritta il 19/11/2021 a Torino 2 ai nn. 52115/9092,  
a favore , contro

Importo ipoteca: € 425.397,06.  
Importo capitale: € 212.698,53.

4.2.2 *Pignoramenti:*

**Pignoramento**, trascritto il 29/12/2023 a Torino 2 ai nn. 53747/40801, a favore di  
, contro

4.2.3 *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4 *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

Si rimanda all'allegato 205.

Si precisa che risulta sussistere contratto preliminare di compravendita trascritto a Torino 2 il  
27/07/2023 ai nn. 33312/25402 con atto a rogito Notaio Maria Concetta Filippone del  
24/07/2023 rep. 217874/9611 a favore di  
, ricomprensente, tra l'altro, l'immobile in oggetto.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Gestione ordinaria:	€ 253,72
Gestione riscaldamento:	€ 0,00

Si precisa inoltre che:

- le spese condominiali, attinenti come per legge agli ultimi due anni, sono state desunte dalla comunicazione pervenuta in data 12/09/2024 dall'amministratore condominiale (allegato 7);
- in considerazione delle tempistiche di trasferimento e delle disposizioni di attuazione del Codice Civile, chiunque intenda partecipare alla vendita, nella sua immediatezza, dovrà in ogni caso preliminarmente verificare la situazione debitoria sia attuale che pregressa, fermo restando che anche le eventuali pendenze che verranno computate dall'amministratore successivamente alla data suddetta resteranno a esclusivo carico dell'acquirente;
- le spese di cancellazione trascrizioni ed iscrizioni computate sono da intendersi indicative e non vincolanti in quanto tale importo sarà soggetto a variazione in considerazione del prezzo di aggiudicazione del bene;
- per quanto concerne i procedimenti giudiziari di cui al n. 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c. dalle informazioni assunte presso lo sportello del Ruolo Generale Contenziosi del Tribunale di Torino e dalle ispezioni ipotecarie eseguite a nome della società esecutata, risulta quanto prodotto nell'allegato 9.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Alla data di trascrizione del pignoramento (29/12/2023), l'immobile in oggetto risultava in capo per la piena proprietà alla società  
, in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Giuseppe Tomaselli di Torino del 17/11/2005 rep. 453743, trascritto a Torino 2 il 29/11/2005 ai nn. 57438/36318 (allegato 10), con il quale acquisiva la proprietà dell'area sulla quale edificava direttamente il compendio ricomprendente l'unità in questione.

### Dante causa

, proprietaria in  
forza di atto di devoluzione - atto amministrativo del 19/06/2000 rep. 181, trascritto a Torino 2 il 09/12/2003 ai nn. 55881/37385.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1 PRATICHE EDILIZIE:

Dagli accertamenti esperiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Chieri, il compendio immobiliare ricomprendente l'immobile in questione risulta edificato in forza di Permesso di Costruire n. 182/2006 del 15/10/2007 nonché successiva Denuncia di Inizio Attività in variante 54/2010 prot. 3756 del 05/02/2010.

Si precisa inoltre che l'agibilità è da intendersi attestata a partire dal 29/01/2012, come da dichiarazione del Comune di Chieri in data 13/09/2012.

Si rimanda all'allegato 11.

### 7.2 SITUAZIONE URBANISTICA:

Dalla disamina della documentazione urbanistica disponibile sul sito internet del Comune di Chieri, il compendio ricomprendente l'immobile in questione risulta ricadere in Area Normativa Cr29 - aree di completamento come definite all'art. 13 punto f.l.r. 56/77.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1 CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2 CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3 CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4 CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

IMMOBILE IN CHIERI (TO), VIALE DELLA REPUBBLICA N. 10

## ALLOGGIO E CANTINA PER LA PIENA PROPRIETÀ

### in Chieri (TO), Viale della Repubblica n. 10

- con accesso dalla scala "M", al piano terzo (4° f.t.), **alloggio**, composto di ingresso su soggiorno-cucina, disimpegno, due camere e doppi servizi, alle coerenze: distacco verso Viale della Repubblica, alloggio sub. 193, pianerottolo, vano scala, aria su corte esclusiva sub. 186, alloggio sub. 185, salvo altre;
- al piano interrato, **cantina** alle coerenze: intercapedine, cantina sub. 186, corridoio comune a tre lati, salvo altre.

#### Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 879 sub. 192 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 673,98 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 10, piano: S1-3; intestato \_\_\_\_\_, proprietà 1000/1000.

Si rimanda all'allegato 203.

#### DESCRIZIONE:

Trattasi di fabbricato elevato a 4 piani fuori terra, oltre interrato, posto in zona periferica dotata dei principali servizi comunali, la cui costruzione risulta ultimata nel 2010, avente accesso pedonale dai civici 8-10 del Viale della Repubblica, nonché accessi carrai dal civico 12 del Viale della Repubblica e dal civico 5 della Via Giacinto Giordano, che presenta sinteticamente le seguenti caratteristiche: struttura portante in c.a., tetto a falde con mando di copertura in tegole; tamponamenti intonacati e tinteggiati al civile; orizzontamenti e solette balconi in laterocemento con ringhiere in ferro; serramenti esterni in pvc con interposti vetri doppi protetti da gelosie in pvc.

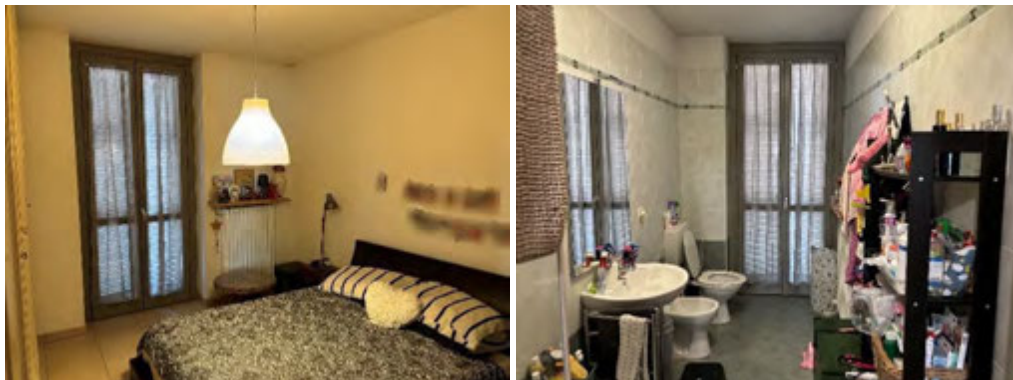
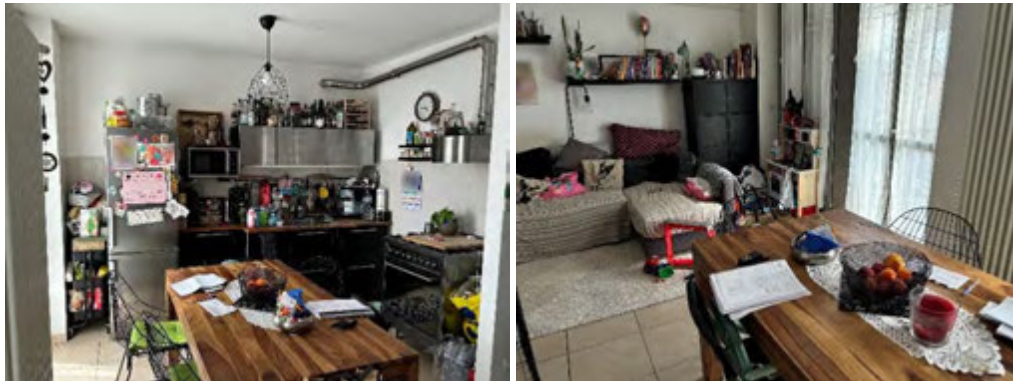
Ogni scala è dotata di ascensore e non dispone del servizio di portineria.  
Stato manutentivo buono.







In merito ai materiali di finitura, impianti e dotazioni interne relative all'alloggio, si riferisce sinteticamente quanto segue: accesso da porta blindata; pavimentazioni in monocottura; rivestimenti in ceramica (bagno e pareti attrezzate angolo cottura); pareti intonacate e tinteggiate al civile; porte interne in legno; impianto sanitario con dotazioni ordinarie; impianto elettrico intubato sottotraccia; impianto di riscaldamento centralizzato con corpi radianti in alluminio. Stato manutentivo: buono.





Per una migliore comprensione si rimanda alla documentazione fotografica (allegato 206).

CLASSE ENERGETICA:

Dagli accertamenti effettuati presso il Sistema Informativo per la Prestazione Energetica degli Edifici della Regione Piemonte, non risultano sussistere Attestati di Prestazione Energetica.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Tenuto conto del contenuto della presente relazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della consistenza superficaria dei beni da ritenersi indicativa e non vincolante, come desumibile dalla visura catastale, del corrente stato occupazionale, dell'andamento del mercato immobiliare, delle indagini condotte, delle caratteristiche tecnico-costruttive e manutentive (vetustà, qualità e stato), delle risultanze emerse dagli accertamenti eseguiti presso i pubblici uffici e sulla località, della sussistenza delle già citate convenzioni edilizie, si ritiene di procedere alla determinazione del più probabile valore attuale di mercato dei beni eseguiti in via prudenziale, adottando un criterio di stima sintetico-comparativo, come segue:

mq. 87,00 x €/mq. 1.400,00 = € 121.800,00 (centoventunomilaottocento/00)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **€ 121.800,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La perizia è svolta con riserva:

- sugli eventuali vizi e/o difetti occulti, non rilevabili da semplici sopralluoghi nei tempi a disposizione;
- sulla conformità normativa di tutti gli impianti;

- sulla interpretazione di tutte le normative urbanistico edilizie comunali qualora sia assente un progetto da esaminare.

Inoltre il valore finale assegnato deve intendersi nello stato di fatto e di diritto in cui il bene attualmente si trova, comprensivo di accessori e pertinenze, a corpo e non a misura, come visto e piaciuto con annessi diritti, azioni, ragioni, vincoli e servitù attive e passive, fissi ed infissi, annessi e connessi, salvo migliori e più esatti confini e dati catastali, fermo restando che chiunque intenda partecipare alla vendita giudiziaria, dovrà preventivamente verificare a propria cura e spese lo stato dei luoghi e locativo, la situazione tecnico-giuridico amministrativa senza poter vantare, a seguito di un eventuale trasferimento, qualsivoglia diritto o rivalsa nei confronti della procedura e dei suoi professionisti.

#### **VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

Alloggio e cantina € **121.800,00**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap. 8): € **0,00**

Si precisa che nel caso di specie non si applica alcuna riduzione di valore, in quanto le spese condominiali insolute sono già state decurtate ed ulteriori voci quali esemplificativamente: differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, assenza di garanzia per vizi, immediatezza vendita, ecc..., tengono già in debito conto delle determinazioni estimative qui assunte e della tipologia di vendita giudiziaria

€ **0,00**

Spese di cancellazione trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: € **1.032,00**

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art 568 c.p.c.: € **253,72**

Riduzione per arrotondamento: € **514,28**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova

€ **120.000,00**

## LOTTO 49

### 1. IDENTIFICAZIONE BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

#### PER LA PIENA PROPRIETÀ

##### in Chieri (TO), Viale della Repubblica n. 10

- con accesso dalla scala "M", al piano terzo (4° f.t.), **alloggio**, composto di ingresso su soggiorno-cucina, disimpegno, due camere, doppi servizi e ripostiglio, alle coerenze: aria su corte esclusiva sub. 187, vano scala, pianerottolo, alloggio sub. 192, salvo altre;
- al piano interrato, **cantina** alle coerenze: intercapedine, terrapieno, corridoio comune a due lati, cantina sub. 191, salvo altre.

##### in Chieri (TO)

##### con accesso carraio da Via Giacinto Giordano n. 5 e Viale della Repubblica n. 12

- al piano interrato, **autorimessa privata** alle coerenze: corsia di manovra, autorimessa sub. 100, corridoio comune, vano scala, salvo altre.

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 879 sub. 193 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 748,86 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 10, piano: S1-3;
- foglio 52 particella 879 sub. 101 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 15 m<sup>2</sup>, rendita 80,57 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 5 - Viale della Repubblica n. 12, piano: S1;

intestati

, proprietà

1000/1000.

Si rimanda all'allegato 207.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza catastale complessiva alloggio e cantina: 89,00 m<sup>2</sup>  
Consistenza catastale complessiva autorimessa: 16,00 m<sup>2</sup>

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto  
in cui si trova: € 134.200,00  
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto  
e di diritto in cui si trova: € 132.000,00

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Al momento del sopralluogo alloggio e cantina risultavano occupati da

, in forza di contratto di locazione registrato a Pinerolo il 12/07/2012 al n. 3830, serie 3 (allegato 208).

Durata del contratto dal 01/07/2012 al 30/06/2016, prorogato fino al 30/06/2024. Canone annuo € 6.180,00 (seimilacentootanta/00) da pagarsi in rate mensili anticipate di € 515,00, oltre acconto spese per complessivi mensili € 60,00.

Si rimanda inoltre agli accertamenti esperiti presso l'Agenzia delle Entrate (allegato 1), restando

inteso che quanto sopra accertato è riferito alla data della verifica e pertanto, considerate le tempistiche della vendita, chiunque intenda partecipare all'asta dovrà assumere le opportune informazioni per il tramite del Custode Giudiziario.

#### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

##### GRAVAMI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO

Sulla scorta degli elementi acquisiti presso l'Archivio di Stato e l'Ufficio Territoriale di Torino - Sezione Catasto Terreni, esaminata in epoca successiva la "Relazione sulle ricerche per la destinazione dei beni del Comune di Chieri (applicazione legge sugli usi civici)" presso il Commissariato per la liquidazione degli usi civici per il Piemonte, Liguria e Valle d'Aosta e della visura del sito della Regione Piemonte l'immobile esecutato non è gravato da censo, livello o uso civico.

#### **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 provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

**Convenzione edilizia** a rogito Notaio Giovanna Ioli di Torino del 18/04/2005 rep. 51306/18652, trascritta a Torino 2 il 16/05/2005 ai nn. 22552/14517 (allegato 2), tra il Comune di Chieri e l'Azienda Sanitaria Locale (A.S.L.) n. 8 ai sensi degli articoli 43 e 45 della L.R. n. 56 del 05/12/1977 e s.m.i., avente ad oggetto il Piano Esecutivo Convenzionato su terreni ubicati nel Comune di Chieri. Si precisa che con il medesimo atto la A.S.L. n. 8 ha ceduto gratuitamente al Comune di Chieri le aree a servizio dei lotti edificabili, individuate ai fini del rispetto degli standards di legge e necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

**Convenzione integrativa** alla suddetta convenzione a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21.09.2007 rep. 55824/21261, trascritta a Torino 2 il 11.10.2007 ai nn. 54800/32220 (allegato 3), tra il Comune di Chieri e la società esecutata unitamente ad altro soggetto attuatore.

**Convenzione edilizia** a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21.09.2007 rep. 55825/21262, trascritta a Torino 2 il 11.10.2007 ai nn. 54801/32221 (allegato 4), tra il Comune di Chieri e la società esecutata, ai sensi degli articoli 17 e 18 del D.P.R. 380/2001, relativa alla realizzazione di interventi di edilizia convenzionata per abitazione, avente validità di anni 20 dalla data di stipulazione.

Si precisa che, ai sensi dell'art. 11, a seguito di trasferimento della proprietà la parte acquirente, e successivamente i suoi eventuali aventi causa, subentra nella posizione giuridica della società esecutata concessionaria relativamente a tutti i diritti, oneri ed obblighi nascenti dalla medesima convenzione, con esclusione solamente di quelli relativi agli articoli 2, 3, 4, 5, 7 e 12.

Resta inteso che, nell'ambito della presente procedura esecutiva, il prezzo determinato non risulta vincolato ai sensi della suddetta convenzione, fermo restando che nel caso in cui l'acquirente alienasse a sua volta l'immobile entro la data di validità, questi dovrà strettamente attenersi a quanto ivi contenuto.

**Regolamento di condominio** depositato con atto a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21/12/2010 rep. 60656/24724, registrato a Torino il 12/01/2011 al n. 845 (allegato 5).

Dalla disamina di detto documento, non sono previsti specifici vincoli attinenti all'immobile in

questione.

Si precisa altresì che i suddetti atti devono intendersi qui integralmente trascritti.

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

##### *4.2.1 Iscrizioni:*

**Ipoteca volontaria**, iscritta il 03/04/2008 a Torino 2 ai nn. 16591/3326, a favore  
, contro

Importo ipoteca: € 21.800.000,00.  
Importo capitale: € 10.900.000,00.

**Ipoteca conc. amministrativa/riscossione**, iscritta il 19/11/2021 a Torino 2 ai nn. 52115/9092,  
a favore , contro

Importo ipoteca: € 425.397,06.  
Importo capitale: € 212.698,53.

##### *4.2.2 Pignoramenti:*

**Pignoramento**, trascritto il 29/12/2023 a Torino 2 ai nn. 53747/40801, a favore di  
, contro

##### *4.2.3 Altre trascrizioni: Nessuna.*

##### *4.2.4 Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

Si rimanda all'allegato 209.

Si precisa che risulta sussistere contratto preliminare di compravendita trascritto a Torino 2 il 27/07/2023 ai nn. 33312/25402 con atto a rogito Notaio Maria Concetta Filippone del 24/07/2023 rep. 217874/9611 a favore di  
, ricomprensente, tra l'altro, gli immobili in oggetto.

#### **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

##### Alloggio e cantina

Gestione ordinaria: € 172,80  
Gestione riscaldamento: € 0,00

##### Autorimessa privata

Gestione ordinaria: € 5,73

Si precisa inoltre che:

- le spese condominiali, attinenti come per legge agli ultimi due anni, sono state desunte dalla comunicazione pervenuta in data 12/09/2024 dall'amministratore condominiale (allegato 7);
- in considerazione delle tempistiche di trasferimento e delle disposizioni di attuazione del Codice Civile, chiunque intenda partecipare alla vendita, nella sua immediatezza, dovrà in

ogni caso preliminarmente verificare la situazione debitoria sia attuale che pregressa, fermo restando che anche le eventuali pendenze che verranno computate dall'amministratore successivamente alla data suddetta resteranno a esclusivo carico dell'acquirente;

- le spese di cancellazione trascrizioni ed iscrizioni computate sono da intendersi indicative e non vincolanti in quanto tale importo sarà soggetto a variazione in considerazione del prezzo di aggiudicazione del bene;
- per quanto concerne i procedimenti giudiziari di cui al n. 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c. dalle informazioni assunte presso lo sportello del Ruolo Generale Contenziosi del Tribunale di Torino e dalle ispezioni ipotecarie eseguite a nome della società esecutata, risulta quanto prodotto nell'allegato 9.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Alla data di trascrizione del pignoramento (29/12/2023), l'immobile in oggetto risultava in capo per la piena proprietà alla società

, in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Giuseppe Tomaselli di Torino del 17/11/2005 rep. 453743, trascritto a Torino 2 il 29/11/2005 ai nn. 57438/36318 (allegato 10), con il quale acquisiva la proprietà dell'area sulla quale edificava direttamente il compendio ricomprendente l'unità in questione.

### Dante causa

, proprietaria in forza di atto di devoluzione - atto amministrativo del 19/06/2000 rep. 181, trascritto a Torino 2 il 09/12/2003 ai nn. 55881/37385.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1 PRATICHE EDILIZIE:

Dagli accertamenti esperiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Chieri, il compendio immobiliare ricomprendente l'immobile in questione risulta edificato in forza di Permesso di Costruire n. 182/2006 del 15/10/2007 nonché successiva Denuncia di Inizio Attività in variante 54/2010 prot. 3756 del 05/02/2010.

Si precisa inoltre che l'agibilità è da intendersi attestata a partire dal 29/01/2012, come da dichiarazione del Comune di Chieri in data 13/09/2012.

Si rimanda all'allegato 11.

### 7.2 SITUAZIONE URBANISTICA:

Dalla disamina della documentazione urbanistica disponibile sul sito internet del Comune di Chieri, il compendio ricomprendente l'immobile in questione risulta ricadere in Area Normativa Cr29 - aree di completamento come definite all'art. 13 punto f.l.r. 56/77.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1 CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2 CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3 CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4 CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

IMMOBILI IN CHIERY (TO), VIALE DELLA REPUBBLICA N. 10  
VIA GIACINTO GIORDANO N. 5 / VIALE DELLA REPUBBLICA N. 12  
**ALLOGGIO, CANTINA E AUTORIMESSA PRIVATA  
PER LA PIENA PROPRIETÀ**

**PER LA PIENA PROPRIETÀ**

**in Chieri (TO), Viale della Repubblica n. 10**

- con accesso dalla scala "M", al piano terzo (4° f.t.), **alloggio**, composto di ingresso su soggiorno-cucina, disimpegno, due camere, doppi servizi e ripostiglio, alle coerenze: aria su corte esclusiva sub. 187, vano scala, pianerottolo, alloggio sub. 192, salvo altre;
- al piano interrato, **cantina** alle coerenze: intercapedine, terrapieno, corridoio comune a due lati, cantina sub. 191, salvo altre.

**in Chieri (TO)**

**con accesso carraio da Via Giacinto Giordano n. 5 e Viale della Repubblica n. 12**

- al piano interrato, **autorimessa privata** alle coerenze: corsia di manovra, autorimessa sub. 100, corridoio comune, vano scala, salvo altre.

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 879 sub. 193 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 748,86 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 10, piano: S1-3;
- foglio 52 particella 879 sub. 101 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 15 m<sup>2</sup>, rendita 80,57 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 5 - Viale della Repubblica n. 12, piano: S1;

intestati \_\_\_\_\_, proprietà  
1000/1000.

Si rimanda all'allegato 207.

DESCRIZIONE:

Trattasi di fabbricato elevato a 4 piani fuori terra, oltre interrato, posto in zona periferica dotata dei principali servizi comunali, la cui costruzione risulta ultimata nel 2010, avente accesso pedonale dai civici 8-10 del Viale della Repubblica, nonché accessi carrai dal civico 12 del Viale della Repubblica e dal civico 5 della Via Giacinto Giordano, che presenta sinteticamente le seguenti caratteristiche: struttura portante in c.a., tetto a falde con mando di copertura in tegole; tamponamenti intonacati e tinteggiati al civile; orizzontamenti e solette balconi in laterocemento con ringhiere in ferro; serramenti esterni in pvc con interposti vetri doppi protetti da gelosie in pvc.

Ogni scala è dotata di ascensore e non dispone del servizio di portineria.

Stato manutentivo buono.



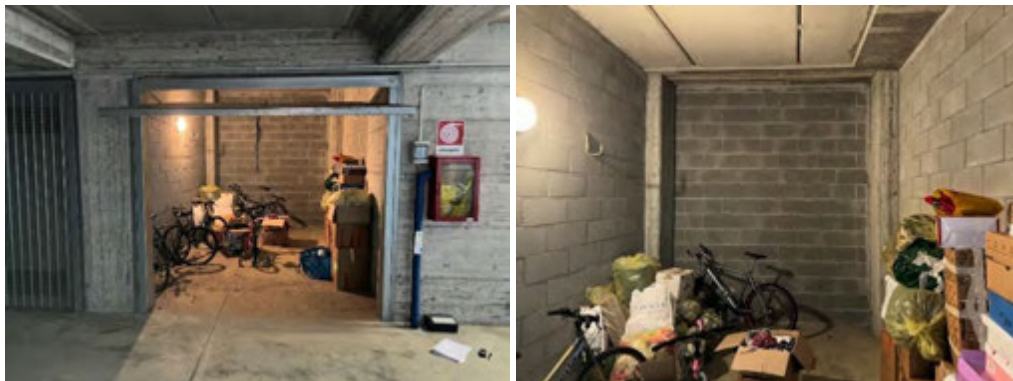


In merito ai materiali di finitura, impianti e dotazioni interne relative all'alloggio, si riferisce sinteticamente quanto segue: accesso da porta blindata; pavimentazioni in monocottura; rivestimenti in ceramica (bagno e pareti attrezzate angolo cottura); pareti intonacate e tinteggiate al civile; porte interne in legno; impianto sanitario con dotazioni ordinarie; impianto elettrico intubato sottotraccia; impianto di riscaldamento centralizzato con corpi radianti in alluminio. Stato manutentivo: buono.





In merito all'autorimessa si riferisce sinteticamente quanto segue: accesso da portone basculante in lamiera zincata; pavimentazione in battuto di cemento liscio; pareti al grezzo in blocchi di cls; impianto elettrico intubato e graffiato a muro; assenza di ulteriori impianti. Stato manutentivo: buono.



Per una migliore comprensione si rimanda alla documentazione fotografica (allegato 210).

CLASSE ENERGETICA:

Dagli accertamenti effettuati presso il Sistema Informativo per la Prestazione Energetica degli Edifici della Regione Piemonte, non risultano sussistere Attestati di Prestazione Energetica.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Tenuto conto del contenuto della presente relazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della consistenza superficiaria dei beni da ritenersi indicativa e non vincolante, come desumibile dalla visura catastale, del corrente stato occupazionale, dell'andamento del mercato immobiliare, delle indagini condotte, delle caratteristiche tecnico-costruttive e manutentive (vetustà, qualità e stato), delle risultanze emerse dagli accertamenti eseguiti presso i pubblici uffici e sulla località, della sussistenza delle già citate convenzioni edilizie, si ritiene di procedere alla determinazione del più probabile valore attuale di mercato dei beni eseguiti in via prudenziale, adottando un criterio di stima sintetico-comparativo, come segue:

alloggio e cantina - mq. 89,00 x €/mq. 1.400,00 = € 124.600,00  
autorimessa - mq. 16,00 x €/mq. 600,00 = 9.600,00

e così per complessivi € 134.200,00 (centotrentaquattromiladuecento/00)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **€ 134.200,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La perizia è svolta con riserva:

- sugli eventuali vizi e/o difetti occulti, non rilevabili da semplici sopralluoghi nei tempi a disposizione;
- sulla conformità normativa di tutti gli impianti;
- sulla interpretazione di tutte le normative urbanistico edilizie comunali qualora sia assente un progetto da esaminare.

Inoltre il valore finale assegnato deve intendersi nello stato di fatto e di diritto in cui il bene attualmente si trova, comprensivo di accessori e pertinenze, a corpo e non a misura, come visto e piaciuto con annessi diritti, azioni, ragioni, vincoli e servitù attive e passive, fissi ed infissi, annessi e connessi, salvo migliori e più esatti confini e dati catastali, fermo restando che chiunque intenda partecipare alla vendita giudiziaria, dovrà preventivamente verificare a propria cura e spese lo stato dei luoghi e locativo, la situazione tecnico-giuridico amministrativa senza poter vantare, a seguito di un eventuale trasferimento, qualsivoglia diritto o rivalsa nei confronti della procedura e dei suoi professionisti.

### VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

Alloggio, cantina e autorimessa **€ 134.200,00**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap. 8): **€ 0,00**

Si precisa che nel caso di specie non si applica alcuna riduzione di valore, in quanto le spese condominiali insolute sono già state decurtate ed ulteriori voci quali esemplificativamente: differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, assenza di garanzia per vizi, immediatezza vendita, ecc..., tengono già in debito conto delle determinazioni estimative qui assunte e della tipologia di vendita giudiziaria

	€	0,00
Spese di cancellazione trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€	1.094,00
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art 568 c.p.c.:	€	178,53
Riduzione per arrotondamento:	€	927,47
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova		<b>€ 132.000,00</b>

## LOTTO 50

### 1. IDENTIFICAZIONE BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

#### PER LA PIENA PROPRIETÀ

in Chieri (TO), con accesso carraio da Via Pompeo Colajanni n. 5

- al piano interrato, **autorimessa privata** alle coerenze: corsia di manovra, autorimessa sub. 46, cantine subb. 19, 17, 15, autorimessa sub. 48, salvo altre.

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 878 sub. 47 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 21 m<sup>2</sup>, rendita 112,79 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 5, piano: S1; intestato , proprietà 1000/1000.

Si rimanda all'allegato 211.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza catastale complessiva: 23,00 m<sup>2</sup>

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto  
in cui si trova: € 13.800,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto  
e di diritto in cui si trova: € 12.500,00

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava occupato da  
, in forza di contratto di locazione registrato a  
Torino 3 il 03/03/2021 al n. 2390, serie 3T (allegato 212).

Durata del contratto dal 01/03/2021 al 29/02/2024, prorogato fino al 28/02/2027. Canone annuo € 600,00 (seicento/00) da pagarsi in rate mensili anticipate di € 50,00, oltre acconto spese per complessivi mensili € 10,00.

Si rimanda inoltre agli accertamenti esperiti presso l'Agenzia delle Entrate (allegato 1), restando inteso che quanto sopra accertato è riferito alla data della verifica e pertanto, considerate le tempistiche della vendita, chiunque intenda partecipare all'asta dovrà assumere le opportune informazioni per il tramite del Custode Giudiziario.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### GRAVAMI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO

Sulla scorta degli elementi acquisiti presso l'Archivio di Stato e l'Ufficio Territoriale di Torino - Sezione Catasto Terreni, esaminata in epoca successiva la "Relazione sulle ricerche per la destinazione dei beni del Comune di Chieri (applicazione legge sugli usi civici)" presso il Commissariato per la liquidazione degli usi civici per il Piemonte, Liguria e Valle d'Aosta e della visura del sito della Regione Piemonte l'immobile esecutato non è gravato da censo, livello o uso civico.

#### **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 provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

**Convenzione edilizia** a rogito Notaio Giovanna Ioli di Torino del 18/04/2005 rep. 51306/18652, trascritta a Torino 2 il 16/05/2005 ai nn. 22552/14517 (allegato 2), tra il Comune di Chieri e l'Azienda Sanitaria Locale (A.S.L.) n. 8 ai sensi degli articoli 43 e 45 della L.R. n. 56 del 05/12/1977 e s.m.i., avente ad oggetto il Piano Esecutivo Convenzionato su terreni ubicati nel Comune di Chieri. Si precisa che con il medesimo atto la A.S.L. n. 8 ha ceduto gratuitamente al Comune di Chieri le aree a servizio dei lotti edificabili, individuate ai fini del rispetto degli standards di legge e necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

**Convenzione integrativa** alla suddetta convenzione a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21.09.2007 rep. 55824/21261, trascritta a Torino 2 il 11.10.2007 ai nn. 54800/32220 (allegato 3), tra il Comune di Chieri e la società eseguita unitamente ad altro soggetto attuatore.

**Convenzione edilizia** a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21.09.2007 rep. 55825/21262, trascritta a Torino 2 il 11.10.2007 ai nn. 54801/32221 (allegato 4), tra il Comune di Chieri e la società eseguita, ai sensi degli articoli 17 e 18 del D.P.R. 380/2001, relativa alla realizzazione di interventi di edilizia convenzionata per abitazione, avente validità di anni 20 dalla data di stipulazione.

Si precisa che, ai sensi dell'art. 11, a seguito di trasferimento della proprietà la parte acquirente, e successivamente i suoi eventuali aventi causa, subentra nella posizione giuridica della società eseguita concessionaria relativamente a tutti i diritti, oneri ed obblighi nascenti dalla medesima convenzione, con esclusione solamente di quelli relativi agli articoli 2, 3, 4, 5, 7 et 12.

Resta inteso che, nell'ambito della presente procedura esecutiva, il prezzo determinato non risulta vincolato ai sensi della suddetta convenzione, fermo restando che nel caso in cui l'acquirente alienasse a sua volta l'immobile entro la data di validità, questi dovrà strettamente attenersi a quanto ivi contenuto.

**Regolamento di condominio** depositato con atto a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 23/11/2010 rep. 60494/24596, registrato a Torino il 25/11/2010 al n. 10276 (allegato 6).

Dalla disamina di detto documento, non sono previsti specifici vincoli attinenti all'immobile in questione.

Si precisa altresì che i suddetti atti devono intendersi qui integralmente trascritti.

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

4.2.1 *Iscrizioni:*

**Ipoteca volontaria**, iscritta il 03/04/2008 a Torino 2 ai nn. 16591/3326, a favore  
, contro

Importo ipoteca: € 21.800.000,00.

Importo capitale: € 10.900.000,00.

**Ipoteca conc. amministrativa/riscossione**, iscritta il 21/05/2018 a Torino 2 ai nn. 20065/3373,  
a favore \_\_\_\_\_, contro \_\_\_\_\_

Importo ipoteca: € 223.270,34.  
Importo capitale: € 111.635,17.

**Ipoteca conc. amministrativa/riscossione**, iscritta il 19/11/2021 a Torino 2 ai nn. 52115/9092,  
a favore \_\_\_\_\_, contro \_\_\_\_\_

Importo ipoteca: € 425.397,06.  
Importo capitale: € 212.698,53.

#### 4.2.2 *Pignoramenti:*

**Pignoramento**, trascritto il 29/12/2023 a Torino 2 ai nn. 53747/40801, a favore di \_\_\_\_\_,  
contro \_\_\_\_\_

4.2.3 *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4 *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

Si rimanda all'allegato 213.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Gestione ordinaria: € 88,34

Si precisa inoltre che:

- le spese condominiali, attinenti come per legge agli ultimi due anni, sono state desunte dalla comunicazione pervenuta in data 12/09/2024 dall'amministratore condominiale (allegato 8);
- in considerazione delle tempistiche di trasferimento e delle disposizioni di attuazione del Codice Civile, chiunque intenda partecipare alla vendita, nella sua immediatezza, dovrà in ogni caso preliminarmente verificare la situazione debitoria sia attuale che pregressa, fermo restando che anche le eventuali pendenze che verranno computate dall'amministratore successivamente alla data suddetta resteranno a esclusivo carico dell'acquirente;
- le spese di cancellazione trascrizioni ed iscrizioni computate sono da intendersi indicative e non vincolanti in quanto tale importo sarà soggetto a variazione in considerazione del prezzo di aggiudicazione del bene;
- per quanto concerne i procedimenti giudiziari di cui al n. 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c. dalle informazioni assunte presso lo sportello del Ruolo Generale Contenziosi del Tribunale di Torino e dalle ispezioni ipotecarie eseguite a nome della società esecutata, risulta quanto prodotto nell'allegato 9.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Alla data di trascrizione del pignoramento (29/12/2023), l'immobile in oggetto risultava in capo per la piena proprietà alla società \_\_\_\_\_,  
in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Giuseppe Tomaselli di Torino del 17/11/2005 rep. 453743, trascritto a Torino 2 il 29/11/2005 ai nn. 57438/36318 (allegato 10),

con il quale acquisiva la proprietà dell'area sulla quale edificava direttamente il compendio ricomprendente l'unità in questione.

Dante causa

, proprietaria in  
forza di atto di devoluzione - atto amministrativo del 19/06/2000 rep. 181, trascritto a Torino 2 il 09/12/2003 ai nn. 55881/37385.

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1 PRATICHE EDILIZIE:**

Dagli accertamenti esperiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Chieri, il compendio immobiliare ricomprendente l'immobile in questione risulta edificato in forza di Permesso di Costruire n. 183/2006 del 15/10/2007 nonché successiva Denuncia di Inizio Attività in variante 55/2010 prot. 3757 del 05/02/2010.

Si precisa inoltre che risulta rilasciata agibilità n. 34/2010 in data 29/07/2013.

Si rimanda all'allegato 12.

### **7.2 SITUAZIONE URBANISTICA:**

Dalla disamina della documentazione urbanistica disponibile sul sito internet del Comune di Chieri, il compendio ricomprendente l'immobile in questione risulta ricadere in Area Normativa Cr29 - aree di completamento come definite all'art. 13 punto f l.r. 56/77.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

**8.1 CONFORMITÀ EDILIZIA:** **NESSUNA DIFFORMITÀ**

**8.2 CONFORMITÀ CATASTALE:** **NESSUNA DIFFORMITÀ**

**8.3 CONFORMITÀ URBANISTICA:** **NESSUNA DIFFORMITÀ**

**8.4 CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:** **NESSUNA DIFFORMITÀ**



IMMOBILE IN CHIERI (TO), VIA POMPEO COLAJANNI N. 5

## AUTORIMESSA PRIVATA PER LA PIENA PROPRIETÀ

**in Chieri (TO), con accesso carraio da Via Pompeo Colajanni n. 5**

- al piano interrato, **autorimessa privata** alle coerenze: corsia di manovra, autorimessa sub. 46, cantine subb. 19, 17, 15, autorimessa sub. 48, salvo altre.

Identificazione catastale:

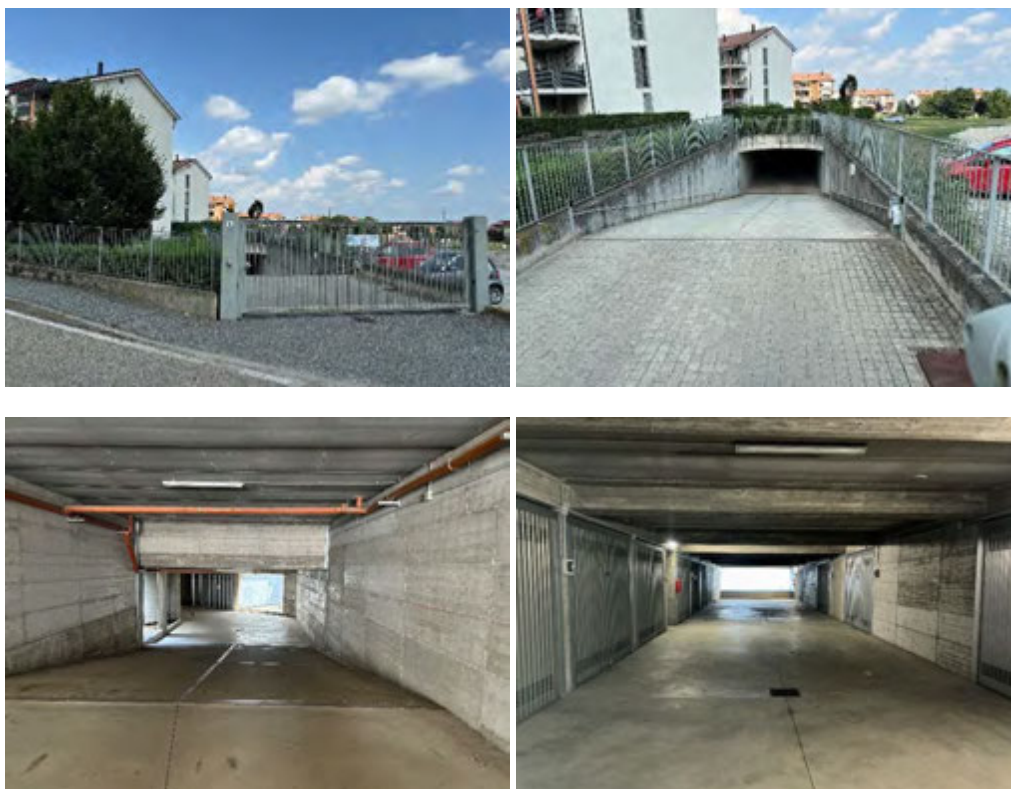
- foglio 52 particella 878 sub. 47 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 21 m<sup>2</sup>, rendita 112,79 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 5, piano: S1; intestato , proprietà 1000/1000.

Si rimanda all'allegato 211.

DESCRIZIONE:

L'unità in questione, posta al piano interrato, è parte di più ampio compendio residenziale elevato a 4 piani fuori terra, posto in zona periferica dotata dei principali servizi comunali, la cui costruzione risulta ultimata nel 2010, avente accesso carraio dal civico 5 della Via Pompeo Colajanni, presenta sinteticamente le seguenti caratteristiche: struttura portante in c.a.; accesso da cancello automatizzato in profilati di ferro, nonché dai diversi vani scala, anche tramite ascensore.

Stato manutentivo buono.



433

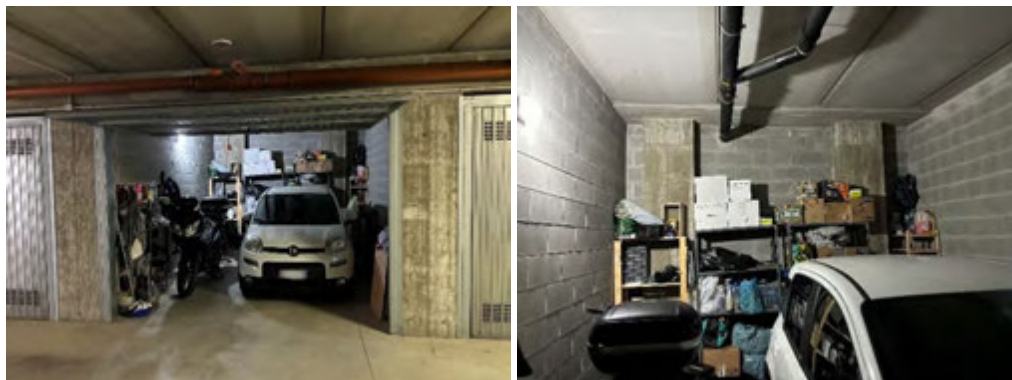
Relazione estimativa di Consulenza Tecnica d'Ufficio

Procedura esecutiva n. 2/2024 R.G.E.

promossa da:

contro:

In merito all'autorimessa si riferisce sinteticamente quanto segue: accesso da portone basculante in lamiera zincata; pavimentazione in battuto di cemento lisciato; pareti al grezzo in blocchi di cls; impianto elettrico intubato e graffato a muro; assenza di ulteriori impianti.  
Stato manutentivo: buono.



Per una migliore comprensione si rimanda alla documentazione fotografica (allegato 214).

CLASSE ENERGETICA:

Dagli accertamenti effettuati presso il Sistema Informativo per la Prestazione Energetica degli Edifici della Regione Piemonte, non risultano sussistere Attestati di Prestazione Energetica.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Tenuto conto del contenuto della presente relazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della consistenza superficiera dei beni da ritenersi indicativa e non vincolante, come desumibile dalla visura catastale, del corrente stato occupazionale, dell'andamento del mercato immobiliare, delle indagini condotte, delle caratteristiche tecnico-costruttive e manutentive (vetustà, qualità e stato), delle risultanze emerse dagli accertamenti eseguiti presso i pubblici uffici e sulla località, della sussistenza delle già citate convenzioni edilizie, si ritiene di procedere alla determinazione del più probabile valore attuale di mercato del bene eseguito in via prudenziale, adottando un criterio di stima sintetico-comparativo, come segue:

mq. 23,00 x €/mq. 600,00 = 13.800,00 (tredicimilaottocento/00)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **€ 13.800,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La perizia è svolta con riserva:

- sugli eventuali vizi e/o difetti occulti, non rilevabili da semplici sopralluoghi nei tempi a disposizione;
- sulla conformità normativa di tutti gli impianti;
- sulla interpretazione di tutte le normative urbanistico edilizie comunali qualora sia assente un progetto da esaminare.

Inoltre il valore finale assegnato deve intendersi nello stato di fatto e di diritto in cui il bene attualmente si trova, comprensivo di accessori e pertinenze, a corpo e non a misura, come visto e piaciuto con annessi diritti, azioni, ragioni, vincoli e servitù attive e passive, fissi ed infissi, annessi e connessi, salvo migliori e più esatti confini e dati catastali, fermo restando che chiunque intenda partecipare alla vendita giudiziaria, dovrà preventivamente verificare a propria cura e spese lo stato dei luoghi e locativo, la situazione tecnico-giuridico amministrativa senza poter vantare, a seguito di un eventuale trasferimento, qualsivoglia diritto o rivalsa nei confronti della procedura e dei suoi professionisti.

### VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

Autorimessa € **13.800,00**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap. 8): € **0,00**

Si precisa che nel caso di specie non si applica alcuna riduzione di valore, in quanto le spese condominiali insolute sono già state decurtate ed ulteriori voci quali esemplificativamente: differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, assenza di garanzia per vizi, immediatezza vendita, ecc..., tengono già in debito conto delle determinazioni estimative qui assunte e della tipologia di vendita giudiziaria

€ **0,00**

Spese di cancellazione trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: € **917,00**

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art 568 c.p.c.: € **88,34**

Riduzione per arrotondamento: € **294,66**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova

€ **12.500,00**

## LOTTO 51

### 1. IDENTIFICAZIONE BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

#### PER LA PIENA PROPRIETÀ

in Chieri (TO), con accesso carraio da Via Pompeo Colajanni n. 5

- al piano interrato, **autorimessa privata** alle coerenze: corsia di manovra, autorimessa sub. 48, vano scala, autorimessa sub. 50, salvo altre.

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 878 sub. 49 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 18 m<sup>2</sup>, rendita 96,68 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 5, piano: S1; intestato , proprietà 1000/1000.

Si rimanda all'allegato 215.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza catastale complessiva:	19,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 13.300,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 12.000,00

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Fermo restando che dagli accertamenti esperiti presso l'Agenzia delle Entrate a nome della debitrice in qualità di dante causa non risultano sussistere contratti di locazione aventi ad oggetto specificatamente l'immobile in questione (allegato 1), al momento del sopralluogo questo risultava occupato senza titolo da , come da relazione del Custode Giudiziario agli atti della procedura.

Resta inteso che quanto sopra accertato è riferito alla data della verifica e pertanto, considerate le tempistiche della vendita, chiunque intenda partecipare all'asta dovrà assumere le opportune informazioni per il tramite del Custode Giudiziario.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### GRAVAMI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO

Sulla scorta degli elementi acquisiti presso l'Archivio di Stato e l'Ufficio Territoriale di Torino - Sezione Catasto Terreni, esaminata in epoca successiva la "Relazione sulle ricerche per la destinazione dei beni del Comune di Chieri (applicazione legge sugli usi civici)" presso il Commissariato per la liquidazione degli usi civici per il Piemonte, Liguria e Valle d'Aosta e della visura del sito della Regione Piemonte l'immobile esecutato non è gravato da censo, livello o uso civico.

#### **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 provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

**Convenzione edilizia** a rogito Notaio Giovanna Ioli di Torino del 18/04/2005 rep. 51306/18652, trascritta a Torino 2 il 16/05/2005 ai nn. 22552/14517 (allegato 2), tra il Comune di Chieri e l'Azienda Sanitaria Locale (A.S.L.) n. 8 ai sensi degli articoli 43 e 45 della L.R. n. 56 del 05/12/1977 e s.m.i., avente ad oggetto il Piano Esecutivo Convenzionato su terreni ubicati nel Comune di Chieri. Si precisa che con il medesimo atto la A.S.L. n. 8 ha ceduto gratuitamente al Comune di Chieri le aree a servizio dei lotti edificabili, individuate ai fini del rispetto degli standards di legge e necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

**Convenzione integrativa** alla suddetta convenzione a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21.09.2007 rep. 55824/21261, trascritta a Torino 2 il 11.10.2007 ai nn. 54800/32220 (allegato 3), tra il Comune di Chieri e la società eseguita unitamente ad altro soggetto attuatore.

**Convenzione edilizia** a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21.09.2007 rep. 55825/21262, trascritta a Torino 2 il 11.10.2007 ai nn. 54801/32221 (allegato 4), tra il Comune di Chieri e la società eseguita, ai sensi degli articoli 17 e 18 del D.P.R. 380/2001, relativa alla realizzazione di interventi di edilizia convenzionata per abitazione, avente validità di anni 20 dalla data di stipulazione.

Si precisa che, ai sensi dell'art. 11, a seguito di trasferimento della proprietà la parte acquirente, e successivamente i suoi eventuali aventi causa, subentra nella posizione giuridica della società eseguita concessionaria relativamente a tutti i diritti, oneri ed obblighi nascenti dalla medesima convenzione, con esclusione solamente di quelli relativi agli articoli 2, 3, 4, 5, 7 et 12.

Resta inteso che, nell'ambito della presente procedura esecutiva, il prezzo determinato non risulta vincolato ai sensi della suddetta convenzione, fermo restando che nel caso in cui l'acquirente alienasse a sua volta l'immobile entro la data di validità, questi dovrà strettamente attenersi a quanto ivi contenuto.

**Regolamento di condominio** depositato con atto a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 23/11/2010 rep. 60494/24596, registrato a Torino il 25/11/2010 al n. 10276 (allegato 6).

Dalla disamina di detto documento, non sono previsti specifici vincoli attinenti all'immobile in questione.

Si precisa altresì che i suddetti atti devono intendersi qui integralmente trascritti.

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

4.2.1 *Iscrizioni:*

**Ipoteca volontaria**, iscritta il 03/04/2008 a Torino 2 ai nn. 16591/3326, a favore  
, contro

Importo ipoteca: € 21.800.000,00.

Importo capitale: € 10.900.000,00.

**Ipoteca conc. amministrativa/riscossione**, iscritta il 21/05/2018 a Torino 2 ai nn. 20065/3373,  
a favore \_\_\_\_\_, contro \_\_\_\_\_

Importo ipoteca: € 223.270,34.  
Importo capitale: € 111.635,17.

**Ipoteca conc. amministrativa/riscossione**, iscritta il 19/11/2021 a Torino 2 ai nn. 52115/9092,  
a favore \_\_\_\_\_, contro \_\_\_\_\_

Importo ipoteca: € 425.397,06.  
Importo capitale: € 212.698,53.

#### 4.2.2 *Pignoramenti:*

**Pignoramento**, trascritto il 29/12/2023 a Torino 2 ai nn. 53747/40801, a favore di \_\_\_\_\_,  
contro \_\_\_\_\_

4.2.3 *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4 *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

Si rimanda all'allegato 216.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Gestione ordinaria: € 51,41

Si precisa inoltre che:

- le spese condominiali, attinenti come per legge agli ultimi due anni, sono state desunte dalla comunicazione pervenuta in data 12/09/2024 dall'amministratore condominiale (allegato 8);
- in considerazione delle tempistiche di trasferimento e delle disposizioni di attuazione del Codice Civile, chiunque intenda partecipare alla vendita, nella sua immediatezza, dovrà in ogni caso preliminarmente verificare la situazione debitoria sia attuale che pregressa, fermo restando che anche le eventuali pendenze che verranno computate dall'amministratore successivamente alla data suddetta resteranno a esclusivo carico dell'acquirente;
- le spese di cancellazione trascrizioni ed iscrizioni computate sono da intendersi indicative e non vincolanti in quanto tale importo sarà soggetto a variazione in considerazione del prezzo di aggiudicazione del bene;
- per quanto concerne i procedimenti giudiziari di cui al n. 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c. dalle informazioni assunte presso lo sportello del Ruolo Generale Contenziosi del Tribunale di Torino e dalle ispezioni ipotecarie eseguite a nome della società esecutata, risulta quanto prodotto nell'allegato 9.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Alla data di trascrizione del pignoramento (29/12/2023), l'immobile in oggetto risultava in capo per la piena proprietà alla società \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_, in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Giuseppe Tomaselli di Torino del 17/11/2005 rep. 453743, trascritto a Torino 2 il 29/11/2005 ai nn. 57438/36318 (allegato 10), con il quale acquisiva la proprietà dell'area sulla quale edificava direttamente il compendio

ricomprensive l'unità in questione.

Dante causa

, proprietaria in  
forza di atto di devoluzione - atto amministrativo del 19/06/2000 rep. 181, trascritto a Torino 2 il  
09/12/2003 ai nn. 55881/37385.

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1 PRATICHE EDILIZIE:**

Dagli accertamenti esperiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Chieri, il compendio immobiliare ricomprensive l'immobile in questione risulta edificato in forza di Permesso di Costruire n. 183/2006 del 15/10/2007 nonché successiva Denuncia di Inizio Attività in variante 55/2010 prot. 3757 del 05/02/2010.

Si precisa inoltre che risulta rilasciata agibilità n. 34/2010 in data 29/07/2013.

Si rimanda all'allegato 12.

### **7.2 SITUAZIONE URBANISTICA:**

Dalla disamina della documentazione urbanistica disponibile sul sito internet del Comune di Chieri, il compendio ricomprensive l'immobile in questione risulta ricadere in Area Normativa Cr29 - aree di completamento come definite all'art. 13 punto f.l.r. 56/77.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

**8.1 CONFORMITÀ EDILIZIA:** **NESSUNA DIFFORMITÀ**

**8.2 CONFORMITÀ CATASTALE:** **NESSUNA DIFFORMITÀ**

**8.3 CONFORMITÀ URBANISTICA:** **NESSUNA DIFFORMITÀ**

**8.4 CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:** **NESSUNA DIFFORMITÀ**

IMMOBILE IN CHIERI (TO), VIA POMPEO COLAJANNI N. 5

## AUTORIMESSA PRIVATA PER LA PIENA PROPRIETÀ

**in Chieri (TO), con accesso carraio da Via Pompeo Colajanni n. 5**

- al piano interrato, **autorimessa privata** alle coerenze: corsia di manovra, autorimessa sub. 48, vano scala, autorimessa sub. 50, salvo altre.

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 878 sub. 49 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 18 m<sup>2</sup>, rendita 96,68 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 5, piano: S1; intestato , proprietà 1000/1000.

Si rimanda all'allegato 215.

DESCRIZIONE:

L'unità in questione, posta al piano interrato, è parte di più ampio compendio residenziale elevato a 4 piani fuori terra, posto in zona periferica dotata dei principali servizi comunali, la cui costruzione risulta ultimata nel 2010, avente accesso carraio dal civico 5 della Via Pompeo Colajanni, presenta sinteticamente le seguenti caratteristiche: struttura portante in c.a.; accesso da cancello automatizzato in profilati di ferro, nonché dai diversi vani scala, anche tramite ascensore.

Stato manutentivo buono.



440

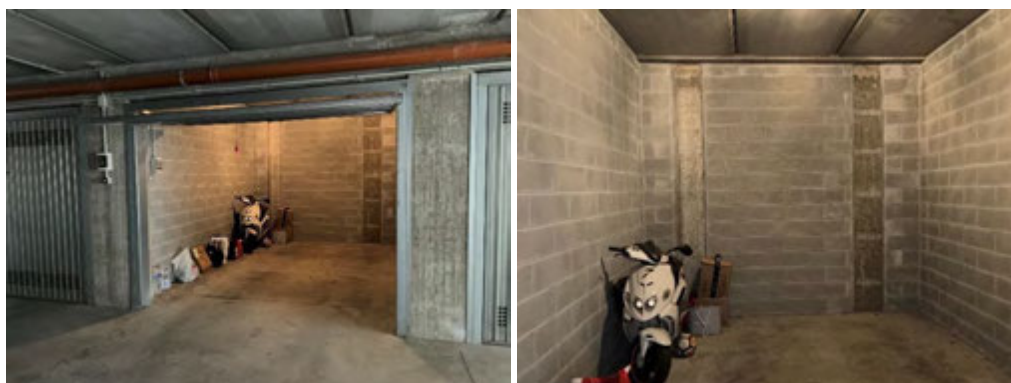
Relazione estimativa di Consulenza Tecnica d'Ufficio  
Procedura esecutiva n. 2/2024 R.G.E.

promossa da:

contro:



In merito all'autorimessa si riferisce sinteticamente quanto segue: accesso da portone basculante in lamiera zincata; pavimentazione in battuto di cemento liscio; pareti al grezzo in blocchi di cls; impianto elettrico intubato e graffato a muro; assenza di ulteriori impianti.  
Stato manutentivo: buono.



Per una migliore comprensione si rimanda alla documentazione fotografica (allegato 217).

CLASSE ENERGETICA:

Dagli accertamenti effettuati presso il Sistema Informativo per la Prestazione Energetica degli Edifici della Regione Piemonte, non risultano sussistere Attestati di Prestazione Energetica.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Tenuto conto del contenuto della presente relazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della consistenza superficiale dei beni da ritenersi indicativa e non vincolante, come desumibile dalla visura catastale, del corrente stato occupazionale, dell'andamento del mercato immobiliare, delle indagini condotte, delle caratteristiche tecnico-costruttive e manutentive (vetustà, qualità e stato), delle risultanze emerse dagli accertamenti eseguiti presso i pubblici uffici e sulla località, della sussistenza delle già citate convenzioni edilizie, si ritiene di procedere alla determinazione del più probabile valore attuale di mercato del bene eseguito in via prudenziale, adottando un criterio di stima sintetico-comparativo, come segue:

mq. 19,00 x €/mq. 700,00 = 13.300,00 (tredicimilatrecento/00)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **€ 13.300,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La perizia è svolta con riserva:

- sugli eventuali vizi e/o difetti occulti, non rilevabili da semplici sopralluoghi nei tempi a disposizione;
- sulla conformità normativa di tutti gli impianti;
- sulla interpretazione di tutte le normative urbanistico edilizie comunali qualora sia assente un progetto da esaminare.

Inoltre il valore finale assegnato deve intendersi nello stato di fatto e di diritto in cui il bene attualmente si trova, comprensivo di accessori e pertinenze, a corpo e non a misura, come visto e piaciuto con annessi diritti, azioni, ragioni, vincoli e servitù attive e passive, fissi ed infissi, annessi e connessi, salvo migliori e più esatti confini e dati catastali, fermo restando che chiunque intenda partecipare alla vendita giudiziaria, dovrà preventivamente verificare a propria cura e spese lo stato dei luoghi e locativo, la situazione tecnico-giuridico amministrativa senza poter vantare, a seguito di un eventuale trasferimento, qualsivoglia diritto o rivalsa nei confronti della procedura e dei suoi professionisti.

### VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

Autorimessa € 13.300,00

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap. 8): € 0,00

Si precisa che nel caso di specie non si applica alcuna riduzione di valore, in quanto le spese condominiali insolute sono già state decurtate ed ulteriori voci quali esemplificativamente: differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, assenza di garanzia per vizi, immediatezza vendita, ecc..., tengono già in debito conto delle determinazioni estimative qui assunte e della tipologia di vendita giudiziaria

€ 0,00

Spese di cancellazione trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: € 917,00

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art 568 c.p.c.: € 51,41

Riduzione per arrotondamento: € 331,59

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova

€ 12.000,00

## LOTTO 52

### 1. IDENTIFICAZIONE BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

#### PER LA PIENA PROPRIETÀ

in Chieri (TO), con accesso carraio da Via Pompeo Colajanni n. 5

- al piano interrato, **autorimessa privata** alle coerenze: corsia di manovra, corridoio comune, autorimessa sub. 64, autorimessa sub. 53, salvo altre.

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 878 sub. 52 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 18 m<sup>2</sup>, rendita 96,68 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 5, piano: S1; intestato , proprietà 1000/1000.

Si rimanda all'allegato 218.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza catastale complessiva:	19,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 13.300,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 12.000,00

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Dagli accertamenti esperiti presso l'Agenzia delle Entrate (allegato 1), alla data del 04/07/2024 non risultavano sussistere contratti di locazione aventi ad oggetto specificatamente l'unità in questione.

In considerazione di ciò, in data 29/07/2024 il Custode Giudiziario provvedeva ad esperire accesso forzoso con conseguente sostituzione delle serrature, al fine di visionare internamente l'unità immobiliare, che si presentava libera da cose.

Resta inteso che quanto sopra accertato è riferito alla data della verifica e pertanto, considerate le tempistiche della vendita, chiunque intenda partecipare all'asta dovrà assumere le opportune informazioni per il tramite del Custode Giudiziario.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### GRAVAMI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO

Sulla scorta degli elementi acquisiti presso l'Archivio di Stato e l'Ufficio Territoriale di Torino - Sezione Catasto Terreni, esaminata in epoca successiva la "Relazione sulle ricerche per la destinazione dei beni del Comune di Chieri (applicazione legge sugli usi civici)" presso il Commissariato per la liquidazione degli usi civici per il Piemonte, Liguria e Valle d'Aosta e della visura del sito della Regione Piemonte l'immobile esecutato non è gravato da censo, livello o uso civico.

#### **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 provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

**Convenzione edilizia** a rogito Notaio Giovanna Ioli di Torino del 18/04/2005 rep. 51306/18652, trascritta a Torino 2 il 16/05/2005 ai nn. 22552/14517 (allegato 2), tra il Comune di Chieri e l'Azienda Sanitaria Locale (A.S.L.) n. 8 ai sensi degli articoli 43 e 45 della L.R. n. 56 del 05/12/1977 e s.m.i., avente ad oggetto il Piano Esecutivo Convenzionato su terreni ubicati nel Comune di Chieri. Si precisa che con il medesimo atto la A.S.L. n. 8 ha ceduto gratuitamente al Comune di Chieri le aree a servizio dei lotti edificabili, individuate ai fini del rispetto degli standards di legge e necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

**Convenzione integrativa** alla suddetta convenzione a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21.09.2007 rep. 55824/21261, trascritta a Torino 2 il 11.10.2007 ai nn. 54800/32220 (allegato 3), tra il Comune di Chieri e la società eseguita unitamente ad altro soggetto attuatore.

**Convenzione edilizia** a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21.09.2007 rep. 55825/21262, trascritta a Torino 2 il 11.10.2007 ai nn. 54801/32221 (allegato 4), tra il Comune di Chieri e la società eseguita, ai sensi degli articoli 17 e 18 del D.P.R. 380/2001, relativa alla realizzazione di interventi di edilizia convenzionata per abitazione, avente validità di anni 20 dalla data di stipulazione.

Si precisa che, ai sensi dell'art. 11, a seguito di trasferimento della proprietà la parte acquirente, e successivamente i suoi eventuali aventi causa, subentra nella posizione giuridica della società eseguita concessionaria relativamente a tutti i diritti, oneri ed obblighi nascenti dalla medesima convenzione, con esclusione solamente di quelli relativi agli articoli 2, 3, 4, 5, 7 et 12.

Resta inteso che, nell'ambito della presente procedura esecutiva, il prezzo determinato non risulta vincolato ai sensi della suddetta convenzione, fermo restando che nel caso in cui l'acquirente alienasse a sua volta l'immobile entro la data di validità, questi dovrà strettamente attenersi a quanto ivi contenuto.

**Regolamento di condominio** depositato con atto a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 23/11/2010 rep. 60494/24596, registrato a Torino il 25/11/2010 al n. 10276 (allegato 6).

Dalla disamina di detto documento, non sono previsti specifici vincoli attinenti all'immobile in questione.

Si precisa altresì che i suddetti atti devono intendersi qui integralmente trascritti.

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

4.2.1 *Iscrizioni:*

**Ipoteca volontaria**, iscritta il 03/04/2008 a Torino 2 ai nn. 16591/3326, a favore  
, contro

Importo ipoteca: € 21.800.000,00.

Importo capitale: € 10.900.000,00.

**Ipoteca conc. amministrativa/riscossione**, iscritta il 21/05/2018 a Torino 2 ai nn. 20065/3373,  
a favore \_\_\_\_\_, contro \_\_\_\_\_

Importo ipoteca: € 223.270,34.  
Importo capitale: € 111.635,17.

**Ipoteca conc. amministrativa/riscossione**, iscritta il 19/11/2021 a Torino 2 ai nn. 52115/9092,  
a favore \_\_\_\_\_, contro \_\_\_\_\_

Importo ipoteca: € 425.397,06.  
Importo capitale: € 212.698,53.

#### 4.2.2 *Pignoramenti:*

**Pignoramento**, trascritto il 29/12/2023 a Torino 2 ai nn. 53747/40801, a favore di \_\_\_\_\_,  
contro \_\_\_\_\_

4.2.3 *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4 *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

Si rimanda all'allegato 219.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Gestione ordinaria: € 51,16

Si precisa inoltre che:

- le spese condominiali, attinenti come per legge agli ultimi due anni, sono state desunte dalla comunicazione pervenuta in data 12/09/2024 dall'amministratore condominiale (allegato 8);
- in considerazione delle tempistiche di trasferimento e delle disposizioni di attuazione del Codice Civile, chiunque intenda partecipare alla vendita, nella sua immediatezza, dovrà in ogni caso preliminarmente verificare la situazione debitoria sia attuale che pregressa, fermo restando che anche le eventuali pendenze che verranno computate dall'amministratore successivamente alla data suddetta resteranno a esclusivo carico dell'acquirente;
- le spese di cancellazione trascrizioni ed iscrizioni computate sono da intendersi indicative e non vincolanti in quanto tale importo sarà soggetto a variazione in considerazione del prezzo di aggiudicazione del bene;
- per quanto concerne i procedimenti giudiziari di cui al n. 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c. dalle informazioni assunte presso lo sportello del Ruolo Generale Contenziosi del Tribunale di Torino e dalle ispezioni ipotecarie eseguite a nome della società esecutata, risulta quanto prodotto nell'allegato 9.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Alla data di trascrizione del pignoramento (29/12/2023), l'immobile in oggetto risultava in capo per la piena proprietà alla società \_\_\_\_\_,  
in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Giuseppe Tomaselli di Torino del 17/11/2005 rep. 453743, trascritto a Torino 2 il 29/11/2005 ai nn. 57438/36318 (allegato 10),

con il quale acquisiva la proprietà dell'area sulla quale edificava direttamente il compendio ricomprendente l'unità in questione.

Dante causa

, proprietaria in  
forza di atto di devoluzione - atto amministrativo del 19/06/2000 rep. 181, trascritto a Torino 2 il 09/12/2003 ai nn. 55881/37385.

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1 PRATICHE EDILIZIE:**

Dagli accertamenti esperiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Chieri, il compendio immobiliare ricomprendente l'immobile in questione risulta edificato in forza di Permesso di Costruire n. 183/2006 del 15/10/2007 nonché successiva Denuncia di Inizio Attività in variante 55/2010 prot. 3757 del 05/02/2010.

Si precisa inoltre che risulta rilasciata agibilità n. 34/2010 in data 29/07/2013.

Si rimanda all'allegato 12.

### **7.2 SITUAZIONE URBANISTICA:**

Dalla disamina della documentazione urbanistica disponibile sul sito internet del Comune di Chieri, il compendio ricomprendente l'immobile in questione risulta ricadere in Area Normativa Cr29 - aree di completamento come definite all'art. 13 punto f l.r. 56/77.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

**8.1 CONFORMITÀ EDILIZIA:** **NESSUNA DIFFORMITÀ**

**8.2 CONFORMITÀ CATASTALE:** **NESSUNA DIFFORMITÀ**

**8.3 CONFORMITÀ URBANISTICA:** **NESSUNA DIFFORMITÀ**

**8.4 CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:** **NESSUNA DIFFORMITÀ**

IMMOBILE IN CHIERI (TO), VIA POMPEO COLAJANNI N. 5

## AUTORIMESSA PRIVATA PER LA PIENA PROPRIETÀ

**in Chieri (TO), con accesso carraio da Via Pompeo Colajanni n. 5**

- al piano interrato, **autorimessa privata** alle coerenze: corsia di manovra, corridoio comune, autorimessa sub. 64, autorimessa sub. 53, salvo altre.

Identificazione catastale:

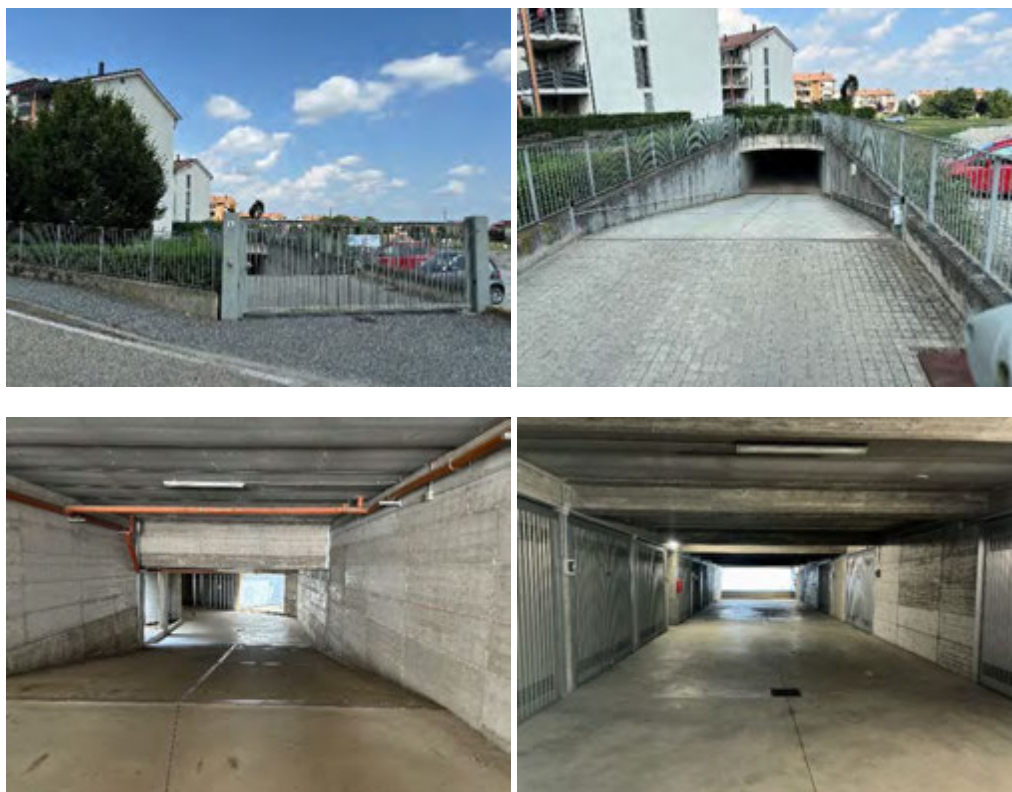
- foglio 52 particella 878 sub. 52 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 18 m<sup>2</sup>, rendita 96,68 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 5, piano: S1; intestato , proprietà 1000/1000.

Si rimanda all'allegato 218.

DESCRIZIONE:

L'unità in questione, posta al piano interrato, è parte di più ampio compendio residenziale elevato a 4 piani fuori terra, posto in zona periferica dotata dei principali servizi comunali, la cui costruzione risulta ultimata nel 2010, avente accesso carraio dal civico 5 della Via Pompeo Colajanni, presenta sinteticamente le seguenti caratteristiche: struttura portante in c.a.; accesso da cancello automatizzato in profilati di ferro, nonché dai diversi vani scala, anche tramite ascensore.

Stato manutentivo buono.



447

Relazione estimativa di Consulenza Tecnica d'Ufficio

Procedura esecutiva n. 2/2024 R.G.E.

promossa da:

contro:

In merito all'autorimessa si riferisce sinteticamente quanto segue: accesso da portone basculante in lamiera zincata; pavimentazione in battuto di cemento lisciato; pareti al grezzo in blocchi di cls; impianto elettrico intubato e graffato a muro; assenza di ulteriori impianti.  
Stato manutentivo: buono.



Per una migliore comprensione si rimanda alla documentazione fotografica (allegato 220).

CLASSE ENERGETICA:

Dagli accertamenti effettuati presso il Sistema Informativo per la Prestazione Energetica degli Edifici della Regione Piemonte, non risultano sussistere Attestati di Prestazione Energetica.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Tenuto conto del contenuto della presente relazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della consistenza superficiera dei beni da ritenersi indicativa e non vincolante, come desumibile dalla visura catastale, del corrente stato occupazionale, dell'andamento del mercato immobiliare, delle indagini condotte, delle caratteristiche tecnico-costruttive e manutentive (vetustà, qualità e stato), delle risultanze emerse dagli accertamenti eseguiti presso i pubblici uffici e sulla località, della sussistenza delle già citate convenzioni edilizie, si ritiene di procedere alla determinazione del più probabile valore attuale di mercato del bene eseguito in via prudenziale, adottando un criterio di stima sintetico-comparativo, come segue:

mq. 19,00 x €/mq. 700,00 = 13.300,00 (tredicimilatrecento/00)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **€ 13.300,00**



## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La perizia è svolta con riserva:

- sugli eventuali vizi e/o difetti occulti, non rilevabili da semplici sopralluoghi nei tempi a disposizione;
- sulla conformità normativa di tutti gli impianti;
- sulla interpretazione di tutte le normative urbanistico edilizie comunali qualora sia assente un progetto da esaminare.

Inoltre il valore finale assegnato deve intendersi nello stato di fatto e di diritto in cui il bene attualmente si trova, comprensivo di accessori e pertinenze, a corpo e non a misura, come visto e piaciuto con annessi diritti, azioni, ragioni, vincoli e servitù attive e passive, fissi ed infissi, annessi e connessi, salvo migliori e più esatti confini e dati catastali, fermo restando che chiunque intenda partecipare alla vendita giudiziaria, dovrà preventivamente verificare a propria cura e spese lo stato dei luoghi e locativo, la situazione tecnico-giuridico amministrativa senza poter vantare, a seguito di un eventuale trasferimento, qualsivoglia diritto o rivalsa nei confronti della procedura e dei suoi professionisti.

### VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

Autorimessa € **13.300,00**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap. 8): € **0,00**

Si precisa che nel caso di specie non si applica alcuna riduzione di valore, in quanto le spese condominiali insolute sono già state decurtate ed ulteriori voci quali esemplificativamente: differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, assenza di garanzia per vizi, immediatezza vendita, ecc..., tengono già in debito conto delle determinazioni estimative qui assunte e della tipologia di vendita giudiziaria

€ **0,00**

Spese di cancellazione trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: € **917,00**

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art 568 c.p.c.: € **51,16**

Riduzione per arrotondamento: € **331,84**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova

€ **12.000,00**

## LOTTO 53

### 1. IDENTIFICAZIONE BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

#### PER LA PIENA PROPRIETÀ

in Chieri (TO), con accesso carraio da Via Pompeo Colajanni n. 5

- al piano interrato, **autorimessa privata** alle coerenze: corsia di manovra, autorimessa sub. 56, autorimessa sub. 59, autorimessa sub. 58, salvo altre.

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 878 sub. 57 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 18 m<sup>2</sup>, rendita 96,68 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 5, piano: S1; intestato , proprietà 1000/1000.

Si rimanda all'allegato 221.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza catastale complessiva:	19,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 13.300,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 12.000,00

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Fermo restando che dagli accertamenti esperiti presso l'Agenzia delle Entrate a nome della debitrice in qualità di dante causa non risultano sussistere contratti di locazione aventi ad oggetto specificatamente l'immobile in questione (allegato 1), al momento del sopralluogo questo risultava occupato senza titolo da , come da relazione del Custode Giudiziario agli atti della procedura.

Resta inteso che quanto sopra accertato è riferito alla data della verifica e pertanto, considerate le tempistiche della vendita, chiunque intenda partecipare all'asta dovrà assumere le opportune informazioni per il tramite del Custode Giudiziario.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### GRAVAMI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO

Sulla scorta degli elementi acquisiti presso l'Archivio di Stato e l'Ufficio Territoriale di Torino - Sezione Catasto Terreni, esaminata in epoca successiva la "Relazione sulle ricerche per la destinazione dei beni del Comune di Chieri (applicazione legge sugli usi civici)" presso il Commissariato per la liquidazione degli usi civici per il Piemonte, Liguria e Valle d'Aosta e della visura del sito della Regione Piemonte l'immobile esecutato non è gravato da censo, livello o uso civico.

#### **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 provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

**Convenzione edilizia** a rogito Notaio Giovanna Ioli di Torino del 18/04/2005 rep. 51306/18652, trascritta a Torino 2 il 16/05/2005 ai nn. 22552/14517 (allegato 2), tra il Comune di Chieri e l'Azienda Sanitaria Locale (A.S.L.) n. 8 ai sensi degli articoli 43 e 45 della L.R. n. 56 del 05/12/1977 e s.m.i., avente ad oggetto il Piano Esecutivo Convenzionato su terreni ubicati nel Comune di Chieri. Si precisa che con il medesimo atto la A.S.L. n. 8 ha ceduto gratuitamente al Comune di Chieri le aree a servizio dei lotti edificabili, individuate ai fini del rispetto degli standards di legge e necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

**Convenzione integrativa** alla suddetta convenzione a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21.09.2007 rep. 55824/21261, trascritta a Torino 2 il 11.10.2007 ai nn. 54800/32220 (allegato 3), tra il Comune di Chieri e la società eseguita unitamente ad altro soggetto attuatore.

**Convenzione edilizia** a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21.09.2007 rep. 55825/21262, trascritta a Torino 2 il 11.10.2007 ai nn. 54801/32221 (allegato 4), tra il Comune di Chieri e la società eseguita, ai sensi degli articoli 17 e 18 del D.P.R. 380/2001, relativa alla realizzazione di interventi di edilizia convenzionata per abitazione, avente validità di anni 20 dalla data di stipulazione.

Si precisa che, ai sensi dell'art. 11, a seguito di trasferimento della proprietà la parte acquirente, e successivamente i suoi eventuali aventi causa, subentra nella posizione giuridica della società eseguita concessionaria relativamente a tutti i diritti, oneri ed obblighi nascenti dalla medesima convenzione, con esclusione solamente di quelli relativi agli articoli 2, 3, 4, 5, 7 et 12.

Resta inteso che, nell'ambito della presente procedura esecutiva, il prezzo determinato non risulta vincolato ai sensi della suddetta convenzione, fermo restando che nel caso in cui l'acquirente alienasse a sua volta l'immobile entro la data di validità, questi dovrà strettamente attenersi a quanto ivi contenuto.

**Regolamento di condominio** depositato con atto a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 23/11/2010 rep. 60494/24596, registrato a Torino il 25/11/2010 al n. 10276 (allegato 6).

Dalla disamina di detto documento, non sono previsti specifici vincoli attinenti all'immobile in questione.

Si precisa altresì che i suddetti atti devono intendersi qui integralmente trascritti.

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

4.2.1 *Iscrizioni:*

**Ipoteca volontaria**, iscritta il 03/04/2008 a Torino 2 ai nn. 16591/3326, a favore  
, contro

Importo ipoteca: € 21.800.000,00.

Importo capitale: € 10.900.000,00.

**Ipoteca conc. amministrativa/riscossione**, iscritta il 21/05/2018 a Torino 2 ai nn. 20065/3373,  
a favore \_\_\_\_\_, contro \_\_\_\_\_

Importo ipoteca: € 223.270,34.  
Importo capitale: € 111.635,17.

**Ipoteca conc. amministrativa/riscossione**, iscritta il 19/11/2021 a Torino 2 ai nn. 52115/9092,  
a favore \_\_\_\_\_, contro \_\_\_\_\_

Importo ipoteca: € 425.397,06.  
Importo capitale: € 212.698,53.

#### 4.2.2 *Pignoramenti:*

**Pignoramento**, trascritto il 29/12/2023 a Torino 2 ai nn. 53747/40801, a favore di \_\_\_\_\_,  
contro \_\_\_\_\_

4.2.3 *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4 *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

Si rimanda all'allegato 222.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Gestione ordinaria: € 55,86

Si precisa inoltre che:

- le spese condominiali, attinenti come per legge agli ultimi due anni, sono state desunte dalla comunicazione pervenuta in data 12/09/2024 dall'amministratore condominiale (allegato 8);
- in considerazione delle tempistiche di trasferimento e delle disposizioni di attuazione del Codice Civile, chiunque intenda partecipare alla vendita, nella sua immediatezza, dovrà in ogni caso preliminarmente verificare la situazione debitoria sia attuale che pregressa, fermo restando che anche le eventuali pendenze che verranno computate dall'amministratore successivamente alla data suddetta resteranno a esclusivo carico dell'acquirente;
- le spese di cancellazione trascrizioni ed iscrizioni computate sono da intendersi indicative e non vincolanti in quanto tale importo sarà soggetto a variazione in considerazione del prezzo di aggiudicazione del bene;
- per quanto concerne i procedimenti giudiziari di cui al n. 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c. dalle informazioni assunte presso lo sportello del Ruolo Generale Contenziosi del Tribunale di Torino e dalle ispezioni ipotecarie eseguite a nome della società esecutata, risulta quanto prodotto nell'allegato 9.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Alla data di trascrizione del pignoramento (29/12/2023), l'immobile in oggetto risultava in capo per la piena proprietà alla società \_\_\_\_\_,  
in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Giuseppe Tomaselli di Torino del 17/11/2005 rep. 453743, trascritto a Torino 2 il 29/11/2005 ai nn. 57438/36318 (allegato 10),

con il quale acquisiva la proprietà dell'area sulla quale edificava direttamente il compendio ricomprendente l'unità in questione.

Dante causa

, proprietaria in  
forza di atto di devoluzione - atto amministrativo del 19/06/2000 rep. 181, trascritto a Torino 2 il 09/12/2003 ai nn. 55881/37385.

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1 PRATICHE EDILIZIE:**

Dagli accertamenti esperiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Chieri, il compendio immobiliare ricomprendente l'immobile in questione risulta edificato in forza di Permesso di Costruire n. 183/2006 del 15/10/2007 nonché successiva Denuncia di Inizio Attività in variante 55/2010 prot. 3757 del 05/02/2010.

Si precisa inoltre che risulta rilasciata agibilità n. 34/2010 in data 29/07/2013.

Si rimanda all'allegato 12.

### **7.2 SITUAZIONE URBANISTICA:**

Dalla disamina della documentazione urbanistica disponibile sul sito internet del Comune di Chieri, il compendio ricomprendente l'immobile in questione risulta ricadere in Area Normativa Cr29 - aree di completamento come definite all'art. 13 punto f l.r. 56/77.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

**8.1 CONFORMITÀ EDILIZIA:** **NESSUNA DIFFORMITÀ**

**8.2 CONFORMITÀ CATASTALE:** **NESSUNA DIFFORMITÀ**

**8.3 CONFORMITÀ URBANISTICA:** **NESSUNA DIFFORMITÀ**

**8.4 CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:** **NESSUNA DIFFORMITÀ**

IMMOBILE IN CHIERI (TO), VIA POMPEO COLAJANNI N. 5

## AUTORIMESSA PRIVATA PER LA PIENA PROPRIETÀ

**in Chieri (TO), con accesso carraio da Via Pompeo Colajanni n. 5**

- al piano interrato, **autorimessa privata** alle coerenze: corsia di manovra, autorimessa sub. 56, autorimessa sub. 59, autorimessa sub. 58, salvo altre.

Identificazione catastale:

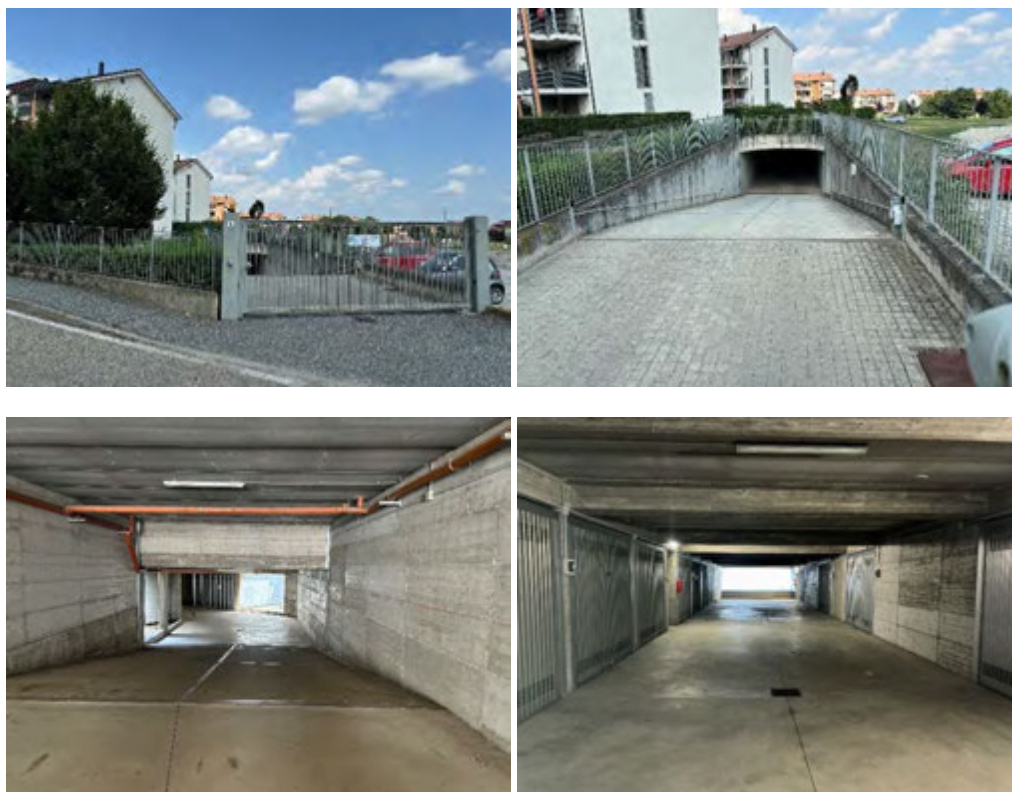
- foglio 52 particella 878 sub. 57 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 18 m<sup>2</sup>, rendita 96,68 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 5, piano: S1; intestato , proprietà 1000/1000.

Si rimanda all'allegato 221.

DESCRIZIONE:

L'unità in questione, posta al piano interrato, è parte di più ampio compendio residenziale elevato a 4 piani fuori terra, posto in zona periferica dotata dei principali servizi comunali, la cui costruzione risulta ultimata nel 2010, avente accesso carraio dal civico 5 della Via Pompeo Colajanni, presenta sinteticamente le seguenti caratteristiche: struttura portante in c.a.; accesso da cancello automatizzato in profilati di ferro, nonché dai diversi vani scala, anche tramite ascensore.

Stato manutentivo buono.



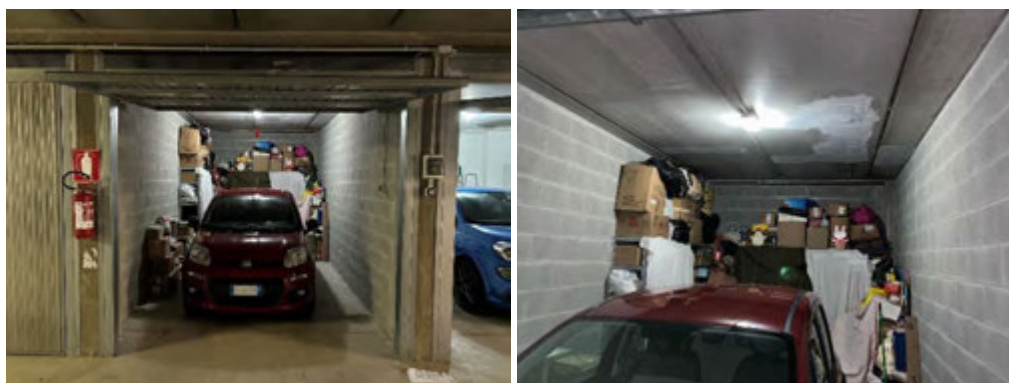
454

Relazione estimativa di Consulenza Tecnica d'Ufficio  
Procedura esecutiva n. 2/2024 R.G.E.

promossa da:

contro:

In merito all'autorimessa si riferisce sinteticamente quanto segue: accesso da portone basculante in lamiera zincata; pavimentazione in battuto di cemento lisciato; pareti al grezzo in blocchi di cls; impianto elettrico intubato e graffato a muro; assenza di ulteriori impianti.  
Stato manutentivo: buono.



Per una migliore comprensione si rimanda alla documentazione fotografica (allegato 223).

CLASSE ENERGETICA:

Dagli accertamenti effettuati presso il Sistema Informativo per la Prestazione Energetica degli Edifici della Regione Piemonte, non risultano sussistere Attestati di Prestazione Energetica.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Tenuto conto del contenuto della presente relazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della consistenza superficiera dei beni da ritenersi indicativa e non vincolante, come desumibile dalla visura catastale, del corrente stato occupazionale, dell'andamento del mercato immobiliare, delle indagini condotte, delle caratteristiche tecnico-costruttive e manutentive (vetustà, qualità e stato), delle risultanze emerse dagli accertamenti eseguiti presso i pubblici uffici e sulla località, della sussistenza delle già citate convenzioni edilizie, si ritiene di procedere alla determinazione del più probabile valore attuale di mercato del bene eseguito in via prudenziale, adottando un criterio di stima sintetico-comparativo, come segue:

mq. 19,00 x €/mq. 700,00 = 13.300,00 (tredicimilatrecento/00)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **€ 13.300,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La perizia è svolta con riserva:

- sugli eventuali vizi e/o difetti occulti, non rilevabili da semplici sopralluoghi nei tempi a disposizione;
- sulla conformità normativa di tutti gli impianti;
- sulla interpretazione di tutte le normative urbanistico edilizie comunali qualora sia assente un progetto da esaminare.

Inoltre il valore finale assegnato deve intendersi nello stato di fatto e di diritto in cui il bene attualmente si trova, comprensivo di accessori e pertinenze, a corpo e non a misura, come visto e piaciuto con annessi diritti, azioni, ragioni, vincoli e servitù attive e passive, fissi ed infissi, annessi e connessi, salvo migliori e più esatti confini e dati catastali, fermo restando che chiunque intenda partecipare alla vendita giudiziaria, dovrà preventivamente verificare a propria cura e spese lo stato dei luoghi e locativo, la situazione tecnico-giuridico amministrativa senza poter vantare, a seguito di un eventuale trasferimento, qualsivoglia diritto o rivalsa nei confronti della procedura e dei suoi professionisti.

### VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

Autorimessa € 13.300,00

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap. 8): € 0,00

Si precisa che nel caso di specie non si applica alcuna riduzione di valore, in quanto le spese condominiali insolute sono già state decurtate ed ulteriori voci quali esemplificativamente: differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, assenza di garanzia per vizi, immediatezza vendita, ecc..., tengono già in debito conto delle determinazioni estimative qui assunte e della tipologia di vendita giudiziaria

€ 0,00

Spese di cancellazione trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: € 917,00

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art 568 c.p.c.: € 55,86

Riduzione per arrotondamento: € 327,14

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova

€ 12.000,00



## LOTTO 54

### 1. IDENTIFICAZIONE BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

#### PER LA PIENA PROPRIETÀ

in Chieri (TO), con accesso carraio da Via Pompeo Colajanni n. 5

- al piano interrato, **autorimessa privata** alle coerenze: corsia di manovra, autorimessa sub. 65, terrapieno, autorimessa sub. 67, salvo altre.

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 878 sub. 66 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 15 m<sup>2</sup>, rendita 80,57 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 5, piano: S1; intestato , proprietà 1000/1000.

Si rimanda all'allegato 224.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza catastale complessiva:	17,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 11.900,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 10.500,00

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Fermo restando che dagli accertamenti esperiti presso l'Agenzia delle Entrate a nome della debitrice in qualità di dante causa non risultano sussistere contratti di locazione aventi ad oggetto specificatamente l'immobile in questione (allegato 1), al momento del sopralluogo questo risultava occupato senza titolo da , come da relazione del Custode Giudiziario agli atti della procedura.

Resta inteso che quanto sopra accertato è riferito alla data della verifica e pertanto, considerate le tempistiche della vendita, chiunque intenda partecipare all'asta dovrà assumere le opportune informazioni per il tramite del Custode Giudiziario.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### GRAVAMI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO

Sulla scorta degli elementi acquisiti presso l'Archivio di Stato e l'Ufficio Territoriale di Torino - Sezione Catasto Terreni, esaminata in epoca successiva la "Relazione sulle ricerche per la destinazione dei beni del Comune di Chieri (applicazione legge sugli usi civici)" presso il Commissariato per la liquidazione degli usi civici per il Piemonte, Liguria e Valle d'Aosta e della visura del sito della Regione Piemonte l'immobile esecutato non è gravato da censo, livello o uso civico.

#### **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 provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

**Convenzione edilizia** a rogito Notaio Giovanna Ioli di Torino del 18/04/2005 rep. 51306/18652, trascritta a Torino 2 il 16/05/2005 ai nn. 22552/14517 (allegato 2), tra il Comune di Chieri e l'Azienda Sanitaria Locale (A.S.L.) n. 8 ai sensi degli articoli 43 e 45 della L.R. n. 56 del 05/12/1977 e s.m.i., avente ad oggetto il Piano Esecutivo Convenzionato su terreni ubicati nel Comune di Chieri. Si precisa che con il medesimo atto la A.S.L. n. 8 ha ceduto gratuitamente al Comune di Chieri le aree a servizio dei lotti edificabili, individuate ai fini del rispetto degli standards di legge e necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

**Convenzione integrativa** alla suddetta convenzione a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21.09.2007 rep. 55824/21261, trascritta a Torino 2 il 11.10.2007 ai nn. 54800/32220 (allegato 3), tra il Comune di Chieri e la società eseguita unitamente ad altro soggetto attuatore.

**Convenzione edilizia** a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21.09.2007 rep. 55825/21262, trascritta a Torino 2 il 11.10.2007 ai nn. 54801/32221 (allegato 4), tra il Comune di Chieri e la società eseguita, ai sensi degli articoli 17 e 18 del D.P.R. 380/2001, relativa alla realizzazione di interventi di edilizia convenzionata per abitazione, avente validità di anni 20 dalla data di stipulazione.

Si precisa che, ai sensi dell'art. 11, a seguito di trasferimento della proprietà la parte acquirente, e successivamente i suoi eventuali aventi causa, subentra nella posizione giuridica della società eseguita concessionaria relativamente a tutti i diritti, oneri ed obblighi nascenti dalla medesima convenzione, con esclusione solamente di quelli relativi agli articoli 2, 3, 4, 5, 7 et 12.

Resta inteso che, nell'ambito della presente procedura esecutiva, il prezzo determinato non risulta vincolato ai sensi della suddetta convenzione, fermo restando che nel caso in cui l'acquirente alienasse a sua volta l'immobile entro la data di validità, questi dovrà strettamente attenersi a quanto ivi contenuto.

**Regolamento di condominio** depositato con atto a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 23/11/2010 rep. 60494/24596, registrato a Torino il 25/11/2010 al n. 10276 (allegato 6).

Dalla disamina di detto documento, non sono previsti specifici vincoli attinenti all'immobile in questione.

Si precisa altresì che i suddetti atti devono intendersi qui integralmente trascritti.

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

4.2.1 *Iscrizioni:*

**Ipoteca volontaria**, iscritta il 03/04/2008 a Torino 2 ai nn. 16591/3326, a favore  
, contro

Importo ipoteca: € 21.800.000,00.

Importo capitale: € 10.900.000,00.

**Ipoteca conc. amministrativa/riscossione**, iscritta il 21/05/2018 a Torino 2 ai nn. 20065/3373,  
a favore \_\_\_\_\_, contro \_\_\_\_\_

Importo ipoteca: € 223.270,34.  
Importo capitale: € 111.635,17.

**Ipoteca conc. amministrativa/riscossione**, iscritta il 19/11/2021 a Torino 2 ai nn. 52115/9092,  
a favore \_\_\_\_\_, contro \_\_\_\_\_

Importo ipoteca: € 425.397,06.  
Importo capitale: € 212.698,53.

#### 4.2.2 *Pignoramenti:*

**Pignoramento**, trascritto il 29/12/2023 a Torino 2 ai nn. 53747/40801, a favore di \_\_\_\_\_,  
contro \_\_\_\_\_

4.2.3 *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4 *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

Si rimanda all'allegato 225.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Gestione ordinaria: € 48,19

Si precisa inoltre che:

- le spese condominiali, attinenti come per legge agli ultimi due anni, sono state desunte dalla comunicazione pervenuta in data 12/09/2024 dall'amministratore condominiale (allegato 8);
- in considerazione delle tempistiche di trasferimento e delle disposizioni di attuazione del Codice Civile, chiunque intenda partecipare alla vendita, nella sua immediatezza, dovrà in ogni caso preliminarmente verificare la situazione debitoria sia attuale che pregressa, fermo restando che anche le eventuali pendenze che verranno computate dall'amministratore successivamente alla data suddetta resteranno a esclusivo carico dell'acquirente;
- le spese di cancellazione trascrizioni ed iscrizioni computate sono da intendersi indicative e non vincolanti in quanto tale importo sarà soggetto a variazione in considerazione del prezzo di aggiudicazione del bene;
- per quanto concerne i procedimenti giudiziari di cui al n. 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c. dalle informazioni assunte presso lo sportello del Ruolo Generale Contenziosi del Tribunale di Torino e dalle ispezioni ipotecarie eseguite a nome della società esecutata, risulta quanto prodotto nell'allegato 9.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Alla data di trascrizione del pignoramento (29/12/2023), l'immobile in oggetto risultava in capo per la piena proprietà alla società \_\_\_\_\_,  
in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Giuseppe Tomaselli di Torino del 17/11/2005 rep. 453743, trascritto a Torino 2 il 29/11/2005 ai nn. 57438/36318 (allegato 10),

con il quale acquisiva la proprietà dell'area sulla quale edificava direttamente il compendio ricomprendente l'unità in questione.

Dante causa

, proprietaria in  
forza di atto di devoluzione - atto amministrativo del 19/06/2000 rep. 181, trascritto a Torino 2 il 09/12/2003 ai nn. 55881/37385.

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1 PRATICHE EDILIZIE:**

Dagli accertamenti esperiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Chieri, il compendio immobiliare ricomprendente l'immobile in questione risulta edificato in forza di Permesso di Costruire n. 183/2006 del 15/10/2007 nonché successiva Denuncia di Inizio Attività in variante 55/2010 prot. 3757 del 05/02/2010.

Si precisa inoltre che risulta rilasciata agibilità n. 34/2010 in data 29/07/2013.

Si rimanda all'allegato 12.

### **7.2 SITUAZIONE URBANISTICA:**

Dalla disamina della documentazione urbanistica disponibile sul sito internet del Comune di Chieri, il compendio ricomprendente l'immobile in questione risulta ricadere in Area Normativa Cr29 - aree di completamento come definite all'art. 13 punto f l.r. 56/77.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

**8.1 CONFORMITÀ EDILIZIA:** NESSUNA DIFFORMITÀ

**8.2 CONFORMITÀ CATASTALE:** NESSUNA DIFFORMITÀ

**8.3 CONFORMITÀ URBANISTICA:** NESSUNA DIFFORMITÀ

**8.4 CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:** NESSUNA DIFFORMITÀ

IMMOBILE IN CHIERI (TO), VIA POMPEO COLAJANNI N. 5

## AUTORIMESSA PRIVATA PER LA PIENA PROPRIETÀ

**in Chieri (TO), con accesso carraio da Via Pompeo Colajanni n. 5**

- al piano interrato, **autorimessa privata** alle coerenze: corsia di manovra, autorimessa sub. 65, terrapieno, autorimessa sub. 67, salvo altre.

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 878 sub. 66 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 15 m<sup>2</sup>, rendita 80,57 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 5, piano: S1; intestato , proprietà 1000/1000.

Si rimanda all'allegato 224.

DESCRIZIONE:

L'unità in questione, posta al piano interrato, è parte di più ampio compendio residenziale elevato a 4 piani fuori terra, posto in zona periferica dotata dei principali servizi comunali, la cui costruzione risulta ultimata nel 2010, avente accesso carraio dal civico 5 della Via Pompeo Colajanni, presenta sinteticamente le seguenti caratteristiche: struttura portante in c.a.; accesso da cancello automatizzato in profilati di ferro, nonché dai diversi vani scala, anche tramite ascensore.

Stato manutentivo buono.



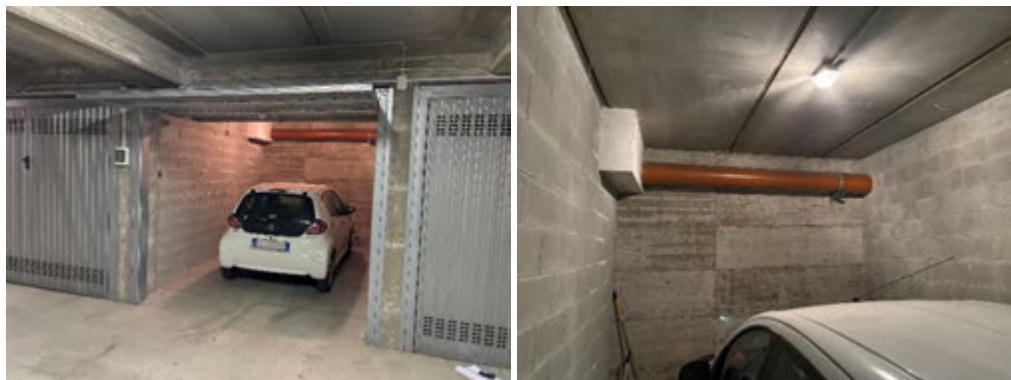
461

Relazione estimativa di Consulenza Tecnica d'Ufficio  
Procedura esecutiva n. 2/2024 R.G.E.

promossa da:

contro:

In merito all'autorimessa si riferisce sinteticamente quanto segue: accesso da portone basculante in lamiera zincata; pavimentazione in battuto di cemento liscio; pareti al grezzo in blocchi di cls; impianto elettrico intubato e graffato a muro; assenza di ulteriori impianti.  
Stato manutentivo: buono.



Per una migliore comprensione si rimanda alla documentazione fotografica (allegato 226).

CLASSE ENERGETICA:

Dagli accertamenti effettuati presso il Sistema Informativo per la Prestazione Energetica degli Edifici della Regione Piemonte, non risultano sussistere Attestati di Prestazione Energetica.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Tenuto conto del contenuto della presente relazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della consistenza superficiera dei beni da ritenersi indicativa e non vincolante, come desumibile dalla visura catastale, del corrente stato occupazionale, dell'andamento del mercato immobiliare, delle indagini condotte, delle caratteristiche tecnico-costruttive e manutentive (vetustà, qualità e stato), delle risultanze emerse dagli accertamenti eseguiti presso i pubblici uffici e sulla località, della sussistenza delle già citate convenzioni edilizie, si ritiene di procedere alla determinazione del più probabile valore attuale di mercato del bene eseguito in via prudenziale, adottando un criterio di stima sintetico-comparativo, come segue:

mq. 17,00 x €/mq. 700,00 = 11.900,00 (undicimilanovecento/00)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **€ 11.900,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La perizia è svolta con riserva:

- sugli eventuali vizi e/o difetti occulti, non rilevabili da semplici sopralluoghi nei tempi a disposizione;
- sulla conformità normativa di tutti gli impianti;
- sulla interpretazione di tutte le normative urbanistico edilizie comunali qualora sia assente un progetto da esaminare.

Inoltre il valore finale assegnato deve intendersi nello stato di fatto e di diritto in cui il bene attualmente si trova, comprensivo di accessori e pertinenze, a corpo e non a misura, come visto e piaciuto con annessi diritti, azioni, ragioni, vincoli e servitù attive e passive, fissi ed infissi, annessi e connessi, salvo migliori e più esatti confini e dati catastali, fermo restando che chiunque intenda partecipare alla vendita giudiziaria, dovrà preventivamente verificare a propria cura e spese lo stato dei luoghi e locativo, la situazione tecnico-giuridico amministrativa senza poter vantare, a seguito di un eventuale trasferimento, qualsivoglia diritto o rivalsa nei confronti della procedura e dei suoi professionisti.

### VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

Autorimessa € **11.900,00**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap. 8): € **0,00**

Si precisa che nel caso di specie non si applica alcuna riduzione di valore, in quanto le spese condominiali insolute sono già state decurtate ed ulteriori voci quali esemplificativamente: differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, assenza di garanzia per vizi, immediatezza vendita, ecc..., tengono già in debito conto delle determinazioni estimative qui assunte e della tipologia di vendita giudiziaria

€ **0,00**

Spese di cancellazione trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: € **917,00**

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art 568 c.p.c.: € **48,19**

Riduzione per arrotondamento: € **434,81**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova

€ **10.500,00**

## LOTTO 55

### 1. IDENTIFICAZIONE BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

#### PER LA PIENA PROPRIETÀ

in Chieri (TO), con accesso carraio da Via Pompeo Colajanni n. 5

- al piano interrato, **autorimessa privata** alle coerenze: corsia di manovra, autorimessa sub. 73, terrapieno, proprietà condominiale, salvo altre.

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 878 sub. 74 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 16 m<sup>2</sup>, rendita 85,94 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 5, piano: S1; intestato , proprietà 1000/1000.

Si rimanda all'allegato 227.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza catastale complessiva:	18,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 12.600,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 11.500,00

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

In considerazione dell'irreperibilità degli occupanti, in data 04/07/2024 il Custode Giudiziario provvedeva ad esperire accesso forzoso con conseguente sostituzione delle serrature, al fine di visionare internamente l'unità immobiliare, che si presentava libera da cose.

Si precisa inoltre che dagli accertamenti esperiti presso l'Agenzia delle Entrate (allegato 1), alla data del 04/07/2024 risultava sussistere contratto di locazione registrato a Pinerolo il 20/11/2013 al n. 1456, serie 3T (allegato 87), nel quale risultano altresì riportati alloggio e pertinenziale cantina distinti al C.F. Foglio 52, particella 879, sub. 141.

Resta inteso che quanto sopra accertato è riferito alla data della verifica e pertanto, considerate le tempistiche della vendita, chiunque intenda partecipare all'asta dovrà assumere le opportune informazioni per il tramite del Custode Giudiziario.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### GRAVAMI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO

Sulla scorta degli elementi acquisiti presso l'Archivio di Stato e l'Ufficio Territoriale di Torino - Sezione Catasto Terreni, esaminata in epoca successiva la "Relazione sulle ricerche per la destinazione dei beni del Comune di Chieri (applicazione legge sugli usi civici)" presso il Commissariato per la liquidazione degli usi civici per il Piemonte, Liguria e Valle d'Aosta e della visura del sito della Regione Piemonte l'immobile esecutato non è gravato da censo, livello o uso civico.



#### **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 provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

**Convenzione edilizia** a rogito Notaio Giovanna Ioli di Torino del 18/04/2005 rep. 51306/18652, trascritta a Torino 2 il 16/05/2005 ai nn. 22552/14517 (allegato 2), tra il Comune di Chieri e l'Azienda Sanitaria Locale (A.S.L.) n. 8 ai sensi degli articoli 43 e 45 della L.R. n. 56 del 05/12/1977 e s.m.i., avente ad oggetto il Piano Esecutivo Convenzionato su terreni ubicati nel Comune di Chieri. Si precisa che con il medesimo atto la A.S.L. n. 8 ha ceduto gratuitamente al Comune di Chieri le aree a servizio dei lotti edificabili, individuate ai fini del rispetto degli standards di legge e necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

**Convenzione integrativa** alla suddetta convenzione a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21.09.2007 rep. 55824/21261, trascritta a Torino 2 il 11.10.2007 ai nn. 54800/32220 (allegato 3), tra il Comune di Chieri e la società eseguita unitamente ad altro soggetto attuatore.

**Convenzione edilizia** a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21.09.2007 rep. 55825/21262, trascritta a Torino 2 il 11.10.2007 ai nn. 54801/32221 (allegato 4), tra il Comune di Chieri e la società eseguita, ai sensi degli articoli 17 e 18 del D.P.R. 380/2001, relativa alla realizzazione di interventi di edilizia convenzionata per abitazione, avente validità di anni 20 dalla data di stipulazione.

Si precisa che, ai sensi dell'art. 11, a seguito di trasferimento della proprietà la parte acquirente, e successivamente i suoi eventuali aventi causa, subentra nella posizione giuridica della società eseguita concessionaria relativamente a tutti i diritti, oneri ed obblighi nascenti dalla medesima convenzione, con esclusione solamente di quelli relativi agli articoli 2, 3, 4, 5, 7 et 12.

Resta inteso che, nell'ambito della presente procedura esecutiva, il prezzo determinato non risulta vincolato ai sensi della suddetta convenzione, fermo restando che nel caso in cui l'acquirente alienasse a sua volta l'immobile entro la data di validità, questi dovrà strettamente attenersi a quanto ivi contenuto.

**Regolamento di condominio** depositato con atto a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 23/11/2010 rep. 60494/24596, registrato a Torino il 25/11/2010 al n. 10276 (allegato 6).

Dalla disamina di detto documento, non sono previsti specifici vincoli attinenti all'immobile in questione.

Si precisa altresì che i suddetti atti devono intendersi qui integralmente trascritti.

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

4.2.1 *Iscrizioni:*

**Ipoteca volontaria**, iscritta il 03/04/2008 a Torino 2 ai nn. 16591/3326, a favore  
, contro

Importo ipoteca: € 21.800.000,00.

Importo capitale: € 10.900.000,00.

**Ipoteca conc. amministrativa/riscossione**, iscritta il 21/05/2018 a Torino 2 ai nn. 20065/3373,  
a favore \_\_\_\_\_, contro \_\_\_\_\_

Importo ipoteca: € 223.270,34.  
Importo capitale: € 111.635,17.

**Ipoteca conc. amministrativa/riscossione**, iscritta il 19/11/2021 a Torino 2 ai nn. 52115/9092,  
a favore \_\_\_\_\_, contro \_\_\_\_\_

Importo ipoteca: € 425.397,06.  
Importo capitale: € 212.698,53.

#### 4.2.2 *Pignoramenti:*

**Pignoramento**, trascritto il 29/12/2023 a Torino 2 ai nn. 53747/40801, a favore di \_\_\_\_\_,  
contro \_\_\_\_\_

4.2.3 *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4 *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

Si rimanda all'allegato 228.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Gestione ordinaria: € 0,00

Si precisa inoltre che:

- le spese condominiali, attinenti come per legge agli ultimi due anni, sono state desunte dalla comunicazione pervenuta in data 12/09/2024 dall'amministratore condominiale (allegato 8);
- in considerazione delle tempistiche di trasferimento e delle disposizioni di attuazione del Codice Civile, chiunque intenda partecipare alla vendita, nella sua immediatezza, dovrà in ogni caso preliminarmente verificare la situazione debitoria sia attuale che pregressa, fermo restando che anche le eventuali pendenze che verranno computate dall'amministratore successivamente alla data suddetta resteranno a esclusivo carico dell'acquirente;
- le spese di cancellazione trascrizioni ed iscrizioni computate sono da intendersi indicative e non vincolanti in quanto tale importo sarà soggetto a variazione in considerazione del prezzo di aggiudicazione del bene;
- per quanto concerne i procedimenti giudiziari di cui al n. 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c. dalle informazioni assunte presso lo sportello del Ruolo Generale Contenziosi del Tribunale di Torino e dalle ispezioni ipotecarie eseguite a nome della società esecutata, risulta quanto prodotto nell'allegato 9.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Alla data di trascrizione del pignoramento (29/12/2023), l'immobile in oggetto risultava in capo per la piena proprietà alla società \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_, in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Giuseppe Tomaselli di Torino del 17/11/2005 rep. 453743, trascritto a Torino 2 il 29/11/2005 ai nn. 57438/36318 (allegato 10), con il quale acquisiva la proprietà dell'area sulla quale edificava direttamente il compendio

ricomprensente l'unità in questione.

Dante causa

, proprietaria in  
forza di atto di devoluzione - atto amministrativo del 19/06/2000 rep. 181, trascritto a Torino 2 il  
09/12/2003 ai nn. 55881/37385.

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1 PRATICHE EDILIZIE:**

Dagli accertamenti esperiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Chieri, il compendio immobiliare ricomprensente l'immobile in questione risulta edificato in forza di Permesso di Costruire n. 183/2006 del 15/10/2007 nonché successiva Denuncia di Inizio Attività in variante 55/2010 prot. 3757 del 05/02/2010.

Si precisa inoltre che risulta rilasciata agibilità n. 34/2010 in data 29/07/2013.

Si rimanda all'allegato 12.

### **7.2 SITUAZIONE URBANISTICA:**

Dalla disamina della documentazione urbanistica disponibile sul sito internet del Comune di Chieri, il compendio ricomprensente l'immobile in questione risulta ricadere in Area Normativa Cr29 - aree di completamento come definite all'art. 13 punto f.l.r. 56/77.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

**8.1 CONFORMITÀ EDILIZIA:** **NESSUNA DIFFORMITÀ**

**8.2 CONFORMITÀ CATASTALE:** **NESSUNA DIFFORMITÀ**

**8.3 CONFORMITÀ URBANISTICA:** **NESSUNA DIFFORMITÀ**

**8.4 CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:** **NESSUNA DIFFORMITÀ**

IMMOBILE IN CHIERI (TO), VIA POMPEO COLAJANNI N. 5

## AUTORIMESSA PRIVATA PER LA PIENA PROPRIETÀ

**in Chieri (TO), con accesso carraio da Via Pompeo Colajanni n. 5**

- al piano interrato, **autorimessa privata** alle coerenze: corsia di manovra, autorimessa sub. 73, terrapieno, proprietà condominiale, salvo altre.

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 878 sub. 74 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 16 m<sup>2</sup>, rendita 85,94 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 5, piano: S1; intestato , proprietà 1000/1000.

Si rimanda all'allegato 227.

DESCRIZIONE:

L'unità in questione, posta al piano interrato, è parte di più ampio compendio residenziale elevato a 4 piani fuori terra, posto in zona periferica dotata dei principali servizi comunali, la cui costruzione risulta ultimata nel 2010, avente accesso carraio dal civico 5 della Via Pompeo Colajanni, presenta sinteticamente le seguenti caratteristiche: struttura portante in c.a.; accesso da cancello automatizzato in profilati di ferro, nonché dai diversi vani scala, anche tramite ascensore.

Stato manutentivo buono.



468

Relazione estimativa di Consulenza Tecnica d'Ufficio  
Procedura esecutiva n. 2/2024 R.G.E.

promossa da:

contro:

In merito all'autorimessa si riferisce sinteticamente quanto segue: accesso da portone basculante in lamiera zincata; pavimentazione in battuto di cemento liscio; pareti al grezzo in blocchi di cls; impianto elettrico intubato e graffiato a muro; assenza di ulteriori impianti.  
Stato manutentivo: buono.



Per una migliore comprensione si rimanda alla documentazione fotografica (allegato 229).

CLASSE ENERGETICA:

Dagli accertamenti effettuati presso il Sistema Informativo per la Prestazione Energetica degli Edifici della Regione Piemonte, non risultano sussistere Attestati di Prestazione Energetica.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Tenuto conto del contenuto della presente relazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della consistenza superficiale dei beni da ritenersi indicativa e non vincolante, come desumibile dalla visura catastale, del corrente stato occupazionale, dell'andamento del mercato immobiliare, delle indagini condotte, delle caratteristiche tecnico-costruttive e manutentive (vetustà, qualità e stato), delle risultanze emerse dagli accertamenti eseguiti presso i pubblici uffici e sulla località, della sussistenza delle già citate convenzioni edilizie, si ritiene di procedere alla determinazione del più probabile valore attuale di mercato del bene eseguito in via prudenziale, adottando un criterio di stima sintetico-comparativo, come segue:

mq. 18,00 x €/mq. 700,00 = 12.600,00 (dodicimilaseicento/00)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **€ 12.600,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La perizia è svolta con riserva:

- sugli eventuali vizi e/o difetti occulti, non rilevabili da semplici sopralluoghi nei tempi a disposizione;
- sulla conformità normativa di tutti gli impianti;
- sulla interpretazione di tutte le normative urbanistico edilizie comunali qualora sia assente un progetto da esaminare.

Inoltre il valore finale assegnato deve intendersi nello stato di fatto e di diritto in cui il bene attualmente si trova, comprensivo di accessori e pertinenze, a corpo e non a misura, come visto e piaciuto con annessi diritti, azioni, ragioni, vincoli e servitù attive e passive, fissi ed infissi, annessi e connessi, salvo migliori e più esatti confini e dati catastali, fermo restando che chiunque intenda partecipare alla vendita giudiziaria, dovrà preventivamente verificare a propria cura e spese lo stato dei luoghi e locativo, la situazione tecnico-giuridico amministrativa senza poter vantare, a seguito di un eventuale trasferimento, qualsivoglia diritto o rivalsa nei confronti della procedura e dei suoi professionisti.

### VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

Autorimessa € **12.600,00**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap. 8): € **0,00**

Si precisa che nel caso di specie non si applica alcuna riduzione di valore, in quanto le spese condominiali insolute sono già state decurtate ed ulteriori voci quali esemplificativamente: differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, assenza di garanzia per vizi, immediatezza vendita, ecc..., tengono già in debito conto delle determinazioni estimative qui assunte e della tipologia di vendita giudiziaria

€ **0,00**

Spese di cancellazione trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: € **917,00**

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art 568 c.p.c.: € **0,00**

Riduzione per arrotondamento: € **183,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova

€ **11.500,00**

## LOTTO 56

### 1. IDENTIFICAZIONE BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

#### PER LA PIENA PROPRIETÀ

in Chieri (TO)

con accesso carraio da Via Giacinto Giordano n. 5 e Viale della Repubblica n. 12

- al piano interrato, **autorimessa privata** alle coerenze: corsia di manovra, autorimessa sub. 21, vano scala, autorimessa sub. 23, salvo altre.

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 879 sub. 22 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 18 m<sup>2</sup>, rendita 96,68 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 5 - Viale della Repubblica n. 12, piano: S1; intestato , proprietà 1000/1000.

Si rimanda all'allegato 230.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza catastale complessiva: 19,00 m<sup>2</sup>

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 13.300,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 12.500,00

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Fermo restando che dagli accertamenti esperiti presso l'Agenzia delle Entrate a nome della debitrice in qualità di dante causa non risultano sussistere contratti di locazione aventi ad oggetto specificatamente l'immobile in questione (allegato 1), al momento del sopralluogo questo risultava occupato senza titolo da

Resta inteso che quanto sopra accertato è riferito alla data della verifica e pertanto, considerate le tempistiche della vendita, chiunque intenda partecipare all'asta dovrà assumere le opportune informazioni per il tramite del Custode Giudiziario.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### GRAVAMI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO

Sulla scorta degli elementi acquisiti presso l'Archivio di Stato e l'Ufficio Territoriale di Torino - Sezione Catasto Terreni, esaminata in epoca successiva la "Relazione sulle ricerche per la destinazione dei beni del Comune di Chieri (applicazione legge sugli usi civici)" presso il Commissariato per la liquidazione degli usi civici per il Piemonte, Liguria e Valle d'Aosta e della visura del sito della Regione Piemonte l'immobile esecutato non è gravato da censo, livello o uso civico.

#### **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 provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

**Convenzione edilizia** a rogito Notaio Giovanna Ioli di Torino del 18/04/2005 rep. 51306/18652, trascritta a Torino 2 il 16/05/2005 ai nn. 22552/14517 (allegato 2), tra il Comune di Chieri e l'Azienda Sanitaria Locale (A.S.L.) n. 8 ai sensi degli articoli 43 e 45 della L.R. n. 56 del 05/12/1977 e s.m.i., avente ad oggetto il Piano Esecutivo Convenzionato su terreni ubicati nel Comune di Chieri. Si precisa che con il medesimo atto la A.S.L. n. 8 ha ceduto gratuitamente al Comune di Chieri le aree a servizio dei lotti edificabili, individuate ai fini del rispetto degli standards di legge e necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

**Convenzione integrativa** alla suddetta convenzione a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21.09.2007 rep. 55824/21261, trascritta a Torino 2 il 11.10.2007 ai nn. 54800/32220 (allegato 3), tra il Comune di Chieri e la società eseguita unitamente ad altro soggetto attuatore.

**Convenzione edilizia** a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21.09.2007 rep. 55825/21262, trascritta a Torino 2 il 11.10.2007 ai nn. 54801/32221 (allegato 4), tra il Comune di Chieri e la società eseguita, ai sensi degli articoli 17 e 18 del D.P.R. 380/2001, relativa alla realizzazione di interventi di edilizia convenzionata per abitazione, avente validità di anni 20 dalla data di stipulazione.

Si precisa che, ai sensi dell'art. 11, a seguito di trasferimento della proprietà la parte acquirente, e successivamente i suoi eventuali aventi causa, subentra nella posizione giuridica della società eseguita concessionaria relativamente a tutti i diritti, oneri ed obblighi nascenti dalla medesima convenzione, con esclusione solamente di quelli relativi agli articoli 2, 3, 4, 5, 7 et 12.

Resta inteso che, nell'ambito della presente procedura esecutiva, il prezzo determinato non risulta vincolato ai sensi della suddetta convenzione, fermo restando che nel caso in cui l'acquirente alienasse a sua volta l'immobile entro la data di validità, questi dovrà strettamente attenersi a quanto ivi contenuto.

**Regolamento di condominio** depositato con atto a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21/12/2010 rep. 60656/24724, registrato a Torino il 12/01/2011 al n. 845 (allegato 5).

Dalla disamina di detto documento, non sono previsti specifici vincoli attinenti all'immobile in questione.

Si precisa altresì che i suddetti atti devono intendersi qui integralmente trascritti.

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

4.2.1 *Iscrizioni:*

**Ipoteca volontaria**, iscritta il 03/04/2008 a Torino 2 ai nn. 16591/3326, a favore  
, contro

Importo ipoteca: € 21.800.000,00.

Importo capitale: € 10.900.000,00.



**Ipoteca conc. amministrativa/riscossione**, iscritta il 19/11/2021 a Torino 2 ai nn. 52115/9092, a favore \_\_\_\_\_, contro \_\_\_\_\_

Importo ipoteca: € 425.397,06.  
Importo capitale: € 212.698,53.

4.2.2 *Pignoramenti:*

**Pignoramento**, trascritto il 29/12/2023 a Torino 2 ai nn. 53747/40801, a favore di \_\_\_\_\_, contro \_\_\_\_\_

4.2.3 *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4 *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

Si rimanda all'allegato 231.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Gestione ordinaria: € 0,00

Si precisa inoltre che:

- le spese condominiali, attinenti come per legge agli ultimi due anni, sono state desunte dalla comunicazione pervenuta in data 12/09/2024 dall'amministratore condominiale (allegato 7);
- in considerazione delle tempistiche di trasferimento e delle disposizioni di attuazione del Codice Civile, chiunque intenda partecipare alla vendita, nella sua immediatezza, dovrà in ogni caso preliminarmente verificare la situazione debitoria sia attuale che pregressa, fermo restando che anche le eventuali pendenze che verranno computate dall'amministratore successivamente alla data suddetta resteranno a esclusivo carico dell'acquirente;
- le spese di cancellazione trascrizioni ed iscrizioni computate sono da intendersi indicative e non vincolanti in quanto tale importo sarà soggetto a variazione in considerazione del prezzo di aggiudicazione del bene;
- per quanto concerne i procedimenti giudiziari di cui al n. 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c. dalle informazioni assunte presso lo sportello del Ruolo Generale Contenziosi del Tribunale di Torino e dalle ispezioni ipotecarie eseguite a nome della società esecutata, risulta quanto prodotto nell'allegato 9.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Alla data di trascrizione del pignoramento (29/12/2023), l'immobile in oggetto risultava in capo per la piena proprietà alla società \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_, in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Giuseppe Tomaselli di Torino del 17/11/2005 rep. 453743, trascritto a Torino 2 il 29/11/2005 ai nn. 57438/36318 (allegato 10), con il quale acquisiva la proprietà dell'area sulla quale edificava direttamente il compendio ricomprendente l'unità in questione.

### Dante causa

\_\_\_\_\_, proprietaria in forza di atto di devoluzione - atto amministrativo del 19/06/2000 rep. 181, trascritto a Torino 2 il 09/12/2003 ai nn. 55881/37385.

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1 PRATICHE EDILIZIE:**

Dagli accertamenti esperiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Chieri, il compendio immobiliare ricomprendente l'immobile in questione risulta edificato in forza di Permesso di Costruire n. 182/2006 del 15/10/2007 nonché successiva Denuncia di Inizio Attività in variante 54/2010 prot. 3756 del 05/02/2010.

Si precisa inoltre che l'agibilità è da intendersi attestata a partire dal 29/01/2012, come da dichiarazione del Comune di Chieri in data 13/09/2012.

Si rimanda all'allegato 11.

### **7.2 SITUAZIONE URBANISTICA:**

Dalla disamina della documentazione urbanistica disponibile sul sito internet del Comune di Chieri, il compendio ricomprendente l'immobile in questione risulta ricadere in Area Normativa Cr29 - aree di completamento come definite all'art. 13 punto f.l.r. 56/77.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

**8.1 CONFORMITÀ EDILIZIA:** NESSUNA DIFFORMITÀ

**8.2 CONFORMITÀ CATASTALE:** NESSUNA DIFFORMITÀ

**8.3 CONFORMITÀ URBANISTICA:** NESSUNA DIFFORMITÀ

**8.4 CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:** NESSUNA DIFFORMITÀ

IMMOBILE IN CHERI (TO), VIA GIACINTO GIORDANO 5-VIALE DELLA REPUBBLICA 12

## AUTORIMESSA PRIVATA PER LA PIENA PROPRIETÀ

in Chieri (TO)

con accesso carraio da Via Giacinto Giordano n. 5 e Viale della Repubblica n. 12

- al piano interrato, **autorimessa privata** alle coerenze: corsia di manovra, autorimessa sub. 21, vano scala, autorimessa sub. 23, salvo altre.

Identificazione catastale:

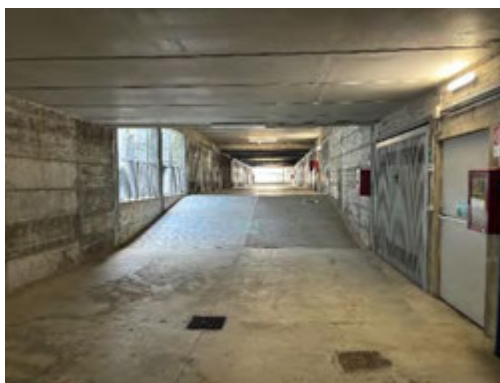
- foglio 52 particella 879 sub. 22 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 18 m<sup>2</sup>, rendita 96,68 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 5 - Viale della Repubblica n. 12, piano: S1; intestato  
proprietà 1000/1000.

Si rimanda all'allegato 230.

DESCRIZIONE:

L'unità in questione, posta al piano interrato, è parte di più ampio compendio residenziale elevato a 4 piani fuori terra, posto in zona periferica dotata dei principali servizi comunali, la cui costruzione risulta ultimata nel 2010, avente accesso carraio dal civico 5 della Via Giacinto Giordano e dal civico 12 del Viale della Repubblica, presenta sinteticamente le seguenti caratteristiche: struttura portante in c.a.; accesso da cancello automatizzato in profilati di ferro, nonché dai diversi vani scala, anche tramite ascensore.

Stato manutentivo buono.



475

Relazione estimativa di Consulenza Tecnica d'Ufficio

Procedura esecutiva n. 2/2024 R.G.E.

promossa da:

contro:

In merito all'autorimessa si riferisce sinteticamente quanto segue: accesso da portone basculante in lamiera zincata; pavimentazione in battuto di cemento liscio; pareti al grezzo in blocchi di cls; impianto elettrico intubato e graffiato a muro; assenza di ulteriori impianti.  
Stato manutentivo: buono.



Per una migliore comprensione si rimanda alla documentazione fotografica (allegato 232).

CLASSE ENERGETICA:

Dagli accertamenti effettuati presso il Sistema Informativo per la Prestazione Energetica degli Edifici della Regione Piemonte, non risultano sussistere Attestati di Prestazione Energetica.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Tenuto conto del contenuto della presente relazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della consistenza superficiale dei beni da ritenersi indicativa e non vincolante, come desumibile dalla visura catastale, del corrente stato occupazionale, dell'andamento del mercato immobiliare, delle indagini condotte, delle caratteristiche tecnico-costruttive e manutentive (vetustà, qualità e stato), delle risultanze emerse dagli accertamenti eseguiti presso i pubblici uffici e sulla località, della sussistenza delle già citate convenzioni edilizie, si ritiene di procedere alla determinazione del più probabile valore attuale di mercato del bene eseguito in via prudentiale, adottando un criterio di stima sintetico-comparativo, come segue:

mq. 19,00 x €/mq. 700,00 = 13.300,00 (tredicimilatrecento/00)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **€ 13.300,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La perizia è svolta con riserva:

- sugli eventuali vizi e/o difetti occulti, non rilevabili da semplici sopralluoghi nei tempi a disposizione;
- sulla conformità normativa di tutti gli impianti;
- sulla interpretazione di tutte le normative urbanistico edilizie comunali qualora sia assente un progetto da esaminare.

Inoltre il valore finale assegnato deve intendersi nello stato di fatto e di diritto in cui il bene attualmente si trova, comprensivo di accessori e pertinenze, a corpo e non a misura, come visto e piaciuto con annessi diritti, azioni, ragioni, vincoli e servitù attive e passive, fissi ed infissi, annessi e connessi, salvo migliori e più esatti confini e dati catastali, fermo restando che chiunque intenda partecipare alla vendita giudiziaria, dovrà preventivamente verificare a propria cura e spese lo stato dei luoghi e locativo, la situazione tecnico-giuridico amministrativa senza poter vantare, a seguito di un eventuale trasferimento, qualsivoglia diritto o rivalsa nei confronti della procedura e dei suoi professionisti.

### VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

Autorimessa € **13.300,00**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap. 8): € **0,00**

Si precisa che nel caso di specie non si applica alcuna riduzione di valore, in quanto le spese condominiali insolute sono già state decurtate ed ulteriori voci quali esemplificativamente: differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, assenza di garanzia per vizi, immediatezza vendita, ecc..., tengono già in debito conto delle determinazioni estimative qui assunte e della tipologia di vendita giudiziaria

€ **0,00**

Spese di cancellazione trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: € **623,00**

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art 568 c.p.c.: € **0,00**

Riduzione per arrotondamento: € **177,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova

€ **12.500,00**

## LOTTO 57

### 1. IDENTIFICAZIONE BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

#### PER LA PIENA PROPRIETÀ

in Chieri (TO)

con accesso carraio da Via Giacinto Giordano n. 5 e Viale della Repubblica n. 12

- al piano interrato, **autorimessa privata** alle coerenze: corsia di manovra, autorimessa sub. 22, corridoio comune, cantina sub. 118, autorimessa sub. 24, salvo altre.

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 879 sub. 23 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 17 m<sup>2</sup>, rendita 91,31 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 5 - Viale della Repubblica n. 12, piano: S1; intestato , proprietà 1000/1000.

Si rimanda all'allegato 233.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza catastale complessiva: 19,00 m<sup>2</sup>

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 13.300,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 12.000,00

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Fermo restando che dagli accertamenti esperiti presso l'Agenzia delle Entrate a nome della debitrice in qualità di dante causa non risultano sussistere contratti di locazione aventi ad oggetto specificatamente l'immobile in questione (allegato 1), al momento del sopralluogo questo risultava occupato senza titolo da

Resta inteso che quanto sopra accertato è riferito alla data della verifica e pertanto, considerate le tempistiche della vendita, chiunque intenda partecipare all'asta dovrà assumere le opportune informazioni per il tramite del Custode Giudiziario.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### GRAVAMI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO

Sulla scorta degli elementi acquisiti presso l'Archivio di Stato e l'Ufficio Territoriale di Torino - Sezione Catasto Terreni, esaminata in epoca successiva la "Relazione sulle ricerche per la destinazione dei beni del Comune di Chieri (applicazione legge sugli usi civici)" presso il Commissariato per la liquidazione degli usi civici per il Piemonte, Liguria e Valle d'Aosta e della visura del sito della Regione Piemonte l'immobile esecutato non è gravato da censo, livello o uso civico.

#### **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 provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

**Convenzione edilizia** a rogito Notaio Giovanna Ioli di Torino del 18/04/2005 rep. 51306/18652, trascritta a Torino 2 il 16/05/2005 ai nn. 22552/14517 (allegato 2), tra il Comune di Chieri e l'Azienda Sanitaria Locale (A.S.L.) n. 8 ai sensi degli articoli 43 e 45 della L.R. n. 56 del 05/12/1977 e s.m.i., avente ad oggetto il Piano Esecutivo Convenzionato su terreni ubicati nel Comune di Chieri. Si precisa che con il medesimo atto la A.S.L. n. 8 ha ceduto gratuitamente al Comune di Chieri le aree a servizio dei lotti edificabili, individuate ai fini del rispetto degli standards di legge e necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

**Convenzione integrativa** alla suddetta convenzione a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21.09.2007 rep. 55824/21261, trascritta a Torino 2 il 11.10.2007 ai nn. 54800/32220 (allegato 3), tra il Comune di Chieri e la società eseguita unitamente ad altro soggetto attuatore.

**Convenzione edilizia** a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21.09.2007 rep. 55825/21262, trascritta a Torino 2 il 11.10.2007 ai nn. 54801/32221 (allegato 4), tra il Comune di Chieri e la società eseguita, ai sensi degli articoli 17 e 18 del D.P.R. 380/2001, relativa alla realizzazione di interventi di edilizia convenzionata per abitazione, avente validità di anni 20 dalla data di stipulazione.

Si precisa che, ai sensi dell'art. 11, a seguito di trasferimento della proprietà la parte acquirente, e successivamente i suoi eventuali aventi causa, subentra nella posizione giuridica della società eseguita concessionaria relativamente a tutti i diritti, oneri ed obblighi nascenti dalla medesima convenzione, con esclusione solamente di quelli relativi agli articoli 2, 3, 4, 5, 7 et 12.

Resta inteso che, nell'ambito della presente procedura esecutiva, il prezzo determinato non risulta vincolato ai sensi della suddetta convenzione, fermo restando che nel caso in cui l'acquirente alienasse a sua volta l'immobile entro la data di validità, questi dovrà strettamente attenersi a quanto ivi contenuto.

**Regolamento di condominio** depositato con atto a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21/12/2010 rep. 60656/24724, registrato a Torino il 12/01/2011 al n. 845 (allegato 5).

Dalla disamina di detto documento, non sono previsti specifici vincoli attinenti all'immobile in questione.

Si precisa altresì che i suddetti atti devono intendersi qui integralmente trascritti.

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

4.2.1 *Iscrizioni:*

**Ipoteca volontaria**, iscritta il 03/04/2008 a Torino 2 ai nn. 16591/3326, a favore  
, contro

Importo ipoteca: € 21.800.000,00.

Importo capitale: € 10.900.000,00.

**Ipoteca conc. amministrativa/riscossione**, iscritta il 19/03/2021 a Torino 2 ai nn. 11658/1811,  
a favore \_\_\_\_\_, contro \_\_\_\_\_

Importo ipoteca: € 181.866,00.  
Importo capitale: € 90.933,00.

**Ipoteca conc. amministrativa/riscossione**, iscritta il 19/11/2021 a Torino 2 ai nn. 52115/9092,  
a favore \_\_\_\_\_, contro \_\_\_\_\_

Importo ipoteca: € 425.397,06.  
Importo capitale: € 212.698,53.

#### 4.2.2 *Pignoramenti:*

**Pignoramento**, trascritto il 29/12/2023 a Torino 2 ai nn. 53747/40801, a favore di \_\_\_\_\_,  
contro \_\_\_\_\_

4.2.3 *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4 *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

Si rimanda all'allegato 234.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Gestione ordinaria: € 6,64

Si precisa inoltre che:

- le spese condominiali, attinenti come per legge agli ultimi due anni, sono state desunte dalla comunicazione pervenuta in data 12/09/2024 dall'amministratore condominiale (allegato 7);
- in considerazione delle tempistiche di trasferimento e delle disposizioni di attuazione del Codice Civile, chiunque intenda partecipare alla vendita, nella sua immediatezza, dovrà in ogni caso preliminarmente verificare la situazione debitoria sia attuale che pregressa, fermo restando che anche le eventuali pendenze che verranno computate dall'amministratore successivamente alla data suddetta resteranno a esclusivo carico dell'acquirente;
- le spese di cancellazione trascrizioni ed iscrizioni computate sono da intendersi indicative e non vincolanti in quanto tale importo sarà soggetto a variazione in considerazione del prezzo di aggiudicazione del bene;
- per quanto concerne i procedimenti giudiziari di cui al n. 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c. dalle informazioni assunte presso lo sportello del Ruolo Generale Contenziosi del Tribunale di Torino e dalle ispezioni ipotecarie eseguite a nome della società esecutata, risulta quanto prodotto nell'allegato 9.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Alla data di trascrizione del pignoramento (29/12/2023), l'immobile in oggetto risultava in capo per la piena proprietà alla società \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_, in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Giuseppe Tomaselli di Torino del 17/11/2005 rep. 453743, trascritto a Torino 2 il 29/11/2005 ai nn. 57438/36318 (allegato 10), con il quale acquisiva la proprietà dell'area sulla quale edificava direttamente il compendio



ricomprensente l'unità in questione.

Dante causa

, proprietaria in  
forza di atto di devoluzione - atto amministrativo del 19/06/2000 rep. 181, trascritto a Torino 2 il  
09/12/2003 ai nn. 55881/37385.

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1 PRATICHE EDILIZIE:**

Dagli accertamenti esperiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Chieri, il compendio immobiliare ricomprensente l'immobile in questione risulta edificato in forza di Permesso di Costruire n. 182/2006 del 15/10/2007 nonché successiva Denuncia di Inizio Attività in variante 54/2010 prot. 3756 del 05/02/2010.

Si precisa inoltre che l'agibilità è da intendersi attestata a partire dal 29/01/2012, come da dichiarazione del Comune di Chieri in data 13/09/2012.

Si rimanda all'allegato 11.

### **7.2 SITUAZIONE URBANISTICA:**

Dalla disamina della documentazione urbanistica disponibile sul sito internet del Comune di Chieri, il compendio ricomprensente l'immobile in questione risulta ricadere in Area Normativa Cr29 - aree di completamento come definite all'art. 13 punto f l.r. 56/77.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

**8.1 CONFORMITÀ EDILIZIA:** NESSUNA DIFFORMITÀ

**8.2 CONFORMITÀ CATASTALE:** NESSUNA DIFFORMITÀ

**8.3 CONFORMITÀ URBANISTICA:** NESSUNA DIFFORMITÀ

**8.4 CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:** NESSUNA DIFFORMITÀ

IMMOBILE IN CHERI (TO), VIA GIACINTO GIORDANO 5-VIALE DELLA REPUBBLICA 12

## AUTORIMESSA PRIVATA PER LA PIENA PROPRIETÀ

in Chieri (TO)

con accesso carraio da Via Giacinto Giordano n. 5 e Viale della Repubblica n. 12

- al piano interrato, **autorimessa privata** alle coerenze: corsia di manovra, autorimessa sub. 22, corridoio comune, cantina sub. 118, autorimessa sub. 24, salvo altre.

Identificazione catastale:

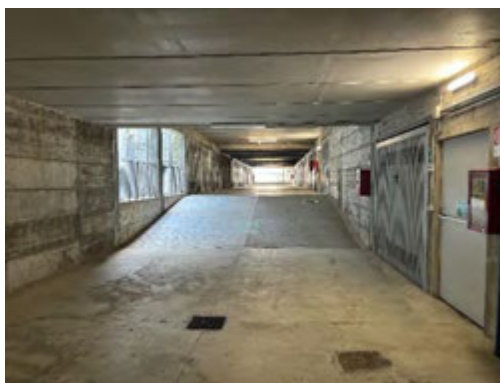
- foglio 52 particella 879 sub. 23 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 17 m<sup>2</sup>, rendita 91,31 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 5 - Viale della Repubblica n. 12, piano: S1; intestato  
proprietà 1000/1000.

Si rimanda all'allegato 233.

DESCRIZIONE:

L'unità in questione, posta al piano interrato, è parte di più ampio compendio residenziale elevato a 4 piani fuori terra, posto in zona periferica dotata dei principali servizi comunali, la cui costruzione risulta ultimata nel 2010, avente accesso carraio dal civico 5 della Via Giacinto Giordano e dal civico 12 del Viale della Repubblica, presenta sinteticamente le seguenti caratteristiche: struttura portante in c.a.; accesso da cancello automatizzato in profilati di ferro, nonché dai diversi vani scala, anche tramite ascensore.

Stato manutentivo buono.



482

Relazione estimativa di Consulenza Tecnica d'Ufficio

Procedura esecutiva n. 2/2024 R.G.E.

promossa da:

contro:

In merito all'autorimessa si riferisce sinteticamente quanto segue: accesso da portone basculante in lamiera zincata; pavimentazione in battuto di cemento liscio; pareti al grezzo in blocchi di cls; impianto elettrico intubato e graffiato a muro; assenza di ulteriori impianti.  
Stato manutentivo: buono.



Per una migliore comprensione si rimanda alla documentazione fotografica (allegato 235).

CLASSE ENERGETICA:

Dagli accertamenti effettuati presso il Sistema Informativo per la Prestazione Energetica degli Edifici della Regione Piemonte, non risultano sussistere Attestati di Prestazione Energetica.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Tenuto conto del contenuto della presente relazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della consistenza superficiale dei beni da ritenersi indicativa e non vincolante, come desumibile dalla visura catastale, del corrente stato occupazionale, dell'andamento del mercato immobiliare, delle indagini condotte, delle caratteristiche tecnico-costruttive e manutentive (vetustà, qualità e stato), delle risultanze emerse dagli accertamenti eseguiti presso i pubblici uffici e sulla località, della sussistenza delle già citate convenzioni edilizie, si ritiene di procedere alla determinazione del più probabile valore attuale di mercato del bene eseguito in via prudentiale, adottando un criterio di stima sintetico-comparativo, come segue:

mq. 19,00 x €/mq. 700,00 = 13.300,00 (tredicimilatrecento/00)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **€ 13.300,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La perizia è svolta con riserva:

- sugli eventuali vizi e/o difetti occulti, non rilevabili da semplici sopralluoghi nei tempi a disposizione;
- sulla conformità normativa di tutti gli impianti;
- sulla interpretazione di tutte le normative urbanistico edilizie comunali qualora sia assente un progetto da esaminare.

Inoltre il valore finale assegnato deve intendersi nello stato di fatto e di diritto in cui il bene attualmente si trova, comprensivo di accessori e pertinenze, a corpo e non a misura, come visto e piaciuto con annessi diritti, azioni, ragioni, vincoli e servitù attive e passive, fissi ed infissi, annessi e connessi, salvo migliori e più esatti confini e dati catastali, fermo restando che chiunque intenda partecipare alla vendita giudiziaria, dovrà preventivamente verificare a propria cura e spese lo stato dei luoghi e locativo, la situazione tecnico-giuridico amministrativa senza poter vantare, a seguito di un eventuale trasferimento, qualsivoglia diritto o rivalsa nei confronti della procedura e dei suoi professionisti.

### VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

Autorimessa € **13.300,00**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap. 8): € **0,00**

Si precisa che nel caso di specie non si applica alcuna riduzione di valore, in quanto le spese condominiali insolute sono già state decurtate ed ulteriori voci quali esemplificativamente: differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, assenza di garanzia per vizi, immediatezza vendita, ecc..., tengono già in debito conto delle determinazioni estimative qui assunte e della tipologia di vendita giudiziaria

€ **0,00**

Spese di cancellazione trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: € **917,00**

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art 568 c.p.c.: € **6,64**

Riduzione per arrotondamento: € **376,36**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova

€ **12.000,00**

## LOTTO 58

### 1. IDENTIFICAZIONE BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

#### PER LA PIENA PROPRIETÀ

in Chieri (TO)

con accesso carraio da Via Giacinto Giordano n. 5 e Viale della Repubblica n. 12

- al piano interrato, **autorimessa privata** alle coerenze: corsia di manovra, autorimessa sub. 48, corridoio comune, autorimessa sub. 50, salvo altre.

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 879 sub. 49 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 15 m<sup>2</sup>, rendita 80,57 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 5 - Viale della Repubblica n. 12, piano: S1; intestato , proprietà 1000/1000.

Si rimanda all'allegato 236.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza catastale complessiva: 16,00 m<sup>2</sup>

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto  
in cui si trova: € 11.200,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto  
e di diritto in cui si trova: € 10.500,00

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Dagli accertamenti esperiti presso l'Agenzia delle Entrate (allegato 1), alla data del 04/07/2024 non risultavano sussistere contratti di locazione aventi ad oggetto specificatamente l'unità in questione.

In considerazione di ciò, in data 29/07/2024 il Custode Giudiziario provvedeva ad esperire accesso forzoso con conseguente sostituzione delle serrature, al fine di visionare internamente l'unità immobiliare, che si presentava libera da cose.

Resta inteso che quanto sopra accertato è riferito alla data della verifica e pertanto, considerate le tempistiche della vendita, chiunque intenda partecipare all'asta dovrà assumere le opportune informazioni per il tramite del Custode Giudiziario.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### GRAVAMI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO

Sulla scorta degli elementi acquisiti presso l'Archivio di Stato e l'Ufficio Territoriale di Torino - Sezione Catasto Terreni, esaminata in epoca successiva la "Relazione sulle ricerche per la destinazione dei beni del Comune di Chieri (applicazione legge sugli usi civici)" presso il Commissariato per la liquidazione degli usi civici per il Piemonte, Liguria e Valle d'Aosta e della visura del sito della Regione Piemonte l'immobile esecutato non è gravato da censo, livello o uso civico.

#### **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 provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

**Convenzione edilizia** a rogito Notaio Giovanna Ioli di Torino del 18/04/2005 rep. 51306/18652, trascritta a Torino 2 il 16/05/2005 ai nn. 22552/14517 (allegato 2), tra il Comune di Chieri e l'Azienda Sanitaria Locale (A.S.L.) n. 8 ai sensi degli articoli 43 e 45 della L.R. n. 56 del 05/12/1977 e s.m.i., avente ad oggetto il Piano Esecutivo Convenzionato su terreni ubicati nel Comune di Chieri. Si precisa che con il medesimo atto la A.S.L. n. 8 ha ceduto gratuitamente al Comune di Chieri le aree a servizio dei lotti edificabili, individuate ai fini del rispetto degli standards di legge e necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

**Convenzione integrativa** alla suddetta convenzione a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21.09.2007 rep. 55824/21261, trascritta a Torino 2 il 11.10.2007 ai nn. 54800/32220 (allegato 3), tra il Comune di Chieri e la società eseguita unitamente ad altro soggetto attuatore.

**Convenzione edilizia** a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21.09.2007 rep. 55825/21262, trascritta a Torino 2 il 11.10.2007 ai nn. 54801/32221 (allegato 4), tra il Comune di Chieri e la società eseguita, ai sensi degli articoli 17 e 18 del D.P.R. 380/2001, relativa alla realizzazione di interventi di edilizia convenzionata per abitazione, avente validità di anni 20 dalla data di stipulazione.

Si precisa che, ai sensi dell'art. 11, a seguito di trasferimento della proprietà la parte acquirente, e successivamente i suoi eventuali aventi causa, subentra nella posizione giuridica della società eseguita concessionaria relativamente a tutti i diritti, oneri ed obblighi nascenti dalla medesima convenzione, con esclusione solamente di quelli relativi agli articoli 2, 3, 4, 5, 7 et 12.

Resta inteso che, nell'ambito della presente procedura esecutiva, il prezzo determinato non risulta vincolato ai sensi della suddetta convenzione, fermo restando che nel caso in cui l'acquirente alienasse a sua volta l'immobile entro la data di validità, questi dovrà strettamente attenersi a quanto ivi contenuto.

**Regolamento di condominio** depositato con atto a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21/12/2010 rep. 60656/24724, registrato a Torino il 12/01/2011 al n. 845 (allegato 5).

Dalla disamina di detto documento, non sono previsti specifici vincoli attinenti all'immobile in questione.

Si precisa altresì che i suddetti atti devono intendersi qui integralmente trascritti.

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

4.2.1 *Iscrizioni:*

**Ipoteca volontaria**, iscritta il 03/04/2008 a Torino 2 ai nn. 16591/3326, a favore  
, contro

Importo ipoteca: € 21.800.000,00.

Importo capitale: € 10.900.000,00.

**Ipoteca conc. amministrativa/riscossione**, iscritta il 19/11/2021 a Torino 2 ai nn. 52115/9092, a favore \_\_\_\_\_, contro \_\_\_\_\_

Importo ipoteca: € 425.397,06.  
Importo capitale: € 212.698,53.

#### 4.2.2 *Pignoramenti:*

**Pignoramento**, trascritto il 29/12/2023 a Torino 2 ai nn. 53747/40801, a favore di \_\_\_\_\_, contro \_\_\_\_\_

#### 4.2.3 *Altre trascrizioni: Nessuna.*

#### 4.2.4 *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

Si rimanda all'allegato 237.

Si precisa che risulta sussistere contratto preliminare di compravendita trascritto a Torino 2 il 27/07/2023 ai nn. 33312/25402 con atto a rogito Notaio Maria Concetta Filippone del 24/07/2023 rep. 217874/9611 a favore di \_\_\_\_\_, ricomprendente, tra l'altro, l'immobile in oggetto.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Gestione ordinaria: € 6,18

Si precisa inoltre che:

- le spese condominiali, attinenti come per legge agli ultimi due anni, sono state desunte dalla comunicazione pervenuta in data 12/09/2024 dall'amministratore condominiale (allegato 7);
- in considerazione delle tempistiche di trasferimento e delle disposizioni di attuazione del Codice Civile, chiunque intenda partecipare alla vendita, nella sua immediatezza, dovrà in ogni caso preliminarmente verificare la situazione debitoria sia attuale che pregressa, fermo restando che anche le eventuali pendenze che verranno computate dall'amministratore successivamente alla data suddetta resteranno a esclusivo carico dell'acquirente;
- le spese di cancellazione trascrizioni ed iscrizioni computate sono da intendersi indicative e non vincolanti in quanto tale importo sarà soggetto a variazione in considerazione del prezzo di aggiudicazione del bene;
- per quanto concerne i procedimenti giudiziari di cui al n. 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c. dalle informazioni assunte presso lo sportello del Ruolo Generale Contenziosi del Tribunale di Torino e dalle ispezioni ipotecarie eseguite a nome della società esecutata, risulta quanto prodotto nell'allegato 9.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Alla data di trascrizione del pignoramento (29/12/2023), l'immobile in oggetto risultava in capo per la piena proprietà alla società \_\_\_\_\_, in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Giuseppe Tomaselli di Torino del 17/11/2005 rep. 453743, trascritto a Torino 2 il 29/11/2005 ai nn. 57438/36318 (allegato 10), con il quale acquisiva la proprietà dell'area sulla quale edificava direttamente il compendio ricomprendente l'unità in questione.

Dante causa

, proprietaria in  
forza di atto di devoluzione - atto amministrativo del 19/06/2000 rep. 181, trascritto a Torino 2 il  
09/12/2003 ai nn. 55881/37385.

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1 PRATICHE EDILIZIE:**

Dagli accertamenti esperiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Chieri, il compendio immobiliare ricomprensente l'immobile in questione risulta edificato in forza di Permesso di Costruire n. 182/2006 del 15/10/2007 nonché successiva Denuncia di Inizio Attività in variante 54/2010 prot. 3756 del 05/02/2010.

Si precisa inoltre che l'agibilità è da intendersi attestata a partire dal 29/01/2012, come da dichiarazione del Comune di Chieri in data 13/09/2012.

Si rimanda all'allegato 11.

### **7.2 SITUAZIONE URBANISTICA:**

Dalla disamina della documentazione urbanistica disponibile sul sito internet del Comune di Chieri, il compendio ricomprensente l'immobile in questione risulta ricadere in Area Normativa Cr29 - aree di completamento come definite all'art. 13 punto f l.r. 56/77.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

**8.1 CONFORMITÀ EDILIZIA:** NESSUNA DIFFORMITÀ

**8.2 CONFORMITÀ CATASTALE:** NESSUNA DIFFORMITÀ

**8.3 CONFORMITÀ URBANISTICA:** NESSUNA DIFFORMITÀ

**8.4 CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:** NESSUNA DIFFORMITÀ



IMMOBILE IN CHERI (TO), VIA GIACINTO GIORDANO 5-VIALE DELLA REPUBBLICA 12

## AUTORIMESSA PRIVATA PER LA PIENA PROPRIETÀ

in Chieri (TO)

con accesso carraio da Via Giacinto Giordano n. 5 e Viale della Repubblica n. 12

- al piano interrato, **autorimessa privata** alle coerenze: corsia di manovra, autorimessa sub. 48, corridoio comune, autorimessa sub. 50, salvo altre.

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 879 sub. 49 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 15 m<sup>2</sup>, rendita 80,57 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 5 - Viale della Repubblica n. 12, piano: S1; intestato proprietà 1000/1000.

Si rimanda all'allegato 236.

DESCRIZIONE:

L'unità in questione, posta al piano interrato, è parte di più ampio compendio residenziale elevato a 4 piani fuori terra, posto in zona periferica dotata dei principali servizi comunali, la cui costruzione risulta ultimata nel 2010, avente accesso carraio dal civico 5 della Via Giacinto Giordano e dal civico 12 del Viale della Repubblica, presenta sinteticamente le seguenti caratteristiche: struttura portante in c.a.; accesso da cancello automatizzato in profilati di ferro, nonché dai diversi vani scala, anche tramite ascensore.

Stato manutentivo buono.



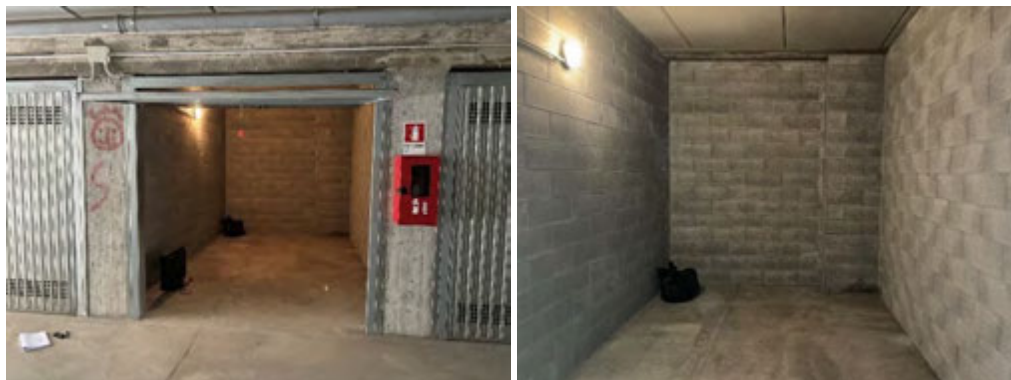
489

Relazione estimativa di Consulenza Tecnica d'Ufficio  
Procedura esecutiva n. 2/2024 R.G.E.

promossa da:

contro:

In merito all'autorimessa si riferisce sinteticamente quanto segue: accesso da portone basculante in lamiera zincata; pavimentazione in battuto di cemento liscio; pareti al grezzo in blocchi di cls; impianto elettrico intubato e graffato a muro; assenza di ulteriori impianti.  
Stato manutentivo: buono.



Per una migliore comprensione si rimanda alla documentazione fotografica (allegato 238).

CLASSE ENERGETICA:

Dagli accertamenti effettuati presso il Sistema Informativo per la Prestazione Energetica degli Edifici della Regione Piemonte, non risultano sussistere Attestati di Prestazione Energetica.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Tenuto conto del contenuto della presente relazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della consistenza superficiale dei beni da ritenersi indicativa e non vincolante, come desumibile dalla visura catastale, del corrente stato occupazionale, dell'andamento del mercato immobiliare, delle indagini condotte, delle caratteristiche tecnico-costruttive e manutentive (vetustà, qualità e stato), delle risultanze emerse dagli accertamenti eseguiti presso i pubblici uffici e sulla località, della sussistenza delle già citate convenzioni edilizie, si ritiene di procedere alla determinazione del più probabile valore attuale di mercato del bene eseguito in via prudenziale, adottando un criterio di stima sintetico-comparativo, come segue:

mq. 16,00 x €/mq. 700,00 = 11.200,00 (undicimiladuecento/00)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **€ 11.200,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La perizia è svolta con riserva:

- sugli eventuali vizi e/o difetti occulti, non rilevabili da semplici sopralluoghi nei tempi a disposizione;
- sulla conformità normativa di tutti gli impianti;
- sulla interpretazione di tutte le normative urbanistico edilizie comunali qualora sia assente un progetto da esaminare.

Inoltre il valore finale assegnato deve intendersi nello stato di fatto e di diritto in cui il bene attualmente si trova, comprensivo di accessori e pertinenze, a corpo e non a misura, come visto e piaciuto con annessi diritti, azioni, ragioni, vincoli e servitù attive e passive, fissi ed infissi, annessi e connessi, salvo migliori e più esatti confini e dati catastali, fermo restando che chiunque intenda partecipare alla vendita giudiziaria, dovrà preventivamente verificare a propria cura e spese lo stato dei luoghi e locativo, la situazione tecnico-giuridico amministrativa senza poter vantare, a seguito di un eventuale trasferimento, qualsivoglia diritto o rivalsa nei confronti della procedura e dei suoi professionisti.

### VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

Autorimessa € **11.200,00**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap. 8): € **0,00**

Si precisa che nel caso di specie non si applica alcuna riduzione di valore, in quanto le spese condominiali insolute sono già state decurtate ed ulteriori voci quali esemplificativamente: differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, assenza di garanzia per vizi, immediatezza vendita, ecc..., tengono già in debito conto delle determinazioni estimative qui assunte e della tipologia di vendita giudiziaria

€ **0,00**

Spese di cancellazione trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: € **623,00**

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art 568 c.p.c.: € **6,18**

Riduzione per arrotondamento: € **70,82**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova

€ **10.500,00**

## LOTTO 59

### 1. IDENTIFICAZIONE BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

#### PER LA PIENA PROPRIETÀ

in Chieri (TO)

con accesso carraio da Via Giacinto Giordano n. 5 e Viale della Repubblica n. 12

- al piano interrato, **autorimessa privata** alle coerenze: corsia di manovra, autorimessa sub. 53, vano scala, cantina sub. 124, locale autoclave, salvo altre.

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 879 sub. 54 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 17 m<sup>2</sup>, rendita 91,31 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 5 - Viale della Repubblica n. 12, piano: S1; intestato , proprietà 1000/1000.

Si rimanda all'allegato 239.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza catastale complessiva: 18,00 m<sup>2</sup>

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 12.600,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 11.500,00

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava occupato da , in forza di contratto di locazione registrato a Torino 3 il 22/01/2024 al n. 548, serie 3T (allegato 240), successivamente alla data di trascrizione del pignoramento e pertanto non opponibile alla procedura.

Durata del contratto dal 01/02/2024 al 31/01/2025. Canone annuo € 600,00 (seicento/00) da pagarsi in sei rate bimestrali anticipate di € 100,00.

Si rimanda inoltre agli accertamenti esperiti presso l'Agenzia delle Entrate (allegato 1), restando inteso che quanto sopra accertato è riferito alla data della verifica e pertanto, considerate le tempistiche della vendita, chiunque intenda partecipare all'asta dovrà assumere le opportune informazioni per il tramite del Custode Giudiziario.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### GRAVAMI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO

Sulla scorta degli elementi acquisiti presso l'Archivio di Stato e l'Ufficio Territoriale di Torino - Sezione Catasto Terreni, esaminata in epoca successiva la "Relazione sulle ricerche per la destinazione dei beni del Comune di Chieri (applicazione legge sugli usi civici)" presso il Commissariato per la liquidazione degli usi civici per il Piemonte, Liguria e Valle d'Aosta e della visura del sito della Regione Piemonte l'immobile esecutato non è gravato da censo, livello

o uso civico.

#### **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 provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

**Convenzione edilizia** a rogito Notaio Giovanna Ioli di Torino del 18/04/2005 rep. 51306/18652, trascritta a Torino 2 il 16/05/2005 ai nn. 22552/14517 (allegato 2), tra il Comune di Chieri e l'Azienda Sanitaria Locale (A.S.L.) n. 8 ai sensi degli articoli 43 e 45 della L.R. n. 56 del 05/12/1977 e s.m.i., avente ad oggetto il Piano Esecutivo Convenzionato su terreni ubicati nel Comune di Chieri. Si precisa che con il medesimo atto la A.S.L. n. 8 ha ceduto gratuitamente al Comune di Chieri le aree a servizio dei lotti edificabili, individuate ai fini del rispetto degli standards di legge e necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

**Convenzione integrativa** alla suddetta convenzione a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21.09.2007 rep. 55824/21261, trascritta a Torino 2 il 11.10.2007 ai nn. 54800/32220 (allegato 3), tra il Comune di Chieri e la società esecutata unitamente ad altro soggetto attuatore.

**Convenzione edilizia** a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21.09.2007 rep. 55825/21262, trascritta a Torino 2 il 11.10.2007 ai nn. 54801/32221 (allegato 4), tra il Comune di Chieri e la società esecutata, ai sensi degli articoli 17 e 18 del D.P.R. 380/2001, relativa alla realizzazione di interventi di edilizia convenzionata per abitazione, avente validità di anni 20 dalla data di stipulazione.

Si precisa che, ai sensi dell'art. 11, a seguito di trasferimento della proprietà la parte acquirente, e successivamente i suoi eventuali aventi causa, subentra nella posizione giuridica della società esecutata concessionaria relativamente a tutti i diritti, oneri ed obblighi nascenti dalla medesima convenzione, con esclusione solamente di quelli relativi agli articoli 2, 3, 4, 5, 7 et 12.

Resta inteso che, nell'ambito della presente procedura esecutiva, il prezzo determinato non risulta vincolato ai sensi della suddetta convenzione, fermo restando che nel caso in cui l'acquirente alienasse a sua volta l'immobile entro la data di validità, questi dovrà strettamente attenersi a quanto ivi contenuto.

**Regolamento di condominio** depositato con atto a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21/12/2010 rep. 60656/24724, registrato a Torino il 12/01/2011 al n. 845 (allegato 5).

Dalla disamina di detto documento, non sono previsti specifici vincoli attinenti all'immobile in questione.

Si precisa altresì che i suddetti atti devono intendersi qui integralmente trascritti.

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

4.2.1 *Iscrizioni:*

**Ipoteca volontaria**, iscritta il 03/04/2008 a Torino 2 ai nn. 16591/3326, a favore  
, contro

Importo ipoteca: € 21.800.000,00.  
Importo capitale: € 10.900.000,00.

**Ipoteca conc. amministrativa/riscossione**, iscritta il 19/11/2021 a Torino 2 ai nn. 52115/9092,  
a favore \_\_\_\_\_, contro \_\_\_\_\_

Importo ipoteca: € 425.397,06.  
Importo capitale: € 212.698,53.

#### 4.2.2 *Pignoramenti:*

**Pignoramento**, trascritto il 29/12/2023 a Torino 2 ai nn. 53747/40801, a favore di \_\_\_\_\_,  
, contro \_\_\_\_\_

#### 4.2.3 *Altre trascrizioni: Nessuna.*

#### 4.2.4 *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

Si rimanda all'allegato 241.

Si precisa che risulta sussistere contratto preliminare di compravendita trascritto a Torino 2 il  
27/07/2023 ai nn. 33312/25402 con atto a rogito Notaio Maria Concetta Filippone del  
24/07/2023 rep. 217874/9611 a favore di \_\_\_\_\_,  
, ricomprendente, tra l'altro, l'immobile in oggetto.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Gestione ordinaria: € 6,12

Si precisa inoltre che:

- le spese condominiali, attinenti come per legge agli ultimi due anni, sono state desunte dalla comunicazione pervenuta in data 12/09/2024 dall'amministratore condominiale (allegato 7);
- in considerazione delle tempistiche di trasferimento e delle disposizioni di attuazione del Codice Civile, chiunque intenda partecipare alla vendita, nella sua immediatezza, dovrà in ogni caso preliminarmente verificare la situazione debitoria sia attuale che pregressa, fermo restando che anche le eventuali pendenze che verranno computate dall'amministratore successivamente alla data suddetta resteranno a esclusivo carico dell'acquirente;
- le spese di cancellazione trascrizioni ed iscrizioni computate sono da intendersi indicative e non vincolanti in quanto tale importo sarà soggetto a variazione in considerazione del prezzo di aggiudicazione del bene;
- per quanto concerne i procedimenti giudiziari di cui al n. 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c. dalle informazioni assunte presso lo sportello del Ruolo Generale Contenziosi del Tribunale di Torino e dalle ispezioni ipotecarie eseguite a nome della società esecutata, risulta quanto prodotto nell'allegato 9.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Alla data di trascrizione del pignoramento (29/12/2023), l'immobile in oggetto risultava in capo  
per la piena proprietà alla società \_\_\_\_\_,  
, in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Giuseppe Tomaselli di Torino

del 17/11/2005 rep. 453743, trascritto a Torino 2 il 29/11/2005 ai nn. 57438/36318 (allegato 10), con il quale acquisiva la proprietà dell'area sulla quale edificava direttamente il compendio ricomprendente l'unità in questione.

Dante causa

, proprietaria in  
forza di atto di devoluzione - atto amministrativo del 19/06/2000 rep. 181, trascritto a Torino 2 il 09/12/2003 ai nn. 55881/37385.

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1 PRATICHE EDILIZIE:**

Dagli accertamenti esperiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Chieri, il compendio immobiliare ricomprendente l'immobile in questione risulta edificato in forza di Permesso di Costruire n. 182/2006 del 15/10/2007 nonché successiva Denuncia di Inizio Attività in variante 54/2010 prot. 3756 del 05/02/2010.

Si precisa inoltre che l'agibilità è da intendersi attestata a partire dal 29/01/2012, come da dichiarazione del Comune di Chieri in data 13/09/2012.

Si rimanda all'allegato 11.

### **7.2 SITUAZIONE URBANISTICA:**

Dalla disamina della documentazione urbanistica disponibile sul sito internet del Comune di Chieri, il compendio ricomprendente l'immobile in questione risulta ricadere in Area Normativa Cr29 - aree di completamento come definite all'art. 13 punto f.l.r. 56/77.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

**8.1 CONFORMITÀ EDILIZIA:** **NESSUNA DIFFORMITÀ**

**8.2 CONFORMITÀ CATASTALE:** **NESSUNA DIFFORMITÀ**

**8.3 CONFORMITÀ URBANISTICA:** **NESSUNA DIFFORMITÀ**

**8.4 CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:** **NESSUNA DIFFORMITÀ**

IMMOBILE IN CHERI (TO), VIA GIACINTO GIORDANO 5-VIALE DELLA REPUBBLICA 12

## AUTORIMESSA PRIVATA PER LA PIENA PROPRIETÀ

in Chieri (TO)

con accesso carraio da Via Giacinto Giordano n. 5 e Viale della Repubblica n. 12

- al piano interrato, **autorimessa privata** alle coerenze: corsia di manovra, autorimessa sub. 53, vano scala, cantina sub. 124, locale autoclave, salvo altre.

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 879 sub. 54 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 17 m<sup>2</sup>, rendita 91,31 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 5 - Viale della Repubblica n. 12, piano: S1; intestato  
proprietà 1000/1000.

Si rimanda all'allegato 240.

DESCRIZIONE:

L'unità in questione, posta al piano interrato, è parte di più ampio compendio residenziale elevato a 4 piani fuori terra, posto in zona periferica dotata dei principali servizi comunali, la cui costruzione risulta ultimata nel 2010, avente accesso carraio dal civico 5 della Via Giacinto Giordano e dal civico 12 del Viale della Repubblica, presenta sinteticamente le seguenti caratteristiche: struttura portante in c.a.; accesso da cancello automatizzato in profilati di ferro, nonché dai diversi vani scala, anche tramite ascensore.

Stato manutentivo buono.



496

Relazione estimativa di Consulenza Tecnica d'Ufficio

Procedura esecutiva n. 2/2024 R.G.E.

promossa da:

contro:



In merito all'autorimessa si riferisce sinteticamente quanto segue: accesso da portone basculante in lamiera zincata; pavimentazione in battuto di cemento liscio; pareti al grezzo in blocchi di cls; impianto elettrico intubato e graffiato a muro; assenza di ulteriori impianti.  
Stato manutentivo: buono.



Per una migliore comprensione si rimanda alla documentazione fotografica (allegato 242).

CLASSE ENERGETICA:

Dagli accertamenti effettuati presso il Sistema Informativo per la Prestazione Energetica degli Edifici della Regione Piemonte, non risultano sussistere Attestati di Prestazione Energetica.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Tenuto conto del contenuto della presente relazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della consistenza superficiale dei beni da ritenersi indicativa e non vincolante, come desumibile dalla visura catastale, del corrente stato occupazionale, dell'andamento del mercato immobiliare, delle indagini condotte, delle caratteristiche tecnico-costruttive e manutentive (vetustà, qualità e stato), delle risultanze emerse dagli accertamenti eseguiti presso i pubblici uffici e sulla località, della sussistenza delle già citate convenzioni edilizie, si ritiene di procedere alla determinazione del più probabile valore attuale di mercato del bene eseguito in via prudenziale, adottando un criterio di stima sintetico-comparativo, come segue:

mq. 18,00 x €/mq. 700,00 = 12.600,00 (dodicimilaseicento/00)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **€ 12.600,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La perizia è svolta con riserva:

- sugli eventuali vizi e/o difetti occulti, non rilevabili da semplici sopralluoghi nei tempi a disposizione;
- sulla conformità normativa di tutti gli impianti;
- sulla interpretazione di tutte le normative urbanistico edilizie comunali qualora sia assente un progetto da esaminare.

Inoltre il valore finale assegnato deve intendersi nello stato di fatto e di diritto in cui il bene attualmente si trova, comprensivo di accessori e pertinenze, a corpo e non a misura, come visto e piaciuto con annessi diritti, azioni, ragioni, vincoli e servitù attive e passive, fissi ed infissi, annessi e connessi, salvo migliori e più esatti confini e dati catastali, fermo restando che chiunque intenda partecipare alla vendita giudiziaria, dovrà preventivamente verificare a propria cura e spese lo stato dei luoghi e locativo, la situazione tecnico-giuridico amministrativa senza poter vantare, a seguito di un eventuale trasferimento, qualsivoglia diritto o rivalsa nei confronti della procedura e dei suoi professionisti.

### VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

Autorimessa € **12.600,00**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap. 8): € **0,00**

Si precisa che nel caso di specie non si applica alcuna riduzione di valore, in quanto le spese condominiali insolute sono già state decurtate ed ulteriori voci quali esemplificativamente: differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, assenza di garanzia per vizi, immediatezza vendita, ecc..., tengono già in debito conto delle determinazioni estimative qui assunte e della tipologia di vendita giudiziaria

€ **0,00**

Spese di cancellazione trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: € **623,00**

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art 568 c.p.c.: € **6,12**

Riduzione per arrotondamento: € **470,88**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova

€ **11.500,00**

## LOTTO 60

### 1. IDENTIFICAZIONE BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

#### PER LA PIENA PROPRIETÀ

in Chieri (TO)

con accesso carraio da Via Giacinto Giordano n. 5 e Viale della Repubblica n. 12

- al piano interrato, **autorimessa privata** alle coerenze: corsia di manovra, autorimessa sub. 59, autorimessa sub. 72, autorimessa sub. 61, salvo altre.

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 879 sub. 60 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 16 m<sup>2</sup>, rendita 85,94 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 5 - Viale della Repubblica n. 12, piano: S1; intestato , proprietà 1000/1000.

Si rimanda all'allegato 243.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza catastale complessiva: 17,00 m<sup>2</sup>

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto  
in cui si trova: € 10.200,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto  
e di diritto in cui si trova: € 9.500,00

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava occupato da , in forza di contratto di locazione registrato a Pinerolo il 02/06/2016 al n. 2602, serie 3T (allegato 244).

Durata del contratto dal 01/06/2016 al 31/05/2017, prorogato fino al 31/05/2026. Canone annuo € 600,00 (seicento/00) da pagarsi in rate mensili anticipate di € 50,00.

Si rimanda inoltre agli accertamenti esperiti presso l'Agenzia delle Entrate (allegato 1), restando inteso che quanto sopra accertato è riferito alla data della verifica e pertanto, considerate le tempistiche della vendita, chiunque intenda partecipare all'asta dovrà assumere le opportune informazioni per il tramite del Custode Giudiziario.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### GRAVAMI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO

Sulla scorta degli elementi acquisiti presso l'Archivio di Stato e l'Ufficio Territoriale di Torino - Sezione Catasto Terreni, esaminata in epoca successiva la "Relazione sulle ricerche per la destinazione dei beni del Comune di Chieri (applicazione legge sugli usi civici)" presso il Commissariato per la liquidazione degli usi civici per il Piemonte, Liguria e Valle d'Aosta e della visura del sito della Regione Piemonte l'immobile esecutato non è gravato da censo, livello o uso civico.

#### **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 provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

**Convenzione edilizia** a rogito Notaio Giovanna Ioli di Torino del 18/04/2005 rep. 51306/18652, trascritta a Torino 2 il 16/05/2005 ai nn. 22552/14517 (allegato 2), tra il Comune di Chieri e l'Azienda Sanitaria Locale (A.S.L.) n. 8 ai sensi degli articoli 43 e 45 della L.R. n. 56 del 05/12/1977 e s.m.i., avente ad oggetto il Piano Esecutivo Convenzionato su terreni ubicati nel Comune di Chieri. Si precisa che con il medesimo atto la A.S.L. n. 8 ha ceduto gratuitamente al Comune di Chieri le aree a servizio dei lotti edificabili, individuate ai fini del rispetto degli standards di legge e necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

**Convenzione integrativa** alla suddetta convenzione a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21.09.2007 rep. 55824/21261, trascritta a Torino 2 il 11.10.2007 ai nn. 54800/32220 (allegato 3), tra il Comune di Chieri e la società eseguita unitamente ad altro soggetto attuatore.

**Convenzione edilizia** a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21.09.2007 rep. 55825/21262, trascritta a Torino 2 il 11.10.2007 ai nn. 54801/32221 (allegato 4), tra il Comune di Chieri e la società eseguita, ai sensi degli articoli 17 e 18 del D.P.R. 380/2001, relativa alla realizzazione di interventi di edilizia convenzionata per abitazione, avente validità di anni 20 dalla data di stipulazione.

Si precisa che, ai sensi dell'art. 11, a seguito di trasferimento della proprietà la parte acquirente, e successivamente i suoi eventuali aventi causa, subentra nella posizione giuridica della società eseguita concessionaria relativamente a tutti i diritti, oneri ed obblighi nascenti dalla medesima convenzione, con esclusione solamente di quelli relativi agli articoli 2, 3, 4, 5, 7 et 12.

Resta inteso che, nell'ambito della presente procedura esecutiva, il prezzo determinato non risulta vincolato ai sensi della suddetta convenzione, fermo restando che nel caso in cui l'acquirente alienasse a sua volta l'immobile entro la data di validità, questi dovrà strettamente attenersi a quanto ivi contenuto.

**Regolamento di condominio** depositato con atto a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21/12/2010 rep. 60656/24724, registrato a Torino il 12/01/2011 al n. 845 (allegato 5).

Dalla disamina di detto documento, non sono previsti specifici vincoli attinenti all'immobile in questione.

Si precisa altresì che i suddetti atti devono intendersi qui integralmente trascritti.

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

4.2.1 *Iscrizioni:*

**Ipoteca volontaria**, iscritta il 03/04/2008 a Torino 2 ai nn. 16591/3326, a favore  
, contro

Importo ipoteca: € 21.800.000,00.

Importo capitale: € 10.900.000,00.

**Ipoteca conc. amministrativa/riscossione**, iscritta il 19/11/2021 a Torino 2 ai nn. 52115/9092, a favore \_\_\_\_\_, contro \_\_\_\_\_

Importo ipoteca: € 425.397,06.  
Importo capitale: € 212.698,53.

#### 4.2.2 *Pignoramenti:*

**Pignoramento**, trascritto il 29/12/2023 a Torino 2 ai nn. 53747/40801, a favore di \_\_\_\_\_, contro \_\_\_\_\_

#### 4.2.3 *Altre trascrizioni: Nessuna.*

#### 4.2.4 *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

Si rimanda all'allegato 245.

Si precisa che risulta sussistere contratto preliminare di compravendita trascritto a Torino 2 il 27/07/2023 ai nn. 33312/25402 con atto a rogito Notaio Maria Concetta Filippone del 24/07/2023 rep. 217874/9611 a favore di \_\_\_\_\_, ricomprendente, tra l'altro, l'immobile in oggetto.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Gestione ordinaria: € 6,36

Si precisa inoltre che:

- le spese condominiali, attinenti come per legge agli ultimi due anni, sono state desunte dalla comunicazione pervenuta in data 12/09/2024 dall'amministratore condominiale (allegato 7);
- in considerazione delle tempistiche di trasferimento e delle disposizioni di attuazione del Codice Civile, chiunque intenda partecipare alla vendita, nella sua immediatezza, dovrà in ogni caso preliminarmente verificare la situazione debitoria sia attuale che pregressa, fermo restando che anche le eventuali pendenze che verranno computate dall'amministratore successivamente alla data suddetta resteranno a esclusivo carico dell'acquirente;
- le spese di cancellazione trascrizioni ed iscrizioni computate sono da intendersi indicative e non vincolanti in quanto tale importo sarà soggetto a variazione in considerazione del prezzo di aggiudicazione del bene;
- per quanto concerne i procedimenti giudiziari di cui al n. 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c. dalle informazioni assunte presso lo sportello del Ruolo Generale Contenziosi del Tribunale di Torino e dalle ispezioni ipotecarie eseguite a nome della società esecutata, risulta quanto prodotto nell'allegato 9.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Alla data di trascrizione del pignoramento (29/12/2023), l'immobile in oggetto risultava in capo per la piena proprietà alla società \_\_\_\_\_, in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Giuseppe Tomaselli di Torino del 17/11/2005 rep. 453743, trascritto a Torino 2 il 29/11/2005 ai nn. 57438/36318 (allegato 10), con il quale acquisiva la proprietà dell'area sulla quale edificava direttamente il compendio ricomprendente l'unità in questione.

Dante causa

, proprietaria in  
forza di atto di devoluzione - atto amministrativo del 19/06/2000 rep. 181, trascritto a Torino 2 il  
09/12/2003 ai nn. 55881/37385.

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1 PRATICHE EDILIZIE:**

Dagli accertamenti esperiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Chieri, il compendio immobiliare ricomprensente l'immobile in questione risulta edificato in forza di Permesso di Costruire n. 182/2006 del 15/10/2007 nonché successiva Denuncia di Inizio Attività in variante 54/2010 prot. 3756 del 05/02/2010.

Si precisa inoltre che l'agibilità è da intendersi attestata a partire dal 29/01/2012, come da dichiarazione del Comune di Chieri in data 13/09/2012.

Si rimanda all'allegato 11.

### **7.2 SITUAZIONE URBANISTICA:**

Dalla disamina della documentazione urbanistica disponibile sul sito internet del Comune di Chieri, il compendio ricomprensente l'immobile in questione risulta ricadere in Area Normativa Cr29 - aree di completamento come definite all'art. 13 punto f l.r. 56/77.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

**8.1 CONFORMITÀ EDILIZIA:** NESSUNA DIFFORMITÀ

**8.2 CONFORMITÀ CATASTALE:** NESSUNA DIFFORMITÀ

**8.3 CONFORMITÀ URBANISTICA:** NESSUNA DIFFORMITÀ

**8.4 CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:** NESSUNA DIFFORMITÀ

IMMOBILE IN CHERI (TO), VIA GIACINTO GIORDANO 5-VIALE DELLA REPUBBLICA 12

## AUTORIMESSA PRIVATA PER LA PIENA PROPRIETÀ

in Chieri (TO)

con accesso carraio da Via Giacinto Giordano n. 5 e Viale della Repubblica n. 12

- al piano interrato, **autorimessa privata** alle coerenze: corsia di manovra, autorimessa sub. 59, autorimessa sub. 72, autorimessa sub. 61, salvo altre.

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 879 sub. 60 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 16 m<sup>2</sup>, rendita 85,94 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 5 - Viale della Repubblica n. 12, piano: S1;  
proprietà 1000/1000.

Si rimanda all'allegato 243.

DESCRIZIONE:

L'unità in questione, posta al piano interrato, è parte di più ampio compendio residenziale elevato a 4 piani fuori terra, posto in zona periferica dotata dei principali servizi comunali, la cui costruzione risulta ultimata nel 2010, avente accesso carraio dal civico 5 della Via Giacinto Giordano e dal civico 12 del Viale della Repubblica, presenta sinteticamente le seguenti caratteristiche: struttura portante in c.a.; accesso da cancello automatizzato in profilati di ferro, nonché dai diversi vani scala, anche tramite ascensore.

Stato manutentivo buono.



503

Relazione estimativa di Consulenza Tecnica d'Ufficio  
Procedura esecutiva n. 2/2024 R.G.E.

promossa da:

contro:

In merito all'autorimessa si riferisce sinteticamente quanto segue: accesso da portone basculante in lamiera zincata; pavimentazione in battuto di cemento liscio; pareti al grezzo in blocchi di cls; impianto elettrico intubato e graffato a muro; assenza di ulteriori impianti.  
Stato manutentivo: buono.



Per una migliore comprensione si rimanda alla documentazione fotografica (allegato 246).

CLASSE ENERGETICA:

Dagli accertamenti effettuati presso il Sistema Informativo per la Prestazione Energetica degli Edifici della Regione Piemonte, non risultano sussistere Attestati di Prestazione Energetica.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Tenuto conto del contenuto della presente relazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della consistenza superficiale dei beni da ritenersi indicativa e non vincolante, come desumibile dalla visura catastale, del corrente stato occupazionale, dell'andamento del mercato immobiliare, delle indagini condotte, delle caratteristiche tecnico-costruttive e manutentive (vetustà, qualità e stato), delle risultanze emerse dagli accertamenti eseguiti presso i pubblici uffici e sulla località, della sussistenza delle già citate convenzioni edilizie, si ritiene di procedere alla determinazione del più probabile valore attuale di mercato del bene eseguito in via prudenziale, adottando un criterio di stima sintetico-comparativo, come segue:

mq. 17,00 x €/mq. 600,00 = 10.200,00 (diecimiladuecento/00)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **€ 10.200,00**



## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La perizia è svolta con riserva:

- sugli eventuali vizi e/o difetti occulti, non rilevabili da semplici sopralluoghi nei tempi a disposizione;
- sulla conformità normativa di tutti gli impianti;
- sulla interpretazione di tutte le normative urbanistico edilizie comunali qualora sia assente un progetto da esaminare.

Inoltre il valore finale assegnato deve intendersi nello stato di fatto e di diritto in cui il bene attualmente si trova, comprensivo di accessori e pertinenze, a corpo e non a misura, come visto e piaciuto con annessi diritti, azioni, ragioni, vincoli e servitù attive e passive, fissi ed infissi, annessi e connessi, salvo migliori e più esatti confini e dati catastali, fermo restando che chiunque intenda partecipare alla vendita giudiziaria, dovrà preventivamente verificare a propria cura e spese lo stato dei luoghi e locativo, la situazione tecnico-giuridico amministrativa senza poter vantare, a seguito di un eventuale trasferimento, qualsivoglia diritto o rivalsa nei confronti della procedura e dei suoi professionisti.

### VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

Autorimessa € 10.200,00

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap. 8): € 0,00

Si precisa che nel caso di specie non si applica alcuna riduzione di valore, in quanto le spese condominiali insolute sono già state decurtate ed ulteriori voci quali esemplificativamente: differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, assenza di garanzia per vizi, immediatezza vendita, ecc..., tengono già in debito conto delle determinazioni estimative qui assunte e della tipologia di vendita giudiziaria

€ 0,00

Spese di cancellazione trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: € 623,00

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art 568 c.p.c.: € 6,36

Riduzione per arrotondamento: € 70,64

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova

€ 9.500,00

## LOTTO 61

### 1. IDENTIFICAZIONE BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

#### PER LA PIENA PROPRIETÀ

in Chieri (TO)

con accesso carraio da Via Giacinto Giordano n. 5 e Viale della Repubblica n. 12

- al piano interrato, **autorimessa privata** alle coerenze: corsia di manovra, autorimessa sub. 60, autorimessa sub. 71, autorimessa sub. 62, salvo altre.

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 879 sub. 61 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 16 m<sup>2</sup>, rendita 85,94 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 5 - Viale della Repubblica n. 12, piano: S1; intestato , proprietà 1000/1000.

Si rimanda all'allegato 247.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza catastale complessiva: 17,00 m<sup>2</sup>

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 11.900,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 11.000,00

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Fermo restando che dagli accertamenti esperiti presso l'Agenzia delle Entrate a nome della debitrice in qualità di dante causa non risultano sussistere contratti di locazione aventi ad oggetto specificatamente l'immobile in questione (allegato 1), al momento del sopralluogo questo risultava occupato senza titolo da

Resta inteso che quanto sopra accertato è riferito alla data della verifica e pertanto, considerate le tempistiche della vendita, chiunque intenda partecipare all'asta dovrà assumere le opportune informazioni per il tramite del Custode Giudiziario.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### GRAVAMI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO

Sulla scorta degli elementi acquisiti presso l'Archivio di Stato e l'Ufficio Territoriale di Torino - Sezione Catasto Terreni, esaminata in epoca successiva la "Relazione sulle ricerche per la destinazione dei beni del Comune di Chieri (applicazione legge sugli usi civici)" presso il Commissariato per la liquidazione degli usi civici per il Piemonte, Liguria e Valle d'Aosta e della visura del sito della Regione Piemonte l'immobile esecutato non è gravato da censo, livello o uso civico.

#### **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 provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

**Convenzione edilizia** a rogito Notaio Giovanna Ioli di Torino del 18/04/2005 rep. 51306/18652, trascritta a Torino 2 il 16/05/2005 ai nn. 22552/14517 (allegato 2), tra il Comune di Chieri e l'Azienda Sanitaria Locale (A.S.L.) n. 8 ai sensi degli articoli 43 e 45 della L.R. n. 56 del 05/12/1977 e s.m.i., avente ad oggetto il Piano Esecutivo Convenzionato su terreni ubicati nel Comune di Chieri. Si precisa che con il medesimo atto la A.S.L. n. 8 ha ceduto gratuitamente al Comune di Chieri le aree a servizio dei lotti edificabili, individuate ai fini del rispetto degli standards di legge e necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

**Convenzione integrativa** alla suddetta convenzione a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21.09.2007 rep. 55824/21261, trascritta a Torino 2 il 11.10.2007 ai nn. 54800/32220 (allegato 3), tra il Comune di Chieri e la società eseguita unitamente ad altro soggetto attuatore.

**Convenzione edilizia** a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21.09.2007 rep. 55825/21262, trascritta a Torino 2 il 11.10.2007 ai nn. 54801/32221 (allegato 4), tra il Comune di Chieri e la società eseguita, ai sensi degli articoli 17 e 18 del D.P.R. 380/2001, relativa alla realizzazione di interventi di edilizia convenzionata per abitazione, avente validità di anni 20 dalla data di stipulazione.

Si precisa che, ai sensi dell'art. 11, a seguito di trasferimento della proprietà la parte acquirente, e successivamente i suoi eventuali aventi causa, subentra nella posizione giuridica della società eseguita concessionaria relativamente a tutti i diritti, oneri ed obblighi nascenti dalla medesima convenzione, con esclusione solamente di quelli relativi agli articoli 2, 3, 4, 5, 7 et 12.

Resta inteso che, nell'ambito della presente procedura esecutiva, il prezzo determinato non risulta vincolato ai sensi della suddetta convenzione, fermo restando che nel caso in cui l'acquirente alienasse a sua volta l'immobile entro la data di validità, questi dovrà strettamente attenersi a quanto ivi contenuto.

**Regolamento di condominio** depositato con atto a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21/12/2010 rep. 60656/24724, registrato a Torino il 12/01/2011 al n. 845 (allegato 5).

Dalla disamina di detto documento, non sono previsti specifici vincoli attinenti all'immobile in questione.

Si precisa altresì che i suddetti atti devono intendersi qui integralmente trascritti.

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

4.2.1 *Iscrizioni:*

**Ipoteca volontaria**, iscritta il 03/04/2008 a Torino 2 ai nn. 16591/3326, a favore  
, contro

Importo ipoteca: € 21.800.000,00.

Importo capitale: € 10.900.000,00.

**Ipoteca conc. amministrativa/riscossione**, iscritta il 19/11/2021 a Torino 2 ai nn. 52115/9092, a favore \_\_\_\_\_, contro \_\_\_\_\_

Importo ipoteca: € 425.397,06.  
Importo capitale: € 212.698,53.

4.2.2 *Pignoramenti:*

**Pignoramento**, trascritto il 29/12/2023 a Torino 2 ai nn. 53747/40801, a favore di \_\_\_\_\_, contro \_\_\_\_\_

4.2.3 *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4 *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

Si rimanda all'allegato 248.

Si precisa che risulta sussistere contratto preliminare di compravendita trascritto a Torino 2 il 27/07/2023 ai nn. 33312/25402 con atto a rogito Notaio Maria Concetta Filippone del 24/07/2023 rep. 217874/9611 a favore di \_\_\_\_\_, ricomprendente, tra l'altro, l'immobile in oggetto.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Gestione ordinaria: € 6,37

Si precisa inoltre che:

- le spese condominiali, attinenti come per legge agli ultimi due anni, sono state desunte dalla comunicazione pervenuta in data 12/09/2024 dall'amministratore condominiale (allegato 7);
- in considerazione delle tempistiche di trasferimento e delle disposizioni di attuazione del Codice Civile, chiunque intenda partecipare alla vendita, nella sua immediatezza, dovrà in ogni caso preliminarmente verificare la situazione debitoria sia attuale che pregressa, fermo restando che anche le eventuali pendenze che verranno computate dall'amministratore successivamente alla data suddetta resteranno a esclusivo carico dell'acquirente;
- le spese di cancellazione trascrizioni ed iscrizioni computate sono da intendersi indicative e non vincolanti in quanto tale importo sarà soggetto a variazione in considerazione del prezzo di aggiudicazione del bene;
- per quanto concerne i procedimenti giudiziari di cui al n. 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c. dalle informazioni assunte presso lo sportello del Ruolo Generale Contenziosi del Tribunale di Torino e dalle ispezioni ipotecarie eseguite a nome della società esecutata, risulta quanto prodotto nell'allegato 9.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Alla data di trascrizione del pignoramento (29/12/2023), l'immobile in oggetto risultava in capo per la piena proprietà alla società \_\_\_\_\_, in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Giuseppe Tomaselli di Torino del 17/11/2005 rep. 453743, trascritto a Torino 2 il 29/11/2005 ai nn. 57438/36318 (allegato 10), con il quale acquisiva la proprietà dell'area sulla quale edificava direttamente il compendio ricomprendente l'unità in questione.

Dante causa

, proprietaria in  
forza di atto di devoluzione - atto amministrativo del 19/06/2000 rep. 181, trascritto a Torino 2 il  
09/12/2003 ai nn. 55881/37385.

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1 PRATICHE EDILIZIE:**

Dagli accertamenti esperiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Chieri, il compendio immobiliare ricomprensente l'immobile in questione risulta edificato in forza di Permesso di Costruire n. 182/2006 del 15/10/2007 nonché successiva Denuncia di Inizio Attività in variante 54/2010 prot. 3756 del 05/02/2010.

Si precisa inoltre che l'agibilità è da intendersi attestata a partire dal 29/01/2012, come da dichiarazione del Comune di Chieri in data 13/09/2012.

Si rimanda all'allegato 11.

### **7.2 SITUAZIONE URBANISTICA:**

Dalla disamina della documentazione urbanistica disponibile sul sito internet del Comune di Chieri, il compendio ricomprensente l'immobile in questione risulta ricadere in Area Normativa Cr29 - aree di completamento come definite all'art. 13 punto f l.r. 56/77.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

**8.1 CONFORMITÀ EDILIZIA:** NESSUNA DIFFORMITÀ

**8.2 CONFORMITÀ CATASTALE:** NESSUNA DIFFORMITÀ

**8.3 CONFORMITÀ URBANISTICA:** NESSUNA DIFFORMITÀ

**8.4 CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:** NESSUNA DIFFORMITÀ

IMMOBILE IN CHERI (TO), VIA GIACINTO GIORDANO 5-VIALE DELLA REPUBBLICA 12

## AUTORIMESSA PRIVATA PER LA PIENA PROPRIETÀ

in Chieri (TO)

con accesso carraio da Via Giacinto Giordano n. 5 e Viale della Repubblica n. 12

- al piano interrato, **autorimessa privata** alle coerenze: corsia di manovra, autorimessa sub. 60, autorimessa sub. 71, autorimessa sub. 62, salvo altre.

Identificazione catastale:

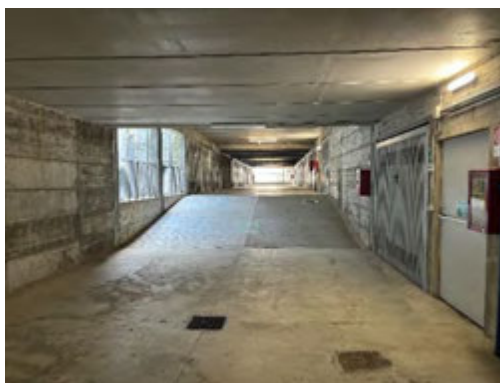
- foglio 52 particella 879 sub. 61 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 16 m<sup>2</sup>, rendita 85,94 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 5 - Viale della Repubblica n. 12, piano: S1; intestato  
proprietà 1000/1000.

Si rimanda all'allegato 247.

DESCRIZIONE:

L'unità in questione, posta al piano interrato, è parte di più ampio compendio residenziale elevato a 4 piani fuori terra, posto in zona periferica dotata dei principali servizi comunali, la cui costruzione risulta ultimata nel 2010, avente accesso carraio dal civico 5 della Via Giacinto Giordano e dal civico 12 del Viale della Repubblica, presenta sinteticamente le seguenti caratteristiche: struttura portante in c.a.; accesso da cancello automatizzato in profilati di ferro, nonché dai diversi vani scala, anche tramite ascensore.

Stato manutentivo buono.



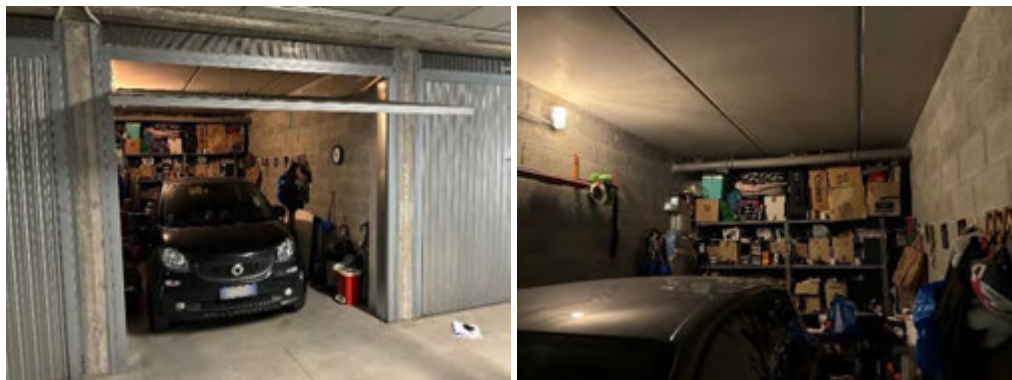
510

Relazione estimativa di Consulenza Tecnica d'Ufficio  
Procedura esecutiva n. 2/2024 R.G.E.

promossa da:

contro:

In merito all'autorimessa si riferisce sinteticamente quanto segue: accesso da portone basculante in lamiera zincata; pavimentazione in battuto di cemento liscio; pareti al grezzo in blocchi di cls; impianto elettrico intubato e graffato a muro; assenza di ulteriori impianti.  
Stato manutentivo: buono.



Per una migliore comprensione si rimanda alla documentazione fotografica (allegato 249).

CLASSE ENERGETICA:

Dagli accertamenti effettuati presso il Sistema Informativo per la Prestazione Energetica degli Edifici della Regione Piemonte, non risultano sussistere Attestati di Prestazione Energetica.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Tenuto conto del contenuto della presente relazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della consistenza superficiale dei beni da ritenersi indicativa e non vincolante, come desumibile dalla visura catastale, del corrente stato occupazionale, dell'andamento del mercato immobiliare, delle indagini condotte, delle caratteristiche tecnico-costruttive e manutentive (vetustà, qualità e stato), delle risultanze emerse dagli accertamenti eseguiti presso i pubblici uffici e sulla località, della sussistenza delle già citate convenzioni edilizie, si ritiene di procedere alla determinazione del più probabile valore attuale di mercato del bene eseguito in via prudentiale, adottando un criterio di stima sintetico-comparativo, come segue:

mq. 17,00 x €/mq. 700,00 = 11.900,00 (undicimilanovecento/00)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **€ 11.900,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La perizia è svolta con riserva:

- sugli eventuali vizi e/o difetti occulti, non rilevabili da semplici sopralluoghi nei tempi a disposizione;
- sulla conformità normativa di tutti gli impianti;
- sulla interpretazione di tutte le normative urbanistico edilizie comunali qualora sia assente un progetto da esaminare.

Inoltre il valore finale assegnato deve intendersi nello stato di fatto e di diritto in cui il bene attualmente si trova, comprensivo di accessori e pertinenze, a corpo e non a misura, come visto e piaciuto con annessi diritti, azioni, ragioni, vincoli e servitù attive e passive, fissi ed infissi, annessi e connessi, salvo migliori e più esatti confini e dati catastali, fermo restando che chiunque intenda partecipare alla vendita giudiziaria, dovrà preventivamente verificare a propria cura e spese lo stato dei luoghi e locativo, la situazione tecnico-giuridico amministrativa senza poter vantare, a seguito di un eventuale trasferimento, qualsivoglia diritto o rivalsa nei confronti della procedura e dei suoi professionisti.

### VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

Autorimessa € **11.900,00**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap. 8): € **0,00**

Si precisa che nel caso di specie non si applica alcuna riduzione di valore, in quanto le spese condominiali insolute sono già state decurtate ed ulteriori voci quali esemplificativamente: differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, assenza di garanzia per vizi, immediatezza vendita, ecc..., tengono già in debito conto delle determinazioni estimative qui assunte e della tipologia di vendita giudiziaria

€ **0,00**

Spese di cancellazione trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: € **623,00**

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art 568 c.p.c.: € **6,37**

Riduzione per arrotondamento: € **270,63**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova

€ **11.000,00**



## LOTTO 62

### 1. IDENTIFICAZIONE BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

#### PER LA PIENA PROPRIETÀ

in Chieri (TO)

con accesso carraio da Via Giacinto Giordano n. 5 e Viale della Repubblica n. 12

- al piano interrato, **autorimessa privata** alle coerenze: corsia di manovra, autorimessa sub. 62, autorimessa sub. 69, autorimessa sub. 64, salvo altre.

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 879 sub. 63 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 16 m<sup>2</sup>, rendita 85,94 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 5 - Viale della Repubblica n. 12, piano: S1; intestato , proprietà 1000/1000.

Si rimanda all'allegato 250.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza catastale complessiva: 17,00 m<sup>2</sup>

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto  
in cui si trova: € 11.900,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto  
e di diritto in cui si trova: € 11.000,00

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Fermo restando che dagli accertamenti esperiti presso l'Agenzia delle Entrate a nome della debitrice in qualità di dante causa non risultano sussistere contratti di locazione aventi ad oggetto specificatamente l'immobile in questione (allegato 1), al momento del sopralluogo questo risultava occupato senza titolo da

Resta inteso che quanto sopra accertato è riferito alla data della verifica e pertanto, considerate le tempistiche della vendita, chiunque intenda partecipare all'asta dovrà assumere le opportune informazioni per il tramite del Custode Giudiziario.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### GRAVAMI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO

Sulla scorta degli elementi acquisiti presso l'Archivio di Stato e l'Ufficio Territoriale di Torino - Sezione Catasto Terreni, esaminata in epoca successiva la "Relazione sulle ricerche per la destinazione dei beni del Comune di Chieri (applicazione legge sugli usi civici)" presso il Commissariato per la liquidazione degli usi civici per il Piemonte, Liguria e Valle d'Aosta e della visura del sito della Regione Piemonte l'immobile esecutato non è gravato da censo, livello o uso civico.

#### **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 provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

**Convenzione edilizia** a rogito Notaio Giovanna Ioli di Torino del 18/04/2005 rep. 51306/18652, trascritta a Torino 2 il 16/05/2005 ai nn. 22552/14517 (allegato 2), tra il Comune di Chieri e l'Azienda Sanitaria Locale (A.S.L.) n. 8 ai sensi degli articoli 43 e 45 della L.R. n. 56 del 05/12/1977 e s.m.i., avente ad oggetto il Piano Esecutivo Convenzionato su terreni ubicati nel Comune di Chieri. Si precisa che con il medesimo atto la A.S.L. n. 8 ha ceduto gratuitamente al Comune di Chieri le aree a servizio dei lotti edificabili, individuate ai fini del rispetto degli standards di legge e necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

**Convenzione integrativa** alla suddetta convenzione a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21.09.2007 rep. 55824/21261, trascritta a Torino 2 il 11.10.2007 ai nn. 54800/32220 (allegato 3), tra il Comune di Chieri e la società eseguita unitamente ad altro soggetto attuatore.

**Convenzione edilizia** a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21.09.2007 rep. 55825/21262, trascritta a Torino 2 il 11.10.2007 ai nn. 54801/32221 (allegato 4), tra il Comune di Chieri e la società eseguita, ai sensi degli articoli 17 e 18 del D.P.R. 380/2001, relativa alla realizzazione di interventi di edilizia convenzionata per abitazione, avente validità di anni 20 dalla data di stipulazione.

Si precisa che, ai sensi dell'art. 11, a seguito di trasferimento della proprietà la parte acquirente, e successivamente i suoi eventuali aventi causa, subentra nella posizione giuridica della società eseguita concessionaria relativamente a tutti i diritti, oneri ed obblighi nascenti dalla medesima convenzione, con esclusione solamente di quelli relativi agli articoli 2, 3, 4, 5, 7 et 12.

Resta inteso che, nell'ambito della presente procedura esecutiva, il prezzo determinato non risulta vincolato ai sensi della suddetta convenzione, fermo restando che nel caso in cui l'acquirente alienasse a sua volta l'immobile entro la data di validità, questi dovrà strettamente attenersi a quanto ivi contenuto.

**Regolamento di condominio** depositato con atto a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21/12/2010 rep. 60656/24724, registrato a Torino il 12/01/2011 al n. 845 (allegato 5).

Dalla disamina di detto documento, non sono previsti specifici vincoli attinenti all'immobile in questione.

Si precisa altresì che i suddetti atti devono intendersi qui integralmente trascritti.

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

4.2.1 *Iscrizioni:*

**Ipoteca volontaria**, iscritta il 03/04/2008 a Torino 2 ai nn. 16591/3326, a favore  
, contro

Importo ipoteca: € 21.800.000,00.

Importo capitale: € 10.900.000,00.

**Ipoteca conc. amministrativa/riscossione**, iscritta il 19/11/2021 a Torino 2 ai nn. 52115/9092, a favore \_\_\_\_\_, contro \_\_\_\_\_

Importo ipoteca: € 425.397,06.  
Importo capitale: € 212.698,53.

#### 4.2.2 *Pignoramenti:*

**Pignoramento**, trascritto il 29/12/2023 a Torino 2 ai nn. 53747/40801, a favore di \_\_\_\_\_, contro \_\_\_\_\_

#### 4.2.3 *Altre trascrizioni: Nessuna.*

#### 4.2.4 *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

Si rimanda all'allegato 251.

Si precisa che risulta sussistere contratto preliminare di compravendita trascritto a Torino 2 il 27/07/2023 ai nn. 33312/25402 con atto a rogito Notaio Maria Concetta Filippone del 24/07/2023 rep. 217874/9611 a favore di \_\_\_\_\_, ricomprendente, tra l'altro, l'immobile in oggetto.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Gestione ordinaria: € 6,36

Si precisa inoltre che:

- le spese condominiali, attinenti come per legge agli ultimi due anni, sono state desunte dalla comunicazione pervenuta in data 12/09/2024 dall'amministratore condominiale (allegato 7);
- in considerazione delle tempistiche di trasferimento e delle disposizioni di attuazione del Codice Civile, chiunque intenda partecipare alla vendita, nella sua immediatezza, dovrà in ogni caso preliminarmente verificare la situazione debitoria sia attuale che pregressa, fermo restando che anche le eventuali pendenze che verranno computate dall'amministratore successivamente alla data suddetta resteranno a esclusivo carico dell'acquirente;
- le spese di cancellazione trascrizioni ed iscrizioni computate sono da intendersi indicative e non vincolanti in quanto tale importo sarà soggetto a variazione in considerazione del prezzo di aggiudicazione del bene;
- per quanto concerne i procedimenti giudiziari di cui al n. 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c. dalle informazioni assunte presso lo sportello del Ruolo Generale Contenziosi del Tribunale di Torino e dalle ispezioni ipotecarie eseguite a nome della società esecutata, risulta quanto prodotto nell'allegato 9.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Alla data di trascrizione del pignoramento (29/12/2023), l'immobile in oggetto risultava in capo per la piena proprietà alla società \_\_\_\_\_, in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Giuseppe Tomaselli di Torino del 17/11/2005 rep. 453743, trascritto a Torino 2 il 29/11/2005 ai nn. 57438/36318 (allegato 10), con il quale acquisiva la proprietà dell'area sulla quale edificava direttamente il compendio ricomprendente l'unità in questione.

Dante causa

, proprietaria in  
forza di atto di devoluzione - atto amministrativo del 19/06/2000 rep. 181, trascritto a Torino 2 il  
09/12/2003 ai nn. 55881/37385.

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1 PRATICHE EDILIZIE:**

Dagli accertamenti esperiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Chieri, il compendio immobiliare ricomprensente l'immobile in questione risulta edificato in forza di Permesso di Costruire n. 182/2006 del 15/10/2007 nonché successiva Denuncia di Inizio Attività in variante 54/2010 prot. 3756 del 05/02/2010.

Si precisa inoltre che l'agibilità è da intendersi attestata a partire dal 29/01/2012, come da dichiarazione del Comune di Chieri in data 13/09/2012.

Si rimanda all'allegato 11.

### **7.2 SITUAZIONE URBANISTICA:**

Dalla disamina della documentazione urbanistica disponibile sul sito internet del Comune di Chieri, il compendio ricomprensente l'immobile in questione risulta ricadere in Area Normativa Cr29 - aree di completamento come definite all'art. 13 punto f l.r. 56/77.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

**8.1 CONFORMITÀ EDILIZIA:** NESSUNA DIFFORMITÀ

**8.2 CONFORMITÀ CATASTALE:** NESSUNA DIFFORMITÀ

**8.3 CONFORMITÀ URBANISTICA:** NESSUNA DIFFORMITÀ

**8.4 CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:** NESSUNA DIFFORMITÀ

IMMOBILE IN CHERI (TO), VIA GIACINTO GIORDANO 5-VIALE DELLA REPUBBLICA 12

## AUTORIMESSA PRIVATA PER LA PIENA PROPRIETÀ

in Chieri (TO)

con accesso carraio da Via Giacinto Giordano n. 5 e Viale della Repubblica n. 12

- al piano interrato, **autorimessa privata** alle coerenze: corsia di manovra, autorimessa sub. 62, autorimessa sub. 69, autorimessa sub. 64, salvo altre.

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 879 sub. 63 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 16 m<sup>2</sup>, rendita 85,94 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 5 - Viale della Repubblica n. 12, piano: S1; intestato  
proprietà 1000/1000.

Si rimanda all'allegato 250.

DESCRIZIONE:

L'unità in questione, posta al piano interrato, è parte di più ampio compendio residenziale elevato a 4 piani fuori terra, posto in zona periferica dotata dei principali servizi comunali, la cui costruzione risulta ultimata nel 2010, avente accesso carraio dal civico 5 della Via Giacinto Giordano e dal civico 12 del Viale della Repubblica, presenta sinteticamente le seguenti caratteristiche: struttura portante in c.a.; accesso da cancello automatizzato in profilati di ferro, nonché dai diversi vani scala, anche tramite ascensore.

Stato manutentivo buono.



517

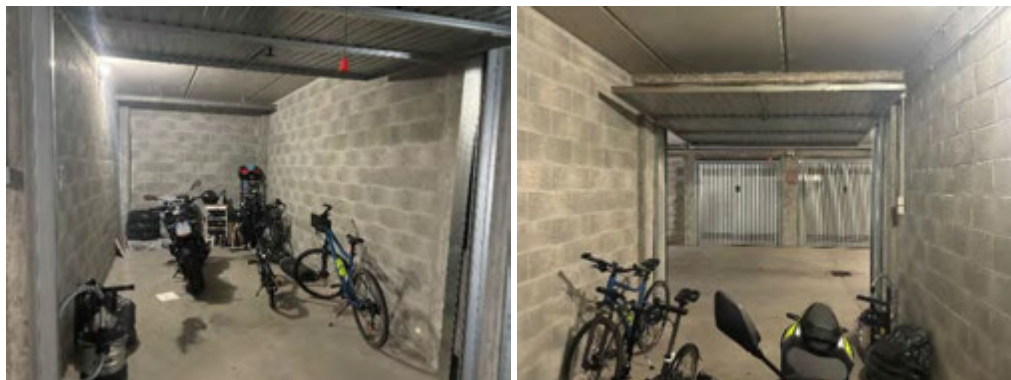
Relazione estimativa di Consulenza Tecnica d'Ufficio

Procedura esecutiva n. 2/2024 R.G.E.

promossa da:

contro:

In merito all'autorimessa si riferisce sinteticamente quanto segue: accesso da portone basculante in lamiera zincata; pavimentazione in battuto di cemento liscio; pareti al grezzo in blocchi di cls; impianto elettrico intubato e graffato a muro; assenza di ulteriori impianti.  
Stato manutentivo: buono.



Per una migliore comprensione si rimanda alla documentazione fotografica (allegato 252).

CLASSE ENERGETICA:

Dagli accertamenti effettuati presso il Sistema Informativo per la Prestazione Energetica degli Edifici della Regione Piemonte, non risultano sussistere Attestati di Prestazione Energetica.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Tenuto conto del contenuto della presente relazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della consistenza superficiale dei beni da ritenersi indicativa e non vincolante, come desumibile dalla visura catastale, del corrente stato occupazionale, dell'andamento del mercato immobiliare, delle indagini condotte, delle caratteristiche tecnico-costruttive e manutentive (vetustà, qualità e stato), delle risultanze emerse dagli accertamenti eseguiti presso i pubblici uffici e sulla località, della sussistenza delle già citate convenzioni edilizie, si ritiene di procedere alla determinazione del più probabile valore attuale di mercato del bene eseguito in via prudentiale, adottando un criterio di stima sintetico-comparativo, come segue:

mq. 17,00 x €/mq. 700,00 = 11.900,00 (undicimilanovecento/00)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **€ 11.900,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La perizia è svolta con riserva:

- sugli eventuali vizi e/o difetti occulti, non rilevabili da semplici sopralluoghi nei tempi a disposizione;
- sulla conformità normativa di tutti gli impianti;
- sulla interpretazione di tutte le normative urbanistico edilizie comunali qualora sia assente un progetto da esaminare.

Inoltre il valore finale assegnato deve intendersi nello stato di fatto e di diritto in cui il bene attualmente si trova, comprensivo di accessori e pertinenze, a corpo e non a misura, come visto e piaciuto con annessi diritti, azioni, ragioni, vincoli e servitù attive e passive, fissi ed infissi, annessi e connessi, salvo migliori e più esatti confini e dati catastali, fermo restando che chiunque intenda partecipare alla vendita giudiziaria, dovrà preventivamente verificare a propria cura e spese lo stato dei luoghi e locativo, la situazione tecnico-giuridico amministrativa senza poter vantare, a seguito di un eventuale trasferimento, qualsivoglia diritto o rivalsa nei confronti della procedura e dei suoi professionisti.

### VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

Autorimessa € 11.900,00

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap. 8): € 0,00

Si precisa che nel caso di specie non si applica alcuna riduzione di valore, in quanto le spese condominiali insolute sono già state decurtate ed ulteriori voci quali esemplificativamente: differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, assenza di garanzia per vizi, immediatezza vendita, ecc..., tengono già in debito conto delle determinazioni estimative qui assunte e della tipologia di vendita giudiziaria

€ 0,00

Spese di cancellazione trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: € 623,00

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art 568 c.p.c.: € 6,36

Riduzione per arrotondamento: € 270,64

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova

€ 11.000,00

## LOTTO 63

### 1. IDENTIFICAZIONE BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

#### PER LA PIENA PROPRIETÀ

in Chieri (TO)

con accesso carraio da Via Giacinto Giordano n. 5 e Viale della Repubblica n. 12

- al piano interrato, **autorimessa privata** alle coerenze: corsia di manovra, autorimessa sub. 63, autorimessa sub. 68, rampa carraia, salvo altre.

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 879 sub. 64 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 18 m<sup>2</sup>, rendita 96,68 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 5 - Viale della Repubblica n. 12, piano: S1; intestato , proprietà 1000/1000.

Si rimanda all'allegato 253.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza catastale complessiva: 19,00 m<sup>2</sup>

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto  
in cui si trova: € 13.300,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto  
e di diritto in cui si trova: € 12.500,00

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Fermo restando che dagli accertamenti esperiti presso l'Agenzia delle Entrate a nome della debitrice in qualità di dante causa non risultano sussistere contratti di locazione aventi ad oggetto specificatamente l'immobile in questione (allegato 1), al momento del sopralluogo questo risultava occupato senza titolo da

Resta inteso che quanto sopra accertato è riferito alla data della verifica e pertanto, considerate le tempistiche della vendita, chiunque intenda partecipare all'asta dovrà assumere le opportune informazioni per il tramite del Custode Giudiziario.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### GRAVAMI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO

Sulla scorta degli elementi acquisiti presso l'Archivio di Stato e l'Ufficio Territoriale di Torino - Sezione Catasto Terreni, esaminata in epoca successiva la "Relazione sulle ricerche per la destinazione dei beni del Comune di Chieri (applicazione legge sugli usi civici)" presso il Commissariato per la liquidazione degli usi civici per il Piemonte, Liguria e Valle d'Aosta e della visura del sito della Regione Piemonte l'immobile esecutato non è gravato da censo, livello o uso civico.



#### **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 provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

**Convenzione edilizia** a rogito Notaio Giovanna Ioli di Torino del 18/04/2005 rep. 51306/18652, trascritta a Torino 2 il 16/05/2005 ai nn. 22552/14517 (allegato 2), tra il Comune di Chieri e l'Azienda Sanitaria Locale (A.S.L.) n. 8 ai sensi degli articoli 43 e 45 della L.R. n. 56 del 05/12/1977 e s.m.i., avente ad oggetto il Piano Esecutivo Convenzionato su terreni ubicati nel Comune di Chieri. Si precisa che con il medesimo atto la A.S.L. n. 8 ha ceduto gratuitamente al Comune di Chieri le aree a servizio dei lotti edificabili, individuate ai fini del rispetto degli standards di legge e necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

**Convenzione integrativa** alla suddetta convenzione a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21.09.2007 rep. 55824/21261, trascritta a Torino 2 il 11.10.2007 ai nn. 54800/32220 (allegato 3), tra il Comune di Chieri e la società eseguita unitamente ad altro soggetto attuatore.

**Convenzione edilizia** a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21.09.2007 rep. 55825/21262, trascritta a Torino 2 il 11.10.2007 ai nn. 54801/32221 (allegato 4), tra il Comune di Chieri e la società eseguita, ai sensi degli articoli 17 e 18 del D.P.R. 380/2001, relativa alla realizzazione di interventi di edilizia convenzionata per abitazione, avente validità di anni 20 dalla data di stipulazione.

Si precisa che, ai sensi dell'art. 11, a seguito di trasferimento della proprietà la parte acquirente, e successivamente i suoi eventuali aventi causa, subentra nella posizione giuridica della società eseguita concessionaria relativamente a tutti i diritti, oneri ed obblighi nascenti dalla medesima convenzione, con esclusione solamente di quelli relativi agli articoli 2, 3, 4, 5, 7 et 12.

Resta inteso che, nell'ambito della presente procedura esecutiva, il prezzo determinato non risulta vincolato ai sensi della suddetta convenzione, fermo restando che nel caso in cui l'acquirente alienasse a sua volta l'immobile entro la data di validità, questi dovrà strettamente attenersi a quanto ivi contenuto.

**Regolamento di condominio** depositato con atto a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21/12/2010 rep. 60656/24724, registrato a Torino il 12/01/2011 al n. 845 (allegato 5).

Dalla disamina di detto documento, non sono previsti specifici vincoli attinenti all'immobile in questione.

Si precisa altresì che i suddetti atti devono intendersi qui integralmente trascritti.

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

4.2.1 *Iscrizioni:*

**Ipoteca volontaria**, iscritta il 03/04/2008 a Torino 2 ai nn. 16591/3326, a favore  
, contro

Importo ipoteca: € 21.800.000,00.

Importo capitale: € 10.900.000,00.

**Ipoteca conc. amministrativa/riscossione**, iscritta il 19/11/2021 a Torino 2 ai nn. 52115/9092, a favore \_\_\_\_\_, contro \_\_\_\_\_

Importo ipoteca: € 425.397,06.  
Importo capitale: € 212.698,53.

4.2.2 *Pignoramenti:*

**Pignoramento**, trascritto il 29/12/2023 a Torino 2 ai nn. 53747/40801, a favore di \_\_\_\_\_, contro \_\_\_\_\_

4.2.3 *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4 *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

Si rimanda all'allegato 254.

Si precisa che risulta sussistere contratto preliminare di compravendita trascritto a Torino 2 il 27/07/2023 ai nn. 33312/25402 con atto a rogito Notaio Maria Concetta Filippone del 24/07/2023 rep. 217874/9611 a favore di \_\_\_\_\_, ricomprendente, tra l'altro, l'immobile in oggetto.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Gestione ordinaria: € 6,85

Si precisa inoltre che:

- le spese condominiali, attinenti come per legge agli ultimi due anni, sono state desunte dalla comunicazione pervenuta in data 12/09/2024 dall'amministratore condominiale (allegato 7);
- in considerazione delle tempistiche di trasferimento e delle disposizioni di attuazione del Codice Civile, chiunque intenda partecipare alla vendita, nella sua immediatezza, dovrà in ogni caso preliminarmente verificare la situazione debitoria sia attuale che pregressa, fermo restando che anche le eventuali pendenze che verranno computate dall'amministratore successivamente alla data suddetta resteranno a esclusivo carico dell'acquirente;
- le spese di cancellazione trascrizioni ed iscrizioni computate sono da intendersi indicative e non vincolanti in quanto tale importo sarà soggetto a variazione in considerazione del prezzo di aggiudicazione del bene;
- per quanto concerne i procedimenti giudiziari di cui al n. 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c. dalle informazioni assunte presso lo sportello del Ruolo Generale Contenziosi del Tribunale di Torino e dalle ispezioni ipotecarie eseguite a nome della società esecutata, risulta quanto prodotto nell'allegato 9.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Alla data di trascrizione del pignoramento (29/12/2023), l'immobile in oggetto risultava in capo per la piena proprietà alla società \_\_\_\_\_, in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Giuseppe Tomaselli di Torino del 17/11/2005 rep. 453743, trascritto a Torino 2 il 29/11/2005 ai nn. 57438/36318 (allegato 10), con il quale acquisiva la proprietà dell'area sulla quale edificava direttamente il compendio ricomprendente l'unità in questione.

Dante causa

, proprietaria in  
forza di atto di devoluzione - atto amministrativo del 19/06/2000 rep. 181, trascritto a Torino 2 il  
09/12/2003 ai nn. 55881/37385.

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1 PRATICHE EDILIZIE:**

Dagli accertamenti esperiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Chieri, il compendio immobiliare ricomprensente l'immobile in questione risulta edificato in forza di Permesso di Costruire n. 182/2006 del 15/10/2007 nonché successiva Denuncia di Inizio Attività in variante 54/2010 prot. 3756 del 05/02/2010.

Si precisa inoltre che l'agibilità è da intendersi attestata a partire dal 29/01/2012, come da dichiarazione del Comune di Chieri in data 13/09/2012.

Si rimanda all'allegato 11.

### **7.2 SITUAZIONE URBANISTICA:**

Dalla disamina della documentazione urbanistica disponibile sul sito internet del Comune di Chieri, il compendio ricomprensente l'immobile in questione risulta ricadere in Area Normativa Cr29 - aree di completamento come definite all'art. 13 punto f l.r. 56/77.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

**8.1 CONFORMITÀ EDILIZIA:** **NESSUNA DIFFORMITÀ**

**8.2 CONFORMITÀ CATASTALE:** **NESSUNA DIFFORMITÀ**

**8.3 CONFORMITÀ URBANISTICA:** **NESSUNA DIFFORMITÀ**

**8.4 CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:** **NESSUNA DIFFORMITÀ**

IMMOBILE IN CHERI (TO), VIA GIACINTO GIORDANO 5-VIALE DELLA REPUBBLICA 12

## AUTORIMESSA PRIVATA PER LA PIENA PROPRIETÀ

in Chieri (TO)

con accesso carraio da Via Giacinto Giordano n. 5 e Viale della Repubblica n. 12

- al piano interrato, **autorimessa privata** alle coerenze: corsia di manovra, autorimessa sub. 63, autorimessa sub. 68, rampa carraia, salvo altre.

Identificazione catastale:

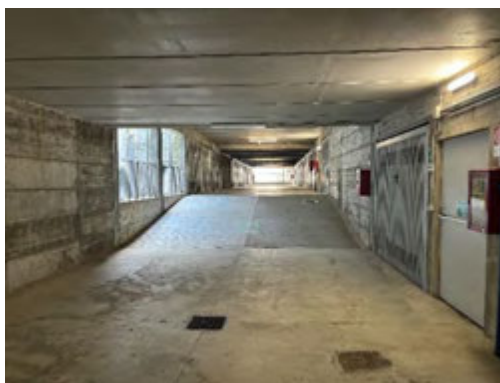
- foglio 52 particella 879 sub. 64 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 18 m<sup>2</sup>, rendita 96,68 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 5 - Viale della Repubblica n. 12, piano: S1; intestato proprietà 1000/1000.

Si rimanda all'allegato 253.

DESCRIZIONE:

L'unità in questione, posta al piano interrato, è parte di più ampio compendio residenziale elevato a 4 piani fuori terra, posto in zona periferica dotata dei principali servizi comunali, la cui costruzione risulta ultimata nel 2010, avente accesso carraio dal civico 5 della Via Giacinto Giordano e dal civico 12 del Viale della Repubblica, presenta sinteticamente le seguenti caratteristiche: struttura portante in c.a.; accesso da cancello automatizzato in profilati di ferro, nonché dai diversi vani scala, anche tramite ascensore.

Stato manutentivo buono.



524

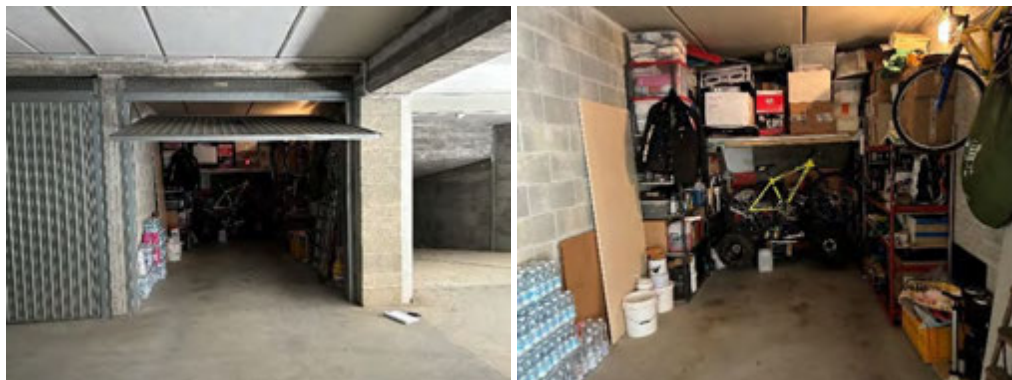
Relazione estimativa di Consulenza Tecnica d'Ufficio

Procedura esecutiva n. 2/2024 R.G.E.

promossa da:

contro:

In merito all'autorimessa si riferisce sinteticamente quanto segue: accesso da portone basculante in lamiera zincata; pavimentazione in battuto di cemento lisciato; pareti al grezzo in blocchi di cls; impianto elettrico intubato e graffato a muro; assenza di ulteriori impianti.  
Stato manutentivo: buono.



Per una migliore comprensione si rimanda alla documentazione fotografica (allegato 255).

CLASSE ENERGETICA:

Dagli accertamenti effettuati presso il Sistema Informativo per la Prestazione Energetica degli Edifici della Regione Piemonte, non risultano sussistere Attestati di Prestazione Energetica.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Tenuto conto del contenuto della presente relazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della consistenza superficiera dei beni da ritenersi indicativa e non vincolante, come desumibile dalla visura catastale, del corrente stato occupazionale, dell'andamento del mercato immobiliare, delle indagini condotte, delle caratteristiche tecnico-costruttive e manutentive (vetustà, qualità e stato), delle risultanze emerse dagli accertamenti eseguiti presso i pubblici uffici e sulla località, della sussistenza delle già citate convenzioni edilizie, si ritiene di procedere alla determinazione del più probabile valore attuale di mercato del bene eseguito in via prudentiale, adottando un criterio di stima sintetico-comparativo, come segue:

mq. 19,00 x €/mq. 700,00 = 13.300,00 (tredicimilatrecento/00)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **€ 13.300,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La perizia è svolta con riserva:

- sugli eventuali vizi e/o difetti occulti, non rilevabili da semplici sopralluoghi nei tempi a disposizione;
- sulla conformità normativa di tutti gli impianti;
- sulla interpretazione di tutte le normative urbanistico edilizie comunali qualora sia assente un progetto da esaminare.

Inoltre il valore finale assegnato deve intendersi nello stato di fatto e di diritto in cui il bene attualmente si trova, comprensivo di accessori e pertinenze, a corpo e non a misura, come visto e piaciuto con annessi diritti, azioni, ragioni, vincoli e servitù attive e passive, fissi ed infissi, annessi e connessi, salvo migliori e più esatti confini e dati catastali, fermo restando che chiunque intenda partecipare alla vendita giudiziaria, dovrà preventivamente verificare a propria cura e spese lo stato dei luoghi e locativo, la situazione tecnico-giuridico amministrativa senza poter vantare, a seguito di un eventuale trasferimento, qualsivoglia diritto o rivalsa nei confronti della procedura e dei suoi professionisti.

### VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

Autorimessa € 13.300,00

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap. 8): € 0,00

Si precisa che nel caso di specie non si applica alcuna riduzione di valore, in quanto le spese condominiali insolute sono già state decurtate ed ulteriori voci quali esemplificativamente: differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, assenza di garanzia per vizi, immediatezza vendita, ecc..., tengono già in debito conto delle determinazioni estimative qui assunte e della tipologia di vendita giudiziaria

€ 0,00

Spese di cancellazione trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: € 623,00

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art 568 c.p.c.: € 6,85

Riduzione per arrotondamento: € 170,15

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova

€ 12.500,00

## LOTTO 64

### 1. IDENTIFICAZIONE BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

#### PER LA PIENA PROPRIETÀ

in Chieri (TO)

con accesso carraio da Via Giacinto Giordano n. 5 e Viale della Repubblica n. 12

- al piano interrato, **autorimessa privata doppia** alle coerenze: corsia di manovra, proprietà condominiale, terrapieno a due lati, autorimessa sub. 66, salvo altre.

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 879 sub. 65 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 33 m<sup>2</sup>, rendita 177,25 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 5 - Viale della Repubblica n. 12, piano: S1; intestato  
, proprietà 1000/1000.

Si rimanda all'allegato 256.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza catastale complessiva: 35,00 m<sup>2</sup>

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto  
in cui si trova: € 21.000,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto  
e di diritto in cui si trova: € 20.000,00

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Fermo restando che dagli accertamenti esperiti presso l'Agenzia delle Entrate a nome della debitrice in qualità di dante causa non risultano sussistere contratti di locazione aventi ad oggetto specificatamente l'immobile in questione (allegato 1), al momento del sopralluogo questo risultava occupato senza titolo da

Resta inteso che quanto sopra accertato è riferito alla data della verifica e pertanto, considerate le tempistiche della vendita, chiunque intenda partecipare all'asta dovrà assumere le opportune informazioni per il tramite del Custode Giudiziario.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### GRAVAMI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO

Sulla scorta degli elementi acquisiti presso l'Archivio di Stato e l'Ufficio Territoriale di Torino - Sezione Catasto Terreni, esaminata in epoca successiva la "Relazione sulle ricerche per la destinazione dei beni del Comune di Chieri (applicazione legge sugli usi civici)" presso il Commissariato per la liquidazione degli usi civici per il Piemonte, Liguria e Valle d'Aosta e della visura del sito della Regione Piemonte l'immobile esecutato non è gravato da censo, livello o uso civico.

#### **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 provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

**Convenzione edilizia** a rogito Notaio Giovanna Ioli di Torino del 18/04/2005 rep. 51306/18652, trascritta a Torino 2 il 16/05/2005 ai nn. 22552/14517 (allegato 2), tra il Comune di Chieri e l'Azienda Sanitaria Locale (A.S.L.) n. 8 ai sensi degli articoli 43 e 45 della L.R. n. 56 del 05/12/1977 e s.m.i., avente ad oggetto il Piano Esecutivo Convenzionato su terreni ubicati nel Comune di Chieri. Si precisa che con il medesimo atto la A.S.L. n. 8 ha ceduto gratuitamente al Comune di Chieri le aree a servizio dei lotti edificabili, individuate ai fini del rispetto degli standards di legge e necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

**Convenzione integrativa** alla suddetta convenzione a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21.09.2007 rep. 55824/21261, trascritta a Torino 2 il 11.10.2007 ai nn. 54800/32220 (allegato 3), tra il Comune di Chieri e la società esecutata unitamente ad altro soggetto attuatore.

**Convenzione edilizia** a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21.09.2007 rep. 55825/21262, trascritta a Torino 2 il 11.10.2007 ai nn. 54801/32221 (allegato 4), tra il Comune di Chieri e la società esecutata, ai sensi degli articoli 17 e 18 del D.P.R. 380/2001, relativa alla realizzazione di interventi di edilizia convenzionata per abitazione, avente validità di anni 20 dalla data di stipulazione.

Si precisa che, ai sensi dell'art. 11, a seguito di trasferimento della proprietà la parte acquirente, e successivamente i suoi eventuali aventi causa, subentra nella posizione giuridica della società esecutata concessionaria relativamente a tutti i diritti, oneri ed obblighi nascenti dalla medesima convenzione, con esclusione solamente di quelli relativi agli articoli 2, 3, 4, 5, 7 et 12.

Resta inteso che, nell'ambito della presente procedura esecutiva, il prezzo determinato non risulta vincolato ai sensi della suddetta convenzione, fermo restando che nel caso in cui l'acquirente alienasse a sua volta l'immobile entro la data di validità, questi dovrà strettamente attenersi a quanto ivi contenuto.

**Regolamento di condominio** depositato con atto a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21/12/2010 rep. 60656/24724, registrato a Torino il 12/01/2011 al n. 845 (allegato 5).

Dalla disamina di detto documento, non sono previsti specifici vincoli attinenti all'immobile in questione.

Si precisa altresì che i suddetti atti devono intendersi qui integralmente trascritti.

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

4.2.1 *Iscrizioni:*

**Ipoteca volontaria**, iscritta il 03/04/2008 a Torino 2 ai nn. 16591/3326, a favore  
, contro

Importo ipoteca: € 21.800.000,00.

Importo capitale: € 10.900.000,00.



**Ipoteca conc. amministrativa/riscossione**, iscritta il 19/11/2021 a Torino 2 ai nn. 52115/9092, a favore \_\_\_\_\_, contro \_\_\_\_\_

Importo ipoteca: € 425.397,06.  
Importo capitale: € 212.698,53.

4.2.2 *Pignoramenti:*

**Pignoramento**, trascritto il 29/12/2023 a Torino 2 ai nn. 53747/40801, a favore di \_\_\_\_\_, contro \_\_\_\_\_

4.2.3 *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4 *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

Si rimanda all'allegato 257.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Gestione ordinaria: € 12,31

Si precisa inoltre che:

- le spese condominiali, attinenti come per legge agli ultimi due anni, sono state desunte dalla comunicazione pervenuta in data 12/09/2024 dall'amministratore condominiale (allegato 7);
- in considerazione delle tempistiche di trasferimento e delle disposizioni di attuazione del Codice Civile, chiunque intenda partecipare alla vendita, nella sua immediatezza, dovrà in ogni caso preliminarmente verificare la situazione debitoria sia attuale che pregressa, fermo restando che anche le eventuali pendenze che verranno computate dall'amministratore successivamente alla data suddetta resteranno a esclusivo carico dell'acquirente;
- le spese di cancellazione trascrizioni ed iscrizioni computate sono da intendersi indicative e non vincolanti in quanto tale importo sarà soggetto a variazione in considerazione del prezzo di aggiudicazione del bene;
- per quanto concerne i procedimenti giudiziari di cui al n. 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c. dalle informazioni assunte presso lo sportello del Ruolo Generale Contenziosi del Tribunale di Torino e dalle ispezioni ipotecarie eseguite a nome della società esecutata, risulta quanto prodotto nell'allegato 9.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Alla data di trascrizione del pignoramento (29/12/2023), l'immobile in oggetto risultava in capo per la piena proprietà alla società I \_\_\_\_\_

, in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Giuseppe Tomaselli di Torino del 17/11/2005 rep. 453743, trascritto a Torino 2 il 29/11/2005 ai nn. 57438/36318 (allegato 10), con il quale acquisiva la proprietà dell'area sulla quale edificava direttamente il compendio ricomprendente l'unità in questione.

Dante causa

\_\_\_\_\_, proprietaria in forza di atto di devoluzione - atto amministrativo del 19/06/2000 rep. 181, trascritto a Torino 2 il 09/12/2003 ai nn. 55881/37385.

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1 PRATICHE EDILIZIE:**

Dagli accertamenti esperiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Chieri, il compendio immobiliare ricomprensente l'immobile in questione risulta edificato in forza di Permesso di Costruire n. 182/2006 del 15/10/2007 nonché successiva Denuncia di Inizio Attività in variante 54/2010 prot. 3756 del 05/02/2010.

Si precisa inoltre che l'agibilità è da intendersi attestata a partire dal 29/01/2012, come da dichiarazione del Comune di Chieri in data 13/09/2012.

Si rimanda all'allegato 11.

### **7.2 SITUAZIONE URBANISTICA:**

Dalla disamina della documentazione urbanistica disponibile sul sito internet del Comune di Chieri, il compendio ricomprensente l'immobile in questione risulta ricadere in Area Normativa Cr29 - aree di completamento come definite all'art. 13 punto f l.r. 56/77.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1 CONFORMITÀ EDILIZIA:**

Dal raffronto tra quanto amministrativamente assentito, con lo stato dei luoghi risultante al momento del sopralluogo, è stata accertata la realizzazione di soppalco con struttura in legno annegata nella muratura e soprastante tavolato.

Tale abuso non è sanabile, e pertanto si dovrà provvedere alla rimozione del manufatto conformemente e conseguente messa in pristino dei luoghi conformemente a quanto assentito a livello comunale.

### **8.2 CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ**

### **8.3 CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**

### **8.4 CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ**

IMMOBILE IN CHERI (TO), VIA GIACINTO GIORDANO 5-VIALE DELLA REPUBBLICA 12

## AUTORIMESSA PRIVATA PER LA PIENA PROPRIETÀ

in Chieri (TO)

con accesso carraio da Via Giacinto Giordano n. 5 e Viale della Repubblica n. 12

- al piano interrato, **autorimessa privata doppia** alle coerenze: corsia di manovra, proprietà condominiale, terrapieno a due lati, autorimessa sub. 66, salvo altre.

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 879 sub. 65 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 33 m<sup>2</sup>, rendita 177,25 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 5 - Viale della Repubblica n. 12, piano: S1;  
    , proprietà 1000/1000.

Si rimanda all'allegato 256.

DESCRIZIONE:

L'unità in questione, posta al piano interrato, è parte di più ampio compendio residenziale elevato a 4 piani fuori terra, posto in zona periferica dotata dei principali servizi comunali, la cui costruzione risulta ultimata nel 2010, avente accesso carraio dal civico 5 della Via Giacinto Giordano e dal civico 12 del Viale della Repubblica, presenta sinteticamente le seguenti caratteristiche: struttura portante in c.a.; accesso da cancello automatizzato in profilati di ferro, nonché dai diversi vani scala, anche tramite ascensore.

Stato manutentivo buono.



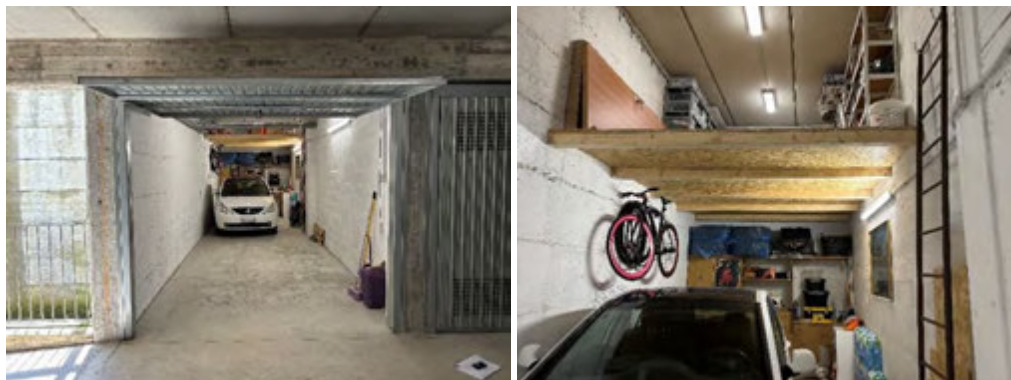
531

Relazione estimativa di Consulenza Tecnica d'Ufficio  
Procedura esecutiva n. 2/2024 R.G.E.

promossa da:

contro:

In merito all'autorimessa si riferisce sinteticamente quanto segue: accesso da portone basculante in lamiera zincata; pavimentazione in battuto di cemento liscio; pareti al grezzo in blocchi di cls; impianto elettrico intubato e graffiato a muro; assenza di ulteriori impianti.  
Stato manutentivo: buono.



Per una migliore comprensione si rimanda alla documentazione fotografica (allegato 258).

CLASSE ENERGETICA:

Dagli accertamenti effettuati presso il Sistema Informativo per la Prestazione Energetica degli Edifici della Regione Piemonte, non risultano sussistere Attestati di Prestazione Energetica.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Tenuto conto del contenuto della presente relazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della consistenza superficiale dei beni da ritenersi indicativa e non vincolante, come desumibile dalla visura catastale, del corrente stato occupazionale, dell'andamento del mercato immobiliare, delle indagini condotte, delle caratteristiche tecnico-costruttive e manutentive (vetustà, qualità e stato), delle risultanze emerse dagli accertamenti eseguiti presso i pubblici uffici e sulla località, della sussistenza delle già citate convenzioni edilizie, si ritiene di procedere alla determinazione del più probabile valore attuale di mercato del bene eseguito in via prudenziale, adottando un criterio di stima sintetico-comparativo, come segue:

mq. 35,00 x €/mq. 600,00 = 21.000,00 (ventunomila/00)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **€ 21.000,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La perizia è svolta con riserva:

- sugli eventuali vizi e/o difetti occulti, non rilevabili da semplici sopralluoghi nei tempi a disposizione;
- sulla conformità normativa di tutti gli impianti;
- sulla interpretazione di tutte le normative urbanistico edilizie comunali qualora sia assente un progetto da esaminare.

Inoltre il valore finale assegnato deve intendersi nello stato di fatto e di diritto in cui il bene attualmente si trova, comprensivo di accessori e pertinenze, a corpo e non a misura, come visto e piaciuto con annessi diritti, azioni, ragioni, vincoli e servitù attive e passive, fissi ed infissi, annessi e connessi, salvo migliori e più esatti confini e dati catastali, fermo restando che chiunque intenda partecipare alla vendita giudiziaria, dovrà preventivamente verificare a propria cura e spese lo stato dei luoghi e locativo, la situazione tecnico-giuridico amministrativa senza poter vantare, a seguito di un eventuale trasferimento, qualsivoglia diritto o rivalsa nei confronti della procedura e dei suoi professionisti.

### VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

Autorimessa € 21.000,00

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap. 8): € 0,00

Si precisa che nel caso di specie non si applica alcuna riduzione di valore, in quanto le spese condominiali insolute sono già state decurtate ed ulteriori voci quali esemplificativamente: differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, assenza di garanzia per vizi, immediatezza vendita, ecc..., tengono già in debito conto delle determinazioni estimative qui assunte e della tipologia di vendita giudiziaria

€ 0,00

Spese di cancellazione trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: € 623,00

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art 568 c.p.c.: € 12,31

Riduzione per arrotondamento: € 364,69

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova

€ 20.000,00

## LOTTO 65

### 1. IDENTIFICAZIONE BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

#### PER LA PIENA PROPRIETÀ

in Chieri (TO)

con accesso carraio da Via Giacinto Giordano n. 5 e Viale della Repubblica n. 12

- al piano interrato, **autorimessa privata doppia** alle coerenze: corsia di manovra, autorimessa sub. 65, terrapieno, autorimessa sub. 67, salvo altre.

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 879 sub. 66 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 33 m<sup>2</sup>, rendita 177,25 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 5 - Viale della Repubblica n. 12, piano: S1; intestato  
, proprietà 1000/1000.

Si rimanda all'allegato 259.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza catastale complessiva: 34,00 m<sup>2</sup>

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto  
in cui si trova: € 20.400,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto  
e di diritto in cui si trova: € 19.500,00

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Fermo restando che dagli accertamenti esperiti presso l'Agenzia delle Entrate a nome della debitrice in qualità di dante causa non risultano sussistere contratti di locazione aventi ad oggetto specificatamente l'immobile in questione (allegato 1), al momento del sopralluogo questo risultava occupato senza titolo da

Resta inteso che quanto sopra accertato è riferito alla data della verifica e pertanto, considerate le tempistiche della vendita, chiunque intenda partecipare all'asta dovrà assumere le opportune informazioni per il tramite del Custode Giudiziario.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### GRAVAMI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO

Sulla scorta degli elementi acquisiti presso l'Archivio di Stato e l'Ufficio Territoriale di Torino - Sezione Catasto Terreni, esaminata in epoca successiva la "Relazione sulle ricerche per la destinazione dei beni del Comune di Chieri (applicazione legge sugli usi civici)" presso il Commissariato per la liquidazione degli usi civici per il Piemonte, Liguria e Valle d'Aosta e della visura del sito della Regione Piemonte l'immobile esecutato non è gravato da censo, livello o uso civico.

#### **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 provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

**Convenzione edilizia** a rogito Notaio Giovanna Ioli di Torino del 18/04/2005 rep. 51306/18652, trascritta a Torino 2 il 16/05/2005 ai nn. 22552/14517 (allegato 2), tra il Comune di Chieri e l'Azienda Sanitaria Locale (A.S.L.) n. 8 ai sensi degli articoli 43 e 45 della L.R. n. 56 del 05/12/1977 e s.m.i., avente ad oggetto il Piano Esecutivo Convenzionato su terreni ubicati nel Comune di Chieri. Si precisa che con il medesimo atto la A.S.L. n. 8 ha ceduto gratuitamente al Comune di Chieri le aree a servizio dei lotti edificabili, individuate ai fini del rispetto degli standards di legge e necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

**Convenzione integrativa** alla suddetta convenzione a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21.09.2007 rep. 55824/21261, trascritta a Torino 2 il 11.10.2007 ai nn. 54800/32220 (allegato 3), tra il Comune di Chieri e la società eseguita unitamente ad altro soggetto attuatore.

**Convenzione edilizia** a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21.09.2007 rep. 55825/21262, trascritta a Torino 2 il 11.10.2007 ai nn. 54801/32221 (allegato 4), tra il Comune di Chieri e la società eseguita, ai sensi degli articoli 17 e 18 del D.P.R. 380/2001, relativa alla realizzazione di interventi di edilizia convenzionata per abitazione, avente validità di anni 20 dalla data di stipulazione.

Si precisa che, ai sensi dell'art. 11, a seguito di trasferimento della proprietà la parte acquirente, e successivamente i suoi eventuali aventi causa, subentra nella posizione giuridica della società eseguita concessionaria relativamente a tutti i diritti, oneri ed obblighi nascenti dalla medesima convenzione, con esclusione solamente di quelli relativi agli articoli 2, 3, 4, 5, 7 et 12.

Resta inteso che, nell'ambito della presente procedura esecutiva, il prezzo determinato non risulta vincolato ai sensi della suddetta convenzione, fermo restando che nel caso in cui l'acquirente alienasse a sua volta l'immobile entro la data di validità, questi dovrà strettamente attenersi a quanto ivi contenuto.

**Regolamento di condominio** depositato con atto a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21/12/2010 rep. 60656/24724, registrato a Torino il 12/01/2011 al n. 845 (allegato 5).

Dalla disamina di detto documento, non sono previsti specifici vincoli attinenti all'immobile in questione.

Si precisa altresì che i suddetti atti devono intendersi qui integralmente trascritti.

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

4.2.1 *Iscrizioni:*

**Ipoteca volontaria**, iscritta il 03/04/2008 a Torino 2 ai nn. 16591/3326, a favore  
, contro

Importo ipoteca: € 21.800.000,00.

Importo capitale: € 10.900.000,00.

**Ipoteca conc. amministrativa/riscossione**, iscritta il 19/11/2021 a Torino 2 ai nn. 52115/9092, a favore \_\_\_\_\_, contro \_\_\_\_\_

Importo ipoteca: € 425.397,06.  
Importo capitale: € 212.698,53.

#### 4.2.2 *Pignoramenti:*

**Pignoramento**, trascritto il 29/12/2023 a Torino 2 ai nn. 53747/40801, a favore di \_\_\_\_\_, contro \_\_\_\_\_

#### 4.2.3 *Altre trascrizioni: Nessuna.*

#### 4.2.4 *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

Si rimanda all'allegato 260.

Si precisa che risulta sussistere contratto preliminare di compravendita trascritto a Torino 2 il 27/07/2023 ai nn. 33312/25402 con atto a rogito Notaio Maria Concetta Filippone del 24/07/2023 rep. 217874/9611 a favore di \_\_\_\_\_, ricomprendente, tra l'altro, l'immobile in oggetto.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Gestione ordinaria: € 12,40

Si precisa inoltre che:

- le spese condominiali, attinenti come per legge agli ultimi due anni, sono state desunte dalla comunicazione pervenuta in data 12/09/2024 dall'amministratore condominiale (allegato 7);
- in considerazione delle tempistiche di trasferimento e delle disposizioni di attuazione del Codice Civile, chiunque intenda partecipare alla vendita, nella sua immediatezza, dovrà in ogni caso preliminarmente verificare la situazione debitoria sia attuale che pregressa, fermo restando che anche le eventuali pendenze che verranno computate dall'amministratore successivamente alla data suddetta resteranno a esclusivo carico dell'acquirente;
- le spese di cancellazione trascrizioni ed iscrizioni computate sono da intendersi indicative e non vincolanti in quanto tale importo sarà soggetto a variazione in considerazione del prezzo di aggiudicazione del bene;
- per quanto concerne i procedimenti giudiziari di cui al n. 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c. dalle informazioni assunte presso lo sportello del Ruolo Generale Contenziosi del Tribunale di Torino e dalle ispezioni ipotecarie eseguite a nome della società esecutata, risulta quanto prodotto nell'allegato 9.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Alla data di trascrizione del pignoramento (29/12/2023), l'immobile in oggetto risultava in capo per la piena proprietà alla società \_\_\_\_\_, in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Giuseppe Tomaselli di Torino del 17/11/2005 rep. 453743, trascritto a Torino 2 il 29/11/2005 ai nn. 57438/36318 (allegato 10), con il quale acquisiva la proprietà dell'area sulla quale edificava direttamente il compendio



ricomprensive l'unità in questione.

Dante causa

, proprietaria in  
forza di atto di devoluzione - atto amministrativo del 19/06/2000 rep. 181, trascritto a Torino 2 il  
09/12/2003 ai nn. 55881/37385.

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1 PRATICHE EDILIZIE:**

Dagli accertamenti esperiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Chieri, il compendio immobiliare ricomprensive l'immobile in questione risulta edificato in forza di Permesso di Costruire n. 182/2006 del 15/10/2007 nonché successiva Denuncia di Inizio Attività in variante 54/2010 prot. 3756 del 05/02/2010.

Si precisa inoltre che l'agibilità è da intendersi attestata a partire dal 29/01/2012, come da dichiarazione del Comune di Chieri in data 13/09/2012.

Si rimanda all'allegato 11.

### **7.2 SITUAZIONE URBANISTICA:**

Dalla disamina della documentazione urbanistica disponibile sul sito internet del Comune di Chieri, il compendio ricomprensive l'immobile in questione risulta ricadere in Area Normativa Cr29 - aree di completamento come definite all'art. 13 punto f l.r. 56/77.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

**8.1 CONFORMITÀ EDILIZIA:** NESSUNA DIFFORMITÀ

**8.2 CONFORMITÀ CATASTALE:** NESSUNA DIFFORMITÀ

**8.3 CONFORMITÀ URBANISTICA:** NESSUNA DIFFORMITÀ

**8.4 CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:** NESSUNA DIFFORMITÀ

IMMOBILE IN CHERI (TO), VIA GIACINTO GIORDANO 5-VIALE DELLA REPUBBLICA 12

## AUTORIMESSA PRIVATA PER LA PIENA PROPRIETÀ

**in Chieri (TO)**

**con accesso carraio da Via Giacinto Giordano n. 5 e Viale della Repubblica n. 12**

- al piano interrato, **autorimessa privata doppia** alle coerenze: corsia di manovra, autorimessa sub. 65, terrapieno, autorimessa sub. 67, salvo altre.

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 879 sub. 66 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 33 m<sup>2</sup>, rendita 177,25 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 5 - Viale della Repubblica n. 12, piano: S1; intestato  
, proprietà 1000/1000.

Si rimanda all'allegato 259.

DESCRIZIONE:

L'unità in questione, posta al piano interrato, è parte di più ampio compendio residenziale elevato a 4 piani fuori terra, posto in zona periferica dotata dei principali servizi comunali, la cui costruzione risulta ultimata nel 2010, avente accesso carraio dal civico 5 della Via Giacinto Giordano e dal civico 12 del Viale della Repubblica, presenta sinteticamente le seguenti caratteristiche: struttura portante in c.a.; accesso da cancello automatizzato in profilati di ferro, nonché dai diversi vani scala, anche tramite ascensore.

Stato manutentivo buono.



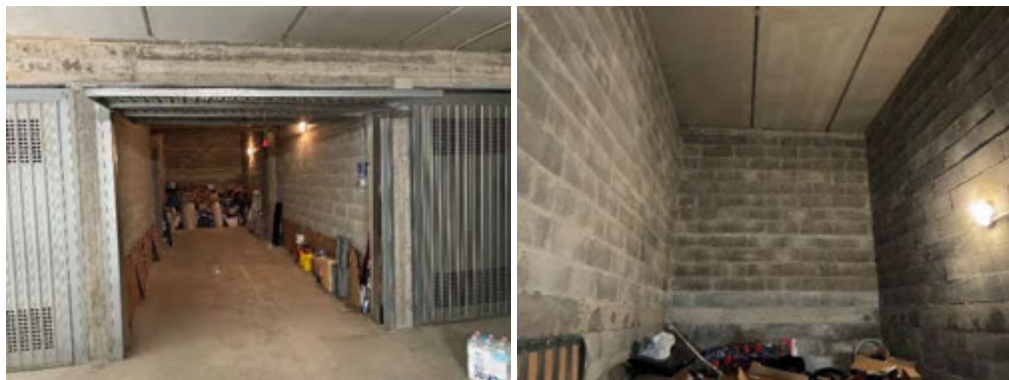
538

Relazione estimativa di Consulenza Tecnica d'Ufficio  
Procedura esecutiva n. 2/2024 R.G.E.

promossa da:

contro:

In merito all'autorimessa si riferisce sinteticamente quanto segue: accesso da portone basculante in lamiera zincata; pavimentazione in battuto di cemento liscio; pareti al grezzo in blocchi di cls; impianto elettrico intubato e graffiato a muro; assenza di ulteriori impianti.  
Stato manutentivo: buono.



Per una migliore comprensione si rimanda alla documentazione fotografica (allegato 261).

CLASSE ENERGETICA:

Dagli accertamenti effettuati presso il Sistema Informativo per la Prestazione Energetica degli Edifici della Regione Piemonte, non risultano sussistere Attestati di Prestazione Energetica.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Tenuto conto del contenuto della presente relazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della consistenza superficiale dei beni da ritenersi indicativa e non vincolante, come desumibile dalla visura catastale, del corrente stato occupazionale, dell'andamento del mercato immobiliare, delle indagini condotte, delle caratteristiche tecnico-costruttive e manutentive (vetustà, qualità e stato), delle risultanze emerse dagli accertamenti eseguiti presso i pubblici uffici e sulla località, della sussistenza delle già citate convenzioni edilizie, si ritiene di procedere alla determinazione del più probabile valore attuale di mercato del bene eseguito in via prudentiale, adottando un criterio di stima sintetico-comparativo, come segue:

$\text{mq. } 34,00 \times \text{€}/\text{mq. } 600,00 = 20.400,00$  (ventimilaquattrocento/00)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **€ 20.400,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La perizia è svolta con riserva:

- sugli eventuali vizi e/o difetti occulti, non rilevabili da semplici sopralluoghi nei tempi a disposizione;
- sulla conformità normativa di tutti gli impianti;
- sulla interpretazione di tutte le normative urbanistico edilizie comunali qualora sia assente un progetto da esaminare.

Inoltre il valore finale assegnato deve intendersi nello stato di fatto e di diritto in cui il bene attualmente si trova, comprensivo di accessori e pertinenze, a corpo e non a misura, come visto e piaciuto con annessi diritti, azioni, ragioni, vincoli e servitù attive e passive, fissi ed infissi, annessi e connessi, salvo migliori e più esatti confini e dati catastali, fermo restando che chiunque intenda partecipare alla vendita giudiziaria, dovrà preventivamente verificare a propria cura e spese lo stato dei luoghi e locativo, la situazione tecnico-giuridico amministrativa senza poter vantare, a seguito di un eventuale trasferimento, qualsivoglia diritto o rivalsa nei confronti della procedura e dei suoi professionisti.

### VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

Autorimessa € 20.400,00

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap. 8): € 0,00

Si precisa che nel caso di specie non si applica alcuna riduzione di valore, in quanto le spese condominiali insolute sono già state decurtate ed ulteriori voci quali esemplificativamente: differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, assenza di garanzia per vizi, immediatezza vendita, ecc..., tengono già in debito conto delle determinazioni estimative qui assunte e della tipologia di vendita giudiziaria

€ 0,00

Spese di cancellazione trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: € 623,00

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art 568 c.p.c.: € 12,40

Riduzione per arrotondamento: € 264,60

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova

€ 19.500,00

## LOTTO 66

### 1. IDENTIFICAZIONE BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

#### PER LA PIENA PROPRIETÀ

in Chieri (TO)

con accesso carraio da Via Giacinto Giordano n. 5 e Viale della Repubblica n. 12

- al piano interrato, **autorimessa privata doppia** alle coerenze: corsia di manovra, autorimessa sub. 66, proprietà condominiale, rampa carraia, salvo altre.

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 879 sub. 67 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 34 m<sup>2</sup>, rendita 182,62 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 5 - Viale della Repubblica n. 12, piano: S1; intestato  
, proprietà 1000/1000.

Si rimanda all'allegato 262.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza catastale complessiva: 35,00 m<sup>2</sup>

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto  
in cui si trova: € 17.500,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto  
e di diritto in cui si trova: € 16.500,00

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava occupato da  
, in forza di contratto di locazione  
registrato a Pinerolo il 28/03/2017 al n. 1536, serie 3T (allegato 263).

Durata del contratto dal 01/03/2017 al 28/02/2022. Canone annuo € 600,00 (seicento/00) da pagarsi in rate mensili anticipate di € 50,00.

Si rimanda inoltre agli accertamenti esperiti presso l'Agenzia delle Entrate (allegato 1), restando inteso che quanto sopra accertato è riferito alla data della verifica e pertanto, considerate le tempistiche della vendita, chiunque intenda partecipare all'asta dovrà assumere le opportune informazioni per il tramite del Custode Giudiziario.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### GRAVAMI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO

Sulla scorta degli elementi acquisiti presso l'Archivio di Stato e l'Ufficio Territoriale di Torino - Sezione Catasto Terreni, esaminata in epoca successiva la "Relazione sulle ricerche per la destinazione dei beni del Comune di Chieri (applicazione legge sugli usi civici)" presso il Commissariato per la liquidazione degli usi civici per il Piemonte, Liguria e Valle d'Aosta e della visura del sito della Regione Piemonte l'immobile esecutato non è gravato da censo, livello o uso civico.

#### **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 provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

**Convenzione edilizia** a rogito Notaio Giovanna Ioli di Torino del 18/04/2005 rep. 51306/18652, trascritta a Torino 2 il 16/05/2005 ai nn. 22552/14517 (allegato 2), tra il Comune di Chieri e l'Azienda Sanitaria Locale (A.S.L.) n. 8 ai sensi degli articoli 43 e 45 della L.R. n. 56 del 05/12/1977 e s.m.i., avente ad oggetto il Piano Esecutivo Convenzionato su terreni ubicati nel Comune di Chieri. Si precisa che con il medesimo atto la A.S.L. n. 8 ha ceduto gratuitamente al Comune di Chieri le aree a servizio dei lotti edificabili, individuate ai fini del rispetto degli standards di legge e necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

**Convenzione integrativa** alla suddetta convenzione a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21.09.2007 rep. 55824/21261, trascritta a Torino 2 il 11.10.2007 ai nn. 54800/32220 (allegato 3), tra il Comune di Chieri e la società eseguita unitamente ad altro soggetto attuatore.

**Convenzione edilizia** a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21.09.2007 rep. 55825/21262, trascritta a Torino 2 il 11.10.2007 ai nn. 54801/32221 (allegato 4), tra il Comune di Chieri e la società eseguita, ai sensi degli articoli 17 e 18 del D.P.R. 380/2001, relativa alla realizzazione di interventi di edilizia convenzionata per abitazione, avente validità di anni 20 dalla data di stipulazione.

Si precisa che, ai sensi dell'art. 11, a seguito di trasferimento della proprietà la parte acquirente, e successivamente i suoi eventuali aventi causa, subentra nella posizione giuridica della società eseguita concessionaria relativamente a tutti i diritti, oneri ed obblighi nascenti dalla medesima convenzione, con esclusione solamente di quelli relativi agli articoli 2, 3, 4, 5, 7 et 12.

Resta inteso che, nell'ambito della presente procedura esecutiva, il prezzo determinato non risulta vincolato ai sensi della suddetta convenzione, fermo restando che nel caso in cui l'acquirente alienasse a sua volta l'immobile entro la data di validità, questi dovrà strettamente attenersi a quanto ivi contenuto.

**Regolamento di condominio** depositato con atto a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21/12/2010 rep. 60656/24724, registrato a Torino il 12/01/2011 al n. 845 (allegato 5).

Dalla disamina di detto documento, non sono previsti specifici vincoli attinenti all'immobile in questione.

Si precisa altresì che i suddetti atti devono intendersi qui integralmente trascritti.

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

4.2.1 *Iscrizioni:*

**Ipoteca volontaria**, iscritta il 03/04/2008 a Torino 2 ai nn. 16591/3326, a favore  
, contro

Importo ipoteca: € 21.800.000,00.

Importo capitale: € 10.900.000,00.

**Ipoteca conc. amministrativa/riscossione**, iscritta il 19/11/2021 a Torino 2 ai nn. 52115/9092, a favore \_\_\_\_\_, contro \_\_\_\_\_

Importo ipoteca: € 425.397,06.  
Importo capitale: € 212.698,53.

4.2.2 *Pignoramenti:*

**Pignoramento**, trascritto il 29/12/2023 a Torino 2 ai nn. 53747/40801, a favore di \_\_\_\_\_, contro \_\_\_\_\_

4.2.3 *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4 *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

Si rimanda all'allegato 264.

Si precisa che risulta sussistere contratto preliminare di compravendita trascritto a Torino 2 il 27/07/2023 ai nn. 33312/25402 con atto a rogito Notaio Maria Concetta Filippone del 24/07/2023 rep. 217874/9611 a favore di \_\_\_\_\_, ricomprendente, tra l'altro, l'immobile in oggetto.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Gestione ordinaria: € 12,30

Si precisa inoltre che:

- le spese condominiali, attinenti come per legge agli ultimi due anni, sono state desunte dalla comunicazione pervenuta in data 12/09/2024 dall'amministratore condominiale (allegato 7);
- in considerazione delle tempistiche di trasferimento e delle disposizioni di attuazione del Codice Civile, chiunque intenda partecipare alla vendita, nella sua immediatezza, dovrà in ogni caso preliminarmente verificare la situazione debitoria sia attuale che pregressa, fermo restando che anche le eventuali pendenze che verranno computate dall'amministratore successivamente alla data suddetta resteranno a esclusivo carico dell'acquirente;
- le spese di cancellazione trascrizioni ed iscrizioni computate sono da intendersi indicative e non vincolanti in quanto tale importo sarà soggetto a variazione in considerazione del prezzo di aggiudicazione del bene;
- per quanto concerne i procedimenti giudiziari di cui al n. 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c. dalle informazioni assunte presso lo sportello del Ruolo Generale Contenziosi del Tribunale di Torino e dalle ispezioni ipotecarie eseguite a nome della società esecutata, risulta quanto prodotto nell'allegato 9.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Alla data di trascrizione del pignoramento (29/12/2023), l'immobile in oggetto risultava in capo per la piena proprietà alla società \_\_\_\_\_, in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Giuseppe Tomaselli di Torino del 17/11/2005 rep. 453743, trascritto a Torino 2 il 29/11/2005 ai nn. 57438/36318 (allegato 10), con il quale acquisiva la proprietà dell'area sulla quale edificava direttamente il compendio

ricomprendente l'unità in questione.

Dante causa

, proprietaria in  
forza di atto di devoluzione - atto amministrativo del 19/06/2000 rep. 181, trascritto a Torino 2 il  
09/12/2003 ai nn. 55881/37385.

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1 PRATICHE EDILIZIE:**

Dagli accertamenti esperiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Chieri, il compendio immobiliare ricomprendente l'immobile in questione risulta edificato in forza di Permesso di Costruire n. 182/2006 del 15/10/2007 nonché successiva Denuncia di Inizio Attività in variante 54/2010 prot. 3756 del 05/02/2010.

Si precisa inoltre che l'agibilità è da intendersi attestata a partire dal 29/01/2012, come da dichiarazione del Comune di Chieri in data 13/09/2012.

Si rimanda all'allegato 11.

### **7.2 SITUAZIONE URBANISTICA:**

Dalla disamina della documentazione urbanistica disponibile sul sito internet del Comune di Chieri, il compendio ricomprendente l'immobile in questione risulta ricadere in Area Normativa Cr29 - aree di completamento come definite all'art. 13 punto f l.r. 56/77.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

**8.1 CONFORMITÀ EDILIZIA:** **NESSUNA DIFFORMITÀ**

**8.2 CONFORMITÀ CATASTALE:** **NESSUNA DIFFORMITÀ**

**8.3 CONFORMITÀ URBANISTICA:** **NESSUNA DIFFORMITÀ**

**8.4 CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:** **NESSUNA DIFFORMITÀ**



IMMOBILE IN CHERI (TO), VIA GIACINTO GIORDANO 5-VIALE DELLA REPUBBLICA 12

## AUTORIMESSA PRIVATA PER LA PIENA PROPRIETÀ

in Chieri (TO)

con accesso carraio da Via Giacinto Giordano n. 5 e Viale della Repubblica n. 12

- al piano interrato, **autorimessa privata doppia** alle coerenze: corsia di manovra, autorimessa sub. 66, proprietà condominiale, rampa carraia, salvo altre.

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 879 sub. 67 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 34 m<sup>2</sup>, rendita 182,62 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 5 - Viale della Repubblica n. 12, piano: S1; intestato  
, proprietà 1000/1000.

Si rimanda all'allegato 262.

DESCRIZIONE:

L'unità in questione, posta al piano interrato, è parte di più ampio compendio residenziale elevato a 4 piani fuori terra, posto in zona periferica dotata dei principali servizi comunali, la cui costruzione risulta ultimata nel 2010, avente accesso carraio dal civico 5 della Via Giacinto Giordano e dal civico 12 del Viale della Repubblica, presenta sinteticamente le seguenti caratteristiche: struttura portante in c.a.; accesso da cancello automatizzato in profilati di ferro, nonché dai diversi vani scala, anche tramite ascensore.

Stato manutentivo buono.



545

Relazione estimativa di Consulenza Tecnica d'Ufficio  
Procedura esecutiva n. 2/2024 R.G.E.

promossa da:

contro:

In merito all'autorimessa si riferisce sinteticamente quanto segue: accesso da portone basculante in lamiera zincata; pavimentazione in battuto di cemento liscio; pareti al grezzo in blocchi di cls; impianto elettrico intubato e graffiato a muro; assenza di ulteriori impianti.  
Stato manutentivo: buono.



Per una migliore comprensione si rimanda alla documentazione fotografica (allegato 264).

CLASSE ENERGETICA:

Dagli accertamenti effettuati presso il Sistema Informativo per la Prestazione Energetica degli Edifici della Regione Piemonte, non risultano sussistere Attestati di Prestazione Energetica.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Tenuto conto del contenuto della presente relazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della consistenza superficiale dei beni da ritenersi indicativa e non vincolante, come desumibile dalla visura catastale, del corrente stato occupazionale, dell'andamento del mercato immobiliare, delle indagini condotte, delle caratteristiche tecnico-costruttive e manutentive (vetustà, qualità e stato), delle risultanze emerse dagli accertamenti eseguiti presso i pubblici uffici e sulla località, della sussistenza delle già citate convenzioni edilizie, si ritiene di procedere alla determinazione del più probabile valore attuale di mercato del bene eseguito in via prudenziale, adottando un criterio di stima sintetico-comparativo, come segue:

mq. 35,00 x €/mq. 500,00 = 17.500,00 (diciassettemilacinquecento/00)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **€ 17.500,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La perizia è svolta con riserva:

- sugli eventuali vizi e/o difetti occulti, non rilevabili da semplici sopralluoghi nei tempi a disposizione;
- sulla conformità normativa di tutti gli impianti;
- sulla interpretazione di tutte le normative urbanistico edilizie comunali qualora sia assente un progetto da esaminare.

Inoltre il valore finale assegnato deve intendersi nello stato di fatto e di diritto in cui il bene attualmente si trova, comprensivo di accessori e pertinenze, a corpo e non a misura, come visto e piaciuto con annessi diritti, azioni, ragioni, vincoli e servitù attive e passive, fissi ed infissi, annessi e connessi, salvo migliori e più esatti confini e dati catastali, fermo restando che chiunque intenda partecipare alla vendita giudiziaria, dovrà preventivamente verificare a propria cura e spese lo stato dei luoghi e locativo, la situazione tecnico-giuridico amministrativa senza poter vantare, a seguito di un eventuale trasferimento, qualsivoglia diritto o rivalsa nei confronti della procedura e dei suoi professionisti.

### VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

Autorimessa € 17.500,00

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap. 8): € 0,00

Si precisa che nel caso di specie non si applica alcuna riduzione di valore, in quanto le spese condominiali insolute sono già state decurtate ed ulteriori voci quali esemplificativamente: differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, assenza di garanzia per vizi, immediatezza vendita, ecc..., tengono già in debito conto delle determinazioni estimative qui assunte e della tipologia di vendita giudiziaria

€ 0,00

Spese di cancellazione trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: € 623,00

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art 568 c.p.c.: € 12,30

Riduzione per arrotondamento: € 364,70

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova

€ 16.500,00

## LOTTO 67

### 1. IDENTIFICAZIONE BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

#### PER LA PIENA PROPRIETÀ

in Chieri (TO)

con accesso carraio da Via Giacinto Giordano n. 5 e Viale della Repubblica n. 12

- al piano interrato, **autorimessa privata** alle coerenze: corsia di manovra, rampa carraia, autorimessa sub. 64, autorimessa sub. 69, salvo altre.

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 879 sub. 68 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 17 m<sup>2</sup>, rendita 91,31 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 5 - Viale della Repubblica n. 12, piano: S1; intestato , proprietà 1000/1000.

Si rimanda all'allegato 266.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza catastale complessiva: 18,00 m<sup>2</sup>

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 10.800,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 10.000,00

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava occupato da , in forza di contratto di locazione registrato a Pinerolo il 12/09/2016 al n. 3951, serie 3T (allegato 267).

Durata del contratto dal 10/09/2016 al 09/09/2018, prorogato fino al 09/09/2023. Canone annuo € 600,00 (seicento/00) da pagarsi in rate mensili anticipate di € 50,00.

Si rimanda inoltre agli accertamenti esperiti presso l'Agenzia delle Entrate (allegato 1), restando inteso che quanto sopra accertato è riferito alla data della verifica e pertanto, considerate le tempistiche della vendita, chiunque intenda partecipare all'asta dovrà assumere le opportune informazioni per il tramite del Custode Giudiziario.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### GRAVAMI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO

Sulla scorta degli elementi acquisiti presso l'Archivio di Stato e l'Ufficio Territoriale di Torino - Sezione Catasto Terreni, esaminata in epoca successiva la "Relazione sulle ricerche per la destinazione dei beni del Comune di Chieri (applicazione legge sugli usi civici)" presso il Commissariato per la liquidazione degli usi civici per il Piemonte, Liguria e Valle d'Aosta e della visura del sito della Regione Piemonte l'immobile esecutato non è gravato da censo, livello o uso civico.

#### **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 provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

**Convenzione edilizia** a rogito Notaio Giovanna Ioli di Torino del 18/04/2005 rep. 51306/18652, trascritta a Torino 2 il 16/05/2005 ai nn. 22552/14517 (allegato 2), tra il Comune di Chieri e l'Azienda Sanitaria Locale (A.S.L.) n. 8 ai sensi degli articoli 43 e 45 della L.R. n. 56 del 05/12/1977 e s.m.i., avente ad oggetto il Piano Esecutivo Convenzionato su terreni ubicati nel Comune di Chieri. Si precisa che con il medesimo atto la A.S.L. n. 8 ha ceduto gratuitamente al Comune di Chieri le aree a servizio dei lotti edificabili, individuate ai fini del rispetto degli standards di legge e necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

**Convenzione integrativa** alla suddetta convenzione a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21.09.2007 rep. 55824/21261, trascritta a Torino 2 il 11.10.2007 ai nn. 54800/32220 (allegato 3), tra il Comune di Chieri e la società eseguita unitamente ad altro soggetto attuatore.

**Convenzione edilizia** a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21.09.2007 rep. 55825/21262, trascritta a Torino 2 il 11.10.2007 ai nn. 54801/32221 (allegato 4), tra il Comune di Chieri e la società eseguita, ai sensi degli articoli 17 e 18 del D.P.R. 380/2001, relativa alla realizzazione di interventi di edilizia convenzionata per abitazione, avente validità di anni 20 dalla data di stipulazione.

Si precisa che, ai sensi dell'art. 11, a seguito di trasferimento della proprietà la parte acquirente, e successivamente i suoi eventuali aventi causa, subentra nella posizione giuridica della società eseguita concessionaria relativamente a tutti i diritti, oneri ed obblighi nascenti dalla medesima convenzione, con esclusione solamente di quelli relativi agli articoli 2, 3, 4, 5, 7 et 12.

Resta inteso che, nell'ambito della presente procedura esecutiva, il prezzo determinato non risulta vincolato ai sensi della suddetta convenzione, fermo restando che nel caso in cui l'acquirente alienasse a sua volta l'immobile entro la data di validità, questi dovrà strettamente attenersi a quanto ivi contenuto.

**Regolamento di condominio** depositato con atto a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21/12/2010 rep. 60656/24724, registrato a Torino il 12/01/2011 al n. 845 (allegato 5).

Dalla disamina di detto documento, non sono previsti specifici vincoli attinenti all'immobile in questione.

Si precisa altresì che i suddetti atti devono intendersi qui integralmente trascritti.

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

4.2.1 *Iscrizioni:*

**Ipoteca volontaria**, iscritta il 03/04/2008 a Torino 2 ai nn. 16591/3326, a favore  
, contro

Importo ipoteca: € 21.800.000,00.

Importo capitale: € 10.900.000,00.

**Ipoteca conc. amministrativa/riscossione**, iscritta il 19/11/2021 a Torino 2 ai nn. 52115/9092, a favore \_\_\_\_\_, contro \_\_\_\_\_

Importo ipoteca: € 425.397,06.

Importo capitale: € 212.698,53.

#### 4.2.2 Pignoramenti:

**Pignoramento**, trascritto il 29/12/2023 a Torino 2 ai nn. 53747/40801, a favore di \_\_\_\_\_, contro \_\_\_\_\_

#### 4.2.3 Altre trascrizioni: *Nessuna.*

#### 4.2.4 Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

Si rimanda all'allegato 268.

Si precisa che risulta sussistere contratto preliminare di compravendita trascritto a Torino 2 il 27/07/2023 ai nn. 33312/25402 con atto a rogito Notaio Maria Concetta Filippone del 24/07/2023 rep. 217874/9611 a favore di \_\_\_\_\_, ricomprensente, tra l'altro, l'immobile in oggetto.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Gestione ordinaria: € 6,85

Si precisa inoltre che:

- le spese condominiali, attinenti come per legge agli ultimi due anni, sono state desunte dalla comunicazione pervenuta in data 12/09/2024 dall'amministratore condominiale (allegato 7);
- in considerazione delle tempistiche di trasferimento e delle disposizioni di attuazione del Codice Civile, chiunque intenda partecipare alla vendita, nella sua immediatezza, dovrà in ogni caso preliminarmente verificare la situazione debitoria sia attuale che pregressa, fermo restando che anche le eventuali pendenze che verranno computate dall'amministratore successivamente alla data suddetta resteranno a esclusivo carico dell'acquirente;
- le spese di cancellazione trascrizioni ed iscrizioni computate sono da intendersi indicative e non vincolanti in quanto tale importo sarà soggetto a variazione in considerazione del prezzo di aggiudicazione del bene;
- per quanto concerne i procedimenti giudiziari di cui al n. 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c. dalle informazioni assunte presso lo sportello del Ruolo Generale Contenziosi del Tribunale di Torino e dalle ispezioni ipotecarie eseguite a nome della società esecutata, risulta quanto prodotto nell'allegato 9.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Alla data di trascrizione del pignoramento (29/12/2023), l'immobile in oggetto risultava in capo per la piena proprietà alla società \_\_\_\_\_, in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Giuseppe Tomaselli di Torino del 17/11/2005 rep. 453743, trascritto a Torino 2 il 29/11/2005 ai nn. 57438/36318 (allegato 10),

con il quale acquisiva la proprietà dell'area sulla quale edificava direttamente il compendio ricomprendente l'unità in questione.

Dante causa

, proprietaria in  
forza di atto di devoluzione - atto amministrativo del 19/06/2000 rep. 181, trascritto a Torino 2 il  
09/12/2003 ai nn. 55881/37385.

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1 PRATICHE EDILIZIE:**

Dagli accertamenti esperiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Chieri, il compendio immobiliare ricomprendente l'immobile in questione risulta edificato in forza di Permesso di Costruire n. 182/2006 del 15/10/2007 nonché successiva Denuncia di Inizio Attività in variante 54/2010 prot. 3756 del 05/02/2010.

Si precisa inoltre che l'agibilità è da intendersi attestata a partire dal 29/01/2012, come da dichiarazione del Comune di Chieri in data 13/09/2012.

Si rimanda all'allegato 11.

### **7.2 SITUAZIONE URBANISTICA:**

Dalla disamina della documentazione urbanistica disponibile sul sito internet del Comune di Chieri, il compendio ricomprendente l'immobile in questione risulta ricadere in Area Normativa Cr29 - aree di completamento come definite all'art. 13 punto f.l.r. 56/77.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

**8.1 CONFORMITÀ EDILIZIA:** NESSUNA DIFFORMITÀ

**8.2 CONFORMITÀ CATASTALE:** NESSUNA DIFFORMITÀ

**8.3 CONFORMITÀ URBANISTICA:** NESSUNA DIFFORMITÀ

**8.4 CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:** NESSUNA DIFFORMITÀ

IMMOBILE IN CHERI (TO), VIA GIACINTO GIORDANO 5-VIALE DELLA REPUBBLICA 12

## AUTORIMESSA PRIVATA PER LA PIENA PROPRIETÀ

in Chieri (TO)

con accesso carraio da Via Giacinto Giordano n. 5 e Viale della Repubblica n. 12

- al piano interrato, **autorimessa privata** alle coerenze: corsia di manovra, rampa carraia, autorimessa sub. 64, autorimessa sub. 69, salvo altre.

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 879 sub. 68 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 17 m<sup>2</sup>, rendita 91,31 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 5 - Viale della Repubblica n. 12, piano: S1; intestato proprietà 1000/1000.

Si rimanda all'allegato 266.

DESCRIZIONE:

L'unità in questione, posta al piano interrato, è parte di più ampio compendio residenziale elevato a 4 piani fuori terra, posto in zona periferica dotata dei principali servizi comunali, la cui costruzione risulta ultimata nel 2010, avente accesso carraio dal civico 5 della Via Giacinto Giordano e dal civico 12 del Viale della Repubblica, presenta sinteticamente le seguenti caratteristiche: struttura portante in c.a.; accesso da cancello automatizzato in profilati di ferro, nonché dai diversi vani scala, anche tramite ascensore.

Stato manutentivo buono.



552

Relazione estimativa di Consulenza Tecnica d'Ufficio  
Procedura esecutiva n. 2/2024 R.G.E.

promossa da:

contro:



In merito all'autorimessa si riferisce sinteticamente quanto segue: accesso da portone basculante in lamiera zincata; pavimentazione in battuto di cemento liscio; pareti al grezzo in blocchi di cls; impianto elettrico intubato e graffato a muro; assenza di ulteriori impianti.  
Stato manutentivo: buono.



Per una migliore comprensione si rimanda alla documentazione fotografica (allegato 269).

CLASSE ENERGETICA:

Dagli accertamenti effettuati presso il Sistema Informativo per la Prestazione Energetica degli Edifici della Regione Piemonte, non risultano sussistere Attestati di Prestazione Energetica.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Tenuto conto del contenuto della presente relazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della consistenza superficiale dei beni da ritenersi indicativa e non vincolante, come desumibile dalla visura catastale, del corrente stato occupazionale, dell'andamento del mercato immobiliare, delle indagini condotte, delle caratteristiche tecnico-costruttive e manutentive (vetustà, qualità e stato), delle risultanze emerse dagli accertamenti eseguiti presso i pubblici uffici e sulla località, della sussistenza delle già citate convenzioni edilizie, si ritiene di procedere alla determinazione del più probabile valore attuale di mercato del bene eseguito in via prudenziale, adottando un criterio di stima sintetico-comparativo, come segue:

mq. 18,00 x €/mq. 600,00 = 10.800,00 (diecimilaottocento/00)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **€ 10.800,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La perizia è svolta con riserva:

- sugli eventuali vizi e/o difetti occulti, non rilevabili da semplici sopralluoghi nei tempi a disposizione;
- sulla conformità normativa di tutti gli impianti;
- sulla interpretazione di tutte le normative urbanistico edilizie comunali qualora sia assente un progetto da esaminare.

Inoltre il valore finale assegnato deve intendersi nello stato di fatto e di diritto in cui il bene attualmente si trova, comprensivo di accessori e pertinenze, a corpo e non a misura, come visto e piaciuto con annessi diritti, azioni, ragioni, vincoli e servitù attive e passive, fissi ed infissi, annessi e connessi, salvo migliori e più esatti confini e dati catastali, fermo restando che chiunque intenda partecipare alla vendita giudiziaria, dovrà preventivamente verificare a propria cura e spese lo stato dei luoghi e locativo, la situazione tecnico-giuridico amministrativa senza poter vantare, a seguito di un eventuale trasferimento, qualsivoglia diritto o rivalsa nei confronti della procedura e dei suoi professionisti.

### VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

Autorimessa € 10.800,00

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap. 8): € 0,00

Si precisa che nel caso di specie non si applica alcuna riduzione di valore, in quanto le spese condominiali insolute sono già state decurtate ed ulteriori voci quali esemplificativamente: differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, assenza di garanzia per vizi, immediatezza vendita, ecc..., tengono già in debito conto delle determinazioni estimative qui assunte e della tipologia di vendita giudiziaria

€ 0,00

Spese di cancellazione trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: € 623,00

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art 568 c.p.c.: € 6,85

Riduzione per arrotondamento: € 170,15

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova

€ 10.000,00

## LOTTO 68

### 1. IDENTIFICAZIONE BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

#### PER LA PIENA PROPRIETÀ

in Chieri (TO)

con accesso carraio da Via Giacinto Giordano n. 5 e Viale della Repubblica n. 12

- al piano interrato, **autorimessa privata** alle coerenze: corsia di manovra, autorimessa sub. 69, autorimessa sub. 62, autorimessa sub. 71, salvo altre.

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 879 sub. 70 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 16 m<sup>2</sup>, rendita 85,94 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 5 - Viale della Repubblica n. 12, piano: S1; intestato , proprietà 1000/1000.

Si rimanda all'allegato 270.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza catastale complessiva: 17,00 m<sup>2</sup>

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto  
in cui si trova: € 11.900,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto  
e di diritto in cui si trova: € 11.000,00

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Dagli accertamenti esperiti presso l'Agenzia delle Entrate (allegato 1), alla data del 04/07/2024 non risultavano sussistere contratti di locazione aventi ad oggetto specificatamente l'unità in questione.

In considerazione di ciò, in data 29/07/2024 il Custode Giudiziario provvedeva ad esperire accesso forzoso con conseguente sostituzione delle serrature, al fine di visionare internamente l'unità immobiliare, che si presentava ingombra di arredi e manufatti vari.

Resta inteso che quanto sopra accertato è riferito alla data della verifica e pertanto, considerate le tempistiche della vendita, chiunque intenda partecipare all'asta dovrà assumere le opportune informazioni per il tramite del Custode Giudiziario.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### GRAVAMI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO

Sulla scorta degli elementi acquisiti presso l'Archivio di Stato e l'Ufficio Territoriale di Torino - Sezione Catasto Terreni, esaminata in epoca successiva la "Relazione sulle ricerche per la destinazione dei beni del Comune di Chieri (applicazione legge sugli usi civici)" presso il Commissariato per la liquidazione degli usi civici per il Piemonte, Liguria e Valle d'Aosta e della visura del sito della Regione Piemonte l'immobile esecutato non è gravato da censo, livello o uso civico.

#### **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 provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

**Convenzione edilizia** a rogito Notaio Giovanna Ioli di Torino del 18/04/2005 rep. 51306/18652, trascritta a Torino 2 il 16/05/2005 ai nn. 22552/14517 (allegato 2), tra il Comune di Chieri e l'Azienda Sanitaria Locale (A.S.L.) n. 8 ai sensi degli articoli 43 e 45 della L.R. n. 56 del 05/12/1977 e s.m.i., avente ad oggetto il Piano Esecutivo Convenzionato su terreni ubicati nel Comune di Chieri. Si precisa che con il medesimo atto la A.S.L. n. 8 ha ceduto gratuitamente al Comune di Chieri le aree a servizio dei lotti edificabili, individuate ai fini del rispetto degli standards di legge e necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

**Convenzione integrativa** alla suddetta convenzione a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21.09.2007 rep. 55824/21261, trascritta a Torino 2 il 11.10.2007 ai nn. 54800/32220 (allegato 3), tra il Comune di Chieri e la società eseguita unitamente ad altro soggetto attuatore.

**Convenzione edilizia** a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21.09.2007 rep. 55825/21262, trascritta a Torino 2 il 11.10.2007 ai nn. 54801/32221 (allegato 4), tra il Comune di Chieri e la società eseguita, ai sensi degli articoli 17 e 18 del D.P.R. 380/2001, relativa alla realizzazione di interventi di edilizia convenzionata per abitazione, avente validità di anni 20 dalla data di stipulazione.

Si precisa che, ai sensi dell'art. 11, a seguito di trasferimento della proprietà la parte acquirente, e successivamente i suoi eventuali aventi causa, subentra nella posizione giuridica della società eseguita concessionaria relativamente a tutti i diritti, oneri ed obblighi nascenti dalla medesima convenzione, con esclusione solamente di quelli relativi agli articoli 2, 3, 4, 5, 7 et 12.

Resta inteso che, nell'ambito della presente procedura esecutiva, il prezzo determinato non risulta vincolato ai sensi della suddetta convenzione, fermo restando che nel caso in cui l'acquirente alienasse a sua volta l'immobile entro la data di validità, questi dovrà strettamente attenersi a quanto ivi contenuto.

**Regolamento di condominio** depositato con atto a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21/12/2010 rep. 60656/24724, registrato a Torino il 12/01/2011 al n. 845 (allegato 5).

Dalla disamina di detto documento, non sono previsti specifici vincoli attinenti all'immobile in questione.

Si precisa altresì che i suddetti atti devono intendersi qui integralmente trascritti.

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

4.2.1 *Iscrizioni:*

**Ipoteca volontaria**, iscritta il 03/04/2008 a Torino 2 ai nn. 16591/3326, a favore  
, contro

Importo ipoteca: € 21.800.000,00.

Importo capitale: € 10.900.000,00.

**Ipoteca conc. amministrativa/riscossione**, iscritta il 19/11/2021 a Torino 2 ai nn. 52115/9092, a favore \_\_\_\_\_, contro \_\_\_\_\_

Importo ipoteca: € 425.397,06.  
Importo capitale: € 212.698,53.

4.2.2 *Pignoramenti:*

**Pignoramento**, trascritto il 29/12/2023 a Torino 2 ai nn. 53747/40801, a favore di \_\_\_\_\_, contro \_\_\_\_\_

4.2.3 *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4 *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

Si rimanda all'allegato 271.

Si precisa che risulta sussistere contratto preliminare di compravendita trascritto a Torino 2 il 27/07/2023 ai nn. 33312/25402 con atto a rogito Notaio Maria Concetta Filippone del 24/07/2023 rep. 217874/9611 a favore di \_\_\_\_\_, ricomprendente, tra l'altro, l'immobile in oggetto.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Gestione ordinaria: € 6,37

Si precisa inoltre che:

- le spese condominiali, attinenti come per legge agli ultimi due anni, sono state desunte dalla comunicazione pervenuta in data 12/09/2024 dall'amministratore condominiale (allegato 7);
- in considerazione delle tempistiche di trasferimento e delle disposizioni di attuazione del Codice Civile, chiunque intenda partecipare alla vendita, nella sua immediatezza, dovrà in ogni caso preliminarmente verificare la situazione debitoria sia attuale che pregressa, fermo restando che anche le eventuali pendenze che verranno computate dall'amministratore successivamente alla data suddetta resteranno a esclusivo carico dell'acquirente;
- le spese di cancellazione trascrizioni ed iscrizioni computate sono da intendersi indicative e non vincolanti in quanto tale importo sarà soggetto a variazione in considerazione del prezzo di aggiudicazione del bene;
- per quanto concerne i procedimenti giudiziari di cui al n. 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c. dalle informazioni assunte presso lo sportello del Ruolo Generale Contenziosi del Tribunale di Torino e dalle ispezioni ipotecarie eseguite a nome della società esecutata, risulta quanto prodotto nell'allegato 9.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Alla data di trascrizione del pignoramento (29/12/2023), l'immobile in oggetto risultava in capo per la piena proprietà alla società \_\_\_\_\_, in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Giuseppe Tomaselli di Torino del 17/11/2005 rep. 453743, trascritto a Torino 2 il 29/11/2005 ai nn. 57438/36318 (allegato 10), con il quale acquisiva la proprietà dell'area sulla quale edificava direttamente il compendio ricomprendente l'unità in questione.

Dante causa

, proprietaria in  
forza di atto di devoluzione - atto amministrativo del 19/06/2000 rep. 181, trascritto a Torino 2 il  
09/12/2003 ai nn. 55881/37385.

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1 PRATICHE EDILIZIE:**

Dagli accertamenti esperiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Chieri, il compendio immobiliare ricomprensente l'immobile in questione risulta edificato in forza di Permesso di Costruire n. 182/2006 del 15/10/2007 nonché successiva Denuncia di Inizio Attività in variante 54/2010 prot. 3756 del 05/02/2010.

Si precisa inoltre che l'agibilità è da intendersi attestata a partire dal 29/01/2012, come da dichiarazione del Comune di Chieri in data 13/09/2012.

Si rimanda all'allegato 11.

### **7.2 SITUAZIONE URBANISTICA:**

Dalla disamina della documentazione urbanistica disponibile sul sito internet del Comune di Chieri, il compendio ricomprensente l'immobile in questione risulta ricadere in Area Normativa Cr29 - aree di completamento come definite all'art. 13 punto f l.r. 56/77.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

**8.1 CONFORMITÀ EDILIZIA:** **NESSUNA DIFFORMITÀ**

**8.2 CONFORMITÀ CATASTALE:** **NESSUNA DIFFORMITÀ**

**8.3 CONFORMITÀ URBANISTICA:** **NESSUNA DIFFORMITÀ**

**8.4 CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:** **NESSUNA DIFFORMITÀ**

IMMOBILE IN CHERI (TO), VIA GIACINTO GIORDANO 5-VIALE DELLA REPUBBLICA 12

## AUTORIMESSA PRIVATA PER LA PIENA PROPRIETÀ

in Chieri (TO)

con accesso carraio da Via Giacinto Giordano n. 5 e Viale della Repubblica n. 12

- al piano interrato, **autorimessa privata** alle coerenze: corsia di manovra, autorimessa sub. 69, autorimessa sub. 62, autorimessa sub. 71, salvo altre.

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 879 sub. 70 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 16 m<sup>2</sup>, rendita 85,94 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 5 - Viale della Repubblica n. 12, piano: S1; intestato proprietà 1000/1000.

Si rimanda all'allegato 270.

DESCRIZIONE:

L'unità in questione, posta al piano interrato, è parte di più ampio compendio residenziale elevato a 4 piani fuori terra, posto in zona periferica dotata dei principali servizi comunali, la cui costruzione risulta ultimata nel 2010, avente accesso carraio dal civico 5 della Via Giacinto Giordano e dal civico 12 del Viale della Repubblica, presenta sinteticamente le seguenti caratteristiche: struttura portante in c.a.; accesso da cancello automatizzato in profilati di ferro, nonché dai diversi vani scala, anche tramite ascensore.

Stato manutentivo buono.



559

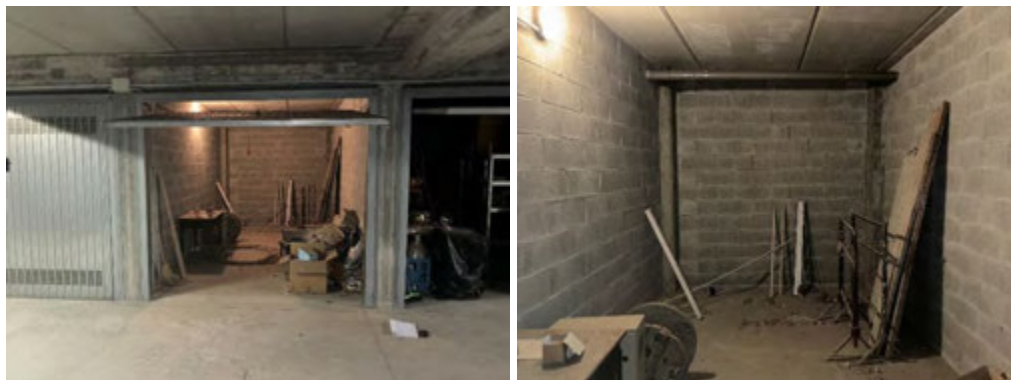
Relazione estimativa di Consulenza Tecnica d'Ufficio

Procedura esecutiva n. 2/2024 R.G.E.

promossa da:

contro:

In merito all'autorimessa si riferisce sinteticamente quanto segue: accesso da portone basculante in lamiera zincata; pavimentazione in battuto di cemento liscio; pareti al grezzo in blocchi di cls; impianto elettrico intubato e graffato a muro; assenza di ulteriori impianti.  
Stato manutentivo: buono.



Per una migliore comprensione si rimanda alla documentazione fotografica (allegato 272).

CLASSE ENERGETICA:

Dagli accertamenti effettuati presso il Sistema Informativo per la Prestazione Energetica degli Edifici della Regione Piemonte, non risultano sussistere Attestati di Prestazione Energetica.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Tenuto conto del contenuto della presente relazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della consistenza superficiale dei beni da ritenersi indicativa e non vincolante, come desumibile dalla visura catastale, del corrente stato occupazionale, dell'andamento del mercato immobiliare, delle indagini condotte, delle caratteristiche tecnico-costruttive e manutentive (vetustà, qualità e stato), delle risultanze emerse dagli accertamenti eseguiti presso i pubblici uffici e sulla località, della sussistenza delle già citate convenzioni edilizie, si ritiene di procedere alla determinazione del più probabile valore attuale di mercato del bene eseguito in via prudenziale, adottando un criterio di stima sintetico-comparativo, come segue:

mq. 17,00 x €/mq. 700,00 = 11.900,00 (undicimilanovecento/00)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **€ 11.900,00**



## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La perizia è svolta con riserva:

- sugli eventuali vizi e/o difetti occulti, non rilevabili da semplici sopralluoghi nei tempi a disposizione;
- sulla conformità normativa di tutti gli impianti;
- sulla interpretazione di tutte le normative urbanistico edilizie comunali qualora sia assente un progetto da esaminare.

Inoltre il valore finale assegnato deve intendersi nello stato di fatto e di diritto in cui il bene attualmente si trova, comprensivo di accessori e pertinenze, a corpo e non a misura, come visto e piaciuto con annessi diritti, azioni, ragioni, vincoli e servitù attive e passive, fissi ed infissi, annessi e connessi, salvo migliori e più esatti confini e dati catastali, fermo restando che chiunque intenda partecipare alla vendita giudiziaria, dovrà preventivamente verificare a propria cura e spese lo stato dei luoghi e locativo, la situazione tecnico-giuridico amministrativa senza poter vantare, a seguito di un eventuale trasferimento, qualsivoglia diritto o rivalsa nei confronti della procedura e dei suoi professionisti.

### VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

Autorimessa € 11.900,00

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap. 8): € 0,00

Si precisa che nel caso di specie non si applica alcuna riduzione di valore, in quanto le spese condominiali insolute sono già state decurtate ed ulteriori voci quali esemplificativamente: differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, assenza di garanzia per vizi, immediatezza vendita, ecc..., tengono già in debito conto delle determinazioni estimative qui assunte e della tipologia di vendita giudiziaria

€ 0,00

Spese di cancellazione trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: € 623,00

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art 568 c.p.c.: € 6,37

Riduzione per arrotondamento: € 270,63

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova

€ 11.000,00

## LOTTO 69

### 1. IDENTIFICAZIONE BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

#### PER LA PIENA PROPRIETÀ

in Chieri (TO)

con accesso carraio da Via Giacinto Giordano n. 5 e Viale della Repubblica n. 12

- al piano interrato, **autorimessa privata** alle coerenze: corsia di manovra, autorimessa sub. 70, autorimessa sub. 61, autorimessa sub. 72, salvo altre.

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 879 sub. 71 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 16 m<sup>2</sup>, rendita 85,94 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 5 - Viale della Repubblica n. 12, piano: S1; intestato , proprietà 1000/1000.

Si rimanda all'allegato 273.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza catastale complessiva: 17,00 m<sup>2</sup>

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto  
in cui si trova: € 11.900,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto  
e di diritto in cui si trova: € 11.000,00

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Dagli accertamenti esperiti presso l'Agenzia delle Entrate (allegato 1), alla data del 04/07/2024 non risultavano sussistere contratti di locazione aventi ad oggetto specificatamente l'unità in questione.

In considerazione di ciò, in data 29/07/2024 il Custode Giudiziario provvedeva ad esperire accesso forzoso con conseguente sostituzione delle serrature, al fine di visionare internamente l'unità immobiliare, che si presentava ingombra di arredi e manufatti vari.

Resta inteso che quanto sopra accertato è riferito alla data della verifica e pertanto, considerate le tempistiche della vendita, chiunque intenda partecipare all'asta dovrà assumere le opportune informazioni per il tramite del Custode Giudiziario.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### GRAVAMI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO

Sulla scorta degli elementi acquisiti presso l'Archivio di Stato e l'Ufficio Territoriale di Torino - Sezione Catasto Terreni, esaminata in epoca successiva la "Relazione sulle ricerche per la destinazione dei beni del Comune di Chieri (applicazione legge sugli usi civici)" presso il Commissariato per la liquidazione degli usi civici per il Piemonte, Liguria e Valle d'Aosta e della visura del sito della Regione Piemonte l'immobile esecutato non è gravato da censo, livello o uso civico.

#### **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 provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

**Convenzione edilizia** a rogito Notaio Giovanna Ioli di Torino del 18/04/2005 rep. 51306/18652, trascritta a Torino 2 il 16/05/2005 ai nn. 22552/14517 (allegato 2), tra il Comune di Chieri e l'Azienda Sanitaria Locale (A.S.L.) n. 8 ai sensi degli articoli 43 e 45 della L.R. n. 56 del 05/12/1977 e s.m.i., avente ad oggetto il Piano Esecutivo Convenzionato su terreni ubicati nel Comune di Chieri. Si precisa che con il medesimo atto la A.S.L. n. 8 ha ceduto gratuitamente al Comune di Chieri le aree a servizio dei lotti edificabili, individuate ai fini del rispetto degli standards di legge e necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

**Convenzione integrativa** alla suddetta convenzione a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21.09.2007 rep. 55824/21261, trascritta a Torino 2 il 11.10.2007 ai nn. 54800/32220 (allegato 3), tra il Comune di Chieri e la società eseguita unitamente ad altro soggetto attuatore.

**Convenzione edilizia** a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21.09.2007 rep. 55825/21262, trascritta a Torino 2 il 11.10.2007 ai nn. 54801/32221 (allegato 4), tra il Comune di Chieri e la società eseguita, ai sensi degli articoli 17 e 18 del D.P.R. 380/2001, relativa alla realizzazione di interventi di edilizia convenzionata per abitazione, avente validità di anni 20 dalla data di stipulazione.

Si precisa che, ai sensi dell'art. 11, a seguito di trasferimento della proprietà la parte acquirente, e successivamente i suoi eventuali aventi causa, subentra nella posizione giuridica della società eseguita concessionaria relativamente a tutti i diritti, oneri ed obblighi nascenti dalla medesima convenzione, con esclusione solamente di quelli relativi agli articoli 2, 3, 4, 5, 7 et 12.

Resta inteso che, nell'ambito della presente procedura esecutiva, il prezzo determinato non risulta vincolato ai sensi della suddetta convenzione, fermo restando che nel caso in cui l'acquirente alienasse a sua volta l'immobile entro la data di validità, questi dovrà strettamente attenersi a quanto ivi contenuto.

**Regolamento di condominio** depositato con atto a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21/12/2010 rep. 60656/24724, registrato a Torino il 12/01/2011 al n. 845 (allegato 5).

Dalla disamina di detto documento, non sono previsti specifici vincoli attinenti all'immobile in questione.

Si precisa altresì che i suddetti atti devono intendersi qui integralmente trascritti.

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

4.2.1 *Iscrizioni:*

**Ipoteca volontaria**, iscritta il 03/04/2008 a Torino 2 ai nn. 16591/3326, a favore  
, contro

Importo ipoteca: € 21.800.000,00.

Importo capitale: € 10.900.000,00.

**Ipoteca conc. amministrativa/riscossione**, iscritta il 19/11/2021 a Torino 2 ai nn. 52115/9092, a favore \_\_\_\_\_, contro \_\_\_\_\_

Importo ipoteca: € 425.397,06.  
Importo capitale: € 212.698,53.

4.2.2 *Pignoramenti:*

**Pignoramento**, trascritto il 29/12/2023 a Torino 2 ai nn. 53747/40801, a favore \_\_\_\_\_, contro \_\_\_\_\_

4.2.3 *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4 *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

Si rimanda all'allegato 274.

Si precisa che risulta sussistere contratto preliminare di compravendita trascritto a Torino 2 il 27/07/2023 ai nn. 33312/25402 con atto a rogito Notaio Maria Concetta Filippone del 24/07/2023 rep. 217874/9611 a favore di \_\_\_\_\_, ricomprendente, tra l'altro, l'immobile in oggetto.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Gestione ordinaria: € 6,36

Si precisa inoltre che:

- le spese condominiali, attinenti come per legge agli ultimi due anni, sono state desunte dalla comunicazione pervenuta in data 12/09/2024 dall'amministratore condominiale (allegato 7);
- in considerazione delle tempistiche di trasferimento e delle disposizioni di attuazione del Codice Civile, chiunque intenda partecipare alla vendita, nella sua immediatezza, dovrà in ogni caso preliminarmente verificare la situazione debitoria sia attuale che pregressa, fermo restando che anche le eventuali pendenze che verranno computate dall'amministratore successivamente alla data suddetta resteranno a esclusivo carico dell'acquirente;
- le spese di cancellazione trascrizioni ed iscrizioni computate sono da intendersi indicative e non vincolanti in quanto tale importo sarà soggetto a variazione in considerazione del prezzo di aggiudicazione del bene;
- per quanto concerne i procedimenti giudiziari di cui al n. 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c. dalle informazioni assunte presso lo sportello del Ruolo Generale Contenziosi del Tribunale di Torino e dalle ispezioni ipotecarie eseguite a nome della società esecutata, risulta quanto prodotto nell'allegato 9.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Alla data di trascrizione del pignoramento (29/12/2023), l'immobile in oggetto risultava in capo per la piena proprietà alla società \_\_\_\_\_, in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Giuseppe Tomaselli di Torino del 17/11/2005 rep. 453743, trascritto a Torino 2 il 29/11/2005 ai nn. 57438/36318 (allegato 10), con il quale acquisiva la proprietà dell'area sulla quale edificava direttamente il compendio ricomprendente l'unità in questione.

Dante causa

, proprietaria in  
forza di atto di devoluzione - atto amministrativo del 19/06/2000 rep. 181, trascritto a Torino 2 il  
09/12/2003 ai nn. 55881/37385.

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1 PRATICHE EDILIZIE:**

Dagli accertamenti esperiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Chieri, il compendio immobiliare ricomprensente l'immobile in questione risulta edificato in forza di Permesso di Costruire n. 182/2006 del 15/10/2007 nonché successiva Denuncia di Inizio Attività in variante 54/2010 prot. 3756 del 05/02/2010.

Si precisa inoltre che l'agibilità è da intendersi attestata a partire dal 29/01/2012, come da dichiarazione del Comune di Chieri in data 13/09/2012.

Si rimanda all'allegato 11.

### **7.2 SITUAZIONE URBANISTICA:**

Dalla disamina della documentazione urbanistica disponibile sul sito internet del Comune di Chieri, il compendio ricomprensente l'immobile in questione risulta ricadere in Area Normativa Cr29 - aree di completamento come definite all'art. 13 punto f l.r. 56/77.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

**8.1 CONFORMITÀ EDILIZIA:** NESSUNA DIFFORMITÀ

**8.2 CONFORMITÀ CATASTALE:** NESSUNA DIFFORMITÀ

**8.3 CONFORMITÀ URBANISTICA:** NESSUNA DIFFORMITÀ

**8.4 CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:** NESSUNA DIFFORMITÀ

IMMOBILE IN CHERI (TO), VIA GIACINTO GIORDANO 5-VIALE DELLA REPUBBLICA 12

## AUTORIMESSA PRIVATA PER LA PIENA PROPRIETÀ

in Chieri (TO)

con accesso carraio da Via Giacinto Giordano n. 5 e Viale della Repubblica n. 12

- al piano interrato, **autorimessa privata** alle coerenze: corsia di manovra, autorimessa sub. 70, autorimessa sub. 61, autorimessa sub. 72, salvo altre.

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 879 sub. 71 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 16 m<sup>2</sup>, rendita 85,94 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 5 - Viale della Repubblica n. 12, piano: S1; intestato  
proprietà 1000/1000.

Si rimanda all'allegato 273.

DESCRIZIONE:

L'unità in questione, posta al piano interrato, è parte di più ampio compendio residenziale elevato a 4 piani fuori terra, posto in zona periferica dotata dei principali servizi comunali, la cui costruzione risulta ultimata nel 2010, avente accesso carraio dal civico 5 della Via Giacinto Giordano e dal civico 12 del Viale della Repubblica, presenta sinteticamente le seguenti caratteristiche: struttura portante in c.a.; accesso da cancello automatizzato in profilati di ferro, nonché dai diversi vani scala, anche tramite ascensore.

Stato manutentivo buono.



566

Relazione estimativa di Consulenza Tecnica d'Ufficio

Procedura esecutiva n. 2/2024 R.G.E.

promossa da:

contro:

In merito all'autorimessa si riferisce sinteticamente quanto segue: accesso da portone basculante in lamiera zincata; pavimentazione in battuto di cemento liscio; pareti al grezzo in blocchi di cls; impianto elettrico intubato e graffato a muro; assenza di ulteriori impianti.  
Stato manutentivo: buono.



Per una migliore comprensione si rimanda alla documentazione fotografica (allegato 275).

CLASSE ENERGETICA:

Dagli accertamenti effettuati presso il Sistema Informativo per la Prestazione Energetica degli Edifici della Regione Piemonte, non risultano sussistere Attestati di Prestazione Energetica.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Tenuto conto del contenuto della presente relazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della consistenza superficiale dei beni da ritenersi indicativa e non vincolante, come desumibile dalla visura catastale, del corrente stato occupazionale, dell'andamento del mercato immobiliare, delle indagini condotte, delle caratteristiche tecnico-costruttive e manutentive (vetustà, qualità e stato), delle risultanze emerse dagli accertamenti eseguiti presso i pubblici uffici e sulla località, della sussistenza delle già citate convenzioni edilizie, si ritiene di procedere alla determinazione del più probabile valore attuale di mercato del bene eseguito in via prudentiale, adottando un criterio di stima sintetico-comparativo, come segue:

mq. 17,00 x €/mq. 700,00 = 11.900,00 (undicimilanovecento/00)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **€ 11.900,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La perizia è svolta con riserva:

- sugli eventuali vizi e/o difetti occulti, non rilevabili da semplici sopralluoghi nei tempi a disposizione;
- sulla conformità normativa di tutti gli impianti;
- sulla interpretazione di tutte le normative urbanistico edilizie comunali qualora sia assente un progetto da esaminare.

Inoltre il valore finale assegnato deve intendersi nello stato di fatto e di diritto in cui il bene attualmente si trova, comprensivo di accessori e pertinenze, a corpo e non a misura, come visto e piaciuto con annessi diritti, azioni, ragioni, vincoli e servitù attive e passive, fissi ed infissi, annessi e connessi, salvo migliori e più esatti confini e dati catastali, fermo restando che chiunque intenda partecipare alla vendita giudiziaria, dovrà preventivamente verificare a propria cura e spese lo stato dei luoghi e locativo, la situazione tecnico-giuridico amministrativa senza poter vantare, a seguito di un eventuale trasferimento, qualsivoglia diritto o rivalsa nei confronti della procedura e dei suoi professionisti.

### VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

Autorimessa € 11.900,00

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap. 8): € 0,00

Si precisa che nel caso di specie non si applica alcuna riduzione di valore, in quanto le spese condominiali insolute sono già state decurtate ed ulteriori voci quali esemplificativamente: differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, assenza di garanzia per vizi, immediatezza vendita, ecc..., tengono già in debito conto delle determinazioni estimative qui assunte e della tipologia di vendita giudiziaria

€ 0,00

Spese di cancellazione trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: € 623,00

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art 568 c.p.c.: € 6,36

Riduzione per arrotondamento: € 270,64

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova

€ 11.000,00



## LOTTO 70

### 1. IDENTIFICAZIONE BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

#### PER LA PIENA PROPRIETÀ

in Chieri (TO)

con accesso carraio da Via Giacinto Giordano n. 5 e Viale della Repubblica n. 12

- al piano interrato, **autorimessa privata** alle coerenze: corsia di manovra, autorimessa sub. 71, autorimessa sub. 60, autorimessa sub. 73, salvo altre.

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 879 sub. 72 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 16 m<sup>2</sup>, rendita 85,94 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 5 - Viale della Repubblica n. 12, piano: S1; intestato , proprietà 1000/1000.

Si rimanda all'allegato 276.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza catastale complessiva: 17,00 m<sup>2</sup>

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto  
in cui si trova: € 11.900,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto  
e di diritto in cui si trova: € 11.000,00

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Fermo restando che dagli accertamenti esperiti presso l'Agenzia delle Entrate a nome della debitrice in qualità di dante causa non risultano sussistere contratti di locazione aventi ad oggetto specificatamente l'immobile in questione (allegato 1), al momento del sopralluogo questo risultava occupato senza titolo da

Resta inteso che quanto sopra accertato è riferito alla data della verifica e pertanto, considerate le tempistiche della vendita, chiunque intenda partecipare all'asta dovrà assumere le opportune informazioni per il tramite del Custode Giudiziario.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### GRAVAMI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO

Sulla scorta degli elementi acquisiti presso l'Archivio di Stato e l'Ufficio Territoriale di Torino - Sezione Catasto Terreni, esaminata in epoca successiva la "Relazione sulle ricerche per la destinazione dei beni del Comune di Chieri (applicazione legge sugli usi civici)" presso il Commissariato per la liquidazione degli usi civici per il Piemonte, Liguria e Valle d'Aosta e della visura del sito della Regione Piemonte l'immobile esecutato non è gravato da censo, livello o uso civico.

#### **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 provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

**Convenzione edilizia** a rogito Notaio Giovanna Ioli di Torino del 18/04/2005 rep. 51306/18652, trascritta a Torino 2 il 16/05/2005 ai nn. 22552/14517 (allegato 2), tra il Comune di Chieri e l'Azienda Sanitaria Locale (A.S.L.) n. 8 ai sensi degli articoli 43 e 45 della L.R. n. 56 del 05/12/1977 e s.m.i., avente ad oggetto il Piano Esecutivo Convenzionato su terreni ubicati nel Comune di Chieri. Si precisa che con il medesimo atto la A.S.L. n. 8 ha ceduto gratuitamente al Comune di Chieri le aree a servizio dei lotti edificabili, individuate ai fini del rispetto degli standards di legge e necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

**Convenzione integrativa** alla suddetta convenzione a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21.09.2007 rep. 55824/21261, trascritta a Torino 2 il 11.10.2007 ai nn. 54800/32220 (allegato 3), tra il Comune di Chieri e la società eseguita unitamente ad altro soggetto attuatore.

**Convenzione edilizia** a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21.09.2007 rep. 55825/21262, trascritta a Torino 2 il 11.10.2007 ai nn. 54801/32221 (allegato 4), tra il Comune di Chieri e la società eseguita, ai sensi degli articoli 17 e 18 del D.P.R. 380/2001, relativa alla realizzazione di interventi di edilizia convenzionata per abitazione, avente validità di anni 20 dalla data di stipulazione.

Si precisa che, ai sensi dell'art. 11, a seguito di trasferimento della proprietà la parte acquirente, e successivamente i suoi eventuali aventi causa, subentra nella posizione giuridica della società eseguita concessionaria relativamente a tutti i diritti, oneri ed obblighi nascenti dalla medesima convenzione, con esclusione solamente di quelli relativi agli articoli 2, 3, 4, 5, 7 et 12.

Resta inteso che, nell'ambito della presente procedura esecutiva, il prezzo determinato non risulta vincolato ai sensi della suddetta convenzione, fermo restando che nel caso in cui l'acquirente alienasse a sua volta l'immobile entro la data di validità, questi dovrà strettamente attenersi a quanto ivi contenuto.

**Regolamento di condominio** depositato con atto a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21/12/2010 rep. 60656/24724, registrato a Torino il 12/01/2011 al n. 845 (allegato 5).

Dalla disamina di detto documento, non sono previsti specifici vincoli attinenti all'immobile in questione.

Si precisa altresì che i suddetti atti devono intendersi qui integralmente trascritti.

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

4.2.1 *Iscrizioni:*

**Ipoteca volontaria**, iscritta il 03/04/2008 a Torino 2 ai nn. 16591/3326, a favore  
, contro

Importo ipoteca: € 21.800.000,00.

Importo capitale: € 10.900.000,00.

**Ipoteca conc. amministrativa/riscossione**, iscritta il 19/11/2021 a Torino 2 ai nn. 52115/9092, a favore \_\_\_\_\_, contro \_\_\_\_\_

Importo ipoteca: € 425.397,06.  
Importo capitale: € 212.698,53.

#### 4.2.2 Pignoramenti:

**Pignoramento**, trascritto il 29/12/2023 a Torino 2 ai nn. 53747/40801, a favore di \_\_\_\_\_, contro \_\_\_\_\_

#### 4.2.3 Altre trascrizioni: *Nessuna.*

#### 4.2.4 Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

Si rimanda all'allegato 277.

Si precisa che risulta sussistere contratto preliminare di compravendita trascritto a Torino 2 il 27/07/2023 ai nn. 33312/25402 con atto a rogito Notaio Maria Concetta Filippone del 24/07/2023 rep. 217874/9611 a favore di \_\_\_\_\_, ricomprendente, tra l'altro, l'immobile in oggetto.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Gestione ordinaria: € 6,37

Si precisa inoltre che:

- le spese condominiali, attinenti come per legge agli ultimi due anni, sono state desunte dalla comunicazione pervenuta in data 12/09/2024 dall'amministratore condominiale (allegato 7);
- in considerazione delle tempistiche di trasferimento e delle disposizioni di attuazione del Codice Civile, chiunque intenda partecipare alla vendita, nella sua immediatezza, dovrà in ogni caso preliminarmente verificare la situazione debitoria sia attuale che pregressa, fermo restando che anche le eventuali pendenze che verranno computate dall'amministratore successivamente alla data suddetta resteranno a esclusivo carico dell'acquirente;
- le spese di cancellazione trascrizioni ed iscrizioni computate sono da intendersi indicative e non vincolanti in quanto tale importo sarà soggetto a variazione in considerazione del prezzo di aggiudicazione del bene;
- per quanto concerne i procedimenti giudiziari di cui al n. 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c. dalle informazioni assunte presso lo sportello del Ruolo Generale Contenziosi del Tribunale di Torino e dalle ispezioni ipotecarie eseguite a nome della società esecutata, risulta quanto prodotto nell'allegato 9.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Alla data di trascrizione del pignoramento (29/12/2023), l'immobile in oggetto risultava in capo per la piena proprietà alla società \_\_\_\_\_, in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Giuseppe Tomaselli di Torino del 17/11/2005 rep. 453743, trascritto a Torino 2 il 29/11/2005 ai nn. 57438/36318 (allegato 10), con il quale acquisiva la proprietà dell'area sulla quale edificava direttamente il compendio ricomprendente l'unità in questione.

Dante causa

, proprietaria in  
forza di atto di devoluzione - atto amministrativo del 19/06/2000 rep. 181, trascritto a Torino 2 il  
09/12/2003 ai nn. 55881/37385.

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1 PRATICHE EDILIZIE:**

Dagli accertamenti esperiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Chieri, il compendio immobiliare ricomprensente l'immobile in questione risulta edificato in forza di Permesso di Costruire n. 182/2006 del 15/10/2007 nonché successiva Denuncia di Inizio Attività in variante 54/2010 prot. 3756 del 05/02/2010.

Si precisa inoltre che l'agibilità è da intendersi attestata a partire dal 29/01/2012, come da dichiarazione del Comune di Chieri in data 13/09/2012.

Si rimanda all'allegato 11.

### **7.2 SITUAZIONE URBANISTICA:**

Dalla disamina della documentazione urbanistica disponibile sul sito internet del Comune di Chieri, il compendio ricomprensente l'immobile in questione risulta ricadere in Area Normativa Cr29 - aree di completamento come definite all'art. 13 punto f l.r. 56/77.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

**8.1 CONFORMITÀ EDILIZIA:** **NESSUNA DIFFORMITÀ**

**8.2 CONFORMITÀ CATASTALE:** **NESSUNA DIFFORMITÀ**

**8.3 CONFORMITÀ URBANISTICA:** **NESSUNA DIFFORMITÀ**

**8.4 CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:** **NESSUNA DIFFORMITÀ**

IMMOBILE IN CHERI (TO), VIA GIACINTO GIORDANO 5-VIALE DELLA REPUBBLICA 12

## AUTORIMESSA PRIVATA PER LA PIENA PROPRIETÀ

in Chieri (TO)

con accesso carraio da Via Giacinto Giordano n. 5 e Viale della Repubblica n. 12

- al piano interrato, **autorimessa privata** alle coerenze: corsia di manovra, autorimessa sub. 71, autorimessa sub. 60, autorimessa sub. 73, salvo altre.

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 879 sub. 72 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 16 m<sup>2</sup>, rendita 85,94 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 5 - Viale della Repubblica n. 12, piano: S1; intestato proprietà 1000/1000.

Si rimanda all'allegato 276.

DESCRIZIONE:

L'unità in questione, posta al piano interrato, è parte di più ampio compendio residenziale elevato a 4 piani fuori terra, posto in zona periferica dotata dei principali servizi comunali, la cui costruzione risulta ultimata nel 2010, avente accesso carraio dal civico 5 della Via Giacinto Giordano e dal civico 12 del Viale della Repubblica, presenta sinteticamente le seguenti caratteristiche: struttura portante in c.a.; accesso da cancello automatizzato in profilati di ferro, nonché dai diversi vani scala, anche tramite ascensore.

Stato manutentivo buono.



573

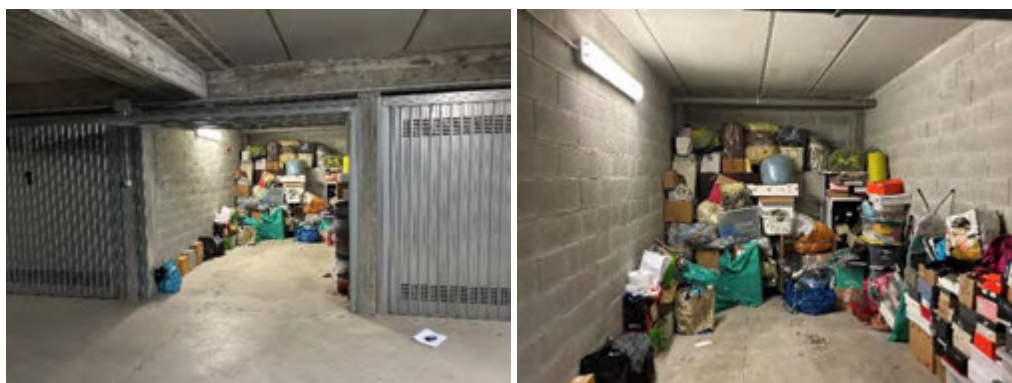
Relazione estimativa di Consulenza Tecnica d'Ufficio

Procedura esecutiva n. 2/2024 R.G.E.

promossa da:

contro:

In merito all'autorimessa si riferisce sinteticamente quanto segue: accesso da portone basculante in lamiera zincata; pavimentazione in battuto di cemento liscio; pareti al grezzo in blocchi di cls; impianto elettrico intubato e graffato a muro; assenza di ulteriori impianti.  
Stato manutentivo: buono.



Per una migliore comprensione si rimanda alla documentazione fotografica (allegato 278).

CLASSE ENERGETICA:

Dagli accertamenti effettuati presso il Sistema Informativo per la Prestazione Energetica degli Edifici della Regione Piemonte, non risultano sussistere Attestati di Prestazione Energetica.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Tenuto conto del contenuto della presente relazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della consistenza superficiale dei beni da ritenersi indicativa e non vincolante, come desumibile dalla visura catastale, del corrente stato occupazionale, dell'andamento del mercato immobiliare, delle indagini condotte, delle caratteristiche tecnico-costruttive e manutentive (vetustà, qualità e stato), delle risultanze emerse dagli accertamenti eseguiti presso i pubblici uffici e sulla località, della sussistenza delle già citate convenzioni edilizie, si ritiene di procedere alla determinazione del più probabile valore attuale di mercato del bene eseguito in via prudenziale, adottando un criterio di stima sintetico-comparativo, come segue:

mq. 17,00 x €/mq. 700,00 = 11.900,00 (undicimilanovecento/00)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **€ 11.900,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La perizia è svolta con riserva:

- sugli eventuali vizi e/o difetti occulti, non rilevabili da semplici sopralluoghi nei tempi a disposizione;
- sulla conformità normativa di tutti gli impianti;
- sulla interpretazione di tutte le normative urbanistico edilizie comunali qualora sia assente un progetto da esaminare.

Inoltre il valore finale assegnato deve intendersi nello stato di fatto e di diritto in cui il bene attualmente si trova, comprensivo di accessori e pertinenze, a corpo e non a misura, come visto e piaciuto con annessi diritti, azioni, ragioni, vincoli e servitù attive e passive, fissi ed infissi, annessi e connessi, salvo migliori e più esatti confini e dati catastali, fermo restando che chiunque intenda partecipare alla vendita giudiziaria, dovrà preventivamente verificare a propria cura e spese lo stato dei luoghi e locativo, la situazione tecnico-giuridico amministrativa senza poter vantare, a seguito di un eventuale trasferimento, qualsivoglia diritto o rivalsa nei confronti della procedura e dei suoi professionisti.

### VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

Autorimessa € 11.900,00

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap. 8): € 0,00

Si precisa che nel caso di specie non si applica alcuna riduzione di valore, in quanto le spese condominiali insolute sono già state decurtate ed ulteriori voci quali esemplificativamente: differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, assenza di garanzia per vizi, immediatezza vendita, ecc..., tengono già in debito conto delle determinazioni estimative qui assunte e della tipologia di vendita giudiziaria

€ 0,00

Spese di cancellazione trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: € 623,00

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art 568 c.p.c.: € 6,37

Riduzione per arrotondamento: € 270,63

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova

€ 11.000,00

## LOTTO 71

### 1. IDENTIFICAZIONE BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

#### PER LA PIENA PROPRIETÀ

in Chieri (TO)

con accesso carraio da Via Giacinto Giordano n. 5 e Viale della Repubblica n. 12

- al piano interrato, **autorimessa privata** alle coerenze: corsia di manovra, autorimessa sub. 73, autorimessa sub. 58, autorimessa sub. 75, salvo altre.

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 879 sub. 74 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 16 m<sup>2</sup>, rendita 85,94 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 5 - Viale della Repubblica n. 12, piano: S1; intestato , proprietà 1000/1000.

Si rimanda all'allegato 279.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza catastale complessiva: 17,00 m<sup>2</sup>

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto  
in cui si trova: € 11.900,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto  
e di diritto in cui si trova: € 11.000,00

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Dagli accertamenti esperiti presso l'Agenzia delle Entrate (allegato 1), alla data del 04/07/2024 non risultavano sussistere contratti di locazione aventi ad oggetto specificatamente l'unità in questione.

In considerazione di ciò, in data 29/07/2024 il Custode Giudiziario provvedeva ad esperire accesso forzoso con conseguente sostituzione delle serrature, al fine di visionare internamente l'unità immobiliare, che si presentava libera da cose.

Resta inteso che quanto sopra accertato è riferito alla data della verifica e pertanto, considerate le tempistiche della vendita, chiunque intenda partecipare all'asta dovrà assumere le opportune informazioni per il tramite del Custode Giudiziario.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### GRAVAMI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO

Sulla scorta degli elementi acquisiti presso l'Archivio di Stato e l'Ufficio Territoriale di Torino - Sezione Catasto Terreni, esaminata in epoca successiva la "Relazione sulle ricerche per la destinazione dei beni del Comune di Chieri (applicazione legge sugli usi civici)" presso il Commissariato per la liquidazione degli usi civici per il Piemonte, Liguria e Valle d'Aosta e della visura del sito della Regione Piemonte l'immobile esecutato non è gravato da censo, livello o uso civico.



#### **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 provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

**Convenzione edilizia** a rogito Notaio Giovanna Ioli di Torino del 18/04/2005 rep. 51306/18652, trascritta a Torino 2 il 16/05/2005 ai nn. 22552/14517 (allegato 2), tra il Comune di Chieri e l'Azienda Sanitaria Locale (A.S.L.) n. 8 ai sensi degli articoli 43 e 45 della L.R. n. 56 del 05/12/1977 e s.m.i., avente ad oggetto il Piano Esecutivo Convenzionato su terreni ubicati nel Comune di Chieri. Si precisa che con il medesimo atto la A.S.L. n. 8 ha ceduto gratuitamente al Comune di Chieri le aree a servizio dei lotti edificabili, individuate ai fini del rispetto degli standards di legge e necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

**Convenzione integrativa** alla suddetta convenzione a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21.09.2007 rep. 55824/21261, trascritta a Torino 2 il 11.10.2007 ai nn. 54800/32220 (allegato 3), tra il Comune di Chieri e la società eseguita unitamente ad altro soggetto attuatore.

**Convenzione edilizia** a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21.09.2007 rep. 55825/21262, trascritta a Torino 2 il 11.10.2007 ai nn. 54801/32221 (allegato 4), tra il Comune di Chieri e la società eseguita, ai sensi degli articoli 17 e 18 del D.P.R. 380/2001, relativa alla realizzazione di interventi di edilizia convenzionata per abitazione, avente validità di anni 20 dalla data di stipulazione.

Si precisa che, ai sensi dell'art. 11, a seguito di trasferimento della proprietà la parte acquirente, e successivamente i suoi eventuali aventi causa, subentra nella posizione giuridica della società eseguita concessionaria relativamente a tutti i diritti, oneri ed obblighi nascenti dalla medesima convenzione, con esclusione solamente di quelli relativi agli articoli 2, 3, 4, 5, 7 et 12.

Resta inteso che, nell'ambito della presente procedura esecutiva, il prezzo determinato non risulta vincolato ai sensi della suddetta convenzione, fermo restando che nel caso in cui l'acquirente alienasse a sua volta l'immobile entro la data di validità, questi dovrà strettamente attenersi a quanto ivi contenuto.

**Regolamento di condominio** depositato con atto a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21/12/2010 rep. 60656/24724, registrato a Torino il 12/01/2011 al n. 845 (allegato 5).

Dalla disamina di detto documento, non sono previsti specifici vincoli attinenti all'immobile in questione.

Si precisa altresì che i suddetti atti devono intendersi qui integralmente trascritti.

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

4.2.1 *Iscrizioni:*

**Ipoteca volontaria**, iscritta il 03/04/2008 a Torino 2 ai nn. 16591/3326, a favore  
, contro

Importo ipoteca: € 21.800.000,00.

Importo capitale: € 10.900.000,00.

**Ipoteca conc. amministrativa/riscossione**, iscritta il 19/11/2021 a Torino 2 ai nn. 52115/9092, a favore \_\_\_\_\_, contro \_\_\_\_\_

Importo ipoteca: € 425.397,06.  
Importo capitale: € 212.698,53.

#### 4.2.2 Pignoramenti:

**Pignoramento**, trascritto il 29/12/2023 a Torino 2 ai nn. 53747/40801, a favore di \_\_\_\_\_, contro \_\_\_\_\_

#### 4.2.3 Altre trascrizioni: *Nessuna.*

#### 4.2.4 Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

Si rimanda all'allegato 280.

Si precisa che risulta sussistere contratto preliminare di compravendita trascritto a Torino 2 il 27/07/2023 ai nn. 33312/25402 con atto a rogito Notaio Maria Concetta Filippone del 24/07/2023 rep. 217874/9611 a favore di \_\_\_\_\_, ricomprendente, tra l'altro, l'immobile in oggetto.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Gestione ordinaria: € 6,36

Si precisa inoltre che:

- le spese condominiali, attinenti come per legge agli ultimi due anni, sono state desunte dalla comunicazione pervenuta in data 12/09/2024 dall'amministratore condominiale (allegato 7);
- in considerazione delle tempistiche di trasferimento e delle disposizioni di attuazione del Codice Civile, chiunque intenda partecipare alla vendita, nella sua immediatezza, dovrà in ogni caso preliminarmente verificare la situazione debitoria sia attuale che pregressa, fermo restando che anche le eventuali pendenze che verranno computate dall'amministratore successivamente alla data suddetta resteranno a esclusivo carico dell'acquirente;
- le spese di cancellazione trascrizioni ed iscrizioni computate sono da intendersi indicative e non vincolanti in quanto tale importo sarà soggetto a variazione in considerazione del prezzo di aggiudicazione del bene;
- per quanto concerne i procedimenti giudiziari di cui al n. 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c. dalle informazioni assunte presso lo sportello del Ruolo Generale Contenziosi del Tribunale di Torino e dalle ispezioni ipotecarie eseguite a nome della società esecutata, risulta quanto prodotto nell'allegato 9.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Alla data di trascrizione del pignoramento (29/12/2023), l'immobile in oggetto risultava in capo per la piena proprietà alla società \_\_\_\_\_, in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Giuseppe Tomaselli di Torino del 17/11/2005 rep. 453743, trascritto a Torino 2 il 29/11/2005 ai nn. 57438/36318 (allegato 10), con il quale acquisiva la proprietà dell'area sulla quale edificava direttamente il compendio ricomprendente l'unità in questione.

Dante causa

, proprietaria in  
forza di atto di devoluzione - atto amministrativo del 19/06/2000 rep. 181, trascritto a Torino 2 il  
09/12/2003 ai nn. 55881/37385.

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1 PRATICHE EDILIZIE:**

Dagli accertamenti esperiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Chieri, il compendio immobiliare ricomprensente l'immobile in questione risulta edificato in forza di Permesso di Costruire n. 182/2006 del 15/10/2007 nonché successiva Denuncia di Inizio Attività in variante 54/2010 prot. 3756 del 05/02/2010.

Si precisa inoltre che l'agibilità è da intendersi attestata a partire dal 29/01/2012, come da dichiarazione del Comune di Chieri in data 13/09/2012.

Si rimanda all'allegato 11.

### **7.2 SITUAZIONE URBANISTICA:**

Dalla disamina della documentazione urbanistica disponibile sul sito internet del Comune di Chieri, il compendio ricomprensente l'immobile in questione risulta ricadere in Area Normativa Cr29 - aree di completamento come definite all'art. 13 punto f l.r. 56/77.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

**8.1 CONFORMITÀ EDILIZIA:** NESSUNA DIFFORMITÀ

**8.2 CONFORMITÀ CATASTALE:** NESSUNA DIFFORMITÀ

**8.3 CONFORMITÀ URBANISTICA:** NESSUNA DIFFORMITÀ

**8.4 CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:** NESSUNA DIFFORMITÀ

IMMOBILE IN CHERI (TO), VIA GIACINTO GIORDANO 5-VIALE DELLA REPUBBLICA 12

## AUTORIMESSA PRIVATA PER LA PIENA PROPRIETÀ

in Chieri (TO)

con accesso carraio da Via Giacinto Giordano n. 5 e Viale della Repubblica n. 12

- al piano interrato, **autorimessa privata** alle coerenze: corsia di manovra, autorimessa sub. 73, autorimessa sub. 58, autorimessa sub. 75, salvo altre.

Identificazione catastale:

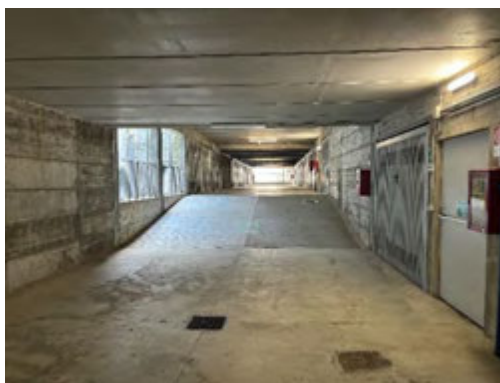
- foglio 52 particella 879 sub. 74 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 16 m<sup>2</sup>, rendita 85,94 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 5 - Viale della Repubblica n. 12, piano: S1; intestato  
proprietà 1000/1000.

Si rimanda all'allegato 279.

DESCRIZIONE:

L'unità in questione, posta al piano interrato, è parte di più ampio compendio residenziale elevato a 4 piani fuori terra, posto in zona periferica dotata dei principali servizi comunali, la cui costruzione risulta ultimata nel 2010, avente accesso carraio dal civico 5 della Via Giacinto Giordano e dal civico 12 del Viale della Repubblica, presenta sinteticamente le seguenti caratteristiche: struttura portante in c.a.; accesso da cancello automatizzato in profilati di ferro, nonché dai diversi vani scala, anche tramite ascensore.

Stato manutentivo buono.



580

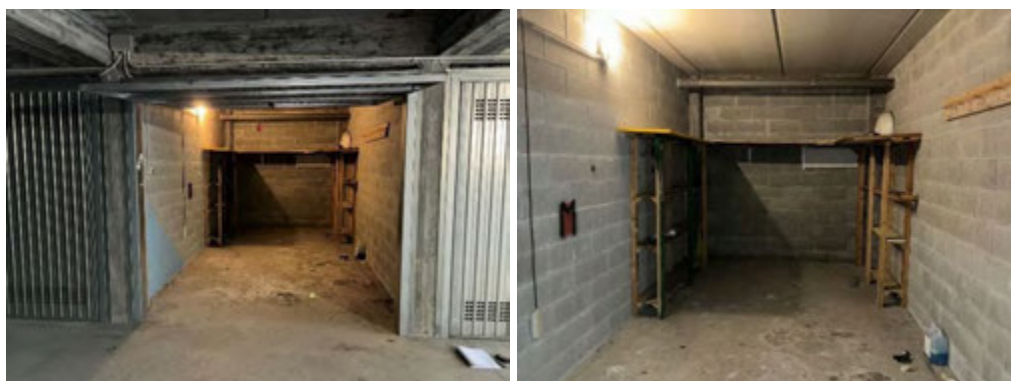
Relazione estimativa di Consulenza Tecnica d'Ufficio

Procedura esecutiva n. 2/2024 R.G.E.

promossa da:

contro:

In merito all'autorimessa si riferisce sinteticamente quanto segue: accesso da portone basculante in lamiera zincata; pavimentazione in battuto di cemento liscio; pareti al grezzo in blocchi di cls; impianto elettrico intubato e graffiato a muro; assenza di ulteriori impianti.  
Stato manutentivo: buono.



Per una migliore comprensione si rimanda alla documentazione fotografica (allegato 281).

CLASSE ENERGETICA:

Dagli accertamenti effettuati presso il Sistema Informativo per la Prestazione Energetica degli Edifici della Regione Piemonte, non risultano sussistere Attestati di Prestazione Energetica.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Tenuto conto del contenuto della presente relazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della consistenza superficiale dei beni da ritenersi indicativa e non vincolante, come desumibile dalla visura catastale, del corrente stato occupazionale, dell'andamento del mercato immobiliare, delle indagini condotte, delle caratteristiche tecnico-costruttive e manutentive (vetustà, qualità e stato), delle risultanze emerse dagli accertamenti eseguiti presso i pubblici uffici e sulla località, della sussistenza delle già citate convenzioni edilizie, si ritiene di procedere alla determinazione del più probabile valore attuale di mercato del bene eseguito in via prudentiale, adottando un criterio di stima sintetico-comparativo, come segue:

mq. 17,00 x €/mq. 700,00 = 11.900,00 (undicimilanovecento/00)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **€ 11.900,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La perizia è svolta con riserva:

- sugli eventuali vizi e/o difetti occulti, non rilevabili da semplici sopralluoghi nei tempi a disposizione;
- sulla conformità normativa di tutti gli impianti;
- sulla interpretazione di tutte le normative urbanistico edilizie comunali qualora sia assente un progetto da esaminare.

Inoltre il valore finale assegnato deve intendersi nello stato di fatto e di diritto in cui il bene attualmente si trova, comprensivo di accessori e pertinenze, a corpo e non a misura, come visto e piaciuto con annessi diritti, azioni, ragioni, vincoli e servitù attive e passive, fissi ed infissi, annessi e connessi, salvo migliori e più esatti confini e dati catastali, fermo restando che chiunque intenda partecipare alla vendita giudiziaria, dovrà preventivamente verificare a propria cura e spese lo stato dei luoghi e locativo, la situazione tecnico-giuridico amministrativa senza poter vantare, a seguito di un eventuale trasferimento, qualsivoglia diritto o rivalsa nei confronti della procedura e dei suoi professionisti.

### VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

Autorimessa € 11.900,00

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap. 8): € 0,00

Si precisa che nel caso di specie non si applica alcuna riduzione di valore, in quanto le spese condominiali insolute sono già state decurtate ed ulteriori voci quali esemplificativamente: differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, assenza di garanzia per vizi, immediatezza vendita, ecc..., tengono già in debito conto delle determinazioni estimative qui assunte e della tipologia di vendita giudiziaria

€ 0,00

Spese di cancellazione trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: € 623,00

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art 568 c.p.c.: € 6,36

Riduzione per arrotondamento: € 270,64

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova

€ 11.000,00

## LOTTO 72

### 1. IDENTIFICAZIONE BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

#### PER LA PIENA PROPRIETÀ

in Chieri (TO)

con accesso carraio da Via Giacinto Giordano n. 5 e Viale della Repubblica n. 12

- al piano interrato, **autorimessa privata** alle coerenze: corsia di manovra, vano scala, corridoio comune, autorimessa sub. 79, salvo altre.

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 879 sub. 78 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 15 m<sup>2</sup>, rendita 80,57 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 5 - Viale della Repubblica n. 12, piano: S1; intestato , proprietà 1000/1000.

Si rimanda all'allegato 282.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza catastale complessiva: 16,00 m<sup>2</sup>

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto  
in cui si trova: € 11.200,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto  
e di diritto in cui si trova: € 10.500,00

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Dagli accertamenti esperiti presso l'Agenzia delle Entrate (allegato 1), alla data del 04/07/2024 non risultavano sussistere contratti di locazione aventi ad oggetto specificatamente l'unità in questione.

In considerazione di ciò, in data 29/07/2024 il Custode Giudiziario provvedeva ad esperire accesso forzoso con conseguente sostituzione delle serrature, al fine di visionare internamente l'unità immobiliare, che si presentava ingombra di scatoloni, manufatti vari e arredi.

Resta inteso che quanto sopra accertato è riferito alla data della verifica e pertanto, considerate le tempistiche della vendita, chiunque intenda partecipare all'asta dovrà assumere le opportune informazioni per il tramite del Custode Giudiziario.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### GRAVAMI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO

Sulla scorta degli elementi acquisiti presso l'Archivio di Stato e l'Ufficio Territoriale di Torino - Sezione Catasto Terreni, esaminata in epoca successiva la "Relazione sulle ricerche per la destinazione dei beni del Comune di Chieri (applicazione legge sugli usi civici)" presso il Commissariato per la liquidazione degli usi civici per il Piemonte, Liguria e Valle d'Aosta e della visura del sito della Regione Piemonte l'immobile esecutato non è gravato da censo, livello o uso civico.

#### **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 provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

**Convenzione edilizia** a rogito Notaio Giovanna Ioli di Torino del 18/04/2005 rep. 51306/18652, trascritta a Torino 2 il 16/05/2005 ai nn. 22552/14517 (allegato 2), tra il Comune di Chieri e l'Azienda Sanitaria Locale (A.S.L.) n. 8 ai sensi degli articoli 43 e 45 della L.R. n. 56 del 05/12/1977 e s.m.i., avente ad oggetto il Piano Esecutivo Convenzionato su terreni ubicati nel Comune di Chieri. Si precisa che con il medesimo atto la A.S.L. n. 8 ha ceduto gratuitamente al Comune di Chieri le aree a servizio dei lotti edificabili, individuate ai fini del rispetto degli standards di legge e necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

**Convenzione integrativa** alla suddetta convenzione a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21.09.2007 rep. 55824/21261, trascritta a Torino 2 il 11.10.2007 ai nn. 54800/32220 (allegato 3), tra il Comune di Chieri e la società eseguita unitamente ad altro soggetto attuatore.

**Convenzione edilizia** a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21.09.2007 rep. 55825/21262, trascritta a Torino 2 il 11.10.2007 ai nn. 54801/32221 (allegato 4), tra il Comune di Chieri e la società eseguita, ai sensi degli articoli 17 e 18 del D.P.R. 380/2001, relativa alla realizzazione di interventi di edilizia convenzionata per abitazione, avente validità di anni 20 dalla data di stipulazione.

Si precisa che, ai sensi dell'art. 11, a seguito di trasferimento della proprietà la parte acquirente, e successivamente i suoi eventuali aventi causa, subentra nella posizione giuridica della società eseguita concessionaria relativamente a tutti i diritti, oneri ed obblighi nascenti dalla medesima convenzione, con esclusione solamente di quelli relativi agli articoli 2, 3, 4, 5, 7 et 12.

Resta inteso che, nell'ambito della presente procedura esecutiva, il prezzo determinato non risulta vincolato ai sensi della suddetta convenzione, fermo restando che nel caso in cui l'acquirente alienasse a sua volta l'immobile entro la data di validità, questi dovrà strettamente attenersi a quanto ivi contenuto.

**Regolamento di condominio** depositato con atto a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21/12/2010 rep. 60656/24724, registrato a Torino il 12/01/2011 al n. 845 (allegato 5).

Dalla disamina di detto documento, non sono previsti specifici vincoli attinenti all'immobile in questione.

Si precisa altresì che i suddetti atti devono intendersi qui integralmente trascritti.

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

4.2.1 *Iscrizioni:*

**Ipoteca volontaria**, iscritta il 03/04/2008 a Torino 2 ai nn. 16591/3326, a favore  
, contro

Importo ipoteca: € 21.800.000,00.

Importo capitale: € 10.900.000,00.



**Ipoteca conc. amministrativa/riscossione**, iscritta il 19/11/2021 a Torino 2 ai nn. 52115/9092, a favore \_\_\_\_\_, contro \_\_\_\_\_

Importo ipoteca: € 425.397,06.  
Importo capitale: € 212.698,53.

#### 4.2.2 *Pignoramenti:*

**Pignoramento**, trascritto il 29/12/2023 a Torino 2 ai nn. 53747/40801, a favore di \_\_\_\_\_, contro \_\_\_\_\_

#### 4.2.3 *Altre trascrizioni: Nessuna.*

#### 4.2.4 *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

Si rimanda all'allegato 283.

Si precisa che risulta sussistere contratto preliminare di compravendita trascritto a Torino 2 il 27/07/2023 ai nn. 33312/25402 con atto a rogito Notaio Maria Concetta Filippone del 24/07/2023 rep. 217874/9611 a favore di \_\_\_\_\_, ricomprendente, tra l'altro, l'immobile in oggetto.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Gestione ordinaria: € 5,42

Si precisa inoltre che:

- le spese condominiali, attinenti come per legge agli ultimi due anni, sono state desunte dalla comunicazione pervenuta in data 12/09/2024 dall'amministratore condominiale (allegato 7);
- in considerazione delle tempistiche di trasferimento e delle disposizioni di attuazione del Codice Civile, chiunque intenda partecipare alla vendita, nella sua immediatezza, dovrà in ogni caso preliminarmente verificare la situazione debitoria sia attuale che pregressa, fermo restando che anche le eventuali pendenze che verranno computate dall'amministratore successivamente alla data suddetta resteranno a esclusivo carico dell'acquirente;
- le spese di cancellazione trascrizioni ed iscrizioni computate sono da intendersi indicative e non vincolanti in quanto tale importo sarà soggetto a variazione in considerazione del prezzo di aggiudicazione del bene;
- per quanto concerne i procedimenti giudiziari di cui al n. 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c. dalle informazioni assunte presso lo sportello del Ruolo Generale Contenziosi del Tribunale di Torino e dalle ispezioni ipotecarie eseguite a nome della società esecutata, risulta quanto prodotto nell'allegato 9.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Alla data di trascrizione del pignoramento (29/12/2023), l'immobile in oggetto risultava in capo per la piena proprietà alla società \_\_\_\_\_, in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Giuseppe Tomaselli di Torino del 17/11/2005 rep. 453743, trascritto a Torino 2 il 29/11/2005 ai nn. 57438/36318 (allegato 10), con il quale acquisiva la proprietà dell'area sulla quale edificava direttamente il compendio ricomprendente l'unità in questione.

Dante causa

, proprietaria in  
forza di atto di devoluzione - atto amministrativo del 19/06/2000 rep. 181, trascritto a Torino 2 il  
09/12/2003 ai nn. 55881/37385.

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1 PRATICHE EDILIZIE:**

Dagli accertamenti esperiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Chieri, il compendio immobiliare ricomprensente l'immobile in questione risulta edificato in forza di Permesso di Costruire n. 182/2006 del 15/10/2007 nonché successiva Denuncia di Inizio Attività in variante 54/2010 prot. 3756 del 05/02/2010.

Si precisa inoltre che l'agibilità è da intendersi attestata a partire dal 29/01/2012, come da dichiarazione del Comune di Chieri in data 13/09/2012.

Si rimanda all'allegato 11.

### **7.2 SITUAZIONE URBANISTICA:**

Dalla disamina della documentazione urbanistica disponibile sul sito internet del Comune di Chieri, il compendio ricomprensente l'immobile in questione risulta ricadere in Area Normativa Cr29 - aree di completamento come definite all'art. 13 punto f l.r. 56/77.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

**8.1 CONFORMITÀ EDILIZIA:** NESSUNA DIFFORMITÀ

**8.2 CONFORMITÀ CATASTALE:** NESSUNA DIFFORMITÀ

**8.3 CONFORMITÀ URBANISTICA:** NESSUNA DIFFORMITÀ

**8.4 CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:** NESSUNA DIFFORMITÀ

IMMOBILE IN CHERI (TO), VIA GIACINTO GIORDANO 5-VIALE DELLA REPUBBLICA 12

## AUTORIMESSA PRIVATA PER LA PIENA PROPRIETÀ

**in Chieri (TO)**

**con accesso carraio da Via Giacinto Giordano n. 5 e Viale della Repubblica n. 12**

- al piano interrato, **autorimessa privata** alle coerenze: corsia di manovra, vano scala, corridoio comune, autorimessa sub. 79, salvo altre.

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 879 sub. 78 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 15 m<sup>2</sup>, rendita 80,57 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 5 - Viale della Repubblica n. 12, piano: S1; intestato proprietà 1000/1000.

Si rimanda all'allegato 282.

DESCRIZIONE:

L'unità in questione, posta al piano interrato, è parte di più ampio compendio residenziale elevato a 4 piani fuori terra, posto in zona periferica dotata dei principali servizi comunali, la cui costruzione risulta ultimata nel 2010, avente accesso carraio dal civico 5 della Via Giacinto Giordano e dal civico 12 del Viale della Repubblica, presenta sinteticamente le seguenti caratteristiche: struttura portante in c.a.; accesso da cancello automatizzato in profilati di ferro, nonché dai diversi vani scala, anche tramite ascensore.

Stato manutentivo buono.



587

Relazione estimativa di Consulenza Tecnica d'Ufficio

Procedura esecutiva n. 2/2024 R.G.E.

promossa da:

contro:

In merito all'autorimessa si riferisce sinteticamente quanto segue: accesso da portone basculante in lamiera zincata; pavimentazione in battuto di cemento liscio; pareti al grezzo in blocchi di cls; impianto elettrico intubato e graffato a muro; assenza di ulteriori impianti.  
Stato manutentivo: buono.



Per una migliore comprensione si rimanda alla documentazione fotografica (allegato 284).

CLASSE ENERGETICA:

Dagli accertamenti effettuati presso il Sistema Informativo per la Prestazione Energetica degli Edifici della Regione Piemonte, non risultano sussistere Attestati di Prestazione Energetica.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Tenuto conto del contenuto della presente relazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della consistenza superficiale dei beni da ritenersi indicativa e non vincolante, come desumibile dalla visura catastale, del corrente stato occupazionale, dell'andamento del mercato immobiliare, delle indagini condotte, delle caratteristiche tecnico-costruttive e manutentive (vetustà, qualità e stato), delle risultanze emerse dagli accertamenti eseguiti presso i pubblici uffici e sulla località, della sussistenza delle già citate convenzioni edilizie, si ritiene di procedere alla determinazione del più probabile valore attuale di mercato del bene eseguito in via prudenziale, adottando un criterio di stima sintetico-comparativo, come segue:

mq. 16,00 x €/mq. 700,00 = 11.200,00 (undicimiladuecento/00)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **€ 11.200,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La perizia è svolta con riserva:

- sugli eventuali vizi e/o difetti occulti, non rilevabili da semplici sopralluoghi nei tempi a disposizione;
- sulla conformità normativa di tutti gli impianti;
- sulla interpretazione di tutte le normative urbanistico edilizie comunali qualora sia assente un progetto da esaminare.

Inoltre il valore finale assegnato deve intendersi nello stato di fatto e di diritto in cui il bene attualmente si trova, comprensivo di accessori e pertinenze, a corpo e non a misura, come visto e piaciuto con annessi diritti, azioni, ragioni, vincoli e servitù attive e passive, fissi ed infissi, annessi e connessi, salvo migliori e più esatti confini e dati catastali, fermo restando che chiunque intenda partecipare alla vendita giudiziaria, dovrà preventivamente verificare a propria cura e spese lo stato dei luoghi e locativo, la situazione tecnico-giuridico amministrativa senza poter vantare, a seguito di un eventuale trasferimento, qualsivoglia diritto o rivalsa nei confronti della procedura e dei suoi professionisti.

### VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

Autorimessa € 11.200,00

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap. 8): € 0,00

Si precisa che nel caso di specie non si applica alcuna riduzione di valore, in quanto le spese condominiali insolute sono già state decurtate ed ulteriori voci quali esemplificativamente: differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, assenza di garanzia per vizi, immediatezza vendita, ecc..., tengono già in debito conto delle determinazioni estimative qui assunte e della tipologia di vendita giudiziaria

€ 0,00

Spese di cancellazione trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: € 623,00

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art 568 c.p.c.: € 5,42

Riduzione per arrotondamento: € 71,58

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova

€ 10.500,00

## LOTTO 73

### 1. IDENTIFICAZIONE BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

#### PER LA PIENA PROPRIETÀ

in Chieri (TO)

con accesso carraio da Via Giacinto Giordano n. 5 e Viale della Repubblica n. 12

- al piano interrato, **autorimessa privata** alle coerenze: corsia di manovra, corridoio comune, intercapedine, terrapieno, salvo altre.

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 879 sub. 84 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 18 m<sup>2</sup>, rendita 96,68 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 5 - Viale della Repubblica n. 12, piano: S1; intestato , proprietà 1000/1000.

Si rimanda all'allegato 285.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza catastale complessiva: 19,00 m<sup>2</sup>

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto  
in cui si trova: € 13.300,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto  
e di diritto in cui si trova: € 12.500,00

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Dagli accertamenti esperiti presso l'Agenzia delle Entrate (allegato 1), alla data del 04/07/2024 non risultavano sussistere contratti di locazione aventi ad oggetto specificatamente l'unità in questione.

In considerazione di ciò, in data 29/07/2024 il Custode Giudiziario provvedeva ad esperire accesso forzoso con conseguente sostituzione delle serrature, al fine di visionare internamente l'unità immobiliare, che si presentava libera da cose.

Resta inteso che quanto sopra accertato è riferito alla data della verifica e pertanto, considerate le tempistiche della vendita, chiunque intenda partecipare all'asta dovrà assumere le opportune informazioni per il tramite del Custode Giudiziario.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### GRAVAMI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO

Sulla scorta degli elementi acquisiti presso l'Archivio di Stato e l'Ufficio Territoriale di Torino - Sezione Catasto Terreni, esaminata in epoca successiva la "Relazione sulle ricerche per la destinazione dei beni del Comune di Chieri (applicazione legge sugli usi civici)" presso il Commissariato per la liquidazione degli usi civici per il Piemonte, Liguria e Valle d'Aosta e della visura del sito della Regione Piemonte l'immobile esecutato non è gravato da censo, livello o uso civico.

#### **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 provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

**Convenzione edilizia** a rogito Notaio Giovanna Ioli di Torino del 18/04/2005 rep. 51306/18652, trascritta a Torino 2 il 16/05/2005 ai nn. 22552/14517 (allegato 2), tra il Comune di Chieri e l'Azienda Sanitaria Locale (A.S.L.) n. 8 ai sensi degli articoli 43 e 45 della L.R. n. 56 del 05/12/1977 e s.m.i., avente ad oggetto il Piano Esecutivo Convenzionato su terreni ubicati nel Comune di Chieri. Si precisa che con il medesimo atto la A.S.L. n. 8 ha ceduto gratuitamente al Comune di Chieri le aree a servizio dei lotti edificabili, individuate ai fini del rispetto degli standards di legge e necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

**Convenzione integrativa** alla suddetta convenzione a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21.09.2007 rep. 55824/21261, trascritta a Torino 2 il 11.10.2007 ai nn. 54800/32220 (allegato 3), tra il Comune di Chieri e la società eseguita unitamente ad altro soggetto attuatore.

**Convenzione edilizia** a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21.09.2007 rep. 55825/21262, trascritta a Torino 2 il 11.10.2007 ai nn. 54801/32221 (allegato 4), tra il Comune di Chieri e la società eseguita, ai sensi degli articoli 17 e 18 del D.P.R. 380/2001, relativa alla realizzazione di interventi di edilizia convenzionata per abitazione, avente validità di anni 20 dalla data di stipulazione.

Si precisa che, ai sensi dell'art. 11, a seguito di trasferimento della proprietà la parte acquirente, e successivamente i suoi eventuali aventi causa, subentra nella posizione giuridica della società eseguita concessionaria relativamente a tutti i diritti, oneri ed obblighi nascenti dalla medesima convenzione, con esclusione solamente di quelli relativi agli articoli 2, 3, 4, 5, 7 et 12.

Resta inteso che, nell'ambito della presente procedura esecutiva, il prezzo determinato non risulta vincolato ai sensi della suddetta convenzione, fermo restando che nel caso in cui l'acquirente alienasse a sua volta l'immobile entro la data di validità, questi dovrà strettamente attenersi a quanto ivi contenuto.

**Regolamento di condominio** depositato con atto a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21/12/2010 rep. 60656/24724, registrato a Torino il 12/01/2011 al n. 845 (allegato 5).

Dalla disamina di detto documento, non sono previsti specifici vincoli attinenti all'immobile in questione.

Si precisa altresì che i suddetti atti devono intendersi qui integralmente trascritti.

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

4.2.1 *Iscrizioni:*

**Ipoteca volontaria**, iscritta il 03/04/2008 a Torino 2 ai nn. 16591/3326, a favore  
, contro

Importo ipoteca: € 21.800.000,00.

Importo capitale: € 10.900.000,00.

**Ipoteca conc. amministrativa/riscossione**, iscritta il 19/11/2021 a Torino 2 ai nn. 52115/9092, a favore \_\_\_\_\_, contro \_\_\_\_\_

Importo ipoteca: € 425.397,06.  
Importo capitale: € 212.698,53.

4.2.2 *Pignoramenti:*

**Pignoramento**, trascritto il 29/12/2023 a Torino 2 ai nn. 53747/40801, a favore \_\_\_\_\_, contro \_\_\_\_\_

4.2.3 *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4 *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

Si rimanda all'allegato 286.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Gestione ordinaria: € 6,78

Si precisa inoltre che:

- le spese condominiali, attinenti come per legge agli ultimi due anni, sono state desunte dalla comunicazione pervenuta in data 12/09/2024 dall'amministratore condominiale (allegato 7);
- in considerazione delle tempistiche di trasferimento e delle disposizioni di attuazione del Codice Civile, chiunque intenda partecipare alla vendita, nella sua immediatezza, dovrà in ogni caso preliminarmente verificare la situazione debitoria sia attuale che pregressa, fermo restando che anche le eventuali pendenze che verranno computate dall'amministratore successivamente alla data suddetta resteranno a esclusivo carico dell'acquirente;
- le spese di cancellazione trascrizioni ed iscrizioni computate sono da intendersi indicative e non vincolanti in quanto tale importo sarà soggetto a variazione in considerazione del prezzo di aggiudicazione del bene;
- per quanto concerne i procedimenti giudiziari di cui al n. 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c. dalle informazioni assunte presso lo sportello del Ruolo Generale Contenziosi del Tribunale di Torino e dalle ispezioni ipotecarie eseguite a nome della società esecutata, risulta quanto prodotto nell'allegato 9.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Alla data di trascrizione del pignoramento (29/12/2023), l'immobile in oggetto risultava in capo per la piena proprietà alla società \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_, in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Giuseppe Tomaselli di Torino del 17/11/2005 rep. 453743, trascritto a Torino 2 il 29/11/2005 ai nn. 57438/36318 (allegato 10), con il quale acquisiva la proprietà dell'area sulla quale edificava direttamente il compendio ricomprendente l'unità in questione.

### Dante causa

\_\_\_\_\_, proprietaria in forza di atto di devoluzione - atto amministrativo del 19/06/2000 rep. 181, trascritto a Torino 2 il 09/12/2003 ai nn. 55881/37385.



## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1 PRATICHE EDILIZIE:**

Dagli accertamenti esperiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Chieri, il compendio immobiliare ricomprensente l'immobile in questione risulta edificato in forza di Permesso di Costruire n. 182/2006 del 15/10/2007 nonché successiva Denuncia di Inizio Attività in variante 54/2010 prot. 3756 del 05/02/2010.

Si precisa inoltre che l'agibilità è da intendersi attestata a partire dal 29/01/2012, come da dichiarazione del Comune di Chieri in data 13/09/2012.

Si rimanda all'allegato 11.

### **7.2 SITUAZIONE URBANISTICA:**

Dalla disamina della documentazione urbanistica disponibile sul sito internet del Comune di Chieri, il compendio ricomprensente l'immobile in questione risulta ricadere in Area Normativa Cr29 - aree di completamento come definite all'art. 13 punto f.l.r. 56/77.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

**8.1 CONFORMITÀ EDILIZIA:** **NESSUNA DIFFORMITÀ**

**8.2 CONFORMITÀ CATASTALE:** **NESSUNA DIFFORMITÀ**

**8.3 CONFORMITÀ URBANISTICA:** **NESSUNA DIFFORMITÀ**

**8.4 CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:** **NESSUNA DIFFORMITÀ**

IMMOBILE IN CHERI (TO), VIA GIACINTO GIORDANO 5-VIALE DELLA REPUBBLICA 12

## AUTORIMESSA PRIVATA PER LA PIENA PROPRIETÀ

in Chieri (TO)

con accesso carraio da Via Giacinto Giordano n. 5 e Viale della Repubblica n. 12

- al piano interrato, **autorimessa privata** alle coerenze: corsia di manovra, corridoio comune, intercapedine, terrapieno, salvo altre.

Identificazione catastale:

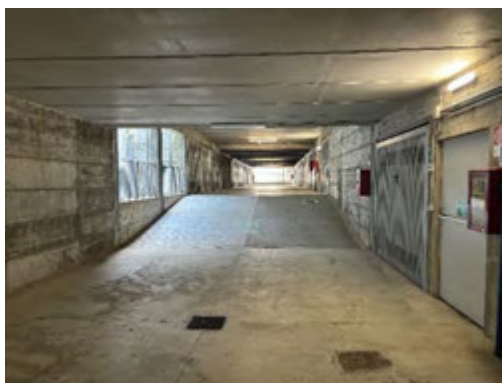
- foglio 52 particella 879 sub. 84 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 18 m<sup>2</sup>, rendita 96,68 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 5 - Viale della Repubblica n. 12, piano: S1; intestato  
proprietà 1000/1000.

Si rimanda all'allegato 285.

DESCRIZIONE:

L'unità in questione, posta al piano interrato, è parte di più ampio compendio residenziale elevato a 4 piani fuori terra, posto in zona periferica dotata dei principali servizi comunali, la cui costruzione risulta ultimata nel 2010, avente accesso carraio dal civico 5 della Via Giacinto Giordano e dal civico 12 del Viale della Repubblica, presenta sinteticamente le seguenti caratteristiche: struttura portante in c.a.; accesso da cancello automatizzato in profilati di ferro, nonché dai diversi vani scala, anche tramite ascensore.

Stato manutentivo buono.



594

In merito all'autorimessa si riferisce sinteticamente quanto segue: accesso da portone basculante in lamiera zincata; pavimentazione in battuto di cemento liscio; pareti al grezzo in blocchi di cls; impianto elettrico intubato e graffiato a muro; assenza di ulteriori impianti.  
Stato manutentivo: buono.



Per una migliore comprensione si rimanda alla documentazione fotografica (allegato 287).

CLASSE ENERGETICA:

Dagli accertamenti effettuati presso il Sistema Informativo per la Prestazione Energetica degli Edifici della Regione Piemonte, non risultano sussistere Attestati di Prestazione Energetica.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Tenuto conto del contenuto della presente relazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della consistenza superficiale dei beni da ritenersi indicativa e non vincolante, come desumibile dalla visura catastale, del corrente stato occupazionale, dell'andamento del mercato immobiliare, delle indagini condotte, delle caratteristiche tecnico-costruttive e manutentive (vetustà, qualità e stato), delle risultanze emerse dagli accertamenti eseguiti presso i pubblici uffici e sulla località, della sussistenza delle già citate convenzioni edilizie, si ritiene di procedere alla determinazione del più probabile valore attuale di mercato del bene eseguito in via prudentiale, adottando un criterio di stima sintetico-comparativo, come segue:

mq. 19,00 x €/mq. 700,00 = 13.300,00 (tredicimilatrecento/00)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **€ 13.300,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La perizia è svolta con riserva:

- sugli eventuali vizi e/o difetti occulti, non rilevabili da semplici sopralluoghi nei tempi a disposizione;
- sulla conformità normativa di tutti gli impianti;
- sulla interpretazione di tutte le normative urbanistico edilizie comunali qualora sia assente un progetto da esaminare.

Inoltre il valore finale assegnato deve intendersi nello stato di fatto e di diritto in cui il bene attualmente si trova, comprensivo di accessori e pertinenze, a corpo e non a misura, come visto e piaciuto con annessi diritti, azioni, ragioni, vincoli e servitù attive e passive, fissi ed infissi, annessi e connessi, salvo migliori e più esatti confini e dati catastali, fermo restando che chiunque intenda partecipare alla vendita giudiziaria, dovrà preventivamente verificare a propria cura e spese lo stato dei luoghi e locativo, la situazione tecnico-giuridico amministrativa senza poter vantare, a seguito di un eventuale trasferimento, qualsivoglia diritto o rivalsa nei confronti della procedura e dei suoi professionisti.

### VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

Autorimessa € 13.300,00

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap. 8): € 0,00

Si precisa che nel caso di specie non si applica alcuna riduzione di valore, in quanto le spese condominiali insolute sono già state decurtate ed ulteriori voci quali esemplificativamente: differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, assenza di garanzia per vizi, immediatezza vendita, ecc..., tengono già in debito conto delle determinazioni estimative qui assunte e della tipologia di vendita giudiziaria

€ 0,00

Spese di cancellazione trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: € 623,00

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art 568 c.p.c.: € 6,78

Riduzione per arrotondamento: € 170,22

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova

€ 12.500,00

## LOTTO 74

### 1. IDENTIFICAZIONE BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

#### PER LA PIENA PROPRIETÀ

in Chieri (TO)

con accesso carraio da Via Giacinto Giordano n. 5 e Viale della Repubblica n. 12

- al piano interrato, **autorimessa privata** alle coerenze: corsia di manovra, autorimessa sub. 86, corridoio comune, vano scala, salvo altre.

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 879 sub. 87 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 17 m<sup>2</sup>, rendita 91,31 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 5 - Viale della Repubblica n. 12, piano: S1; intestato , proprietà 1000/1000.

Si rimanda all'allegato 288.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza catastale complessiva: 18,00 m<sup>2</sup>

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto  
in cui si trova: € 12.600,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto  
e di diritto in cui si trova: € 11.500,00

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Fermo restando che dagli accertamenti esperiti presso l'Agenzia delle Entrate a nome della debitrice in qualità di dante causa non risultano sussistere contratti di locazione aventi ad oggetto specificatamente l'immobile in questione (allegato 1), al momento del sopralluogo questo risultava occupato senza titolo da

Resta inteso che quanto sopra accertato è riferito alla data della verifica e pertanto, considerate le tempistiche della vendita, chiunque intenda partecipare all'asta dovrà assumere le opportune informazioni per il tramite del Custode Giudiziario.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### GRAVAMI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO

Sulla scorta degli elementi acquisiti presso l'Archivio di Stato e l'Ufficio Territoriale di Torino - Sezione Catasto Terreni, esaminata in epoca successiva la "Relazione sulle ricerche per la destinazione dei beni del Comune di Chieri (applicazione legge sugli usi civici)" presso il Commissariato per la liquidazione degli usi civici per il Piemonte, Liguria e Valle d'Aosta e della visura del sito della Regione Piemonte l'immobile esecutato non è gravato da censo, livello o uso civico.

#### **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 provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

**Convenzione edilizia** a rogito Notaio Giovanna Ioli di Torino del 18/04/2005 rep. 51306/18652, trascritta a Torino 2 il 16/05/2005 ai nn. 22552/14517 (allegato 2), tra il Comune di Chieri e l'Azienda Sanitaria Locale (A.S.L.) n. 8 ai sensi degli articoli 43 e 45 della L.R. n. 56 del 05/12/1977 e s.m.i., avente ad oggetto il Piano Esecutivo Convenzionato su terreni ubicati nel Comune di Chieri. Si precisa che con il medesimo atto la A.S.L. n. 8 ha ceduto gratuitamente al Comune di Chieri le aree a servizio dei lotti edificabili, individuate ai fini del rispetto degli standards di legge e necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

**Convenzione integrativa** alla suddetta convenzione a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21.09.2007 rep. 55824/21261, trascritta a Torino 2 il 11.10.2007 ai nn. 54800/32220 (allegato 3), tra il Comune di Chieri e la società eseguita unitamente ad altro soggetto attuatore.

**Convenzione edilizia** a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21.09.2007 rep. 55825/21262, trascritta a Torino 2 il 11.10.2007 ai nn. 54801/32221 (allegato 4), tra il Comune di Chieri e la società eseguita, ai sensi degli articoli 17 e 18 del D.P.R. 380/2001, relativa alla realizzazione di interventi di edilizia convenzionata per abitazione, avente validità di anni 20 dalla data di stipulazione.

Si precisa che, ai sensi dell'art. 11, a seguito di trasferimento della proprietà la parte acquirente, e successivamente i suoi eventuali aventi causa, subentra nella posizione giuridica della società eseguita concessionaria relativamente a tutti i diritti, oneri ed obblighi nascenti dalla medesima convenzione, con esclusione solamente di quelli relativi agli articoli 2, 3, 4, 5, 7 et 12.

Resta inteso che, nell'ambito della presente procedura esecutiva, il prezzo determinato non risulta vincolato ai sensi della suddetta convenzione, fermo restando che nel caso in cui l'acquirente alienasse a sua volta l'immobile entro la data di validità, questi dovrà strettamente attenersi a quanto ivi contenuto.

**Regolamento di condominio** depositato con atto a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21/12/2010 rep. 60656/24724, registrato a Torino il 12/01/2011 al n. 845 (allegato 5).

Dalla disamina di detto documento, non sono previsti specifici vincoli attinenti all'immobile in questione.

Si precisa altresì che i suddetti atti devono intendersi qui integralmente trascritti.

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

4.2.1 *Iscrizioni:*

**Ipoteca volontaria**, iscritta il 03/04/2008 a Torino 2 ai nn. 16591/3326, a favore  
, contro

Importo ipoteca: € 21.800.000,00.

Importo capitale: € 10.900.000,00.

**Ipoteca conc. amministrativa/riscossione**, iscritta il 19/11/2021 a Torino 2 ai nn. 52115/9092, a favore \_\_\_\_\_, contro \_\_\_\_\_

Importo ipoteca: € 425.397,06.  
Importo capitale: € 212.698,53.

#### 4.2.2 Pignoramenti:

**Pignoramento**, trascritto il 29/12/2023 a Torino 2 ai nn. 53747/40801, a favore di \_\_\_\_\_, contro \_\_\_\_\_

#### 4.2.3 Altre trascrizioni: *Nessuna.*

#### 4.2.4 Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

Si rimanda all'allegato 289.

Si precisa che risulta sussistere contratto preliminare di compravendita trascritto a Torino 2 il 27/07/2023 ai nn. 33312/25402 con atto a rogito Notaio Maria Concetta Filippone del 24/07/2023 rep. 217874/9611 a favore di \_\_\_\_\_, ricomprendente, tra l'altro, l'immobile in oggetto.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Gestione ordinaria: € 6,40

Si precisa inoltre che:

- le spese condominiali, attinenti come per legge agli ultimi due anni, sono state desunte dalla comunicazione pervenuta in data 12/09/2024 dall'amministratore condominiale (allegato 7);
- in considerazione delle tempistiche di trasferimento e delle disposizioni di attuazione del Codice Civile, chiunque intenda partecipare alla vendita, nella sua immediatezza, dovrà in ogni caso preliminarmente verificare la situazione debitoria sia attuale che pregressa, fermo restando che anche le eventuali pendenze che verranno computate dall'amministratore successivamente alla data suddetta resteranno a esclusivo carico dell'acquirente;
- le spese di cancellazione trascrizioni ed iscrizioni computate sono da intendersi indicative e non vincolanti in quanto tale importo sarà soggetto a variazione in considerazione del prezzo di aggiudicazione del bene;
- per quanto concerne i procedimenti giudiziari di cui al n. 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c. dalle informazioni assunte presso lo sportello del Ruolo Generale Contenziosi del Tribunale di Torino e dalle ispezioni ipotecarie eseguite a nome della società esecutata, risulta quanto prodotto nell'allegato 9.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Alla data di trascrizione del pignoramento (29/12/2023), l'immobile in oggetto risultava in capo per la piena proprietà alla società \_\_\_\_\_, in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Giuseppe Tomaselli di Torino del 17/11/2005 rep. 453743, trascritto a Torino 2 il 29/11/2005 ai nn. 57438/36318 (allegato 10), con il quale acquisiva la proprietà dell'area sulla quale edificava direttamente il compendio ricomprendente l'unità in questione.

Dante causa

, proprietaria in  
forza di atto di devoluzione - atto amministrativo del 19/06/2000 rep. 181, trascritto a Torino 2 il  
09/12/2003 ai nn. 55881/37385.

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1 PRATICHE EDILIZIE:**

Dagli accertamenti esperiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Chieri, il compendio immobiliare ricomprensente l'immobile in questione risulta edificato in forza di Permesso di Costruire n. 182/2006 del 15/10/2007 nonché successiva Denuncia di Inizio Attività in variante 54/2010 prot. 3756 del 05/02/2010.

Si precisa inoltre che l'agibilità è da intendersi attestata a partire dal 29/01/2012, come da dichiarazione del Comune di Chieri in data 13/09/2012.

Si rimanda all'allegato 11.

### **7.2 SITUAZIONE URBANISTICA:**

Dalla disamina della documentazione urbanistica disponibile sul sito internet del Comune di Chieri, il compendio ricomprensente l'immobile in questione risulta ricadere in Area Normativa Cr29 - aree di completamento come definite all'art. 13 punto f l.r. 56/77.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

**8.1 CONFORMITÀ EDILIZIA:** NESSUNA DIFFORMITÀ

**8.2 CONFORMITÀ CATASTALE:** NESSUNA DIFFORMITÀ

**8.3 CONFORMITÀ URBANISTICA:** NESSUNA DIFFORMITÀ

**8.4 CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:** NESSUNA DIFFORMITÀ



IMMOBILE IN CHERI (TO), VIA GIACINTO GIORDANO 5-VIALE DELLA REPUBBLICA 12

## AUTORIMESSA PRIVATA PER LA PIENA PROPRIETÀ

in Chieri (TO)

con accesso carraio da Via Giacinto Giordano n. 5 e Viale della Repubblica n. 12

- al piano interrato, **autorimessa privata** alle coerenze: corsia di manovra, autorimessa sub. 86, corridoio comune, vano scala, salvo altre.

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 879 sub. 87 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 17 m<sup>2</sup>, rendita 91,31 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 5 - Viale della Repubblica n. 12, piano: S1; intestato proprietà 1000/1000.

Si rimanda all'allegato 288.

DESCRIZIONE:

L'unità in questione, posta al piano interrato, è parte di più ampio compendio residenziale elevato a 4 piani fuori terra, posto in zona periferica dotata dei principali servizi comunali, la cui costruzione risulta ultimata nel 2010, avente accesso carraio dal civico 5 della Via Giacinto Giordano e dal civico 12 del Viale della Repubblica, presenta sinteticamente le seguenti caratteristiche: struttura portante in c.a.; accesso da cancello automatizzato in profilati di ferro, nonché dai diversi vani scala, anche tramite ascensore.

Stato manutentivo buono.



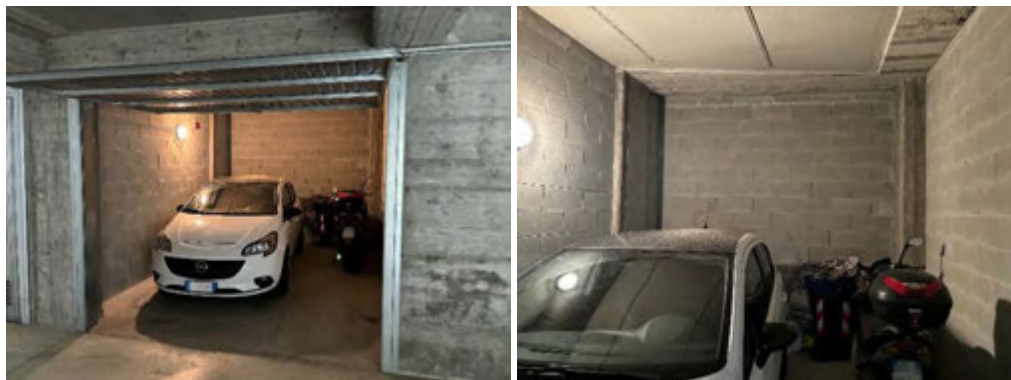
601

Relazione estimativa di Consulenza Tecnica d'Ufficio  
Procedura esecutiva n. 2/2024 R.G.E.

promossa da:

contro:

In merito all'autorimessa si riferisce sinteticamente quanto segue: accesso da portone basculante in lamiera zincata; pavimentazione in battuto di cemento liscio; pareti al grezzo in blocchi di cls; impianto elettrico intubato e graffato a muro; assenza di ulteriori impianti.  
Stato manutentivo: buono.



Per una migliore comprensione si rimanda alla documentazione fotografica (allegato 290).

CLASSE ENERGETICA:

Dagli accertamenti effettuati presso il Sistema Informativo per la Prestazione Energetica degli Edifici della Regione Piemonte, non risultano sussistere Attestati di Prestazione Energetica.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Tenuto conto del contenuto della presente relazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della consistenza superficiale dei beni da ritenersi indicativa e non vincolante, come desumibile dalla visura catastale, del corrente stato occupazionale, dell'andamento del mercato immobiliare, delle indagini condotte, delle caratteristiche tecnico-costruttive e manutentive (vetustà, qualità e stato), delle risultanze emerse dagli accertamenti eseguiti presso i pubblici uffici e sulla località, della sussistenza delle già citate convenzioni edilizie, si ritiene di procedere alla determinazione del più probabile valore attuale di mercato del bene eseguito in via prudentiale, adottando un criterio di stima sintetico-comparativo, come segue:

mq. 18,00 x €/mq. 700,00 = 12.600,00 (dodicimilaseicento/00)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **€ 12.600,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La perizia è svolta con riserva:

- sugli eventuali vizi e/o difetti occulti, non rilevabili da semplici sopralluoghi nei tempi a disposizione;
- sulla conformità normativa di tutti gli impianti;
- sulla interpretazione di tutte le normative urbanistico edilizie comunali qualora sia assente un progetto da esaminare.

Inoltre il valore finale assegnato deve intendersi nello stato di fatto e di diritto in cui il bene attualmente si trova, comprensivo di accessori e pertinenze, a corpo e non a misura, come visto e piaciuto con annessi diritti, azioni, ragioni, vincoli e servitù attive e passive, fissi ed infissi, annessi e connessi, salvo migliori e più esatti confini e dati catastali, fermo restando che chiunque intenda partecipare alla vendita giudiziaria, dovrà preventivamente verificare a propria cura e spese lo stato dei luoghi e locativo, la situazione tecnico-giuridico amministrativa senza poter vantare, a seguito di un eventuale trasferimento, qualsivoglia diritto o rivalsa nei confronti della procedura e dei suoi professionisti.

### VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

Autorimessa € **12.600,00**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap. 8): € **0,00**

Si precisa che nel caso di specie non si applica alcuna riduzione di valore, in quanto le spese condominiali insolute sono già state decurtate ed ulteriori voci quali esemplificativamente: differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, assenza di garanzia per vizi, immediatezza vendita, ecc..., tengono già in debito conto delle determinazioni estimative qui assunte e della tipologia di vendita giudiziaria

€ **0,00**

Spese di cancellazione trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: € **623,00**

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art 568 c.p.c.: € **6,40**

Riduzione per arrotondamento: € **470,60**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova

€ **11.500,00**

## LOTTO 75

### 1. IDENTIFICAZIONE BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

#### PER LA PIENA PROPRIETÀ

in Chieri (TO)

con accesso carraio da Via Giacinto Giordano n. 5 e Viale della Repubblica n. 12

- al piano interrato, **autorimessa privata** alle coerenze: corsia di manovra, vano scala, corridoio comune, autorimessa sub. 89, salvo altre.

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 879 sub. 88 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 15 m<sup>2</sup>, rendita 80,57 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 5 - Viale della Repubblica n. 12, piano: S1; intestato , proprietà 1000/1000.

Si rimanda all'allegato 291.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza catastale complessiva: 16,00 m<sup>2</sup>

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto  
in cui si trova: € 11.200,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto  
e di diritto in cui si trova: € 10.500,00

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Fermo restando che dagli accertamenti esperiti presso l'Agenzia delle Entrate a nome della debitrice in qualità di dante causa non risultano sussistere contratti di locazione aventi ad oggetto specificatamente l'immobile in questione (allegato 1), al momento del sopralluogo questo risultava occupato senza titolo da

Resta inteso che quanto sopra accertato è riferito alla data della verifica e pertanto, considerate le tempistiche della vendita, chiunque intenda partecipare all'asta dovrà assumere le opportune informazioni per il tramite del Custode Giudiziario.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### GRAVAMI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO

Sulla scorta degli elementi acquisiti presso l'Archivio di Stato e l'Ufficio Territoriale di Torino - Sezione Catasto Terreni, esaminata in epoca successiva la "Relazione sulle ricerche per la destinazione dei beni del Comune di Chieri (applicazione legge sugli usi civici)" presso il Commissariato per la liquidazione degli usi civici per il Piemonte, Liguria e Valle d'Aosta e della visura del sito della Regione Piemonte l'immobile esecutato non è gravato da censo, livello o uso civico.

#### **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 provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

**Convenzione edilizia** a rogito Notaio Giovanna Ioli di Torino del 18/04/2005 rep. 51306/18652, trascritta a Torino 2 il 16/05/2005 ai nn. 22552/14517 (allegato 2), tra il Comune di Chieri e l'Azienda Sanitaria Locale (A.S.L.) n. 8 ai sensi degli articoli 43 e 45 della L.R. n. 56 del 05/12/1977 e s.m.i., avente ad oggetto il Piano Esecutivo Convenzionato su terreni ubicati nel Comune di Chieri. Si precisa che con il medesimo atto la A.S.L. n. 8 ha ceduto gratuitamente al Comune di Chieri le aree a servizio dei lotti edificabili, individuate ai fini del rispetto degli standards di legge e necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

**Convenzione integrativa** alla suddetta convenzione a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21.09.2007 rep. 55824/21261, trascritta a Torino 2 il 11.10.2007 ai nn. 54800/32220 (allegato 3), tra il Comune di Chieri e la società eseguita unitamente ad altro soggetto attuatore.

**Convenzione edilizia** a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21.09.2007 rep. 55825/21262, trascritta a Torino 2 il 11.10.2007 ai nn. 54801/32221 (allegato 4), tra il Comune di Chieri e la società eseguita, ai sensi degli articoli 17 e 18 del D.P.R. 380/2001, relativa alla realizzazione di interventi di edilizia convenzionata per abitazione, avente validità di anni 20 dalla data di stipulazione.

Si precisa che, ai sensi dell'art. 11, a seguito di trasferimento della proprietà la parte acquirente, e successivamente i suoi eventuali aventi causa, subentra nella posizione giuridica della società eseguita concessionaria relativamente a tutti i diritti, oneri ed obblighi nascenti dalla medesima convenzione, con esclusione solamente di quelli relativi agli articoli 2, 3, 4, 5, 7 et 12.

Resta inteso che, nell'ambito della presente procedura esecutiva, il prezzo determinato non risulta vincolato ai sensi della suddetta convenzione, fermo restando che nel caso in cui l'acquirente alienasse a sua volta l'immobile entro la data di validità, questi dovrà strettamente attenersi a quanto ivi contenuto.

**Regolamento di condominio** depositato con atto a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21/12/2010 rep. 60656/24724, registrato a Torino il 12/01/2011 al n. 845 (allegato 5).

Dalla disamina di detto documento, non sono previsti specifici vincoli attinenti all'immobile in questione.

Si precisa altresì che i suddetti atti devono intendersi qui integralmente trascritti.

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

4.2.1 *Iscrizioni:*

**Ipoteca volontaria**, iscritta il 03/04/2008 a Torino 2 ai nn. 16591/3326, a favore  
, contro

Importo ipoteca: € 21.800.000,00.

Importo capitale: € 10.900.000,00.

**Ipoteca conc. amministrativa/riscossione**, iscritta il 19/11/2021 a Torino 2 ai nn. 52115/9092, a favore \_\_\_\_\_, contro \_\_\_\_\_

Importo ipoteca: € 425.397,06.  
Importo capitale: € 212.698,53.

#### 4.2.2 Pignoramenti:

**Pignoramento**, trascritto il 29/12/2023 a Torino 2 ai nn. 53747/40801, a favore di \_\_\_\_\_, contro \_\_\_\_\_

#### 4.2.3 Altre trascrizioni: *Nessuna.*

#### 4.2.4 Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

Si rimanda all'allegato 292.

Si precisa che risulta sussistere contratto preliminare di compravendita trascritto a Torino 2 il 27/07/2023 ai nn. 33312/25402 con atto a rogito Notaio Maria Concetta Filippone del 24/07/2023 rep. 217874/9611 a favore di \_\_\_\_\_, ricomprendente, tra l'altro, l'immobile in oggetto.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Gestione ordinaria: € 4,43

Si precisa inoltre che:

- le spese condominiali, attinenti come per legge agli ultimi due anni, sono state desunte dalla comunicazione pervenuta in data 12/09/2024 dall'amministratore condominiale (allegato 7);
- in considerazione delle tempistiche di trasferimento e delle disposizioni di attuazione del Codice Civile, chiunque intenda partecipare alla vendita, nella sua immediatezza, dovrà in ogni caso preliminarmente verificare la situazione debitoria sia attuale che pregressa, fermo restando che anche le eventuali pendenze che verranno computate dall'amministratore successivamente alla data suddetta resteranno a esclusivo carico dell'acquirente;
- le spese di cancellazione trascrizioni ed iscrizioni computate sono da intendersi indicative e non vincolanti in quanto tale importo sarà soggetto a variazione in considerazione del prezzo di aggiudicazione del bene;
- per quanto concerne i procedimenti giudiziari di cui al n. 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c. dalle informazioni assunte presso lo sportello del Ruolo Generale Contenziosi del Tribunale di Torino e dalle ispezioni ipotecarie eseguite a nome della società esecutata, risulta quanto prodotto nell'allegato 9.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Alla data di trascrizione del pignoramento (29/12/2023), l'immobile in oggetto risultava in capo per la piena proprietà alla società \_\_\_\_\_, in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Giuseppe Tomaselli di Torino del 17/11/2005 rep. 453743, trascritto a Torino 2 il 29/11/2005 ai nn. 57438/36318 (allegato 10), con il quale acquisiva la proprietà dell'area sulla quale edificava direttamente il compendio ricomprendente l'unità in questione.

Dante causa

, proprietaria in  
forza di atto di devoluzione - atto amministrativo del 19/06/2000 rep. 181, trascritto a Torino 2 il  
09/12/2003 ai nn. 55881/37385.

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1 PRATICHE EDILIZIE:**

Dagli accertamenti esperiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Chieri, il compendio immobiliare ricomprensente l'immobile in questione risulta edificato in forza di Permesso di Costruire n. 182/2006 del 15/10/2007 nonché successiva Denuncia di Inizio Attività in variante 54/2010 prot. 3756 del 05/02/2010.

Si precisa inoltre che l'agibilità è da intendersi attestata a partire dal 29/01/2012, come da dichiarazione del Comune di Chieri in data 13/09/2012.

Si rimanda all'allegato 11.

### **7.2 SITUAZIONE URBANISTICA:**

Dalla disamina della documentazione urbanistica disponibile sul sito internet del Comune di Chieri, il compendio ricomprensente l'immobile in questione risulta ricadere in Area Normativa Cr29 - aree di completamento come definite all'art. 13 punto f l.r. 56/77.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

**8.1 CONFORMITÀ EDILIZIA:** **NESSUNA DIFFORMITÀ**

**8.2 CONFORMITÀ CATASTALE:** **NESSUNA DIFFORMITÀ**

**8.3 CONFORMITÀ URBANISTICA:** **NESSUNA DIFFORMITÀ**

**8.4 CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:** **NESSUNA DIFFORMITÀ**

IMMOBILE IN CHERI (TO), VIA GIACINTO GIORDANO 5-VIALE DELLA REPUBBLICA 12

## AUTORIMESSA PRIVATA PER LA PIENA PROPRIETÀ

in Chieri (TO)

con accesso carraio da Via Giacinto Giordano n. 5 e Viale della Repubblica n. 12

- al piano interrato, **autorimessa privata** alle coerenze: corsia di manovra, vano scala, corridoio comune, autorimessa sub. 89, salvo altre.

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 879 sub. 88 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 15 m<sup>2</sup>, rendita 80,57 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 5 - Viale della Repubblica n. 12, piano: S1; intestato proprietà 1000/1000.

Si rimanda all'allegato 291.

DESCRIZIONE:

L'unità in questione, posta al piano interrato, è parte di più ampio compendio residenziale elevato a 4 piani fuori terra, posto in zona periferica dotata dei principali servizi comunali, la cui costruzione risulta ultimata nel 2010, avente accesso carraio dal civico 5 della Via Giacinto Giordano e dal civico 12 del Viale della Repubblica, presenta sinteticamente le seguenti caratteristiche: struttura portante in c.a.; accesso da cancello automatizzato in profilati di ferro, nonché dai diversi vani scala, anche tramite ascensore.

Stato manutentivo buono.



608

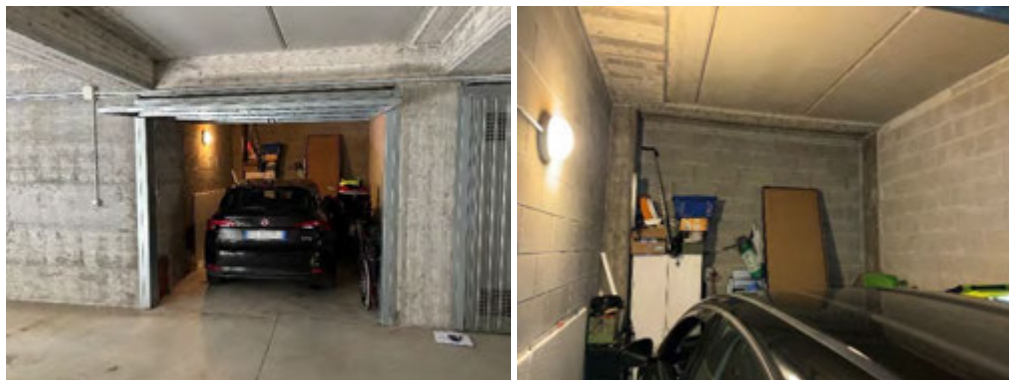
Relazione estimativa di Consulenza Tecnica d'Ufficio  
Procedura esecutiva n. 2/2024 R.G.E.

promossa da:

contro:



In merito all'autorimessa si riferisce sinteticamente quanto segue: accesso da portone basculante in lamiera zincata; pavimentazione in battuto di cemento liscio; pareti al grezzo in blocchi di cls; impianto elettrico intubato e graffato a muro; assenza di ulteriori impianti.  
Stato manutentivo: buono.



Per una migliore comprensione si rimanda alla documentazione fotografica (allegato 293).

CLASSE ENERGETICA:

Dagli accertamenti effettuati presso il Sistema Informativo per la Prestazione Energetica degli Edifici della Regione Piemonte, non risultano sussistere Attestati di Prestazione Energetica.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Tenuto conto del contenuto della presente relazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della consistenza superficiale dei beni da ritenersi indicativa e non vincolante, come desumibile dalla visura catastale, del corrente stato occupazionale, dell'andamento del mercato immobiliare, delle indagini condotte, delle caratteristiche tecnico-costruttive e manutentive (vetustà, qualità e stato), delle risultanze emerse dagli accertamenti eseguiti presso i pubblici uffici e sulla località, della sussistenza delle già citate convenzioni edilizie, si ritiene di procedere alla determinazione del più probabile valore attuale di mercato del bene eseguito in via prudenziale, adottando un criterio di stima sintetico-comparativo, come segue:

mq. 16,00 x €/mq. 700,00 = 11.200,00 (undicimiladuecento/00)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **€ 11.200,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La perizia è svolta con riserva:

- sugli eventuali vizi e/o difetti occulti, non rilevabili da semplici sopralluoghi nei tempi a disposizione;
- sulla conformità normativa di tutti gli impianti;
- sulla interpretazione di tutte le normative urbanistico edilizie comunali qualora sia assente un progetto da esaminare.

Inoltre il valore finale assegnato deve intendersi nello stato di fatto e di diritto in cui il bene attualmente si trova, comprensivo di accessori e pertinenze, a corpo e non a misura, come visto e piaciuto con annessi diritti, azioni, ragioni, vincoli e servitù attive e passive, fissi ed infissi, annessi e connessi, salvo migliori e più esatti confini e dati catastali, fermo restando che chiunque intenda partecipare alla vendita giudiziaria, dovrà preventivamente verificare a propria cura e spese lo stato dei luoghi e locativo, la situazione tecnico-giuridico amministrativa senza poter vantare, a seguito di un eventuale trasferimento, qualsivoglia diritto o rivalsa nei confronti della procedura e dei suoi professionisti.

### VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

Autorimessa € **11.200,00**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap. 8): € **0,00**

Si precisa che nel caso di specie non si applica alcuna riduzione di valore, in quanto le spese condominiali insolute sono già state decurtate ed ulteriori voci quali esemplificativamente: differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, assenza di garanzia per vizi, immediatezza vendita, ecc..., tengono già in debito conto delle determinazioni estimative qui assunte e della tipologia di vendita giudiziaria

€ **0,00**

Spese di cancellazione trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: € **623,00**

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art 568 c.p.c.: € **4,43**

Riduzione per arrotondamento: € **72,57**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova

€ **10.500,00**

## LOTTO 76

### 1. IDENTIFICAZIONE BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

#### PER LA PIENA PROPRIETÀ

in Chieri (TO)

con accesso carraio da Via Giacinto Giordano n. 5 e Viale della Repubblica n. 12

- al piano interrato, **autorimessa privata** alle coerenze: corsia di manovra, autorimessa sub. 90, corridoio comune, vano scala, salvo altre.

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 879 sub. 91 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 15 m<sup>2</sup>, rendita 80,57 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 5 - Viale della Repubblica n. 12, piano: S1; intestato , proprietà 1000/1000.

Si rimanda all'allegato 294.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza catastale complessiva: 16,00 m<sup>2</sup>

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 11.200,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 10.500,00

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Fermo restando che dagli accertamenti esperiti presso l'Agenzia delle Entrate a nome della debitrice in qualità di dante causa non risultano sussistere contratti di locazione aventi ad oggetto specificatamente l'immobile in questione (allegato 1), al momento del sopralluogo questo risultava occupato senza titolo

Resta inteso che quanto sopra accertato è riferito alla data della verifica e pertanto, considerate le tempistiche della vendita, chiunque intenda partecipare all'asta dovrà assumere le opportune informazioni per il tramite del Custode Giudiziario.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### GRAVAMI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO

Sulla scorta degli elementi acquisiti presso l'Archivio di Stato e l'Ufficio Territoriale di Torino - Sezione Catasto Terreni, esaminata in epoca successiva la "Relazione sulle ricerche per la destinazione dei beni del Comune di Chieri (applicazione legge sugli usi civici)" presso il Commissariato per la liquidazione degli usi civici per il Piemonte, Liguria e Valle d'Aosta e della visura del sito della Regione Piemonte l'immobile esecutato non è gravato da censo, livello o uso civico.

#### **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 provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

**Convenzione edilizia** a rogito Notaio Giovanna Ioli di Torino del 18/04/2005 rep. 51306/18652, trascritta a Torino 2 il 16/05/2005 ai nn. 22552/14517 (allegato 2), tra il Comune di Chieri e l'Azienda Sanitaria Locale (A.S.L.) n. 8 ai sensi degli articoli 43 e 45 della L.R. n. 56 del 05/12/1977 e s.m.i., avente ad oggetto il Piano Esecutivo Convenzionato su terreni ubicati nel Comune di Chieri. Si precisa che con il medesimo atto la A.S.L. n. 8 ha ceduto gratuitamente al Comune di Chieri le aree a servizio dei lotti edificabili, individuate ai fini del rispetto degli standards di legge e necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

**Convenzione integrativa** alla suddetta convenzione a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21.09.2007 rep. 55824/21261, trascritta a Torino 2 il 11.10.2007 ai nn. 54800/32220 (allegato 3), tra il Comune di Chieri e la società esecutata unitamente ad altro soggetto attuatore.

**Convenzione edilizia** a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21.09.2007 rep. 55825/21262, trascritta a Torino 2 il 11.10.2007 ai nn. 54801/32221 (allegato 4), tra il Comune di Chieri e la società esecutata, ai sensi degli articoli 17 e 18 del D.P.R. 380/2001, relativa alla realizzazione di interventi di edilizia convenzionata per abitazione, avente validità di anni 20 dalla data di stipulazione.

Si precisa che, ai sensi dell'art. 11, a seguito di trasferimento della proprietà la parte acquirente, e successivamente i suoi eventuali aventi causa, subentra nella posizione giuridica della società esecutata concessionaria relativamente a tutti i diritti, oneri ed obblighi nascenti dalla medesima convenzione, con esclusione solamente di quelli relativi agli articoli 2, 3, 4, 5, 7 et 12.

Resta inteso che, nell'ambito della presente procedura esecutiva, il prezzo determinato non risulta vincolato ai sensi della suddetta convenzione, fermo restando che nel caso in cui l'acquirente alienasse a sua volta l'immobile entro la data di validità, questi dovrà strettamente attenersi a quanto ivi contenuto.

**Regolamento di condominio** depositato con atto a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21/12/2010 rep. 60656/24724, registrato a Torino il 12/01/2011 al n. 845 (allegato 5).

Dalla disamina di detto documento, non sono previsti specifici vincoli attinenti all'immobile in questione.

Si precisa altresì che i suddetti atti devono intendersi qui integralmente trascritti.

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

4.2.1 *Iscrizioni:*

**Ipoteca volontaria**, iscritta il 03/04/2008 a Torino 2 ai nn. 16591/3326, a favore  
, contro

Importo ipoteca: € 21.800.000,00.

Importo capitale: € 10.900.000,00.

**Ipoteca conc. amministrativa/riscossione**, iscritta il 19/11/2021 a Torino 2 ai nn. 52115/9092, a favore \_\_\_\_\_, contro \_\_\_\_\_

Importo ipoteca: € 425.397,06.  
Importo capitale: € 212.698,53.

4.2.2 *Pignoramenti:*

**Pignoramento**, trascritto il 29/12/2023 a Torino 2 ai nn. 53747/40801, a favore \_\_\_\_\_, contro \_\_\_\_\_

4.2.3 *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4 *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

Si rimanda all'allegato 295.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Gestione ordinaria: € 4,43

Si precisa inoltre che:

- le spese condominiali, attinenti come per legge agli ultimi due anni, sono state desunte dalla comunicazione pervenuta in data 12/09/2024 dall'amministratore condominiale (allegato 7);
- in considerazione delle tempistiche di trasferimento e delle disposizioni di attuazione del Codice Civile, chiunque intenda partecipare alla vendita, nella sua immediatezza, dovrà in ogni caso preliminarmente verificare la situazione debitoria sia attuale che pregressa, fermo restando che anche le eventuali pendenze che verranno computate dall'amministratore successivamente alla data suddetta resteranno a esclusivo carico dell'acquirente;
- le spese di cancellazione trascrizioni ed iscrizioni computate sono da intendersi indicative e non vincolanti in quanto tale importo sarà soggetto a variazione in considerazione del prezzo di aggiudicazione del bene;
- per quanto concerne i procedimenti giudiziari di cui al n. 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c. dalle informazioni assunte presso lo sportello del Ruolo Generale Contenziosi del Tribunale di Torino e dalle ispezioni ipotecarie eseguite a nome della società esecutata, risulta quanto prodotto nell'allegato 9.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Alla data di trascrizione del pignoramento (29/12/2023), l'immobile in oggetto risultava in capo per la piena proprietà alla società \_\_\_\_\_, in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Giuseppe Tomaselli di Torino del 17/11/2005 rep. 453743, trascritto a Torino 2 il 29/11/2005 ai nn. 57438/36318 (allegato 10), con il quale acquisiva la proprietà dell'area sulla quale edificava direttamente il compendio ricomprendente l'unità in questione.

### Dante causa

\_\_\_\_\_, proprietaria in forza di atto di devoluzione - atto amministrativo del 19/06/2000 rep. 181, trascritto a Torino 2 il 09/12/2003 ai nn. 55881/37385.

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1 PRATICHE EDILIZIE:**

Dagli accertamenti esperiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Chieri, il compendio immobiliare ricomprendente l'immobile in questione risulta edificato in forza di Permesso di Costruire n. 182/2006 del 15/10/2007 nonché successiva Denuncia di Inizio Attività in variante 54/2010 prot. 3756 del 05/02/2010.

Si precisa inoltre che l'agibilità è da intendersi attestata a partire dal 29/01/2012, come da dichiarazione del Comune di Chieri in data 13/09/2012.

Si rimanda all'allegato 11.

### **7.2 SITUAZIONE URBANISTICA:**

Dalla disamina della documentazione urbanistica disponibile sul sito internet del Comune di Chieri, il compendio ricomprendente l'immobile in questione risulta ricadere in Area Normativa Cr29 - aree di completamento come definite all'art. 13 punto f.l.r. 56/77.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

**8.1 CONFORMITÀ EDILIZIA:** **NESSUNA DIFFORMITÀ**

**8.2 CONFORMITÀ CATASTALE:** **NESSUNA DIFFORMITÀ**

**8.3 CONFORMITÀ URBANISTICA:** **NESSUNA DIFFORMITÀ**

**8.4 CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:** **NESSUNA DIFFORMITÀ**

IMMOBILE IN CHERI (TO), VIA GIACINTO GIORDANO 5-VIALE DELLA REPUBBLICA 12

## AUTORIMESSA PRIVATA PER LA PIENA PROPRIETÀ

in Chieri (TO)

con accesso carraio da Via Giacinto Giordano n. 5 e Viale della Repubblica n. 12

- al piano interrato, **autorimessa privata** alle coerenze: corsia di manovra, autorimessa sub. 90, corridoio comune, vano scala, salvo altre.

Identificazione catastale:

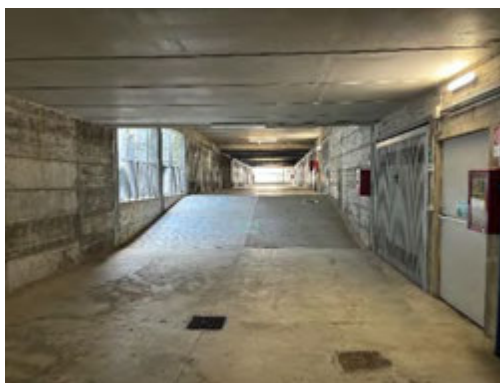
- foglio 52 particella 879 sub. 91 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 15 m<sup>2</sup>, rendita 80,57 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 5 - Viale della Repubblica n. 12, piano: S1; intestato  
proprietà 1000/1000.

Si rimanda all'allegato 294.

DESCRIZIONE:

L'unità in questione, posta al piano interrato, è parte di più ampio compendio residenziale elevato a 4 piani fuori terra, posto in zona periferica dotata dei principali servizi comunali, la cui costruzione risulta ultimata nel 2010, avente accesso carraio dal civico 5 della Via Giacinto Giordano e dal civico 12 del Viale della Repubblica, presenta sinteticamente le seguenti caratteristiche: struttura portante in c.a.; accesso da cancello automatizzato in profilati di ferro, nonché dai diversi vani scala, anche tramite ascensore.

Stato manutentivo buono.



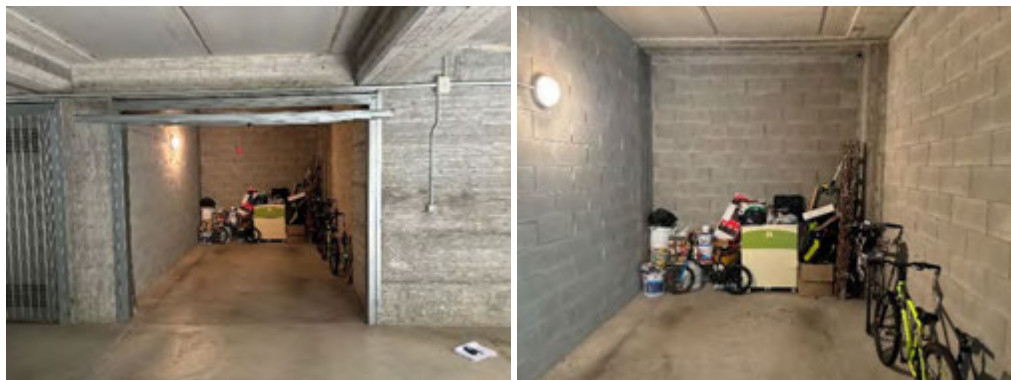
615

Relazione estimativa di Consulenza Tecnica d'Ufficio  
Procedura esecutiva n. 2/2024 R.G.E.

promossa da:

contro:

In merito all'autorimessa si riferisce sinteticamente quanto segue: accesso da portone basculante in lamiera zincata; pavimentazione in battuto di cemento liscio; pareti al grezzo in blocchi di cls; impianto elettrico intubato e graffiato a muro; assenza di ulteriori impianti.  
Stato manutentivo: buono.



Per una migliore comprensione si rimanda alla documentazione fotografica (allegato 296).

CLASSE ENERGETICA:

Dagli accertamenti effettuati presso il Sistema Informativo per la Prestazione Energetica degli Edifici della Regione Piemonte, non risultano sussistere Attestati di Prestazione Energetica.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Tenuto conto del contenuto della presente relazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della consistenza superficiale dei beni da ritenersi indicativa e non vincolante, come desumibile dalla visura catastale, del corrente stato occupazionale, dell'andamento del mercato immobiliare, delle indagini condotte, delle caratteristiche tecnico-costruttive e manutentive (vetustà, qualità e stato), delle risultanze emerse dagli accertamenti eseguiti presso i pubblici uffici e sulla località, della sussistenza delle già citate convenzioni edilizie, si ritiene di procedere alla determinazione del più probabile valore attuale di mercato del bene eseguito in via prudentiale, adottando un criterio di stima sintetico-comparativo, come segue:

mq. 16,00 x €/mq. 700,00 = 11.200,00 (undicimiladuecento/00)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **€ 11.200,00**



## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La perizia è svolta con riserva:

- sugli eventuali vizi e/o difetti occulti, non rilevabili da semplici sopralluoghi nei tempi a disposizione;
- sulla conformità normativa di tutti gli impianti;
- sulla interpretazione di tutte le normative urbanistico edilizie comunali qualora sia assente un progetto da esaminare.

Inoltre il valore finale assegnato deve intendersi nello stato di fatto e di diritto in cui il bene attualmente si trova, comprensivo di accessori e pertinenze, a corpo e non a misura, come visto e piaciuto con annessi diritti, azioni, ragioni, vincoli e servitù attive e passive, fissi ed infissi, annessi e connessi, salvo migliori e più esatti confini e dati catastali, fermo restando che chiunque intenda partecipare alla vendita giudiziaria, dovrà preventivamente verificare a propria cura e spese lo stato dei luoghi e locativo, la situazione tecnico-giuridico amministrativa senza poter vantare, a seguito di un eventuale trasferimento, qualsivoglia diritto o rivalsa nei confronti della procedura e dei suoi professionisti.

### VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

Autorimessa € **11.200,00**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap. 8): € **0,00**

Si precisa che nel caso di specie non si applica alcuna riduzione di valore, in quanto le spese condominiali insolute sono già state decurtate ed ulteriori voci quali esemplificativamente: differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, assenza di garanzia per vizi, immediatezza vendita, ecc..., tengono già in debito conto delle determinazioni estimative qui assunte e della tipologia di vendita giudiziaria

€ **0,00**

Spese di cancellazione trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: € **623,00**

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art 568 c.p.c.: € **4,43**

Riduzione per arrotondamento: € **72,57**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova

€ **10.500,00**

## LOTTO 77

### 1. IDENTIFICAZIONE BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

#### PER LA PIENA PROPRIETÀ

in Chieri (TO)

con accesso carraio da Via Giacinto Giordano n. 5 e Viale della Repubblica n. 12

- al piano interrato, **autorimessa privata** alle coerenze: corsia di manovra, vano scala, corridoio comune, autorimessa sub. 93, salvo altre.

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 879 sub. 92 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 16 m<sup>2</sup>, rendita 85,94 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 5 - Viale della Repubblica n. 12, piano: S1; intestato , proprietà 1000/1000.

Si rimanda all'allegato 297.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza catastale complessiva: 17,00 m<sup>2</sup>

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 10.200,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 9.500,00

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava occupato da , in forza di contratto di locazione registrato a Torino 3 il 30/10/2023 al n. 11243, serie 3T (allegato 298).

Durata del contratto dal 01/10/2023 al 30/09/2024. Canone annuo € 600,00 (seicento/00) da pagarsi in due rate semestrali anticipate di € 300,00.

Si rimanda inoltre agli accertamenti esperiti presso l'Agenzia delle Entrate (allegato 1), restando inteso che quanto sopra accertato è riferito alla data della verifica e pertanto, considerate le tempistiche della vendita, chiunque intenda partecipare all'asta dovrà assumere le opportune informazioni per il tramite del Custode Giudiziario.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### GRAVAMI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO

Sulla scorta degli elementi acquisiti presso l'Archivio di Stato e l'Ufficio Territoriale di Torino - Sezione Catasto Terreni, esaminata in epoca successiva la "Relazione sulle ricerche per la destinazione dei beni del Comune di Chieri (applicazione legge sugli usi civici)" presso il Commissariato per la liquidazione degli usi civici per il Piemonte, Liguria e Valle d'Aosta e della visura del sito della Regione Piemonte l'immobile esecutato non è gravato da censo, livello o uso civico.

#### **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 provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

**Convenzione edilizia** a rogito Notaio Giovanna Ioli di Torino del 18/04/2005 rep. 51306/18652, trascritta a Torino 2 il 16/05/2005 ai nn. 22552/14517 (allegato 2), tra il Comune di Chieri e l'Azienda Sanitaria Locale (A.S.L.) n. 8 ai sensi degli articoli 43 e 45 della L.R. n. 56 del 05/12/1977 e s.m.i., avente ad oggetto il Piano Esecutivo Convenzionato su terreni ubicati nel Comune di Chieri. Si precisa che con il medesimo atto la A.S.L. n. 8 ha ceduto gratuitamente al Comune di Chieri le aree a servizio dei lotti edificabili, individuate ai fini del rispetto degli standards di legge e necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

**Convenzione integrativa** alla suddetta convenzione a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21.09.2007 rep. 55824/21261, trascritta a Torino 2 il 11.10.2007 ai nn. 54800/32220 (allegato 3), tra il Comune di Chieri e la società eseguita unitamente ad altro soggetto attuatore.

**Convenzione edilizia** a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21.09.2007 rep. 55825/21262, trascritta a Torino 2 il 11.10.2007 ai nn. 54801/32221 (allegato 4), tra il Comune di Chieri e la società eseguita, ai sensi degli articoli 17 e 18 del D.P.R. 380/2001, relativa alla realizzazione di interventi di edilizia convenzionata per abitazione, avente validità di anni 20 dalla data di stipulazione.

Si precisa che, ai sensi dell'art. 11, a seguito di trasferimento della proprietà la parte acquirente, e successivamente i suoi eventuali aventi causa, subentra nella posizione giuridica della società eseguita concessionaria relativamente a tutti i diritti, oneri ed obblighi nascenti dalla medesima convenzione, con esclusione solamente di quelli relativi agli articoli 2, 3, 4, 5, 7 et 12.

Resta inteso che, nell'ambito della presente procedura esecutiva, il prezzo determinato non risulta vincolato ai sensi della suddetta convenzione, fermo restando che nel caso in cui l'acquirente alienasse a sua volta l'immobile entro la data di validità, questi dovrà strettamente attenersi a quanto ivi contenuto.

**Regolamento di condominio** depositato con atto a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21/12/2010 rep. 60656/24724, registrato a Torino il 12/01/2011 al n. 845 (allegato 5).

Dalla disamina di detto documento, non sono previsti specifici vincoli attinenti all'immobile in questione.

Si precisa altresì che i suddetti atti devono intendersi qui integralmente trascritti.

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

4.2.1 *Iscrizioni:*

**Ipoteca volontaria**, iscritta il 03/04/2008 a Torino 2 ai nn. 16591/3326, a favore  
, contro

Importo ipoteca: € 21.800.000,00.

Importo capitale: € 10.900.000,00.

**Ipoteca conc. amministrativa/riscossione**, iscritta il 19/11/2021 a Torino 2 ai nn. 52115/9092, a favore \_\_\_\_\_, contro \_\_\_\_\_

Importo ipoteca: € 425.397,06.

Importo capitale: € 212.698,53.

#### 4.2.2 Pignoramenti:

**Pignoramento**, trascritto il 29/12/2023 a Torino 2 ai nn. 53747/40801, a favore di \_\_\_\_\_, contro \_\_\_\_\_

#### 4.2.3 Altre trascrizioni: *Nessuna.*

#### 4.2.4 Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

Si rimanda all'allegato 299.

Si precisa che risulta sussistere contratto preliminare di compravendita trascritto a Torino 2 il 27/07/2023 ai nn. 33312/25402 con atto a rogito Notaio Maria Concetta Filippone del 24/07/2023 rep. 217874/9611 a favore di \_\_\_\_\_, ricomprendente, tra l'altro, l'immobile in oggetto.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Gestione ordinaria: € 6,56

Si precisa inoltre che:

- le spese condominiali, attinenti come per legge agli ultimi due anni, sono state desunte dalla comunicazione pervenuta in data 12/09/2024 dall'amministratore condominiale (allegato 7);
- in considerazione delle tempistiche di trasferimento e delle disposizioni di attuazione del Codice Civile, chiunque intenda partecipare alla vendita, nella sua immediatezza, dovrà in ogni caso preliminarmente verificare la situazione debitoria sia attuale che pregressa, fermo restando che anche le eventuali pendenze che verranno computate dall'amministratore successivamente alla data suddetta resteranno a esclusivo carico dell'acquirente;
- le spese di cancellazione trascrizioni ed iscrizioni computate sono da intendersi indicative e non vincolanti in quanto tale importo sarà soggetto a variazione in considerazione del prezzo di aggiudicazione del bene;
- per quanto concerne i procedimenti giudiziari di cui al n. 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c. dalle informazioni assunte presso lo sportello del Ruolo Generale Contenziosi del Tribunale di Torino e dalle ispezioni ipotecarie eseguite a nome della società esecutata, risulta quanto prodotto nell'allegato 9.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Alla data di trascrizione del pignoramento (29/12/2023), l'immobile in oggetto risultava in capo per la piena proprietà alla società \_\_\_\_\_, in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Giuseppe Tomaselli di Torino del 17/11/2005 rep. 453743, trascritto a Torino 2 il 29/11/2005 ai nn. 57438/36318 (allegato 10), con il quale acquisiva la proprietà dell'area sulla quale edificava direttamente il compendio ricomprendente l'unità in questione.

Dante causa

, proprietaria in  
forza di atto di devoluzione - atto amministrativo del 19/06/2000 rep. 181, trascritto a Torino 2 il  
09/12/2003 ai nn. 55881/37385.

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1 PRATICHE EDILIZIE:**

Dagli accertamenti esperiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Chieri, il compendio immobiliare ricomprensente l'immobile in questione risulta edificato in forza di Permesso di Costruire n. 182/2006 del 15/10/2007 nonché successiva Denuncia di Inizio Attività in variante 54/2010 prot. 3756 del 05/02/2010.

Si precisa inoltre che l'agibilità è da intendersi attestata a partire dal 29/01/2012, come da dichiarazione del Comune di Chieri in data 13/09/2012.

Si rimanda all'allegato 11.

### **7.2 SITUAZIONE URBANISTICA:**

Dalla disamina della documentazione urbanistica disponibile sul sito internet del Comune di Chieri, il compendio ricomprensente l'immobile in questione risulta ricadere in Area Normativa Cr29 - aree di completamento come definite all'art. 13 punto f l.r. 56/77.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

**8.1 CONFORMITÀ EDILIZIA:** **NESSUNA DIFFORMITÀ**

**8.2 CONFORMITÀ CATASTALE:** **NESSUNA DIFFORMITÀ**

**8.3 CONFORMITÀ URBANISTICA:** **NESSUNA DIFFORMITÀ**

**8.4 CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:** **NESSUNA DIFFORMITÀ**

IMMOBILE IN CHERI (TO), VIA GIACINTO GIORDANO 5-VIALE DELLA REPUBBLICA 12

## AUTORIMESSA PRIVATA PER LA PIENA PROPRIETÀ

in Chieri (TO)

con accesso carraio da Via Giacinto Giordano n. 5 e Viale della Repubblica n. 12

- al piano interrato, **autorimessa privata** alle coerenze: corsia di manovra, vano scala, corridoio comune, autorimessa sub. 93, salvo altre.

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 879 sub. 92 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 16 m<sup>2</sup>, rendita 85,94 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 5 - Viale della Repubblica n. 12, piano: S1; intestato proprietà 1000/1000.

Si rimanda all'allegato 297.

DESCRIZIONE:

L'unità in questione, posta al piano interrato, è parte di più ampio compendio residenziale elevato a 4 piani fuori terra, posto in zona periferica dotata dei principali servizi comunali, la cui costruzione risulta ultimata nel 2010, avente accesso carraio dal civico 5 della Via Giacinto Giordano e dal civico 12 del Viale della Repubblica, presenta sinteticamente le seguenti caratteristiche: struttura portante in c.a.; accesso da cancello automatizzato in profilati di ferro, nonché dai diversi vani scala, anche tramite ascensore.

Stato manutentivo buono.



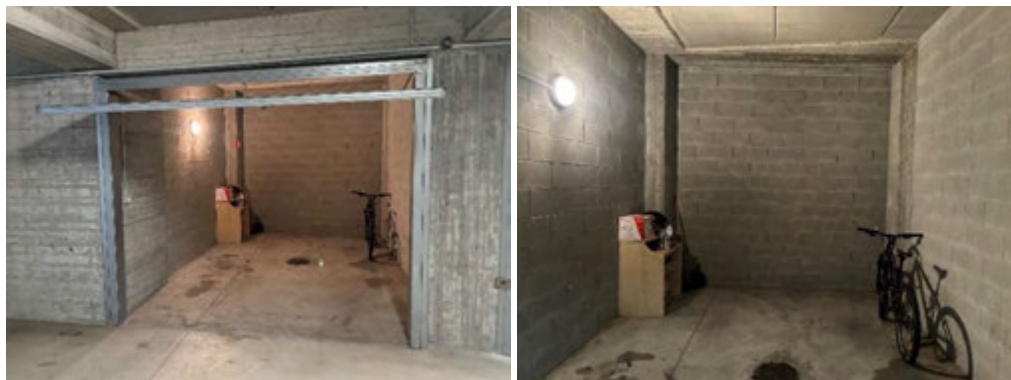
622

Relazione estimativa di Consulenza Tecnica d'Ufficio  
Procedura esecutiva n. 2/2024 R.G.E.

promossa da:

contro:

In merito all'autorimessa si riferisce sinteticamente quanto segue: accesso da portone basculante in lamiera zincata; pavimentazione in battuto di cemento liscio; pareti al grezzo in blocchi di cls; impianto elettrico intubato e graffiato a muro; assenza di ulteriori impianti.  
Stato manutentivo: buono.



Per una migliore comprensione si rimanda alla documentazione fotografica (allegato 300).

CLASSE ENERGETICA:

Dagli accertamenti effettuati presso il Sistema Informativo per la Prestazione Energetica degli Edifici della Regione Piemonte, non risultano sussistere Attestati di Prestazione Energetica.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Tenuto conto del contenuto della presente relazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della consistenza superficiale dei beni da ritenersi indicativa e non vincolante, come desumibile dalla visura catastale, del corrente stato occupazionale, dell'andamento del mercato immobiliare, delle indagini condotte, delle caratteristiche tecnico-costruttive e manutentive (vetustà, qualità e stato), delle risultanze emerse dagli accertamenti eseguiti presso i pubblici uffici e sulla località, della sussistenza delle già citate convenzioni edilizie, si ritiene di procedere alla determinazione del più probabile valore attuale di mercato del bene eseguito in via prudenziale, adottando un criterio di stima sintetico-comparativo, come segue:

mq. 17,00 x €/mq. 600,00 = 10.200,00 (diecimiladuecento/00)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **€ 10.200,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La perizia è svolta con riserva:

- sugli eventuali vizi e/o difetti occulti, non rilevabili da semplici sopralluoghi nei tempi a disposizione;
- sulla conformità normativa di tutti gli impianti;
- sulla interpretazione di tutte le normative urbanistico edilizie comunali qualora sia assente un progetto da esaminare.

Inoltre il valore finale assegnato deve intendersi nello stato di fatto e di diritto in cui il bene attualmente si trova, comprensivo di accessori e pertinenze, a corpo e non a misura, come visto e piaciuto con annessi diritti, azioni, ragioni, vincoli e servitù attive e passive, fissi ed infissi, annessi e connessi, salvo migliori e più esatti confini e dati catastali, fermo restando che chiunque intenda partecipare alla vendita giudiziaria, dovrà preventivamente verificare a propria cura e spese lo stato dei luoghi e locativo, la situazione tecnico-giuridico amministrativa senza poter vantare, a seguito di un eventuale trasferimento, qualsivoglia diritto o rivalsa nei confronti della procedura e dei suoi professionisti.

### VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

Autorimessa € 10.200,00

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap. 8): € 0,00

Si precisa che nel caso di specie non si applica alcuna riduzione di valore, in quanto le spese condominiali insolute sono già state decurtate ed ulteriori voci quali esemplificativamente: differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, assenza di garanzia per vizi, immediatezza vendita, ecc..., tengono già in debito conto delle determinazioni estimative qui assunte e della tipologia di vendita giudiziaria

€ 0,00

Spese di cancellazione trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: € 623,00

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art 568 c.p.c.: € 6,56

Riduzione per arrotondamento: € 70,44

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova

€ 9.500,00



## LOTTO 78

### 1. IDENTIFICAZIONE BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

#### PER LA PIENA PROPRIETÀ

in Chieri (TO)

con accesso carraio da Via Giacinto Giordano n. 5 e Viale della Repubblica n. 12

- al piano interrato, **autorimessa privata** alle coerenze: corsia di manovra, terrapieno, intercapedine, corridoio comune, salvo altre.

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 879 sub. 95 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 18 m<sup>2</sup>, rendita 96,68 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 5 - Viale della Repubblica n. 12, piano: S1; intestato , proprietà 1000/1000.

Si rimanda all'allegato 301.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza catastale complessiva: 19,00 m<sup>2</sup>

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 13.300,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 12.500,00

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Fermo restando che dagli accertamenti esperiti presso l'Agenzia delle Entrate a nome della debitrice in qualità di dante causa non risultano sussistere contratti di locazione aventi ad oggetto specificatamente l'immobile in questione (allegato 1), al momento del sopralluogo questo risultava occupato senza titolo da

Resta inteso che quanto sopra accertato è riferito alla data della verifica e pertanto, considerate le tempistiche della vendita, chiunque intenda partecipare all'asta dovrà assumere le opportune informazioni per il tramite del Custode Giudiziario.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### GRAVAMI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO

Sulla scorta degli elementi acquisiti presso l'Archivio di Stato e l'Ufficio Territoriale di Torino - Sezione Catasto Terreni, esaminata in epoca successiva la "Relazione sulle ricerche per la destinazione dei beni del Comune di Chieri (applicazione legge sugli usi civici)" presso il Commissariato per la liquidazione degli usi civici per il Piemonte, Liguria e Valle d'Aosta e della visura del sito della Regione Piemonte l'immobile esecutato non è gravato da censo, livello o uso civico.

#### **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 provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

**Convenzione edilizia** a rogito Notaio Giovanna Ioli di Torino del 18/04/2005 rep. 51306/18652, trascritta a Torino 2 il 16/05/2005 ai nn. 22552/14517 (allegato 2), tra il Comune di Chieri e l'Azienda Sanitaria Locale (A.S.L.) n. 8 ai sensi degli articoli 43 e 45 della L.R. n. 56 del 05/12/1977 e s.m.i., avente ad oggetto il Piano Esecutivo Convenzionato su terreni ubicati nel Comune di Chieri. Si precisa che con il medesimo atto la A.S.L. n. 8 ha ceduto gratuitamente al Comune di Chieri le aree a servizio dei lotti edificabili, individuate ai fini del rispetto degli standards di legge e necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

**Convenzione integrativa** alla suddetta convenzione a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21.09.2007 rep. 55824/21261, trascritta a Torino 2 il 11.10.2007 ai nn. 54800/32220 (allegato 3), tra il Comune di Chieri e la società eseguita unitamente ad altro soggetto attuatore.

**Convenzione edilizia** a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21.09.2007 rep. 55825/21262, trascritta a Torino 2 il 11.10.2007 ai nn. 54801/32221 (allegato 4), tra il Comune di Chieri e la società eseguita, ai sensi degli articoli 17 e 18 del D.P.R. 380/2001, relativa alla realizzazione di interventi di edilizia convenzionata per abitazione, avente validità di anni 20 dalla data di stipulazione.

Si precisa che, ai sensi dell'art. 11, a seguito di trasferimento della proprietà la parte acquirente, e successivamente i suoi eventuali aventi causa, subentra nella posizione giuridica della società eseguita concessionaria relativamente a tutti i diritti, oneri ed obblighi nascenti dalla medesima convenzione, con esclusione solamente di quelli relativi agli articoli 2, 3, 4, 5, 7 et 12.

Resta inteso che, nell'ambito della presente procedura esecutiva, il prezzo determinato non risulta vincolato ai sensi della suddetta convenzione, fermo restando che nel caso in cui l'acquirente alienasse a sua volta l'immobile entro la data di validità, questi dovrà strettamente attenersi a quanto ivi contenuto.

**Regolamento di condominio** depositato con atto a rogito Notaio Natale Nardello di Torino del 21/12/2010 rep. 60656/24724, registrato a Torino il 12/01/2011 al n. 845 (allegato 5).

Dalla disamina di detto documento, non sono previsti specifici vincoli attinenti all'immobile in questione.

Si precisa altresì che i suddetti atti devono intendersi qui integralmente trascritti.

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

4.2.1 *Iscrizioni:*

**Ipoteca volontaria**, iscritta il 03/04/2008 a Torino 2 ai nn. 16591/3326, a favore  
, contro

Importo ipoteca: € 21.800.000,00.

Importo capitale: € 10.900.000,00.

**Ipoteca conc. amministrativa/riscossione**, iscritta il 19/11/2021 a Torino 2 ai nn. 52115/9092, a favore \_\_\_\_\_, contro \_\_\_\_\_

Importo ipoteca: € 425.397,06.  
Importo capitale: € 212.698,53.

#### 4.2.2 Pignoramenti:

**Pignoramento**, trascritto il 29/12/2023 a Torino 2 ai nn. 53747/40801, a favore di \_\_\_\_\_, contro \_\_\_\_\_

#### 4.2.3 Altre trascrizioni: *Nessuna.*

#### 4.2.4 Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

Si rimanda all'allegato 302.

Si precisa che risulta sussistere contratto preliminare di compravendita trascritto a Torino 2 il 27/07/2023 ai nn. 33312/25402 con atto a rogito Notaio Maria Concetta Filippone del 24/07/2023 rep. 217874/9611 a favore di \_\_\_\_\_, ricomprendente, tra l'altro, l'immobile in oggetto.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Gestione ordinaria: € 6,78

Si precisa inoltre che:

- le spese condominiali, attinenti come per legge agli ultimi due anni, sono state desunte dalla comunicazione pervenuta in data 12/09/2024 dall'amministratore condominiale (allegato 7);
- in considerazione delle tempistiche di trasferimento e delle disposizioni di attuazione del Codice Civile, chiunque intenda partecipare alla vendita, nella sua immediatezza, dovrà in ogni caso preliminarmente verificare la situazione debitoria sia attuale che pregressa, fermo restando che anche le eventuali pendenze che verranno computate dall'amministratore successivamente alla data suddetta resteranno a esclusivo carico dell'acquirente;
- le spese di cancellazione trascrizioni ed iscrizioni computate sono da intendersi indicative e non vincolanti in quanto tale importo sarà soggetto a variazione in considerazione del prezzo di aggiudicazione del bene;
- per quanto concerne i procedimenti giudiziari di cui al n. 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c. dalle informazioni assunte presso lo sportello del Ruolo Generale Contenziosi del Tribunale di Torino e dalle ispezioni ipotecarie eseguite a nome della società esecutata, risulta quanto prodotto nell'allegato 9.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Alla data di trascrizione del pignoramento (29/12/2023), l'immobile in oggetto risultava in capo per la piena proprietà alla società \_\_\_\_\_, in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Giuseppe Tomaselli di Torino del 17/11/2005 rep. 453743, trascritto a Torino 2 il 29/11/2005 ai nn. 57438/36318 (allegato 10), con il quale acquisiva la proprietà dell'area sulla quale edificava direttamente il compendio ricomprendente l'unità in questione.

Dante causa

, proprietaria in  
forza di atto di devoluzione - atto amministrativo del 19/06/2000 rep. 181, trascritto a Torino 2 il  
09/12/2003 ai nn. 55881/37385.

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1 PRATICHE EDILIZIE:**

Dagli accertamenti esperiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Chieri, il compendio immobiliare ricomprensente l'immobile in questione risulta edificato in forza di Permesso di Costruire n. 182/2006 del 15/10/2007 nonché successiva Denuncia di Inizio Attività in variante 54/2010 prot. 3756 del 05/02/2010.

Si precisa inoltre che l'agibilità è da intendersi attestata a partire dal 29/01/2012, come da dichiarazione del Comune di Chieri in data 13/09/2012.

Si rimanda all'allegato 11.

### **7.2 SITUAZIONE URBANISTICA:**

Dalla disamina della documentazione urbanistica disponibile sul sito internet del Comune di Chieri, il compendio ricomprensente l'immobile in questione risulta ricadere in Area Normativa Cr29 - aree di completamento come definite all'art. 13 punto f l.r. 56/77.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

**8.1 CONFORMITÀ EDILIZIA:** **NESSUNA DIFFORMITÀ**

**8.2 CONFORMITÀ CATASTALE:** **NESSUNA DIFFORMITÀ**

**8.3 CONFORMITÀ URBANISTICA:** **NESSUNA DIFFORMITÀ**

**8.4 CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:** **NESSUNA DIFFORMITÀ**

IMMOBILE IN CHERI (TO), VIA GIACINTO GIORDANO 5-VIALE DELLA REPUBBLICA 12

## AUTORIMESSA PRIVATA PER LA PIENA PROPRIETÀ

in Chieri (TO)

con accesso carraio da Via Giacinto Giordano n. 5 e Viale della Repubblica n. 12

- al piano interrato, **autorimessa privata** alle coerenze: corsia di manovra, terrapieno, intercapedine, corridoio comune, salvo altre.

Identificazione catastale:

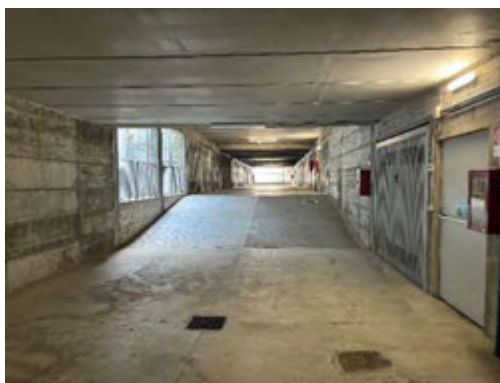
- foglio 52 particella 879 sub. 95 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 18 m<sup>2</sup>, rendita 96,68 Euro, indirizzo catastale: Viale Sandro Pertini n. 5 - Viale della Repubblica n. 12, piano: S1; intestato  
proprietà 1000/1000.

Si rimanda all'allegato 301.

DESCRIZIONE:

L'unità in questione, posta al piano interrato, è parte di più ampio compendio residenziale elevato a 4 piani fuori terra, posto in zona periferica dotata dei principali servizi comunali, la cui costruzione risulta ultimata nel 2010, avente accesso carraio dal civico 5 della Via Giacinto Giordano e dal civico 12 del Viale della Repubblica, presenta sinteticamente le seguenti caratteristiche: struttura portante in c.a.; accesso da cancello automatizzato in profilati di ferro, nonché dai diversi vani scala, anche tramite ascensore.

Stato manutentivo buono.



629

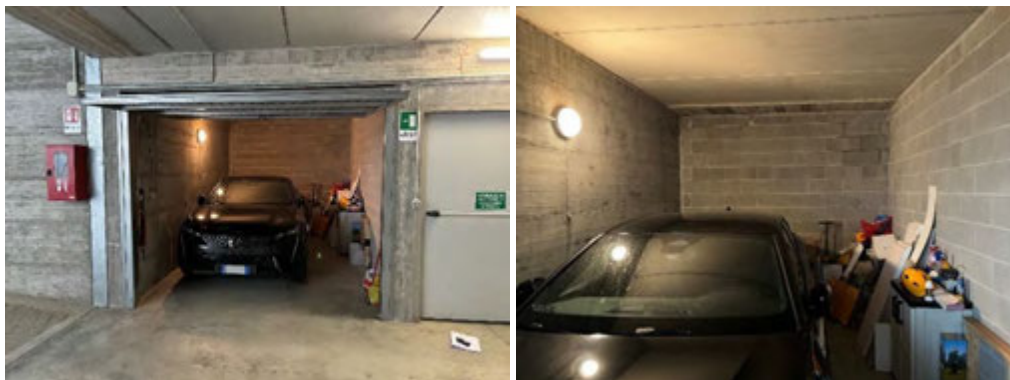
Relazione estimativa di Consulenza Tecnica d'Ufficio

Procedura esecutiva n. 2/2024 R.G.E.

promossa da:

contro:

In merito all'autorimessa si riferisce sinteticamente quanto segue: accesso da portone basculante in lamiera zincata; pavimentazione in battuto di cemento liscio; pareti al grezzo in blocchi di cls; impianto elettrico intubato e graffiato a muro; assenza di ulteriori impianti.  
Stato manutentivo: buono.



Per una migliore comprensione si rimanda alla documentazione fotografica (allegato 303).

CLASSE ENERGETICA:

Dagli accertamenti effettuati presso il Sistema Informativo per la Prestazione Energetica degli Edifici della Regione Piemonte, non risultano sussistere Attestati di Prestazione Energetica.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Tenuto conto del contenuto della presente relazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della consistenza superficiera dei beni da ritenersi indicativa e non vincolante, come desumibile dalla visura catastale, del corrente stato occupazionale, dell'andamento del mercato immobiliare, delle indagini condotte, delle caratteristiche tecnico-costruttive e manutentive (vetustà, qualità e stato), delle risultanze emerse dagli accertamenti eseguiti presso i pubblici uffici e sulla località, della sussistenza delle già citate convenzioni edilizie, si ritiene di procedere alla determinazione del più probabile valore attuale di mercato del bene eseguito in via prudentiale, adottando un criterio di stima sintetico-comparativo, come segue:

mq. 19,00 x €/mq. 700,00 = 13.300,00 (tredicimilatrecento/00)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **€ 13.300,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La perizia è svolta con riserva:

- sugli eventuali vizi e/o difetti occulti, non rilevabili da semplici sopralluoghi nei tempi a disposizione;
- sulla conformità normativa di tutti gli impianti;
- sulla interpretazione di tutte le normative urbanistico edilizie comunali qualora sia assente un progetto da esaminare.

Inoltre il valore finale assegnato deve intendersi nello stato di fatto e di diritto in cui il bene attualmente si trova, comprensivo di accessori e pertinenze, a corpo e non a misura, come visto e piaciuto con annessi diritti, azioni, ragioni, vincoli e servitù attive e passive, fissi ed infissi, annessi e connessi, salvo migliori e più esatti confini e dati catastali, fermo restando che chiunque intenda partecipare alla vendita giudiziaria, dovrà preventivamente verificare a propria cura e spese lo stato dei luoghi e locativo, la situazione tecnico-giuridico amministrativa senza poter vantare, a seguito di un eventuale trasferimento, qualsivoglia diritto o rivalsa nei confronti della procedura e dei suoi professionisti.

### VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

Autorimessa € 13.300,00

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap. 8): € 0,00

Si precisa che nel caso di specie non si applica alcuna riduzione di valore, in quanto le spese condominiali insolute sono già state decurtate ed ulteriori voci quali esemplificativamente: differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, assenza di garanzia per vizi, immediatezza vendita, ecc..., tengono già in debito conto delle determinazioni estimative qui assunte e della tipologia di vendita giudiziaria

€ 0,00

Spese di cancellazione trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: € 623,00

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art 568 c.p.c.: € 6,78

Riduzione per arrotondamento: € 170,22

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova

€ 12.500,00

Torino, li 23/10/2024

il tecnico incaricato  
Arch. Maurizio ORAZI

### ALLEGATI

- 1) Verifica sussistenza contratti di locazione Agenzia delle Entrate.
- 2) Convenzione edilizia Notaio Ioli del 18/04/2005 rep. 51306/18652.
- 3) Convenzione integrativa Notaio Nardello del 21/09/2007 rep. 55824/21261.
- 4) Convenzione edilizia Notaio Nardello del 21/09/2007 rep. 55825/21262.
- 5) Regolamento di condominio Viale Pertini 51-53 - Viale della Repubblica 4-12 - Via Giordano 5.
- 6) Regolamento di condominio Viale Pertini 55-57 - Via Colajanni 5.
- 7) Spese condominiali Viale Pertini 51-53 - Viale della Repubblica 4-12 - Via Giordano 5.
- 8) Spese condominiali Viale Pertini 55-57 - Via Colajanni 5.
- 9) Verifica sussistenza procedimenti giudiziari.
- 10) Rogito Notaio Tomaselli del 17/11/2005 rep. 453743.
- 11) Pratiche edilizie Viale Pertini 51-53 - Viale della Repubblica 4-12 - Via Giordano 5.
- 12) Pratiche edilizie Viale Pertini 55-57 - Via Colajanni 5.
- 13) Catasto Lotto 1.
- 14) Contratto di locazione Lotto 1.
- 15) Ispezione ipotecaria e formalità gravanti Lotto 1.
- 16) Documentazione fotografica Lotto 1.
- 17) Catasto Lotto 2.
- 18) Contratto di locazione Lotto 2.
- 19) Ispezione ipotecaria e formalità gravanti Lotto 2.
- 20) Documentazione fotografica Lotto 2.
- 21) Catasto Lotto 3.
- 22) Contratto di locazione Lotto 3.
- 23) Ispezione ipotecaria e formalità gravanti Lotto 3.
- 24) Documentazione fotografica Lotto 3.
- 25) Catasto Lotto 4.
- 26) Contratto di locazione Lotto 4.
- 27) Ispezione ipotecaria e formalità gravanti Lotto 4.
- 28) Documentazione fotografica Lotto 4.
- 29) Catasto Lotto 5.
- 30) Contratto di locazione Lotto 5.
- 31) Ispezione ipotecaria e formalità gravanti Lotto 5.
- 32) Documentazione fotografica Lotto 5.
- 33) Attestato di Prestazione Energetica Lotto 5
- 34) Catasto Lotto 6.
- 35) Contratto di locazione Lotto 6.
- 36) Ispezione ipotecaria e formalità gravanti Lotto 6.
- 37) Documentazione fotografica Lotto 6.
- 38) Catasto Lotto 7.
- 39) Ispezione ipotecaria e formalità gravanti Lotto 7.
- 40) Documentazione fotografica Lotto 7.
- 41) Attestato di Prestazione Energetica Lotto 7
- 42) Catasto Lotto 8.
- 43) Contratto di locazione Lotto 8.
- 44) Ispezione ipotecaria e formalità gravanti Lotto 8.
- 45) Documentazione fotografica Lotto 8.
- 46) Catasto Lotto 9.
- 47) Contratto di locazione Lotto 9.
- 48) Ispezione ipotecaria e formalità gravanti Lotto 9.
- 49) Documentazione fotografica Lotto 9.
- 50) Catasto Lotto 10.
- 51) Contratto di locazione Lotto 10.



- 52) Ispezione ipotecaria e formalità gravanti Lotto 10.
- 53) Documentazione fotografica Lotto 10.
- 54) Catasto Lotto 11.
- 55) Contratto di locazione Lotto 11.
- 56) Ispezione ipotecaria e formalità gravanti Lotto 11.
- 57) Documentazione fotografica Lotto 11.
- 58) Catasto Lotto 12.
- 59) Ispezione ipotecaria e formalità gravanti Lotto 12.
- 60) Documentazione fotografica Lotto 12.
- 61) Attestato di Prestazione Energetica Lotto 12
- 62) Catasto Lotto 13.
- 63) Contratto di locazione Lotto 13.
- 64) Ispezione ipotecaria e formalità gravanti Lotto 13.
- 65) Documentazione fotografica Lotto 13.
- 66) Catasto Lotto 14.
- 67) Contratto di locazione Lotto 14.
- 68) Ispezione ipotecaria e formalità gravanti Lotto 14.
- 69) Documentazione fotografica Lotto 14.
- 70) Catasto Lotto 15.
- 71) Contratto di locazione Lotto 15.
- 72) Ispezione ipotecaria e formalità gravanti Lotto 15.
- 73) Documentazione fotografica Lotto 15.
- 74) Catasto Lotto 16.
- 75) Contratto di locazione Lotto 16.
- 76) Ispezione ipotecaria e formalità gravanti Lotto 16.
- 77) Documentazione fotografica Lotto 16.
- 78) Catasto Lotto 17.
- 79) Contratto di locazione Lotto 17.
- 80) Ispezione ipotecaria e formalità gravanti Lotto 17.
- 81) Documentazione fotografica Lotto 17.
- 82) Catasto Lotto 18.
- 83) Contratto di locazione Lotto 18.
- 84) Ispezione ipotecaria e formalità gravanti Lotto 18.
- 85) Documentazione fotografica Lotto 18.
- 86) Catasto Lotto 19.
- 87) Contratto di locazione Lotto 19.
- 88) Ispezione ipotecaria e formalità gravanti Lotto 19.
- 89) Documentazione fotografica Lotto 19.
- 90) Catasto Lotto 20.
- 91) Contratti di locazione Lotto 20.
- 92) Ispezione ipotecaria e formalità gravanti Lotto 20.
- 93) Documentazione fotografica Lotto 20.
- 94) Catasto Lotto 21.
- 95) Contratto di locazione Lotto 21.
- 96) Ispezione ipotecaria e formalità gravanti Lotto 21.
- 97) Documentazione fotografica Lotto 21.
- 98) Catasto Lotto 22.
- 99) Contratto di locazione Lotto 22.
- 100) Ispezione ipotecaria e formalità gravanti Lotto 22.
- 101) Documentazione fotografica Lotto 22.
- 102) Catasto Lotto 23.
- 103) Contratto di locazione Lotto 23.
- 104) Ispezione ipotecaria e formalità gravanti Lotto 23.
- 105) Documentazione fotografica Lotto 23.

- 106) Catasto Lotto 24.
- 107) Contratto di locazione Lotto 24.
- 108) Ispezione ipotecaria e formalità gravanti Lotto 24.
- 109) Documentazione fotografica Lotto 24.
- 110) Catasto Lotto 25.
- 111) Contratto di locazione Lotto 25.
- 112) Ispezione ipotecaria e formalità gravanti Lotto 25.
- 113) Documentazione fotografica Lotto 25.
- 114) Catasto Lotto 26.
- 115) Contratto di locazione Lotto 26.
- 116) Ispezione ipotecaria e formalità gravanti Lotto 26.
- 117) Documentazione fotografica Lotto 26.
- 118) Catasto Lotto 27.
- 119) Contratto di locazione Lotto 27.
- 120) Ispezione ipotecaria e formalità gravanti Lotto 27.
- 121) Documentazione fotografica Lotto 27.
- 122) Catasto Lotto 28.
- 123) Contratto di locazione Lotto 28.
- 124) Ispezione ipotecaria e formalità gravanti Lotto 28.
- 125) Documentazione fotografica Lotto 28.
- 126) Catasto Lotto 29.
- 127) Contratto di locazione Lotto 29.
- 128) Ispezione ipotecaria e formalità gravanti Lotto 29.
- 129) Documentazione fotografica Lotto 29.
- 130) Attestato di Prestazione Energetica Lotto 29.
- 131) Catasto Lotto 30.
- 132) Contratto di locazione Lotto 30.
- 133) Ispezione ipotecaria e formalità gravanti Lotto 30.
- 134) Documentazione fotografica Lotto 30.
- 135) Catasto Lotto 31.
- 136) Contratto di locazione Lotto 31.
- 137) Ispezione ipotecaria e formalità gravanti Lotto 31.
- 138) Documentazione fotografica Lotto 31.
- 139) Catasto Lotto 32.
- 140) Contratto di locazione Lotto 32.
- 141) Ispezione ipotecaria e formalità gravanti Lotto 32.
- 142) Documentazione fotografica Lotto 32.
- 143) Catasto Lotto 33.
- 144) Contratto di locazione Lotto 33.
- 145) Ispezione ipotecaria e formalità gravanti Lotto 33.
- 146) Documentazione fotografica Lotto 33.
- 147) Attestato di Prestazione Energetica Lotto 33.
- 148) Catasto Lotto 34.
- 149) Contratto di locazione Lotto 34.
- 150) Ispezione ipotecaria e formalità gravanti Lotto 34.
- 151) Documentazione fotografica Lotto 34.
- 152) Catasto Lotto 35.
- 153) Contratto di locazione Lotto 35.
- 154) Ispezione ipotecaria e formalità gravanti Lotto 35.
- 155) Documentazione fotografica Lotto 35.
- 156) Catasto Lotto 36.
- 157) Contratto di locazione Lotto 36.
- 158) Ispezione ipotecaria e formalità gravanti Lotto 36.
- 159) Documentazione fotografica Lotto 36.

- 160) Catasto Lotto 37.
- 161) Contratto di locazione Lotto 37.
- 162) Ispezione ipotecaria e formalità gravanti Lotto 37.
- 163) Documentazione fotografica Lotto 37.
- 164) Catasto Lotto 38.
- 165) Contratto di locazione Lotto 38.
- 166) Ispezione ipotecaria e formalità gravanti Lotto 38.
- 167) Documentazione fotografica Lotto 38.
- 168) Catasto Lotto 39.
- 169) Contratto di locazione Lotto 39.
- 170) Ispezione ipotecaria e formalità gravanti Lotto 39.
- 171) Documentazione fotografica Lotto 39.
- 172) Catasto Lotto 40.
- 173) Contratto di locazione Lotto 40.
- 174) Ispezione ipotecaria e formalità gravanti Lotto 40.
- 175) Documentazione fotografica Lotto 40.
- 176) Catasto Lotto 41.
- 177) Contratto di locazione Lotto 41.
- 178) Ispezione ipotecaria e formalità gravanti Lotto 41.
- 179) Documentazione fotografica Lotto 41.
- 180) Catasto Lotto 42.
- 181) Contratto di locazione Lotto 42.
- 182) Ispezione ipotecaria e formalità gravanti Lotto 42.
- 183) Documentazione fotografica Lotto 42.
- 184) Catasto Lotto 43.
- 185) Contratto di locazione Lotto 43.
- 186) Ispezione ipotecaria e formalità gravanti Lotto 43.
- 187) Documentazione fotografica Lotto 43.
- 188) Catasto Lotto 44.
- 189) Ispezione ipotecaria e formalità gravanti Lotto 44.
- 190) Documentazione fotografica Lotto 44.
- 191) Catasto Lotto 45.
- 192) Contratto di locazione Lotto 45.
- 193) Ispezione ipotecaria e formalità gravanti Lotto 45.
- 194) Documentazione fotografica Lotto 45.
- 195) Catasto Lotto 46.
- 196) Contratto di locazione Lotto 46.
- 197) Ispezione ipotecaria e formalità gravanti Lotto 46.
- 198) Documentazione fotografica Lotto 46.
- 199) Catasto Lotto 47.
- 200) Contratto di locazione Lotto 47.
- 201) Ispezione ipotecaria e formalità gravanti Lotto 47.
- 202) Documentazione fotografica Lotto 47.
- 203) Catasto Lotto 48.
- 204) Contratto di locazione Lotto 48.
- 205) Ispezione ipotecaria e formalità gravanti Lotto 48.
- 206) Documentazione fotografica Lotto 48.
- 207) Catasto Lotto 49.
- 208) Contratto di locazione Lotto 49.
- 209) Ispezione ipotecaria e formalità gravanti Lotto 49.
- 210) Documentazione fotografica Lotto 49.
- 211) Catasto Lotto 50.
- 212) Contratto di locazione Lotto 50.
- 213) Ispezione ipotecaria e formalità gravanti Lotto 50.

- 214) Documentazione fotografica Lotto 50.
- 215) Catasto Lotto 51.
- 216) Ispezione ipotecaria e formalità gravanti Lotto 51.
- 217) Documentazione fotografica Lotto 51.
- 218) Catasto Lotto 52.
- 219) Ispezione ipotecaria e formalità gravanti Lotto 52.
- 220) Documentazione fotografica Lotto 52.
- 221) Catasto Lotto 53.
- 222) Ispezione ipotecaria e formalità gravanti Lotto 53.
- 223) Documentazione fotografica Lotto 53.
- 224) Catasto Lotto 54.
- 225) Ispezione ipotecaria e formalità gravanti Lotto 54.
- 226) Documentazione fotografica Lotto 54.
- 227) Catasto Lotto 55.
- 228) Ispezione ipotecaria e formalità gravanti Lotto 55.
- 229) Documentazione fotografica Lotto 55.
- 230) Catasto Lotto 56.
- 231) Ispezione ipotecaria e formalità gravanti Lotto 56.
- 232) Documentazione fotografica Lotto 56.
- 233) Catasto Lotto 57.
- 234) Ispezione ipotecaria e formalità gravanti Lotto 57.
- 235) Documentazione fotografica Lotto 57.
- 236) Catasto Lotto 58.
- 237) Ispezione ipotecaria e formalità gravanti Lotto 58.
- 238) Documentazione fotografica Lotto 58.
- 239) Catasto Lotto 59.
- 240) Contratto di locazione Lotto 59.
- 241) Ispezione ipotecaria e formalità gravanti Lotto 59.
- 242) Documentazione fotografica Lotto 59.
- 243) Catasto Lotto 60.
- 244) Contratto di locazione Lotto 60.
- 245) Ispezione ipotecaria e formalità gravanti Lotto 60.
- 246) Documentazione fotografica Lotto 60.
- 247) Catasto Lotto 61.
- 248) Ispezione ipotecaria e formalità gravanti Lotto 61.
- 249) Documentazione fotografica Lotto 61.
- 250) Catasto Lotto 62.
- 251) Ispezione ipotecaria e formalità gravanti Lotto 62.
- 252) Documentazione fotografica Lotto 62.
- 253) Catasto Lotto 63.
- 254) Ispezione ipotecaria e formalità gravanti Lotto 63.
- 255) Documentazione fotografica Lotto 63.
- 256) Catasto Lotto 64.
- 257) Ispezione ipotecaria e formalità gravanti Lotto 64.
- 258) Documentazione fotografica Lotto 64.
- 259) Catasto Lotto 65.
- 260) Ispezione ipotecaria e formalità gravanti Lotto 65.
- 261) Documentazione fotografica Lotto 65.
- 262) Catasto Lotto 66.
- 263) Contratto di locazione Lotto 66.
- 264) Ispezione ipotecaria e formalità gravanti Lotto 66.
- 265) Documentazione fotografica Lotto 66.
- 266) Catasto Lotto 67.
- 267) Contratto di locazione Lotto 67.

- 268) Ispezione ipotecaria e formalità gravanti Lotto 67.
- 269) Documentazione fotografica Lotto 67.
- 270) Catasto Lotto 68.
- 271) Ispezione ipotecaria e formalità gravanti Lotto 68.
- 272) Documentazione fotografica Lotto 68.
- 273) Catasto Lotto 69.
- 274) Ispezione ipotecaria e formalità gravanti Lotto 69.
- 275) Documentazione fotografica Lotto 69.
- 276) Catasto Lotto 70.
- 277) Ispezione ipotecaria e formalità gravanti Lotto 70.
- 278) Documentazione fotografica Lotto 70.
- 279) Catasto Lotto 71.
- 280) Ispezione ipotecaria e formalità gravanti Lotto 71.
- 281) Documentazione fotografica Lotto 71.
- 282) Catasto Lotto 72.
- 283) Ispezione ipotecaria e formalità gravanti Lotto 72.
- 284) Documentazione fotografica Lotto 72.
- 285) Catasto Lotto 73.
- 286) Ispezione ipotecaria e formalità gravanti Lotto 73.
- 287) Documentazione fotografica Lotto 73.
- 288) Catasto Lotto 74.
- 289) Ispezione ipotecaria e formalità gravanti Lotto 74.
- 290) Documentazione fotografica Lotto 74.
- 291) Catasto Lotto 75.
- 292) Ispezione ipotecaria e formalità gravanti Lotto 75.
- 293) Documentazione fotografica Lotto 75.
- 294) Catasto Lotto 76.
- 295) Ispezione ipotecaria e formalità gravanti Lotto 76.
- 296) Documentazione fotografica Lotto 76.
- 297) Catasto Lotto 77.
- 298) Contratto di locazione Lotto 77.
- 299) Ispezione ipotecaria e formalità gravanti Lotto 77.
- 300) Documentazione fotografica Lotto 77.
- 301) Catasto Lotto 78.
- 302) Ispezione ipotecaria e formalità gravanti Lotto 78.
- 303) Documentazione fotografica Lotto 78.