



# TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO

## SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

### PROCEDIMENTO ESECUTIVO

n. 225/2023 R.G.E.

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

Dott.ssa Maria Vittoria Chiavazza

CREDITORE PROCEDENTE

Condominio corso Regina Margherita 160 - 162 Torino

DEBITORE ESECUTATO

-----

CUSTODE GIUDIZIARIO

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

### CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

del 09.01.2025

creata con Tribù Office 6



L'ESPERTO

geometra

Gian Carlo La Vigna

creditore procedente: Condominio corso Regina Margherita 160 - 162 Torino

debitrice eseguita: -----



## GIURAMENTO

Con provvedimento del 20.10.2023 l'Ill.mo G.E. dott.ssa Maria Vittoria Chiavazza nominava lo scrivente Gian Carlo La Vigna, geometra libero professionista con studio in Torino, via C. Beggiamo n. 5, iscritto all'Albo Professionale del Collegio Geometri di Torino al n. 7267 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice del Tribunale Ordinario di Torino al n. 174, quale Esperto per le operazioni di descrizione e stima dei beni pignorati invitandolo a prestare giuramento in cancelleria secondo le rituali modalità telematiche (verbale depositato il 13.11.2023).

Nel succitato provvedimento il G.E. assegnava il seguente quesito richiamato per singoli punti nel prosieguo della relazione, disponendo altresì termine per il deposito telematico della C.T.U. almeno trenta giorni prima della data fissata per l'udienza di comparizione delle parti e dei creditori iscritti non intervenuti (21.03.2024 ore 10:50), rinviata al 26.09.2024 ore 10:50 per consentire al custode giudiziario "Istituto Vendite Giudiziarie (I.V.G.) di Torino" di organizzare i sopralluoghi con accesso forzoso negli immobili pignorati e allo scrivente il compimento di ulteriori accertamenti tecnici nei pubblici uffici.

## OPERAZIONI PERITALI - ACCESSO FORZOSO

Nei giorni successivi lo scrivente acquisiva la documentazione utile e i dati necessari per rispondere compiutamente ai quesiti posti, eseguendo sessioni ed accertamenti al catasto fabbricati, l'archivio storico, l'archivio edilizio e l'archivio notarile di Torino, le agenzie delle entrate di Torino 1, Cuneo e Saluzzo, la conservatoria dei registri immobiliari di Torino 1 e Torino 3, gli studi degli amministratori pro-tempore e più volte sulla località. Nonostante le comunicazioni inviate dall'I.V.G. e i reiterati tentativi compiuti sulle rispettive località, nei giorni stabiliti nessuno si presentava o rendeva disponibili gli accessi ai cespiti pignorati. Ottenuta l'autorizzazione dal G.E., nei giorni 13 febbraio e 25 marzo 2024 lo scrivente, grazie al piano d'intervento concordato dalle forze dell'ordine con l'I.V.G. per l'esecuzione degli accessi forzosi, riusciva a compiere i sopralluoghi interni ai beni costituenti la massa pignorata compiendo contestualmente i necessari rilievi grafici e fotografici dei locali. Successivamente eseguiva indagini di mercato circa i valori medi di compravendita applicati nelle zone di ubicazione per immobili che si possono ritenere simili, fatte le dovute considerazioni e proporzioni del caso.

L'attuale documento sostituisce la precedente relazione del 31.07.2024 depositata in data 17.08.2024, avendone qui integrato gli estremi delle avvenute trascrizioni della successione legittima di ----- e della conseguente accettazione tacita d'eredità da parte del figlio -----.

## LOTTE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

In considerazione dell'entità, natura e autonomia dei beni che costituiscono la massa pignorata, si procederà di seguito all'identificazione della stessa in quattro distinti lotti:

### LOTTO PRIMO - corso Regina Margherita n. 162:

- al piano primo (2° f.t.): alloggio di civile abitazione privo di cantina;  
catasto fabbricati di Torino: foglio 1218, particella 56, subalterno 170;

### LOTTO SECONDO - corso Regina Margherita n. 162:

- al piano primo (2° f.t.): alloggio di civile abitazione privo di cantina;  
catasto fabbricati di Torino: foglio 1218, particella 56, subalterno 171;

### LOTTO TERZO - via Alessandro Scarlatti n. 34:

- al piano rialzato (1° f.t.): alloggio di civile abitazione;  
- al piano seminterrato: cantina di pertinenza;

creditore procedente: **Condominio corso Regina Margherita 160 - 162 Torino**

debitrice eseguita: -----



catasto fabbricati di Torino: foglio 1149, particella 56, subalterno 38;

LOTTO QUARTO - via Dora Baltea n. 22:

- al piano secondo (3° f.t.): unità immobiliare abitativa;
- al piano interrato: due cantine di pertinenza;

catasto fabbricati di Torino: foglio 1149, particella 101, subalterno 23.

**DOCUMENTAZIONE ALLEGATA**

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

**LOTTO PRIMO**

- allegato 1: documentazione fotografica esterni e interni;
- allegato 2: visura e scheda catastale;
- allegato 3: planimetria indicativa dello stato di fatto interno;
- allegato 4: regolamento condominiale contrattuale;
- allegato 5: atto di provenienza della proprietà;
- allegato 6: attestato di prestazione energetica;

**LOTTO SECONDO**

- allegato 7: documentazione fotografica esterni e interni;
- allegato 8: visura e scheda catastale;
- allegato 9: planimetria indicativa dello stato di fatto interno;
- allegato 10: regolamento condominiale contrattuale;
- allegato 11: atto di provenienza della proprietà;
- allegato 12: attestato di prestazione energetica;

**LOTTO TERZO**

- allegato 13: documentazione fotografica esterni e interni;
- allegato 14: visura e scheda catastale;
- allegato 15: planimetria indicativa dello stato di fatto interno;
- allegato 16: regolamento condominiale contrattuale;
- allegato 17: atto di provenienza della proprietà;
- allegato 18: denuncia inizio attività per sanatoria opere interne;

**LOTTO QUARTO**

- allegato 19: documentazione fotografica esterni e interni;
- allegato 20: visura e scheda catastale;
- allegato 21: planimetria indicativa dello stato di fatto interno;
- allegato 22: regolamento condominiale contrattuale;
- allegato 23: atto di provenienza della proprietà;
- allegato 24: permesso edilizio 123 del 01.01.1010 per "costruzione casa";
- allegato 25: sanatoria opere interne ex art. 48 legge 47/1985;
- allegato 26: denuncia inizio attività per realizzazione servizio igienico interno.

**TRATTAZIONE DEL MANDATO E RISPOSTA AI QUESITI**

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

creditore procedente: **Condominio corso Regina Margherita 160 - 162 Torino**  
debitrice eseguita: -----



TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 225/2023 R.G.E.

## LOTTO PRIMO

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

**A)**

#### quota 1/1 piena proprietà

Comune di Torino, corso Regina Margherita n. 162 - scala A:

- 1) al piano primo (2° f.t.) **alloggio** di due arie con accesso dal ballatoio comune, oggetto di lavori interni non ultimati e in stato di abbandono, composto da: ingresso su cucina, camera lato strada, servizio igienico e disimpegno non aerati, tinteggiato in "verde" e identificato con i numeri "6-7 (sei-sette)" nella planimetria del relativo piano allegata con la lettera "C" all'atto di deposito del regolamento condominiale rogito notaio Michele Valente del 03.05.1927, rep. 33285 - racc. 14599, trascritto a Torino 3 il 15.06.1927 ai nn. Rg. 9717 - Rp. 8616;

coerenze da nord in senso orario: ballatoio verso cortile, vani "3-5", corso Regina Margherita, alloggio "8-9", salvo altre.

Come disposto dal regolamento condominiale, all'immobile spetta l'uso comune della latrina esterna sul ballatoio del medesimo piano distinta con la lettera "I" nella suddetta planimetria; si precisa altresì che detta latrina attualmente non è più esistente poiché incorporata internamente da altre unità immobiliari.

A seguito delle variazioni d'ufficio del 11.04.2006 per "bonifica identificativi catastali" e del 09.11.2015 per "inserimento in visura dei dati di superficie" e della variazione catastale docfa del 08.08.2014 per "divisione" del precedente identificativo foglio 1218 particella 56 subalterno 139, l'immobile pignorato risulta attualmente censito al catasto fabbricati di Torino con il Foglio **1218** Particella **56** Subalterno **170** (corso Regina Margherita n. 162, piano 1, zona censuaria 1, categoria A/3, classe 1, vani 3, superficie catastale mq. 37, rendita catastale €. 325,37) e volturato a "-----  
----- con sede a ----- (-), cod. fis.: -----, proprietà per 1/1" (allegato 2).

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

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

**36,00 m<sup>2</sup>**

creditore procedente: **Condominio corso Regina Margherita 160 - 162 Torino**

debitrice eseguita: -----



Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di <b>mercato</b> del bene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 25.000,00
Valore di <b>vendita giudiziaria</b> del bene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 23.000,00
Data della valutazione:	09.01.2025

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

Dalla visura dell'agenzia delle entrate di Torino 1 ricevuta il 20.06.2024, il bene pignorato non risulta oggetto di scritture private stipulate dall'esecutata a favore di soggetti terzi.

In occasione del sopralluogo interno eseguito congiuntamente al custode giudiziario il 25.03.2024, si è accertato che l'alloggio, oggetto di lavori di manutenzione interna non ultimati e in stato di abbandono già da diverso tempo, era libero da persone e cose ad eccezione di arredi e materiali di risulta senza alcun valore economico, li abbandonati da soggetti terzi extracomunitari occupanti abusivamente i locali prima dell'avvenuta muratura esterna della porta d'accesso dal ballatoio condominiale (il sopralluogo, infatti, è avvenuto entrando dalla finestra lato strada mediante piattaforma aerea).

Nella determinazione del richiesto valore attuale di mercato della massa pignorata, lo scrivente terrà in debito conto l'incidenza generata dal sopracitato stato occupazionale riservandosi comunque sull'esistenza di eventuali titoli o pattuizioni in essere ma non formalizzati nei pubblici uffici di competenza;

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Le visure eseguite alla conservatoria dei registri immobiliari di Torino 1 il 20.07.2024, aggiornate al 19.07.2024, evidenziano le seguenti formalità pregiudizievoli gravanti sull'immobile esecutato indicate ai punti 4.2, la cui cancellazione avverrà a cura della procedura ma con i seguenti oneri ad esclusivo carico dell'aggiudicatario:

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

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



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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna.

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

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

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

4.1.4 Altre limitazioni d'uso (regolamento condominiale):

dagli atti di provenienza e dal regolamento condominiale, non risultano gravare sul bene pignorato particolari diritti reali, vincoli o oneri, formalizzati a favore di terzi e rimanenti a carico dell'acquirente (ivi compresi quelli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o connessi con il suo carattere storico - artistico), fatta eccezione per le ragioni, i diritti e le accessioni che al suddetto competono sull'area e sulle parti del fabbricato che per legge, uso e destinazione sono da ritenersi comuni ai sensi del vigente regolamento condominiale.

Il condominio di corso Regina Margherita n. 160 - 162 è disciplinato dal regolamento contrattuale allegato con la lettera "A" all'atto di deposito rogito notaio Michele Valente del 03.05.1927, rep. 33285 - racc. 14599, trascritto a Torino 3 il 15.06.1927 ai nn. Rg. 9717 - Rp. 8616. Detto regolamento prevede i seguenti vincoli di destinazione d'uso ovvero limitazioni all'utilizzo del bene pignorato (allegato 4):

"-5°-

...omissis...

*E' vietato adibire gli appartamenti o negozi ad uso industria rumorosa, agenzie di pegno, uffici pubblici, ambulanze, sanatori, gabinetti per cura di malattie infettive, o contagiose, case di tolleranza, sale da ballo, istituti d'istruzione, case d'alloggio.*

...omissis...

-15°-

...omissis...

#### PRIMO PIANO DEL CORSO

*La latrina segnata con la lettera l è di uso comune dei vani segnati dal n. 6 al n. 21. ...omissis...".*

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

4.2.1 Iscrizioni:

1) ipoteca legale iscritta il 11.11.2021 ai nn. Rg. 48597 - Rp. 8072

favore: agenzia delle entrate - riscossione;

contro: -----;

iscrizione: € 660.400,66;

cancellazione: limitata all'immobile foglio 1218 particella 56 subalterno 170.



4.2.2 Trascrizioni:

1) pignoramento immobiliare trascritto il 31.03.2023 ai nn. Rg. 13464 - Rp. 10312

favore: condominio corso Regina Margherita 160 - 162 Torino;

contro: -----;

cancellazione: limitata all'immobile foglio 1218 particella 56 subalterno 170.

4.2.3 Altre trascrizioni: nessuna.

4.2.4 Altre limitazioni d'uso: nessuna.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €. 580,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: €. 0,00

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia: €. 11.205,55

Ulteriori avvertenze:

### SPESE CONDOMINIALI

Dalle informazioni avute dall'amministratore pro-tempore risulta quanto segue:

- ✓ importo annuo delle spese fisse di gestione ordinarie condominiali: €. 580,00
- ✓ spese insolte ordinarie e straordinarie nei due anni anteriori: €. 11.205,55
- ✓ non esiste riscaldamento centralizzato.

Ai sensi dell'articolo 63 comma 4° delle disposizioni d'attuazione del codice civile, l'aggiudicatario sarà comunque responsabile in solido con l'esecutata unicamente delle spese insolte condominiali sia ordinarie che straordinarie, riferite all'annualità gestionale in corso (non solare) e a quella precedente, rispetto alla data di trasferimento della proprietà in suo favore. Ad eccezione degli importi a preventivo, le spese pregresse nei due anni anteriori la data della presente perizia, sono quindi da intendersi puramente indicative. È consigliabile che gli interessati verifichino preliminarmente lo stato del debito in prossimità della data dell'asta così da quantificare le reali spese a carico del bene esecutato nel periodo di competenza legale (amministrazione protempore "studio tecnico geom. -----, tel. 011/53.75.63").

### PROCEDIMENTI GIUDIZIARI

Dall'esito degli accertamenti eseguiti negli uffici di competenza, sul bene esecutato non gravano ulteriori vertenze giudiziarie oltre la presente procedura esecutiva.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

### PROPRIETÀ ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO

creditore procedente: Condominio corso Regina Margherita 160 - 162 Torino

debitrice esecutata: -----



Alla data di trascrizione del pignoramento immobiliare a favore del creditore procedente (31.03.2023), l'intera piena proprietà del bene esecutato era intestata alla società ----- in scioglimento con sede a ----- (--) e cod. fis.: -----.

#### CRONISTORIE DEL VENTENNIO

In merito alle vicende del bene esecutato nel ventennio anteriore la trascrizione del pignoramento (01.04.2003 ÷ 31.03.2023), si elencano di seguito i nominativi di tutti i proprietari e i dati dei rispettivi titoli di acquisto della proprietà:

- 1) atto di c/v notaio Piero Bourlot del 20.11.1952, rep. 11868 - racc. 6469

trascritto a Torino 3 il 19.12.1952 ai nn. Rg. 26506 - Rp. 23058:

i fratelli ----- e ----- fu ----- endevano l'intera piena proprietà dell'immobile abitativo al piano primo identificato con i numeri "6-7" della relativa planimetria condominiale a ----- fu ----- nato a -----, primo proprietario per atto tra vivi anteriore al ventennio senza convenzioni matrimoniali;

- 2) successione legittima di ----- deceduto il 30.05.2001

registrata a Rivoli il 05.12.2001 al n. 83 vol. 1140

trascritta a Torino 1 il 03.05.2004 ai nn. Rg. 21189 - Rp. 13441

accettazione tacita trascritta a Torino 1 il 15.03.2011 ai nn. Rg. 9312 - Rp. 6342:

in assenza di disposizioni testamentarie l'intera quota di piena proprietà in capo al decuius (meglio identificato come nato a ----- il --.---.--- cod. fis.: --- --- ---) del bene esecutato e di altri beni non oggetto della presente, si trasmetteva per legge al figlio ----- nato a ----- il --.---.--- (cod. fis.: -----) quale bene personale;

- 3) variazione catastale docfa del 15.07.2005 prot. TO0302089 per "fusione con cambio d'uso

(da abitazioni a magazzino)":

----- procedeva alla fusione con cambio d'uso dell'immobile pignorato ("6-7") con altri adiacenti ("8-9", "10-11" e "12-13"), creando il magazzino in corpo unico della superficie di mq. 120 catastalmente censito con il "foglio 206 particella 90 subalterno 141", sostituiti d'ufficio nel 11.04.2006 con gli identificativi "foglio 1218 particella 56 subalterno 139";

- 4) atto di c/v notaio Francesco Piglione del 16.02.2011, rep. 66708 - racc. 38515

trascritto a Torino 1 il 15.03.2011 ai nn. Rg. 9311 - Rp. 6341 (allegato 5):

----- endeva l'intera piena proprietà del magazzino identificato con i numeri "6-7-8-9-10-11-12-13" della relativa planimetria condominiale, catastalmente censito con il foglio 1218 particella 56 subalterno 139, alla ----- con sede a ----- (cod. fis.: -----), proprietaria attuale e esecutata;

- 5) variazione catastale docfa del 08.08.2014 prot. TO0273737 per "divisione con cambio d'uso

(da magazzino a abitazioni)":





la ----- sopprieva il suddetto magazzino sub. 139 ricostituendo le quattro originarie unità immobiliari abitative, con la precisazione che il bene esecutato derivante dalla divisione è il "foglio 1218 particella 56 subalterno 170" del catasto fabbricati di Torino.

#### PRIMO TITOLO DI ACQUISTO ANTERIORE AL VENTENNIO

Il primo titolo di acquisto per atti tra vivi anteriore al ventennio è l'atto di c/v notaio Piero Bourlot del 20.11.1952, rep. 11868 - racc. 6469, trascritto a Torino 3 il 19.12.1952 ai nn. Rg. 26506 - Rp. 23058.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE

Dagli accertamenti compiuti negli archivi edilizi comunali, non sono emersi estremi precisi sulla costruzione e l'occupazione del fabbricato compendiate l'immobile pignorato, a causa dell'antica epoca costruttiva; più precisamente, agli atti dell'archivio storico risultano le seguenti pratiche edilizie archiviate come "non definite":

- 1) pratica edilizia prot. 12 del 1833 per "costruzione casa";
- 2) pratica edilizia prot. 67 del 1844 per "ampliamento casa";
- 3) pratica edilizia prot. 135 del 1875 per "casetta interno cortile";
- 4) pratica edilizia prot. 85 del 1879 per "ampliamento casetta interno cortile";

l'unico titolo rilasciato (permesso edilizio 89 del 30.06.1890) autorizzava la sopraelevazione di ulteriori due piani del fabbricato abitativo "già esistente a due piani fuori terra"; l'immobile pignorato è compreso nel fabbricato abitativo già esistente.

Il fabbricato, realizzato precedentemente all'entrata in vigore del Regio Decreto 1265/1934 (Testo Unico delle leggi sanitarie), è sprovvisto della dichiarazione di agibilità.

Il bene pignorato invece, risulta oggetto dei seguenti provvedimenti amministrativi:

- 5) denuncia inizio attività prot. 1996/09/2020 del 22.05.1996 per "accorpamento quattro unità immobiliari con cambio di destinazione d'uso da abitazione a magazzino";
- 6) denuncia inizio attività prot. 2011/09/7556 del 06.04.2011 e successiva variante del 24.05.2011 per "opere interne ed esterne" (fascicolo attualmente non reperibile), con la precisazione che, come già riferito nell'ambito della presente, le uniche opere assentite e realizzate sono le pose dei pavimenti e dei tramezzi in cartongesso.

e non è oggetto di successive istanze di variante o condoni edilizi.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA

Ai sensi dell'art. 30 comma 2 del D.P.R. 380/2001 non viene richiesto il certificato di destinazione urbanistica essendo oggetto di stima un bene facente parte di condominio entrostante a terreno già edificato della superficie catastale inferiore a mq. 5000.



Dall'esame della cartografia e delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) del vigente P.R.G.C. di Torino, risulta che il medesimo ricade in:

- ✓ zona normativa: "Zona Urbana Storico Ambientale 7 (ZUSA7)" (art. 11 N.T.A.);
- ✓ area normativa: "Misto M1" (art. 8 N.T.A.);

nelle quali gli interventi edilizi principalmente consentiti sono (art. 4 N.T.A.):

- ✓ *manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e urbanistica, ... omissis...*

Dalla lettura della tavola "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica", approvata con la variante strutturale n. 100 al P.R.G.C. (Variante Geologica) risulta invece che l'area sulla quale sorge il compendio ricade in "Parte Piana: Classe di stabilità I(P)" ed è compresa "nei limiti dell'area soggetta all'onda di piena della Dora per collasso dei bacini artificiali".

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ

### 8.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

In considerazione della irreperibilità dei titoli abilitativi, lo scrivente si riserva sulla regolarità edilizia esterna e interna del compendio immobiliare e del bene pignorato; per quanto potuto accertare in occasione del sopralluogo, internamente comunque non si rilevano particolari difformità edilizie.

Per il completamento delle opere ordinarie mancanti, non sono necessari ulteriori permessi.

A titolo informativo, eventuali difformità accertate successivamente alla reperibilità dell'ultimo stato assentito, dovranno essere regolarizzate ad esclusiva cura e spese dell'aggiudicatario mediante C.I.L.A. o S.C.I.A. in sanatoria ex D.P.R. 380/2001, unitamente al pagamento degli oneri comunali per la protocollazione dell'istanza e l'erogazione della sanzione (stimabili indicativamente e con tutte le riserve del caso, tra €. 1.000,00 ed €. 5.000,00) e i costi qui non determinabili del professionista abilitato per l'espletamento delle pratiche amministrative e i costi per l'esecuzione delle opere edili/impiantistiche di ripristino.

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

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

Quanto sopra è stato tenuto in debito conto per la determinazione del più probabile valore attuale di mercato del bene in questione.



## 8.2 CONFORMITÀ CATASTALE

La rappresentazione grafica dell'unità immobiliare nella scheda in atti, coincide sostanzialmente con lo stato di fatto accertato.

## 8.3 ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Classe Energetica: certificato APE: **2014 100420 0008** del **22.10.2014** valido fino al **22.10.2024**  
indice di prestazione energetica: **72,6843 KWh/m<sup>2</sup>/anno** (allegato 6).



## 8.4 ATTESTATO CONFORMITÀ URBANISTICA

Non si rilevano difformità urbanistiche.

Beni in Torino, corso Regina Margherita n. 162 - Scala A, di cui al punto A)

### ALLOGGIO

## LOTTO PRIMO

quota 1/1 piena proprietà

Comune di Torino, corso Regina Margherita n. 162 - scala A:

- 1) al piano primo (2° f.t.) **alloggio** di due arie con accesso dal ballatoio comune, oggetto di lavori interni non ultimati e in stato di abbandono, composto da: ingresso su cucina, camera lato strada, servizio igienico e disimpegno non aerati, tinteggiato in "verde" e identificato con i numeri "6-7 (sei-sette)" nella planimetria del relativo piano allegata con la lettera "C" all'atto di deposito del regolamento condominiale rogito notaio Michele Valente del 03.05.1927, rep. 33285 - racc. 14599, trascritto a Torino 3 il 15.06.1927 ai nn. Rg. 9717 - Rp. 8616;

coerenze da nord in senso orario: ballatoio verso cortile, vani "3-5", corso Regina Margherita, alloggio "8-9", salvo altre.

Come disposto dal regolamento condominiale, all'immobile spetta l'uso comune della latrina esterna sul ballatoio del medesimo piano distinta con la lettera "I" nella suddetta planimetria; si precisa altresì che detta latrina attualmente non è più esistente poiché incorporata internamente da altre unità immobiliari.

A seguito delle variazioni d'ufficio del 11.04.2006 per "*bonifica identificativi catastali*" e del 09.11.2015 per "*inserimento in visura dei dati di superficie*" e della variazione catastale docfa del 08.08.2014 per "*divisione*" del precedente identificativo foglio 1218 particella 56 subalterno 139, l'immobile pignorato risulta attualmente censito al catasto fabbricati di Torino con il Foglio **1218** Particella **56** Subalterno **170** (corso Regina Margherita n. 162, piano 1, zona censuaria 1, categoria A/3, classe 1, vani 3, superficie catastale mq. 37, rendita catastale €. 325,37) e volturato a "-----  
... con sede a ----- (-), cod. fis.: -----, proprietà per 1/1" (allegato 2).

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



### **DESCRIZIONE DELLA ZONA E DEL COMPENDIO**

Trattasi di compendio immobiliare di civile abitazione costituito da due fabbricati marcatamente economico/popolari con cortile in comune, aventi principalmente le seguenti caratteristiche tipologiche costruttive:

- ✓ fabbricato abitativo costituito da una manica principale elevata a quattro piani fuori terra prospettante su corso Regina Margherita, una manica secondaria elevata a tre piani fuori terra prospettante sulla collaterale via Sigismondo Gerdil e una manica interno cortile elevata a tre piani fuori terra;
- ✓ piani interrati destinati a cantine di pertinenza e sottotetti non agibili;
- ✓ basso fabbricato abitativo interno cortile elevato a due piani fuori terra.

Entrambi sono privi di impianto ascensore, non dispongono di alloggio per custode e del servizio di portineria.

I locali al piano cortile (primo piano sotto strada) con accesso dal passo carraio n. 160 sono destinati a magazzini; i locali al piano terreno lato corso Regina Margherita sono destinati a negozi per piccole attività commerciali; le unità abitative hanno ingresso dall'atrio pedonale n. 162 dal quale si diparte il ballatoio comune che collega l'atrio e il vano scala delle altre due maniche condominiali.

L'alloggio pignorato ha accesso dalla scala "A" del fabbricato principale prospettante su corso Regina Margherita.

L'originaria epoca costruttiva risale alla prima metà del 1800.

Il **condominio** comprendente i beni pignorati presenta sinteticamente le seguenti caratteristiche tipologiche e costruttive (allegato 1 foto 1 ÷ 10):

- ✓ struttura portante in muratura piena; tetto in legno con manto di copertura in tegole marsigliesi; tamponamenti intonacati e tinteggiati; faldaleria in rame con pluviali esterni; modiglioni e solette balconi in pietra; ringhiere a disegno semplice in ferro smaltato; serramenti lignei con vetri semplici e ante incernierate; cancello carraio a doppi battenti non motorizzati in ferro smaltato; androne carraio con corsia asfaltata e pareti intonacate e tinteggiate; portone pedonale a doppi battenti lignei, privo di impianto citofonico; atrio e vano scala con pavimentazione in pietra, pareti intonacate e tinteggiate, gradini in pietra, ringhiera e mancorrente in ferro smaltato a disegno semplice.

Lo stato di conservazione complessivo è in pessime e scadenti condizioni manutentive.

La zona di ubicazione è compresa tra piazza Rondò della Forca e la centrale piazza della Repubblica ("Porta Palazzo"), ad alta densità residenziale con prevalenza di edifici popolari della stessa epoca e tipologia costruttiva, servita da servizi e mezzi di trasporto pubblico nonché strutture collettive e commerciali private, con alimentari e diversi negozi di prima necessità.

### **DESCRIZIONE DELL'ALLOGGIO**

In merito alle caratteristiche interne dell'**alloggio** si riferisce sinteticamente quanto segue (allegato 1 foto 11 ÷ 22):

*accesso:* dal ballatoio condominiale mediante portoncino a battente unico in alluminio anodizzato e



vetri traslucidi, attualmente murato esternamente per impedire l'occupazione abusiva da parte di terzi non autorizzati;

*pavimenti:* ceramica in tutti i locali;

*rivestimenti:* ceramica nel servizio igienico e nella parete attrezzata della cucina (non ultimati e privi di impianti); tinteggiatura nelle rimanenti superfici libere; soffitti controsoffittati;

*serramenti esterni:* finestra a doppi battenti lignei con vetri semplici e ante incernierate;

*serramenti interni:* predisposizioni per porte a scrigno (serramenti inesistenti);

*impianto elettrico:* incassato con frutti a parete, non ultimato e non a norma (da verificare);

*impianto sanitario:* servizio igienico interno privo di aerazione naturale e forzata, dotato unicamente di piatto doccia (il resto degli impianti e dei sanitari è inesistente o da ultimare);

*impianto riscaldamento:* assente.

Lo stato di conservazione interno, anche a causa della mancata ultimazione dei lavori, è in pessime e scadenti condizioni manutentive; l'alloggio è interessato anche da infiltrazioni d'acqua condotta proveniente dalle soprastanti unità abitative.

### CONSISTENZA

Criterio di misurazione consistenza reale:

Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari

Criterio di calcolo consistenza commerciale ai sensi del D.P.R. 23.03.1998 n. 138

descrizione	consistenza mq.		indice		Commerciale mq.
alloggio "6-7"	36,23	x	100 %	=	36,23
arrotondamento	-0,23	x	100 %	=	-0,23
<b>totale:</b>	<b>36,00</b>				<b>36,00</b>

### VALUTAZIONE

Procedimento di stima:

comparativo: monoparametrico in base al prezzo medio.

### SUPERFICIE COMMERCIALE INDICATIVA

La superficie commerciale del bene pignorato rilevata graficamente dalla planimetria catastale in atti e rapportata con le percentuali indicate nell'allegato "C" del D.P.R. 23.03.1998 n. 138, risulta di circa mq. 36 così determinata:

- ✓ alloggio: mq. 36,23 x 100% = mq. 36,00 arrotondati.



### VALORE DI LIBERO MERCATO

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

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

O.M.I. Agenzia delle Entrate (abitazioni economiche): tra € 1.200,00 ÷ 1.750,00;

F.I.M.A.A. (appartamenti modesti economico/popolari): tra € 600,00 ÷ 950,00.

Pertanto, sulla base delle suddette considerazioni e valutazioni, individuato in €/mq. 700,00 il valore unitario al quale rapportare la superficie commerciale in linea con le quotazioni ufficiali, si ritiene di procedere in via prudenziale alla determinazione del più probabile valore attuale di mercato dell'intera quota di proprietà del cespite pignorato, adottando il metodo di stima analitico, in netti ed arrotondati:

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO

Valore superficie principale: mq. 36,00 x €/mq. 700,00 = **€ 25.200,00**

### DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE

descrizione	importo
arrotondamento per difetto	- € 200,00

### RIEPILOGO VALORI CORPO

Valore di mercato (1/1 di piena proprietà): € 25.200,00

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 25.000,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

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



**VALORE DI MERCATO (OMV)**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A)	alloggio	36,00 mq.	0,00 mq.	€. 25.200,00	€. 25.000,00
				<b>€. 25.200,00</b>	<b>€. 25.000,00</b>

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO

descrizione	decurtazione (%)	Importo (€.)
stato d'uso/manutenzione:	- 3 %	- €. 750,00
vincoli e oneri giuridici:	- 3 %	- €. 750,00
		<b>- €. 1.500,00</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi capitoli 8.1 e 8.2): €. 0,00  
 Valore di mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 23.500,00

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV)**

Riduzione del valore del 3% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita del cespite e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: €. 705,00  
 Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: €. 0,00  
 Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: €. 0,00  
 Arrotondamento per eccesso: €. 205,00  
**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 23.000,00**

**10. EVENTUALI PRESUPPOSTI DI APPLICABILITÀ DELL'ART. 1 COMMII 376 ÷ 378 DELLA LEGGE N. 178/2020**

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

\*\*\*\*\*  
 \*\*\*\*\*  
 \*\*\*\*\*  
 \*\*\*\*\*  
 \*\*\*\*\*  
 \*\*\*\*\*  
 \*\*\*\*\*  
 \*\*\*\*\*  
 \*\*\*\*\*  
 \*\*\*\*\*  
 \*\*\*\*\*  
 \*\*\*\*\*  
 \*\*\*\*\*

creditore procedente: **Condominio corso Regina Margherita 160 - 162 Torino**  
 debitrice eseguita: -----



TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 225/2023 R.G.E.

## LOTTO SECONDO

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

A)

#### quota 1/1 piena proprietà

Comune di Torino, corso Regina Margherita n. 162 - scala A:

- 1) al piano primo (2° f.t.) **alloggio** di due arie con accesso dal ballatoio comune, oggetto di lavori interni non ultimati e in stato di abbandono, composto da: ingresso su cucina, servizio igienico non aerato, disimpegno e camera lato strada, tinteggiato in "azzurro" e identificato con i numeri "8-9 (otto-nove)" nella planimetria del relativo piano allegata con la lettera "C" all'atto di deposito del regolamento condominiale rogito notaio Michele Valente del 03.05.1927, rep. 33285 - racc. 14599, trascritto a Torino 3 il 15.06.1927 ai nn. Rg. 9717 - Rp. 8616;

coerenze da nord in senso orario: ballatoio verso cortile, alloggio "6-7", corso Regina Margherita, alloggio "10-11", salvo altre.

Come disposto dal regolamento condominiale, all'immobile spetta l'uso comune della latrina esterna sul ballatoio del medesimo piano distinta con la lettera "I" nella suddetta planimetria; si precisa altresì che detta latrina attualmente non è più esistente poiché incorporata internamente da altre unità immobiliari.

A seguito delle variazioni d'ufficio del 11.04.2006 per "bonifica identificativi catastali" e del 09.11.2015 per "inserimento in visura dei dati di superficie" e della variazione catastale docfa del 08.08.2014 per "divisione" del precedente identificativo foglio 1218 particella 56 subalterno 139, l'immobile pignorato risulta attualmente censito al catasto fabbricati di Torino con il Foglio **1218** Particella **56** Subalterno **171** (corso Regina Margherita n. 162, piano 1, zona censuaria 1, categoria A/3, classe 1, vani 3, superficie catastale mq. 35, rendita catastale €. 325,37) e volturato a "----- -- -- -- -- con sede a ----- (--), cod. fis.: -----, proprietà per 1/1" (allegato 8).

Consistenza, distribuzione interna dei vani e coerenze sono riportate anche nella planimetria indicativa dello stato attuale (allegato 9).

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

**34,00 m<sup>2</sup>**

creditore precedente: **Condominio corso Regina Margherita 160 - 162 Torino**

debitrice eseguita: -----





Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di <b>mercato</b> del bene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 24.000,00
Valore di <b>vendita giudiziaria</b> del bene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 22.000,00
Data della valutazione:	09.01.2025

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

Dalla visura dell'agenzia delle entrate di Torino 1 ricevuta il 20.06.2024, il bene pignorato non risulta oggetto di scritture private stipulate dall'esecutata a favore di soggetti terzi.

In occasione del sopralluogo interno eseguito congiuntamente al custode giudiziario in data 25.03.2024, si è accertato che l'alloggio, oggetto di lavori di manutenzione interna non ultimati e in stato di abbandono già da diverso tempo, era libero da persone e cose ad eccezione di arredi e materiali di risulta senza alcun valore economico, li abbandonati da soggetti terzi extracomunitari occupanti abusivamente i locali prima dell'avvenuta muratura esterna della porta d'accesso dal ballatoio condominiale (il sopralluogo, infatti, è avvenuto entrando dalla finestra lato strada mediante piattaforma aerea).

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Le visure eseguite alla conservatoria dei registri immobiliari di Torino 1 il 20.07.2024, aggiornate al 19.07.2024, evidenziano le seguenti formalità pregiudizievoli gravanti sull'immobile esecutato indicate ai punti 4.2, la cui cancellazione avverrà a cura della procedura ma con i seguenti oneri ad esclusivo carico dell'aggiudicatario:

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

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

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna.

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



4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

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

4.1.4 Altre limitazioni d'uso (regolamento condominiale):

dagli atti di provenienza e dal regolamento condominiale, non risultano gravare sul bene pignorato particolari diritti reali, vincoli o oneri, formalizzati a favore di terzi e rimanenti a carico dell'acquirente (ivi compresi quelli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o connessi con il suo carattere storico - artistico), fatta eccezione per le ragioni, i diritti e le accessioni che al suddetto competono sull'area e sulle parti del fabbricato che per legge, uso e destinazione sono da ritenersi comuni ai sensi del vigente regolamento condominiale.

Il condominio di corso Regina Margherita n. 160 - 162 è disciplinato dal regolamento contrattuale allegato con la lettera "A" all'atto di deposito rogito notaio Michele Valente del 03.05.1927, rep. 33285 - racc. 14599, trascritto a Torino il 15.06.1927 ai nn. Rg. 9717 - Rp. 8616. Detto regolamento prevede i seguenti vincoli di destinazione d'uso ovvero limitazioni all'utilizzo del bene pignorato (allegato 10):

"-5°-

...omissis...

*E' vietato adibire gli appartamenti o negozi ad uso industria rumorosa, agenzie di pegno, uffici pubblici, ambulanze, sanatori, gabinetti per cura di malattie infettive, o contagiose, case di tolleranza, sale da ballo, istituti d'istruzione, case d'alloggio.*

...omissis...

"-15°-

...omissis...

**PRIMO PIANO DEL CORSO**

*La latrina segnata con la lettera I è di uso comune dei vani segnati dal n. 6 al n. 21. ...omissis..."*

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

4.2.1 Iscrizioni:

- 1) ipoteca legale iscritta il 11.11.2021 ai nn. Rg. 48597 - Rp. 8072

favore: agenzia delle entrate - riscossione;

contro: -----; ;

iscrizione: €. 660.400,66;

cancellazione: limitata all'immobile foglio 1218 particella 56 subalterno 171.

4.2.2 Trascrizioni:

- 1) pignoramento immobiliare trascritto il 31.03.2023 ai nn. Rg. 13464 - Rp. 10312

favore: condominio corso Regina Margherita 160 - 162 Torino;



contro: -----;

cancellazione: limitata all'immobile foglio 1218 particella 56 subalterno 171.

4.2.3 Altre trascrizioni: nessuna.

4.2.4 Altre limitazioni d'uso: nessuna.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€.	580,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€.	0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€.	11.205,55

Ulteriori avvertenze:

### SPESE CONDOMINIALI

Dalle informazioni avute dall'amministratore pro-tempore risulta quanto segue:

- ✓ importo annuo delle spese fisse di gestione ordinarie condominiali: €. 580,00
- ✓ spese insolute ordinarie e straordinarie nei due anni anteriori: €. 11.205,55
- ✓ non esiste riscaldamento centralizzato.

Ai sensi dell'articolo 63 comma 4° delle disposizioni d'attuazione del codice civile, l'aggiudicatario sarà comunque responsabile in solido con l'esecutata unicamente delle spese insolute condominiali sia ordinarie che straordinarie, riferite all'annualità gestionale in corso (non solare) e a quella precedente, rispetto alla data di trasferimento della proprietà in suo favore. Ad eccezione degli importi a preventivo, le spese pregresse nei due anni anteriori la data della presente perizia, sono quindi da intendersi puramente indicative. È consigliabile che gli interessati verifichino preliminarmente lo stato del debito in prossimità della data dell'asta così da quantificare le reali spese a carico del bene esecutato nel periodo di competenza legale (amministrazione protempore "studio tecnico geom. -----, tel. 011/53.75.63").

### PROCEDIMENTI GIUDIZIARI

Dall'esito degli accertamenti eseguiti negli uffici di competenza, sul bene esecutato non gravano ulteriori vertenze giudiziarie oltre la presente procedura esecutiva.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

### PROPRIETÀ ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO

Alla data di trascrizione del pignoramento immobiliare a favore del creditore procedente (31.03.2023), l'intera piena proprietà del bene esecutato era intestata alla società ----- in scioglimento con sede a ----- (--) e cod. fis.: -----.

creditore procedente: **Condominio corso Regina Margherita 160 - 162 Torino**  
debitrice esecutata: -----



CRONISTORIE DEL VENTENNIO

In merito alle vicende del bene esecutato nel ventennio anteriore la trascrizione del pignoramento (01.04.2003 ÷ 31.03.2023), si elencano di seguito i nominativi di tutti i proprietari e i dati dei rispettivi titoli di acquisto della proprietà:

- 1) atto di c/v notaio Piero Bourlot del 04.06.1958, rep. 23253 - racc. 12789  
trascritto a Torino 3 il 26.06.1958 ai nn. Rg. 18346 - Rp. 15238:  
----- in ----- nata a Saluggia il ----,----- vendeva la piena proprietà dell'immobile abitativo al piano primo identificato con i numeri "8-9" della relativa planimetria condominiale ai coniugi ----- nato a Cocconato il ----,----- e ----- nata a Cocconato il ----,-----, primi proprietari per atto tra vivi anteriore al ventennio per la quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione dei beni;
- 2) successione legittima di ----- deceduta il 31.01.1989  
registrata a Rivoli il 25.07.1989 al n. 56 vol. 865  
trascritta a Torino 1 il 17.12.2024 ai nn. Rg. 51589 - Rp. 39951  
accettazione tacita trascritta a Torino 1 il 08.01.2025 ai nn. Rg. 412 - Rp. 321:  
in assenza di disposizioni testamentarie, la quota 1/2 di piena proprietà in capo al decuius del bene esecutato e di altri beni non oggetto della presente si trasmetteva per legge, previa rinuncia all'eredità del coniuge superstite -----, al figlio ----- nato a Torino il ----,----- (cod. fis.: -----) quale bene personale;
- 3) successione legittima di ----- deceduto il 30.05.2001  
registrata a Rivoli il 05.12.2001 al n. 83 vol. 1140  
trascritta a Torino 1 il 03.05.2004 ai nn. Rg. 21189 - Rp. 13441  
accettazione tacita trascritta a Torino 1 il 15.03.2011 ai nn. Rg. 9312 - Rp. 6342:  
in assenza di disposizioni testamentarie, la rimanente quota 1/2 di piena proprietà in capo al decuius (cod. fis.: -----) del bene esecutato e di altri beni non oggetto della presente, si trasmetteva per legge al suddetto figlio ----- quale bene personale;
- 4) variazione catastale docfa del 15.07.2005 prot. TO0302089 per "fusione con cambio d'uso (da abitazioni a magazzino)":  
----- procedeva alla fusione con cambio d'uso dell'immobile pignorato ("8-9") con altri adiacenti ("6-7", "10-11" e "12-13"), creando il magazzino in corpo unico della superficie di mq. 120 catastalmente censito con il "foglio 206 particella 90 subalterno 141", sostituiti d'ufficio in data 11.04.2006 con gli identificativi "foglio 1218 particella 56 subalterno 139";
- 5) atto di c/v notaio Francesco Piglione del 16.02.2011, rep. 66708 - racc. 38515  
trascritto a Torino 1 il 15.03.2011 ai nn. Rg. 9311 - Rp. 6341 (allegato 11):  
----- vendeva l'intera piena proprietà del magazzino identificato con i numeri "6-7-8-9-10-11-12-13" della relativa planimetria condominiale, catastalmente censito con il foglio 1218 particella 56 subalterno 139, alla ----- con sede a Verzuolo (cod. fis.: -----), proprietaria attuale e esecutata;



6) variazione catastale docfa del 08.08.2014 prot. TO0273737 per "divisione con cambio d'uso (da magazzino a abitazioni)":

la ---- -.-.-. sopprimeva il suddetto magazzino sub. 139 ricostituendo le quattro originarie unità immobiliari abitative, con la precisazione che il bene esecutato derivante dalla divisione è il "foglio 1218 particella 56 subalterno 171" del catasto fabbricati di Torino.

#### PRIMO TITOLO DI ACQUISTO ANTERIORE AL VENTENNIO

Il primo titolo di acquisto per atti tra vivi anteriori al ventennio è l'atto di c/v notaio Piero Bourlot del 04.06.1958, rep. 23253 - racc. 12789, trascritto a Torino 3 il 26.06.1958 ai nn. Rg. 18346 - Rp. 15238.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

### 7.1 PRATICHE EDILIZIE

Dagli accertamenti compiuti negli archivi edilizi comunali, non sono emersi estremi precisi sulla costruzione e l'occupazione del fabbricato compendiate l'immobile pignorato, a causa dell'antica epoca costruttiva; più precisamente, agli atti dell'archivio storico risultano le seguenti pratiche edilizie archiviate come "non definite":

- 2) pratica edilizia prot. 12 del 1833 per "costruzione casa";
- 3) pratica edilizia prot. 67 del 1844 per "ampliamento casa";
- 4) pratica edilizia prot. 135 del 1875 per "casetta interno cortile";
- 5) pratica edilizia prot. 85 del 1879 per "ampliamento casetta interno cortile";

l'unico titolo rilasciato (permesso edilizio 89 del 30.06.1890) autorizzava la sopraelevazione di ulteriori due piani del fabbricato abitativo "già esistente a due piani fuori terra"; l'immobile pignorato è compreso nel fabbricato abitativo già esistente.

Il fabbricato, realizzato precedentemente all'entrata in vigore del Regio Decreto 1265/1934 (Testo Unico delle leggi sanitarie), è sprovvisto della dichiarazione di agibilità.

Il bene pignorato invece, risulta oggetto dei seguenti provvedimenti amministrativi:

- 6) denuncia inizio attività prot. 1996/09/2020 del 22.05.1996 per "accorpamento quattro unità immobiliari con cambio di destinazione d'uso da abitazione a magazzino";
- 7) denuncia inizio attività prot. 2011/09/7556 del 06.04.2011 e successiva variante del 24.05.2011 per "opere interne ed esterne" (fascicolo attualmente non reperibile), con la precisazione che, come già riferito nell'ambito della presente, le uniche opere assentite e realizzate sono le pose dei pavimenti e dei tramezzi in cartongesso.

e non è oggetto di successive istanze di variante o condoni edilizi.

### 7.2 SITUAZIONE URBANISTICA

Ai sensi dell'art. 30 comma 2 del D.P.R. 380/2001 non viene richiesto il certificato di destinazione urbanistica essendo oggetto di stima un bene facente parte di condominio entrostante a terreno già edificato della superficie catastale inferiore a mq. 5000.



Dall'esame della cartografia e delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) del vigente P.R.G.C. di Torino, risulta che il medesimo ricade in:

- ✓ zona normativa: "*Zona Urbana Storico Ambientale 7 (ZUSA7)*" (art. 11 N.T.A.);
- ✓ area normativa: "*Misto M1*" (art. 8 N.T.A.);

nelle quali gli interventi edilizi principalmente consentiti sono (art. 4 N.T.A.):

- ✓ *manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e urbanistica, ... omissis...*

Dalla lettura della tavola "*Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica*", approvata con la variante strutturale n. 100 al P.R.G.C. (Variante Geologica) risulta invece che l'area sulla quale sorge il compendio ricade in "*Parte Piana: Classe di stabilità I(P)*" ed è compresa "*nei limiti dell'area soggetta all'onda di piena della Dora per collasso dei bacini artificiali*".

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ

### 8.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

In considerazione della irreperibilità dei titoli abilitativi, lo scrivente si riserva sulla regolarità edilizia esterna e interna del compendio immobiliare e del bene pignorato; per quanto potuto accertare in occasione del sopralluogo, internamente comunque non si rilevano particolari difformità edilizie.

Per il completamento delle opere ordinarie mancanti, non sono necessari ulteriori permessi.

A titolo informativo, eventuali difformità accertate successivamente alla reperibilità dell'ultimo stato assentito, dovranno essere regolarizzate ad esclusiva cura e spese dell'aggiudicatario mediante C.I.L.A. o S.C.I.A. in sanatoria ex D.P.R. 380/2001, unitamente al pagamento degli oneri comunali per la protocollazione dell'istanza e l'erogazione della sanzione (stimabili indicativamente e con tutte le riserve del caso, tra € 1.000,00 ed € 5.000,00) e i costi qui non determinabili del professionista abilitato per l'espletamento delle pratiche amministrative e i costi per l'esecuzione delle opere edili/impiantistiche di ripristino.

In caso di eventuale diniego l'aggiudicatario dovrà attenersi a quanto successivamente ordinato dal Comune di Torino, rimanendo a sua cura e spesa ogni eventuale onere a carico dell'immobile pignorato anche nel caso di opere posteriori al sopralluogo o in difformità ad eventuali permessi edilizi reperiti o resi disponibili dall'ufficio tecnico, successivamente al deposito della presente relazione. La presente verifica di conformità riguarda unicamente l'unità immobiliare pignorata così come identificata al punto 1) della perizia e così come meglio rappresentata nella scheda catastale, con esclusione delle parti comuni dello stabile (volumi edificati, ingombri, strutture, cortile, androne, vano scale, sporti, ecc.) trasferibili in quota parte di comproprietà.

Quanto sopra è stato tenuto in debito conto per la determinazione del più probabile valore attuale di mercato del bene in questione.



## 8.2 CONFORMITÀ CATASTALE

La rappresentazione grafica dell'unità immobiliare nella scheda catastale in atti, coincide sostanzialmente con lo stato di fatto accertato.

## 8.3 ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Classe Energetica: certificato APE: **2014 100420 0009** del **22.10.2014** valido fino al **22.10.2024**



indice di prestazione energetica: **72,6843 KWh/m<sup>2</sup>/anno** (allegato 12).

## 8.4 CONFORMITÀ URBANISTICA

Non si rilevano difformità urbanistiche.

Beni in Torino, corso Regina Margherita n. 162 - Scala A, di cui al punto A)

### ALLOGGIO

## LOTTO SECONDO

### quota 1/1 piena proprietà

Comune di Torino, corso Regina Margherita n. 162 - scala A:

- 1) al piano primo (2° f.t.) **alloggio** di due arie con accesso dal ballatoio comune, oggetto di lavori interni non ultimati e in stato di abbandono, composto da: ingresso su cucina, servizio igienico non aerato, disimpegno e camera lato strada, tinteggiato in "azzurro" e identificato con i numeri "8-9 (otto- nove)" nella planimetria del relativo piano allegata con la lettera "C" all'atto di deposito del regolamento condominiale rogito notaio Michele Valente del 03.05.1927, rep. 33285 - racc. 14599, trascritto a Torino 3 il 15.06.1927 ai nn. Rg. 9717 - Rp. 8616;  
coerenze da nord in senso orario: ballatoio verso cortile, alloggio "6-7", corso Regina Margherita, alloggio "10-11", salvo altre.

Come disposto dal regolamento condominiale, all'immobile spetta l'uso comune della latrina esterna sul ballatoio del medesimo piano distinta con la lettera "I" nella suddetta planimetria; si precisa altresì che detta latrina attualmente non è più esistente poiché incorporata internamente da altre unità immobiliari.

A seguito delle variazioni d'ufficio del 11.04.2006 per "*bonifica identificativi catastali*" e del 09.11.2015 per "*inserimento in visura dei dati di superficie*" e della variazione catastale docfa del 08.08.2014 per "*divisione*" del precedente identificativo foglio 1218 particella 56 subalterno 139, l'immobile pignorato risulta attualmente censito al catasto fabbricati di Torino con il Foglio **1218** Particella **56** Subalterno **171** (corso Regina Margherita n. 162, piano 1, zona censuaria 1, categoria A/3, classe 1, vani 3, superficie catastale mq. 35, rendita catastale €. 325,37) e volturato a "-----  
- - - - - con sede a ----- (-), cod. fis.: -----, proprietà per 1/1" (allegato 8).

Consistenza, distribuzione interna dei vani e coerenze sono riportate anche nella planimetria indicativa dello stato attuale (allegato 9).

creditore precedente: **Condominio corso Regina Margherita 160 - 162 Torino**

debitrice eseguita: -----



### **DESCRIZIONE DELLA ZONA E DEL COMPENDIO**

Trattasi di compendio immobiliare di civile abitazione costituito da due fabbricati marcatamente economico/popolari con cortile in comune, aventi principalmente le seguenti caratteristiche tipologiche costruttive:

- ✓ fabbricato abitativo costituito da una manica principale elevata a quattro piani fuori terra prospettante su corso Regina Margherita, una manica secondaria elevata a tre piani fuori terra prospettante sulla collaterale via Sigismondo Gerdil e una manica interno cortile elevata a tre piani fuori terra;
- ✓ piani interrati destinati a cantine di pertinenza e sottotetti non agibili;
- ✓ basso fabbricato abitativo interno cortile elevato a due piani fuori terra.

Entrambi sono privi di impianto ascensore, non dispongono di alloggio per custode e del servizio di portineria.

I locali al piano cortile (primo piano sotto strada) con accesso dal passo carraio n. 160 sono destinati a magazzini; i locali al piano terreno lato corso Regina Margherita sono destinati a negozi per piccole attività commerciali; le unità abitative hanno ingresso dall'atrio pedonale n. 162 dal quale si diparte il ballatoio comune che collega l'atrio e il vano scala delle altre due maniche condominiali.

L'alloggio pignorato ha accesso dalla scala "A" del fabbricato principale prospettante su corso Regina Margherita.

L'originaria epoca costruttiva risale alla prima metà del 1800.

Il **condominio** comprendente i beni pignorati presenta sinteticamente le seguenti caratteristiche tipologiche e costruttive (allegato 7 foto 1 ÷ 10):

- ✓ struttura portante in muratura piena; tetto in legno con manto di copertura in tegole marsigliesi; tamponamenti intonacati e tinteggiati; faldaleria in rame con pluviali esterni; modiglioni e solette balconi in pietra; ringhiere a disegno semplice in ferro smaltato; serramenti lignei con vetri semplici e ante incernierate; cancello carraio a doppi battenti non motorizzati in ferro smaltato; androne carraio con corsia asfaltata e pareti intonacate e tinteggiate; portone pedonale a doppi battenti lignei, privo di impianto citofonico; atrio e vano scala con pavimentazione in pietra, pareti intonacate e tinteggiate, gradini in pietra, ringhiera e mancorrente in ferro smaltato a disegno semplice.

Lo stato di conservazione complessivo è in pesse e scadenti condizioni manutentive.

La zona di ubicazione è compresa tra piazza Rondò della Forca e la centrale piazza della Repubblica ("Porta Palazzo"), ad alta densità residenziale con prevalenza di edifici popolari della stessa epoca e tipologia costruttiva, servita da servizi e mezzi di trasporto pubblico nonché strutture collettive e commerciali private, con alimentari e diversi negozi di prima necessità.

### **DESCRIZIONE DELL'ALLOGGIO**

In merito alle caratteristiche interne dell'**alloggio** si riferisce sinteticamente quanto segue (allegato 7 foto 11 ÷ 22):

*accesso:* dal ballatoio condominiale mediante portoncino a battente unico in alluminio anodizzato e vetri traslucidi, attualmente murato esternamente per impedire l'occupazione abusiva da parte di terzi non autorizzati;





*pavimenti:* ceramica in tutti i locali;

*rivestimenti:* ceramica nel servizio igienico e nella parete attrezzata della cucina (non ultimati e privi di impianti); tinteggiatura nelle rimanenti superfici libere; soffitti controsoffittati;

*serramenti esterni:* finestra a doppi battenti lignei con vetri semplici e ante incernierate;

*serramenti interni:* predisposizioni per porte a scrigno (serramenti inesistenti);

*impianto elettrico:* incassato con frutti a parete, non ultimato e non a norma (da verificare);

*impianto sanitario:* servizio igienico interno privo di aerazione naturale e forzata, dotato unicamente di piatto doccia (il resto degli impianti e dei sanitari è inesistente o da ultimare);

*impianto riscaldamento:* assente.

Lo stato di conservazione interno, anche a causa della mancata ultimazione dei lavori, è in pesse e scadenti condizioni manutentive; l'alloggio è interessato anche da infiltrazioni d'acqua condotta proveniente dalle soprastanti unità abitative.

### **CONSISTENZA**

Criterio di misurazione consistenza reale:

Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari

Criterio di calcolo consistenza commerciale ai sensi del D.P.R. 23.03.1998 n. 138

descrizione	consistenza mq.		indice		Commerciale mq.
alloggio "8-9"	34,65	x	100 %	=	34,65
arrotondamento	-0,65	x	100 %	=	-0,65
<b>totale:</b>	<b>34,00</b>				<b>34,00</b>

### **VALUTAZIONE**

Procedimento di stima:

comparativo: monoparametrico in base al prezzo medio.

### **SUPERFICIE COMMERCIALE INDICATIVA**

La superficie commerciale del bene pignorato rilevata graficamente dalla planimetria catastale in atti e rapportata con le percentuali indicate nell'allegato "C" del D.P.R. 23.03.1998 n. 138, risulta di circa mq. 34 così determinata:

✓ alloggio: mq.  $34,65 \times 100\% =$  mq. 34,00 arrotondati

### **VALORE DI LIBERO MERCATO**

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

creditore procedente: **Condominio corso Regina Margherita 160 - 162 Torino**

debitrice eseguita: -----



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

O.M.I. Agenzia delle Entrate (abitazioni economiche): tra € 1.200,00 ÷ 1.750,00;

F.I.M.A.A. (appartamenti modesti economico/popolari): tra € 600,00 ÷ 950,00.

Pertanto, sulla base delle suddette considerazioni e valutazioni, individuato in €/mq. 700,00 il valore unitario al quale rapportare la superficie commerciale in linea con le quotazioni ufficiali, si ritiene di procedere in via prudentiale alla determinazione del più probabile valore attuale di mercato dell'intera quota di proprietà del cespite pignorato, adottando il metodo di stima analitico, in netti ed arrotondati:

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO

Valore superficie principale: mq. 34,00 x €/mq. 700,00 = **€ 23.800,00**

#### DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE

descrizione	importo
arrotondamento per eccesso	€ 200,00

#### RIEPILOGO VALORI CORPO

Valore di mercato (1/1 di piena proprietà): € 23.800,00

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 24.000,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

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

#### VALORE DI MERCATO (OMV)

##### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A)	alloggio	34,00 mq.	0,00 mq.	€ 24.000,00	€ 24.000,00
				<b>€ 24.000,00</b>	<b>€ 24.000,00</b>

#### ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO

descrizione	decurtazione (%)	Importo (€.)
stato d'uso/manutenzione:	- 3 %	- € 720,00
vincoli e oneri giuridici:	- 3 %	- € 720,00
		<b>- € 1.440,00</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi capitoli 8.1 e 8.2): € 0,00

Valore di mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 22.560,00

creditore procedente: **Condominio corso Regina Margherita 160 - 162 Torino**

debitrice eseguita: -----





TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 225/2023 R.G.E.

## LOTTO TERZO

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

**A)**

#### quota 1/1 piena proprietà

Comune di Torino, via Alessandro Scarlatti n. 34 (già civico n. 16):

1) al piano rialzato (1° f.t.) **alloggio** di due arie con accesso dal ballatoio comune, in pessimo stato conservativo, composto da: ingresso su cucina, servizio igienico non aerato e camera lato strada, tinteggiato in "azzurro" e identificato con la lettera "Q" nella pianta del relativo piano rappresentata nella planimetria allegata con la lettera "A" all'atto di c/v rogito notaio Giovanni Stratta del 30.03.1953, rep. 10157 - racc. 5664, trascritto a Torino 3 il 15.04.1953 ai nn. Rg. 8176 - Rp. 7192;

coerenze da nord in senso orario: via Scarlatti, condominio via Scarlatti n. 36, ballatoio e latrina comuni verso cortile, alloggio "P", salvo altre;

2) al piano seminterrato **cantina** di pertinenza con accesso dal corridoio comune, tinteggiata in "azzurro" e distinta con il numero "29" nella pianta del relativo piano rappresentata nella succitata planimetria;

coerenze da nord in senso orario: sottosuolo via Scarlatti, cantina "30", corridoio comune a due lati, cantina "28", salvo altre.

Come disposto dal regolamento condominiale e dagli atti di provenienza, all'immobile spettano:

- ✓ l'uso comune dell'adiacente latrina esterna sul ballatoio;
- ✓ i diritti condominiali di comproprietà della portineria censita con il foglio 1149 particella 56 subalterno 4.

A seguito delle variazioni d'ufficio del 16.03.2006 per "*bonifica identificativi catastali*" e del 09.11.2015 per "*inserimento in visura dei dati di superficie*" e della variazione catastale docfa del 05.04.2011 per "*ristrutturazione*", l'immobile pignorato precedentemente identificato con il foglio 49 particella 486 subalterno 38, risulta attualmente censito al catasto fabbricati di Torino con il foglio **1149** particella **56** subalterno **38** (via Scarlatti Alessandro n. 16, piano S1/T, zona censuaria 2, categoria A/4, classe 2, vani 2,5, superficie catastale mq. 43, rendita catastale €. 174,30) e volturato a "----- con sede a ----- (--), cod. fis.: -----, proprietà per 1/1" (allegato 14).

Consistenza, distribuzione interna dei vani e coerenze sono riportate anche nella planimetria indicativa dello stato attuale (allegato 15).

creditore precedente: **Condominio corso Regina Margherita 160 - 162 Torino**

debitrice eseguita: -----



## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	42,00 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di <b>mercato</b> del bene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 25.000,00
Valore di <b>vendita giudiziaria</b> del bene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 23.000,00
Data della valutazione:	09.01.2025

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

Dalla visura dell'agenzia delle entrate di Torino 1 ricevuta il 20.06.2024, il bene pignorato non risulta oggetto di scritture private stipulate dall'esecutata a favore di soggetti terzi.

In occasione del sopralluogo interno eseguito congiuntamente al custode giudiziario in data 13.02.2024, si è accertato che i locali erano abusivamente occupati senza titolo locativo da soggetti terzi extracomunitari, non presenti in occasione del sopralluogo; l'alloggio era completo di mobilio e arredi pensili per un'occupazione continuativa e non saltuaria; la cantina invece era utilizzata come deposito per l'abbandono di materiali di risulta privi di valore commerciale.

Nella determinazione del richiesto valore attuale di mercato della massa pignorata, lo scrivente terrà in debito conto l'incidenza generata dal sopracitato stato occupazionale riservandosi comunque sull'esistenza di eventuali titoli o pattuizioni in essere ma non formalizzati nei pubblici uffici di competenza.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Le visure eseguite alla conservatoria dei registri immobiliari di Torino 1 il 20.07.2024, aggiornate al 19.07.2024, evidenziano le seguenti formalità pregiudizievoli gravanti sull'immobile esecutato indicate ai punti 4.2, la cui cancellazione avverrà a cura della procedura ma con i seguenti oneri ad esclusivo carico dell'aggiudicatario:

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

L'importo complessivo sarà determinato dai competenti uffici della conservatoria dei registri



immobiliari di Torino 1 in funzione del prezzo di aggiudicazione e dell'effettivo numero di formalità da cancellare o di nuove tariffe in vigore al momento del trasferimento.

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna.

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico:

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

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

dagli atti di provenienza e dal regolamento condominiale, non risultano gravare sul bene pignorato particolari diritti reali, vincoli o oneri, formalizzati a favore di terzi e rimanenti a carico dell'acquirente (ivi compresi quelli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o connessi con il suo carattere storico - artistico), fatta eccezione per le ragioni, i diritti e le accessioni che al suddetto competono sull'area e sulle parti del fabbricato che per legge, uso e destinazione sono da ritenersi comuni ai sensi del vigente regolamento condominiale.

Il condominio di via Alessandro Scarlatti n. 34 (già civico n. 16) angolo via Santhià, è disciplinato dal regolamento contrattuale allegato con la lettera "C" all'atto di c/v rogito notaio Giovanni Stratta del 17.01.1949, rep. 6523 - racc. 3511, trascritto a Torino 3 il 01.02.1949 ai nn. Rg. 1641 - Rp. 1484.

Dettoregolamento prevede i seguenti vincoli di destinazione d'uso ovvero limitazioni all'utilizzo del bene pignorato (allegato 16):

"ART. I°  
= OGGETTO =  
...omissis...

*I locali dello stabile nel suo complesso possono destinarsi ad uso abitazione civile, uffici, studi, negozi, magazzini, rimesse, laboratori coi divieti e permessi specificati nell'articolo III°.*

ART. III°  
...omissis...  
===== DIVIETI E PERMESSI =====

E' vietato:

*a) destinare i locali dello stabile ad uso sanatori, case di tolleranza, laboratori rumorosi, fare depositi, sia pure nei sotterranei, di sostanze esplosive o che abbiano esalazioni nocive e sgradevoli; fare comunque dei locali un uso contrario alla tranquillità, alla decenza ed all'igiene.*

... omissis ...

*l) destinare i locali acquistati ad uso professionale e di commercio in concorrenza con quelli esistenti già nello stabile, salvo le preesistenze che possono svilupparsi anche annettendo altri locali della casa."*



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

##### 4.2.1. Iscrizioni:

- 1) ipoteca giudiziale iscritta il 18.03.2013 ai nn. Rg. 8271 - Rp. 1069  
*favore:* banca di credito cooperativo di Cherasco;  
*contro:* ----- (per gli immobili dell'unità negoziale 1)  
----- (per gli immobili delle unità negoziali 2 e 3);  
*iscrizione:* € 37.000,00;  
*cancellazione:* limitata all'immobile foglio 1149 particella 56 subalterno 38.
- 2) ipoteca legale iscritta il 11.11.2021 ai nn. Rg. 48597 - Rp. 8072  
*favore:* agenzia delle entrate - riscossione;  
*contro:* -----;  
*iscrizione:* € 660.400,66;  
*cancellazione:* limitata all'immobile foglio 1149 particella 56 subalterno 38.

##### 4.2.2. Trascrizioni:

- 1) pignoramento immobiliare trascritto il 31.03.2023 ai nn. Rg. 13464 - Rp. 10312  
*favore:* condominio corso Regina Margherita 160 - 162 Torino;  
*contro:* ----- in scioglimento;  
*cancellazione:* limitata all'immobile foglio 1149 particella 56 subalterno 38.

4.2.3. Altre trascrizioni: nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: nessuna.

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€.	809,39
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€.	0,00
Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:	€.	10.945,62

Ulteriori avvertenze:

##### SPESE CONDOMINIALI

Dalle informazioni avute dall'amministratore pro-tempore risulta quanto segue:

- ✓ importo annuo delle spese fisse di gestione ordinarie condominiali: €.
- ✓ spese insolte ordinarie e straordinarie nei due anni anteriori: €.

Ai sensi dell'articolo 63 comma 4° delle disposizioni d'attuazione del codice civile, l'aggiudicatario sarà comunque responsabile in solido con l'esecutata unicamente delle spese insolte condominiali sia ordinarie che straordinarie, riferite all'annualità gestionale in corso (non solare) e a quella precedente, rispetto alla data di trasferimento della proprietà in suo favore. Ad eccezione degli importi a preventivo, le spese pregresse nei due anni anteriori la data della presente perizia, sono quindi da intendersi puramente indicative. È consigliabile che gli interessati verifichino preliminarmente lo stato del debito in prossimità della data dell'asta così da quantificare le reali spese a carico del bene esecutato nel periodo di competenza legale (amministrazione protempore "studio -----, tel. 011 / 247.54.54").



PROCEDIMENTI GIUDIZIARI

Dall'esito degli accertamenti eseguiti negli uffici di competenza, sul bene esecutato non gravano ulteriori vertenze giudiziarie oltre la presente procedura esecutiva.

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**

PROPRIETA' ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO

Alla data di trascrizione del pignoramento immobiliare a favore del creditore procedente (31.03.2023), l'intera piena proprietà del bene esecutato era intestata alla società ----- s.p.a. in scioglimento con sede a ----- (--) e cod. fis.: -----.

CRONISTORIE DEL VENTENNIO

In merito alle vicende del bene esecutato nel ventennio anteriore la trascrizione del pignoramento (01.04.2003 ÷ 31.03.2023), si elencano di seguito i nominativi di tutti i proprietari e i dati dei rispettivi titoli di acquisto della proprietà:

- 1) atto di c/v notaio Francesca Cilluffo del 05.10.2001, rep. 13056 - racc. 4342  
trascritto a Torino 1 il 09.10.2001 ai nn. Rg. 40283 - Rp. 27352:

----- nato a Torino il --.--.-- (cod. fis.: --- -- -- -- -- --) vendeva l'intera piena proprietà del bene esecutato a ----- nata a Bagheria il --.--.-- (cod. fis.: --- -- -- -- -- -- - ---- -), prima proprietaria per atto tra vivi anteriore al ventennio senza convenzioni matrimoniali;

- 2) decreto di trasferimento del Tribunale Ordinario di Torino del 03.11.2010, rep. 563/2007  
trascritto a Torino 1 il 09.11.2010 ai nn. Rg. 41047 - Rp. 27818:

nel procedimento di esecuzione immobiliare n. 563/2007 R.G.E. promosso contro -----, il Tribunale Ordinario di Torino trasferiva l'intera piena proprietà del bene esecutato a ----- nato a Chivasso il --.--.-- (cod. fis.: --- -- -- -- -- --), coniugato in regime di separazione legale dei beni;

- 3) atto di c/v notaio Francesco Piglione del 10.06.2011, rep. 67623 - racc. 39204  
trascritto a Torino 1 il 07.07.2011 ai nn. Rg. 26582 - Rp. 17762 (allegato 17):

----- vendeva l'intera piena proprietà del bene esecutato alla ----- s.p.a. consede a ----- (cod. fis.: -----), proprietaria attuale esecutata.

PRIMO TITOLO DI ACQUISTO ANTERIORE AL VENTENNIO

Il primo titolo di acquisto per atti tra vivi anteriori al ventennio è l'atto di c/v notaio Francesca Cilluffo del 05.10.2001, rep. 13056 - racc. 4342, trascritto a Torino 1 il 09.10.2001 ai nn. Rg. 40283 - Rp. 27352.





## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE

Dagli accertamenti compiuti negli archivi edilizi comunali, risulta che l'edificazione del fabbricato compendiante l'immobile pignorato è stata autorizzata con il rilascio dei seguenti provvedimenti:

- 1) pratica edilizia prot. 439 del 1912 per "costruzione gruppo di 6 case" (fascicolo attualmente non reperibile), all'interno del quale è compreso il bene in questione;
- 2) permesso edilizio 751 del 11.09.1923 "sopraelevazione casa di un piano".

Il fabbricato, realizzato precedentemente all'entrata in vigore del Regio Decreto 1265/1934 (Testo Unico delle leggi sanitarie), è sprovvisto della dichiarazione di agibilità.

Il bene pignorato risulta oggetto del seguente provvedimento amministrativo in sanatoria:

- 3) presa d'atto del 22.06.2011 ex art. 37 comma 1 del D.P.R. 380/2001 prot. 2011/09/9112 del 21.04.2011 per "realizzazione di wc interno a senza anti-wc in unità immobiliare residenziale" (allegato 18);

e non è oggetto di successive istanze di variante o condono edilizio.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA

Ai sensi dell'art. 30 comma 2 del D.P.R. 380/2001 non viene richiesto il certificato di destinazione urbanistica essendo oggetto di stima un bene facente parte di condominio entrostante a terreno già edificato della superficie catastale inferiore a mq. 5000.

Dall'esame della cartografia e delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) del vigente P.R.G.C. di Torino, risulta che il medesimo ricade in:

- ✓ zona normativa: "Zona Urbana Storico Ambientale 27 (ZUSA27)" (art. 11 N.T.A.);
- ✓ area normativa: "Residenza R2" (art. 8 N.T.A.);

nelle quali gli interventi edilizi principalmente consentiti sono (art. 4 N.T.A.):

- ✓ manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e urbanistica, ... omissis...

Nella categoria degli edifici di interesse storico, il fabbricato è inserito nel gruppo "edifici caratterizzanti il tessuto storico" (art. 26 N.T.A.).

Dalla lettura della tavola "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica", approvata con la variante strutturale n. 100 al P.R.G.C. (Variante Geologica) risulta invece che l'area sulla quale sorge il compendio ricade in "Parte Piana: Classe di stabilità I(P)".

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ



### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA

In considerazione della irreperibilità del primo titolo abilitativo, lo scrivente si riserva sulla regolarità edilizia esterna e interna dell'originaria edificazione del fabbricato compendiante l'immobile pignorato; dal raffronto invece tra ultimo stato assentito e stato di fatto accertato, non si rilevano particolari difformità edilizie.

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

Quanto sopra è stato tenuto in debito conto per la determinazione del più probabile valore attuale di mercato del bene in questione.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE

La rappresentazione grafica dell'alloggio nella scheda catastale in atti coincide con l'ultimo stato edilizio assentito e lo stato accertato; la cantina invece coincide con quella di proprietà.

### 8.3. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

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

L'aggiudicatario assumerà a proprio carico ogni onere relativo.

### 8.4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Non si rilevano difformità urbanistiche.

Beni in Torino, via Alessandro Scarlatti n. 34 (ex n. 16), di cui al punto A)

**ALLOGGIO E CANTINA**

**LOTTO TERZO**

**quota 1/1 piena proprietà**

Comune di Torino, via Alessandro Scarlatti n. 34 (già civico n. 16):

- 1) al piano rialzato (1° f.t.) **alloggio** di due arie con accesso dal ballatoio comune, in pessimo stato conservativo, composto da: ingresso su cucina, servizio igienico non aerato e camera lato strada, tinteggiato in "azzurro" e identificato con la lettera "Q" nella pianta del relativo rappresentata nella planimetria allegata con la lettera "A" all'atto di c/v rogito notaio Giovanni Stratta del 30.03.1953, rep. 10157 - racc. 5664, trascritto a Torino 3 il 15.04.1953 ai nn. Rg. 8176 - Rp. 7192;

coerenze da nord in senso orario: via Scarlatti, condominio via Scarlatti n. 36, ballatoio e latrina comuni verso cortile, alloggio "P", salvo altre;



2) al piano seminterrato **cantina** di pertinenza con accesso dal corridoio comune, tinteggiata in "azzurro" e distinta con il numero "29" nella pianta del relativo piano rappresentata nella succitata planimetria;

coerenze da nord in senso orario: sottosuolo via Scarlatti, cantina "30", corridoio comune a duelati, cantina "28", salvo altre.

Come disposto dal regolamento condominiale e dagli atti di provenienza, all'immobile spettano:

- ✓ l'uso comune dell'adiacente latrina esterna sul ballatoio;
- ✓ i diritti condominiali di comproprietà della portineria censita con il foglio 1149 particella 56 subalterno 4.

A seguito delle variazioni d'ufficio del 16.03.2006 per "*bonifica identificativi catastali*" e del 09.11.2015 per "*inserimento in visura dei dati di superficie*" e della variazione catastale docfa del 05.04.2011 per "*ristrutturazione*", l'immobile pignorato precedentemente identificato con il foglio 49 particella 486 subalterno 38, risulta attualmente censito al catasto fabbricati di Torino con il foglio **1149** particella **56** subalterno **38** (via Scarlatti Alessandro n. 16, piano S1/T, zona censuaria 2, categoria A/4, classe 2, vani 2,5, superficie catastale mq. 43, rendita catastale €. 174,30) e volturato a "----- .-.-. con sede a ----- (--), cod. fis.: -----, proprietà per 1/1" (allegato 14).

Consistenza, distribuzione interna dei vani e coerenze sono riportate anche nella planimetria indicativa dello stato attuale (allegato 15).

#### **DESCRIZIONE DELLA ZONA E DEL COMPENDIO**

Trattasi di complesso condominiale facente parte di un più ampio ed unico complesso edilizio uniforme per tipologia ed epoca costruttiva, costituente l'intero l'isolato di via Antonio Scarlatti, via Santhià, via Candia e via Crescentino, elevato a quattro piani f.t. oltre aree comuni con bassi fabbricati interni, seminterrati e sottotetti per cantine e soffitte private di pertinenza. I beni eseguiti sono compresi nella porzione fronteggiante angolarmente via Antonio Scarlatti e via Santhià con accesso pedonale e carraio dal portone di via Antonio Scarlatti n. 34 (già civico n. 16). L'originaria epoca costruttiva risale al primo decennio del secolo scorso mentre la sopraelevazione dell'ultimo piano è dei successivi anni '20.

Il **condominio** presenta in sintesi le seguenti caratteristiche costruttive (allegato 13 foto 1 ÷ 14):

- ✓ struttura portante in muratura; orizzontamenti in latero-cemento; tetto in legno con manto di copertura in tegole marsigliesi; tamponamenti intonacati e tinteggiati; pluviali esterni in pvc, incassati in corrispondenza del piano terreno/rialzato; balconi con solette e modiglioni di sostegno in c.a., protetti da parapetti in muratura a disegno geometrico; serramenti in legno dotati di persiane scorrevoli; impianto citofonico apriporta; portone carraio a doppi battenti non motorizzati in ferro smaltato e vetri traslucidi; androne con pareti tinteggiate e pavimentazione in battuto di cemento; atrio con pareti tinteggiate e pavimentazione in marmette di cemento e piastrelle di graniglia; scala con gradini in pietra dotata di ringhiera e mancorrente d'appoggio in ferro smaltato; ballatoio comune pavimentato con piastrelle di ceramica, protetto da ringhiera in ferro smaltato a disegno semplice; latrina comune con accesso da porta in legno smaltato a battente unico, dotata di vaso alla turca.



Lo stato di conservazione risulta in correnti condizioni manutentive.

La zona di ubicazione semicentrale (quartiere Barriera di Milano, nei pressi del mercato rionale di via Monte Rosa e piazza Foroni) è ad alta densità residenziale abitativa con prevalenza di edifici della stessa epoca e tipologia costruttiva e risulta servita da servizi e mezzi di trasporto pubblico nonché strutture collettive e commerciali private con alimentari e negozi di prima necessità.

#### **DESCRIZIONE DELL'ALLOGGIO E DELLA CANTINA**

In merito alle caratteristiche interne dell'**alloggio** si riferisce sinteticamente quanto segue (allegato 13 foto 15 ÷ 34):

*accesso:* portoncino in alluminio anodizzato e doppi vetri, protetto da cancelletto in ferro;

*pavimenti:* marmette di cemento (camera); graniglia (cucina); ceramica (bagno);

*rivestimenti:* ceramica (bagno, parete attrezzata cucina); tinteggiatura (rimanenti superfici libere);

*serramenti esterni:* finestra della camera a doppi battenti lignei con vetri semplici protetti da persiane scorrevoli;

*serramenti interni:* porte in legno tamburato a battente unico e pannello pieno;

*impianto elettrico:* sottotraccia con frutti a incasso; conformità non a norma e da verificare;

*impianto sanitario:* bagno interno cieco dotato di aerazione meccanizzata dotato di lavabo, tazza igienica e piatto doccia; rubinetterie cromate; boiler elettrico installato nella latrina comune (allegato 13 foto 8 ÷ 12); attacco lavatrice realizzato nel bagno a ridosso del piatto doccia (allegato 13 foto 24 e 25);

*impianto riscaldamento:* inesistente.

Lo stato di conservazione interno risulta in pessime condizioni manutentive.

In merito a materiali di finitura, impianti e dotazioni interne del piano seminterrato e della **cantina** di pertinenza si riferisce sinteticamente quanto segue (allegato 13 foto 35 ÷ 38):

- ✓ piano seminterrato: accesso da cancello a battente unico in ferro smaltato; scala con gradini in legno; corridoio comune in battuto di cemento; pareti grezze con laterizi a vista;
- ✓ cantina: accesso da porta in legno a battente unico; pareti grezze non intonacate; pavimento in battuto di cemento; assenza di impianti tecnologici.

Lo stato di conservazione interno risulta in pessime condizioni manutentive.

#### **CONSISTENZA**

Criterio di misurazione consistenza reale:

Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari

Criterio di calcolo consistenza commerciale ai sensi del D.P.R. 23.03.1998 n. 138

descrizione	consistenza mq.		indice		Commerciale mq.
alloggio "Q"	39,85	x	100 %	=	39,85

creditore procedente: **Condominio corso Regina Margherita 160 - 162 Torino**

debitrice eseguita: -----



cantina "29"	10,04	x	25 %	=	2,51
arrotondamento	-0,36	x	100 %	=	-0,36
<b>totale:</b>	<b>49,53</b>				<b>42,00</b>

### VALUTAZIONE

Procedimento di stima:

comparativo: monoparametrico in base al prezzo medio.

### SUPERFICIE COMMERCIALE INDICATIVA

La superficie commerciale del bene pignorato rilevata graficamente dalla planimetria catastale in atti e rapportata con le percentuali indicate nell'allegato "C" del D.P.R. 23.03.1998 n. 138, risulta di circa mq. 42 così determinata:

- ✓ alloggio "Q": mq. 39,85 x 100% = mq. 40,00 arrotondati;
- ✓ cantina "29": mq. 10,04 x 25% = mq. 2,00 arrotondati.

### VALORE DI LIBERO MERCATO

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

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

*O.M.I. Agenzia delle Entrate (abitazioni economiche):* tra €. 730,00 ÷ 1.110,00;

*F.I.M.A.A. (appartamenti modesti economico/popolari):* tra €. 600,00 ÷ 1.000,00.

Pertanto, sulla base delle suddette considerazioni e valutazioni, individuato in €/mq. 600,00 il valore unitario al quale rapportare la superficie commerciale in linea con le quotazioni ufficiali, si ritiene di procedere in via prudenziale alla determinazione del più probabile valore attuale di mercato dell'intera quota di proprietà del cespite pignorato, adottando il metodo di stima analitico, in netti ed arrotondati:

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO

Valore superficie principale: mq. 42,00 x €/mq. 600,00 = **€ 25.200,00**

### DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE

descrizione	importo
arrotondamento per difetto	€. 200,00

creditore procedente: **Condominio corso Regina Margherita 160 - 162 Torino**

debitrice eseguita: -----



**RIEPILOGO VALORI CORPO**

Valore di mercato (1/1 di piena proprietà): €. 25.200,00  
**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 25.000,00

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO**

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

**VALORE DI MERCATO (OMV)**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A)	alloggio e cantina	42,00 mq.	0,00 mq.	€. 25.000,00	€. 25.000,00
				<b>€. 25.000,00</b>	<b>€. 25.000,00</b>

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO

descrizione	decurtazione (%)	Importo (€.)
stato d'uso/manutenzione:	- 3 %	- €. 750,00
vincoli e oneri giuridici:	- 3 %	- €. 750,00
		<b>- €. 1.500,00</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi capitoli 8.1 e 8.2): €. 0,00  
 Valore di mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 23.500,00

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV)**

Riduzione del valore del 3% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita del cespite e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€. 705,00

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

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

Arrotondamento per eccesso: €. 205,00

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 23.000,00

**10. VENTUALI PRESUPPOSTI DI APPLICABILITÀ DELL'ART. 1 COMMII  
 376 ÷ 378 DELLA LEGGE N. 178/2020**

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

\*\*\*\*\*



TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 225/2023 R.G.E.

## LOTTO QUARTO

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

**A)**

#### quota 1/1 piena proprietà

Comune di Torino, via Dora Baltea n. 22:

- 1) al piano secondo (3° f.t.) **unità immobiliare abitativa** di un'aria in pessimo stato manutentivo con accesso dal pianerottolo comune, oggetto di lavori interni non ultimati e in stato di abbandono, sostanzialmente composta da: tre vani oltre ingresso, parete attrezzata dotata di lavello e zona impianti per servizi igienici (non realizzati), identificata con il numero "6 (sei)" nella pianta del relativo piano indicata nella planimetria generale del fabbricato allegata con la lettera "B" all'atto di deposito del regolamento condominiale rogito notaio Luigi Mazzucco del 22.04.1985, rep. 13756 - racc. 7006, trascritto a Torino 1 il 23.04.1985 ai nn. Rg. 9547 - Rp. 7518; coerenze da nord in senso orario: alloggio "7" a due lati, pianerottolo comune, vano scala, condominio corso Giulio Cesare n. 84, corso Giulio Cesare, salvo altre;
- 2) al piano interrato, con accessi dal corridoio comune:
  - a) **cantina** di pertinenza identificata con la lettera "B" nella pianta del relativo piano indicata nella succitata planimetria; coerenze da nord in senso orario: corridoio comune, cantina "A", condominio corso Giulio Cesare n. 84, cantina "C", corridoio comune, salvo altre;
  - b) **cantina** di pertinenza identificata con la lettera "F" nella pianta del relativo piano indicata nella succitata planimetria; coerenze da nord in senso orario: cantina "G", corridoio comune, cantina "E", condominio corso Giulio Cesare n. 84, sottosuolo corso Giulio Cesare, salvo altre.

Come disposto dal regolamento condominiale e dagli atti di provenienza, all'immobile spetta l'uso in comune con l'alloggio "7" della latrina esterna sul ballatoio.

A seguito delle variazioni d'ufficio del 23.05.2006 per "*bonifica identificativi catastali*" e del 09.11.2015 per "*inserimento in visura dei dati di superficie*" e della variazione catastale "mod. 44" del 23.03.1985 per "*fusione*" delle originarie unità immobiliari foglio 49 particella 540 subalterni 9 e 10, l'immobile pignorato già identificato con il foglio 49 particella 540 subalterno 23 risulta attualmente censito al catasto fabbricati di Torino con il foglio **1149** particella **101** subalterno **23** (via Dora Baltea n. 22, piano 2/51, zona censuaria 2, categoria A/4, classe 2, vani 3,5, superficie catastale mq. 62, rendita catastale €. 244,03) e volturato a "----- .-.-. con sede a ----- (--), cod. fis.: -----, proprietà per 1/1" (allegato 20).



Consistenza, distribuzione interna dei vani e coerenze sono riportate anche nella planimetria indicativa dello stato attuale (allegato 21).

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	62,00 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di <b>mercato</b> dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 25.000,00
Valore di <b>vendita giudiziaria</b> del bene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 21.000,00
Data della valutazione:	09.01.2025

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

Dalla visura dell'agenzia delle entrate di Torino 1 ricevuta il 20.06.2024, il bene pignorato non risulta oggetto di scritture private stipulate dall'esecutata a favore di soggetti terzi.

In occasione del sopralluogo eseguito congiuntamente al custode giudiziario il 13.02.2024, si è accertato che i locali interni erano sostanzialmente liberi da persone e cose; più precisamente, le condizioni interne sono inagibili poiché di lavori di ristrutturazione sono ultimati solo nella parziale demolizione dei tramezzi, dei pavimenti e dei servizi igienici (con materiali di risulta in loco), privo di ogni impianto tecnologico necessario per la normale abitazione dei locali; le cantine invece erano utilizzate come depositi di materiali senza valore.

Nella determinazione del richiesto valore attuale di mercato della massa pignorata, lo scrivente terrà in debito conto l'incidenza generata dal sopracitato stato occupazionale riservandosi comunque sull'esistenza di eventuali titoli o pattuizioni in essere ma non formalizzati nei pubblici uffici di competenza.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Le visure eseguite alla conservatoria dei registri immobiliari di Torino 1 il 20.07.2024, aggiornate al 19.07.2024, evidenziano le seguenti formalità pregiudizievoli gravanti sull'immobile esecutato indicate ai punti 4.2, la cui cancellazione avverrà a cura della procedura ma con i seguenti oneri ad esclusivo carico dell'aggiudicatario:





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

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

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna.

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico:

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

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

dagli atti di provenienza e dal regolamento condominiale, non risultano gravare sul bene pignorato particolari diritti reali, vincoli o oneri, formalizzati a favore di terzi e rimanenti a carico dell'acquirente (ivi compresi quelli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o connessi con il suo carattere storico - artistico), fatta eccezione per le ragioni, i diritti e le accessioni che al suddetto competono sull'area e sulle parti del fabbricato che per legge, uso e destinazione sono da ritenersi comuni ai sensi del vigente regolamento condominiale.

Il condominio di via Dora Baltea n. 22, è disciplinato dal regolamento contrattuale allegato con la lettera "A" all'atto di deposito rogito notaio Luigi Mazzucco del 22.04.1985, rep. 13756 - racc. 7006, trascritto a Torino 1 il 23.04.1985 ai nn. Rg. 9547 - Rp. 7518. Detto regolamento prevede i seguenti vincoli di destinazione d'uso ovvero limitazioni all'utilizzo del bene pignorato (allegato 22):

"Art. 4) - Il condominio di via Baltea s'intende così destinato:

- a) piano cantinato: cantine per locali di sgombero
- b) piano terreno: negozi
- c) piano primo e superiori: abitazioni civili, uffici, studi professionali e commerciali.

Art. 5) - È fatto divieto:

- a) destinare i locali ad esercizi rumorosi o che provochino tremolii dannosi alla stabilità del fabbricato o depositi maleodoranti, adibire le unità componenti lo stabile a scuole di qualsiasi genere, sale da ballo, ambulatori medici di malattie infettive, sedi di partiti politici od associazioni, pensioni o comunque farne uso contrario all'igiene, alla decenza ed al buon costume; ...omissis...".

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

4.2.1. Iscrizioni:

- 1) ipoteca giudiziale iscritta il 18.03.2013 ai nn. Rg. 8271 - Rp. 1069  
favore: banca di credito cooperativo di Cherasco;

creditore procedente: **Condominio corso Regina Margherita 160 - 162 Torino**

debitrice eseguita: -----



contro: ----- (per gli immobili dell'unità negoziale 1)  
----- (per gli immobili delle unità negoziali 2 e 3);  
iscrizione: €. 37.000,00;  
cancellazione: limitata all'immobile foglio 1149 particella 101 subalterno 23.

2) ipoteca legale iscritta il 11.11.2021 ai nn. Rg. 48597 - Rp. 8072

favore: agenzia delle entrate - riscossione;  
contro: -----;  
iscrizione: €. 660.400,66;  
cancellazione: limitata all'immobile foglio 1149 particella 101 subalterno 23.

4.2.2. Trascrizioni:

1) pignoramento immobiliare trascritto il 31.03.2023 ai nn. Rg. 13464 - Rp. 10312

favore: condominio corso Regina Margherita 160 - 162 Torino;  
contro: ----- in scioglimento;  
cancellazione: limitata all'immobile foglio 1149 particella 101 subalterno 23.

4.2.3. Altre trascrizioni: nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: nessuna.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€.	982,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€.	0,00
Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:	€.	10.508,78

Ulteriori avvertenze:

### SPESE CONDOMINIALI

Dalle informazioni avute dall'amministratore pro-tempore risulta quanto segue:

✓ importo annuo delle spese fisse di gestione ordinarie condominiali:	€.	982,00
✓ spese insolte ordinarie e straordinarie nei due anni anteriori:	€.	10.508,78

Ai sensi dell'articolo 63 comma 4° delle disposizioni d'attuazione del codice civile, l'aggiudicatario sarà comunque responsabile in solido con l'esecutata unicamente delle spese insolte condominiali sia ordinarie che straordinarie, riferite all'annualità gestionale in corso (non solare) e a quella precedente, rispetto alla data di trasferimento della proprietà in suo favore. Ad eccezione degli importi a preventivo, le spese pregresse nei due anni anteriori la data della presente perizia, sono quindi da intendersi puramente indicative. È consigliabile che gli interessati verifichino preliminarmente lo stato del debito in prossimità della data dell'asta così da quantificare le reali spese a carico del bene esecutato nel periodo di competenza legale (amministrazione protempore "studio Bianco, tel. 011 / 24.24.966").

### PROCEDIMENTI GIUDIZIARI

Dall'esito degli accertamenti eseguiti negli uffici di competenza, sul bene esecutato non gravano ulteriori vertenze giudiziarie oltre la presente procedura esecutiva.

creditore procedente: **Condominio corso Regina Margherita 160 - 162 Torino**  
debitrice esecutata: -----



## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

### PROPRIETA' ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO

Alla data di trascrizione del pignoramento immobiliare a favore del creditore procedente (31.03.2023), l'intera piena proprietà del bene esecutato era intestata alla società ----- -. -. in scioglimento con sede a ----- (-) e cod. fis.: -----.

### CRONISTORIE DEL VENTENNIO

In merito alle vicende del bene esecutato nel ventennio anteriore la trascrizione del pignoramento (01.04.2003 ÷ 31.03.2023), si elencano di seguito i nominativi di tutti i proprietari e i dati dei rispettivi titoli di acquisto della proprietà:

- 1) atto di c/v notaio Oscar Sebastianelli del 09.05.1985, rep. 37686 - racc. 2102  
trascritto a Torino il 17.05.1985 ai nn. Rg. 11222 - Rp. 8788:

----- nato a Torino il --. --. --- (cod. fis.: --- --- --- --- --- -), ----- nata a Torino il --. --. --- (cod. fis.: --- --- --- --- --- -) e ----- nata a Torino il --. --. --- (cod. fis.: -- -- -- --- --- -) vendevano l'intera piena proprietà del bene esecutato a ----- nata a Melazzo il --. --. --- (cod. fis.: --- --- --- --- --- -), prima proprietaria per atto tra vivi anteriore al ventennio senza convenzioni matrimoniali;

- 2) atto di c/v notaio Alberto Morano del 05.02.2004, rep. 39500 - racc. 15390  
trascritto a Torino il 25.02.2004 ai nn. Rg. 9315 - Rp. 5990:

----- vendeva l'intera piena proprietà del bene esecutato a ----- nato a Castellamonte il --. --. --- (cod. fis.: --- --- --- --- --- -) senza convenzioni matrimoniali;

- 3) atto di c/v notaio Marco Valente del 24.09.2007, rep. 54071 - racc. 12845  
trascritto a Torino il 11.10.2007 ai nn. Rg. 58266 - Rp. 36147:

----- vendeva l'intera piena proprietà del bene esecutato a ----- nato a Torino il --. --. --- (cod. fis.: --- --- --- --- --- -) senza convenzioni matrimoniali;

- 4) decreto di trasferimento del Tribunale Ordinario di Torino del 01.06.2011, rep. 872/2009  
trascritto a Torino il 22.06.2011 ai nn. Rg. 24266 - Rp. 16149 (allegato 23):

nel procedimento di esecuzione immobiliare n. 872/2009 R.G.E. ██████████  
█████████, il Tribunale Ordinario di Torino trasferiva l'intera piena proprietà del bene esecutato alla ----- -. -. con sede a Verzuolo (cod. fis.: -----), ██████████



### PRIMO TITOLO DI ACQUISTO ANTERIORE AL VENTENNIO

Il primo titolo di acquisto per atti tra vivi anteriori al ventennio è l'atto di c/v notaio Oscar Sebastianelli del 09.05.1985, rep. 37686 - racc. 2102, trascritto a Torino 1 il 17.05.1985 ai nn. Rg. 11222 - Rp. 8788.

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

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE**

Dagli accertamenti compiuti negli archivi edilizi comunali, risulta che l'edificazione del fabbricato compendiante l'immobile pignorato è stata autorizzata con il rilascio dei seguenti provvedimenti:

- 1) permesso edilizio 309 del 26.07.1905 per "costruzione casa" (allegato 24);
- 2) permesso edilizio 1427 del 02.09.1929 "sopraelevazione casa";
- 3) permesso edilizio 651 del 30.08.1956 "sopraelevazione un piano".

Il fabbricato, realizzato precedentemente all'entrata in vigore del Regio Decreto 1265/1934 (Testo Unico delle leggi sanitarie) è sprovvisto della dichiarazione di agibilità, ad eccezione della licenza di abitazione 1218 del 27.12.1971 per i locali ricavati dall'ultima sopraelevazione.

Il bene pignorato risulta oggetto dei seguenti provvedimenti amministrativi:

- 4) sanatoria opere interne ex art. 48 legge 47/1985 prot. 1986/09/27174 del 16.07.1986 per "fusione di due alloggi mediante apertura di porta nella parete divisoria" (allegato 25) con la precisazione che per detta istanza, priva di allegazioni planimetriche, costituisce stato edilizio assentito delle difformità dichiarate la coeva scheda catastale (allegato 20);
- 5) denuncia inizio attività ex art. 22 comma 1 D.P.R. 380/2001 prot. 2003/09/14466 del 29.10.2003, per "realizzazione di servizio igienico interno" (allegato 26).

e non è oggetto di successive istanze di variante o condono edilizio.

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA**

Ai sensi dell'art. 30 comma 2 del D.P.R. 380/2001 non viene richiesto il certificato di destinazione urbanistica essendo oggetto di stima un bene facente parte di condominio entrostante a terreno già edificato della superficie catastale inferiore a mq. 5000.

Dall'esame della cartografia e delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) del vigente P.R.G.C. di Torino, risulta che il medesimo ricade in:

- ✓ zona normativa: "Zona Urbana Storico Ambientale 7 (ZUSA7)" (art. 11 N.T.A.);
- ✓ area normativa: "Residenza R2" (art. 8 N.T.A.);

nelle quali gli interventi edilizi principalmente consentiti sono (art. 4 N.T.A.):



✓ *manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e urbanistica, ... omissis...*

Dalla lettura della tavola "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica", approvata con la variante strutturale n. 100 al P.R.G.C. (Variante Geologica) risulta invece che l'area sulla quale sorge il compendio ricade in "Parte Piana: Classe di stabilità I(P)".

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA

Dal raffronto tra stato di fatto (allegati 19 e 21) e stato assentito (allegati 24 e 26) si rilevano le seguenti difformità esterne/interne:

- a) trasformazione di finestra lato strada in balcone alla francese (allegato 1 foto 2, 3, 25, 32, 33, 34);
- b) diversa posizione della finestra sul vano scala e trasformazione in nicchia del vano finestra previsto in progetto (allegato 19 foto 14, 15, 16, 21, 42, 43);
- c) aperture di nicchie, parziale demolizione degli impianti, dei pavimenti e dei tramezzi interni;
- d) mancata realizzazione dell'antibagno e degli impianti di ventilazione forzata previsti nella D.I.A. prot. 14466/2003, come per altro già indicato nel decreto di trasferimento (allegato 23):

*"l'immobile oggetto d'esecuzione presenta delle difformità rispetto alla D.I.A. di cui sopra dovute alla mancata realizzazione dell'antibagno e dell'impianto di ventilazione forzata nel servizio igienico, con conseguente violazione della normativa sanitaria."*

L'aggiudicatario, previo nullaosta condominiale per le difformità di prospetto e previa realizzazione degli impianti tecnologici e delle opere sanitarie mancanti, potrà regolarizzare la situazione accertata e una eventuale nuova distribuzione interna dei vani con C.I.L.A./S.C.I.A in sanatoria ex D.P.R. 380/2001, provvedendo altresì al pagamento degli oneri comunali per la protocollazione dell'istanza e della sanzione amministrativa (indicativamente € 1.300), oltre i costi qui non determinabili del professionista abilitato per l'espletamento delle pratiche amministrative e i costi per l'esecuzione delle opere edili/impiantistiche di ripristino.

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

Quanto sopra è stato tenuto in debito conto per la determinazione del più probabile valore attuale di mercato del bene in questione.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE



La rappresentazione grafica complessiva dell'unità immobiliare nella scheda in atti è generica, lacunosa, incompleta e con coerenze toponomastiche sbagliate; l'alloggio non coincide né con l'ultimo stato edilizio assentito né con lo stato accertato, mancandogli completamente i servizi igienici indicati nella suddetta D.I.A. del 1996; le cantine invece coincidono con quelle di proprietà.

Conclusa la sanatoria delle difformità accertate o il ripristino dello stato assentito, l'aggiudicatario provvederà a sua cura e spese all'aggiornamento planimetrico dell'unità immobiliare mediante variazione docfa per "*divisione, esatta rappresentazione grafica e diversa distribuzione spazi interni*" e al pagamento di €. 200,00 di tributi catastali, oltre eventuali sanzioni determinate dall'Ufficio Provinciale di Torino in funzione della tardiva presentazione.

### 8.3. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

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

L'aggiudicatario assumerà a proprio carico ogni onere relativo.

### 8.4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Non si rilevano difformità urbanistiche.

Beni in Torino, via Dora Baltea n. 22, di cui al punto A)

## UNITÀ IMMOBILIARE ABITATIVA E DUE CANTINE

# LOTTO QUARTO

**quota 1/1 piena proprietà**

Comune di Torino, via Dora Baltea n. 22:

- 1) al piano secondo (3° f.t.) **unità immobiliare abitativa** di un'aria in pessimo stato manutentivo con accesso dal pianerottolo comune, oggetto di lavori interni non ultimati e in stato di abbandono, sostanzialmente composta da: tre vani oltre ingresso, parete attrezzata dotata di lavello e zona impianti per servizi igienici (non realizzati), identificata con il numero "6 (sei)" nella pianta del relativo piano indicata nella planimetria generale del fabbricato allegata con la lettera "B" all'atto di deposito del regolamento condominiale rogito notaio Luigi Mazzucco del 22.04.1985, rep. 13756 - racc. 7006, trascritto a Torino il 23.04.1985 ai nn. Rg. 9547 - Rp. 7518; coerenze da nord in senso orario: alloggio "7" a due lati, pianerottolo comune, vano scala, condominio corso Giulio Cesare n. 84, corso Giulio Cesare, salvo altre;
- 2) al piano interrato, con accessi dal corridoio comune:
  - a) **cantina** di pertinenza identificata con la lettera "B" nella pianta del relativo piano indicata nella succitata planimetria;

creditore procedente: **Condominio corso Regina Margherita 160 - 162 Torino**

debitrice eseguita: -----



coerenze da nord in senso orario: corridoio comune, cantina "A", condominio corso Giulio Cesare n. 84, cantina "C", corridoio comune, salvo altre;

b) **cantina** di pertinenza identificata con la lettera "F" nella pianta del relativo piano indicata nella succitata planimetria;

coerenze da nord in senso orario: cantina "G", corridoio comune, cantina "E", condominio corso Giulio Cesare n. 84, sottosuolo corso Giulio Cesare, salvo altre.

Come disposto dal regolamento condominiale e dagli atti di provenienza, all'immobile spetta l'uso in comune con l'alloggio "7" della latrina esterna sul ballatoio.

A seguito delle variazioni d'ufficio del 23.05.2006 per "bonifica identificativi catastali" e del 09.11.2015 per "inserimento in visura dei dati di superficie" e della variazione catastale "mod. 44" del 23.03.1985 per "fusione" delle originarie unità immobiliari foglio 49 particella 540 subalterni 9 e 10, l'immobile pignorato già identificato con il foglio 49 particella 540 subalterno 23 risulta attualmente censito al catasto fabbricati di Torino con il foglio **1149** particella **101** subalterno **23** (via Dora Baltea n. 22, piano 2/S1, zona censuaria 2, categoria A/4, classe 2, vani 3,5, superficie catastale mq. 62, rendita catastale €. 244,03) e volturato a "----- .-.-. con sede a ----- (--), cod. fis.: -----, proprietà per 1/1" (allegato 20).

Consistenza, distribuzione interna dei vani e coerenze sono riportate anche nella planimetria indicativa dello stato attuale (allegato 21).

#### **DESCRIZIONE DELLA ZONA E DEL COMPENDIO**

Trattasi di compendio immobiliare costituito da fabbricato condominiale economico elevato a sei piani f.t. fronteggianti angolarmente via Dora Baltea e corso Giulio Cesare oltre sottotetto non agibile, interrato per cantine di pertinenza, basso fabbricato interno cortile comune ad uso autorimesse private; tutte le unità del compendio hanno accesso carraio e pedonale da via Dora Baltea. Il fabbricato non dispone di alloggio per custode e del servizio di portineria ed è dotato di impianto ascensore di recente installazione con accesso dal cortile e fermo corsa ai ballatoi dei singoli piani; latrina comune posta sul medesimo ballatoio da porta a battente unico in alluminio anodizzato e pannello pieno, dotata di tazza igienica con cassonetto esterno. L'originaria epoca costruttiva risale al primo decennio del secolo scorso.

Il **condominio** presenta in sintesi le seguenti caratteristiche costruttive (allegato 19 foto 1 ÷ 23):

- ✓ struttura portante in muratura piena; orizzontamenti in latero-cemento; tetto in legno con manto di copertura in tegole marsigliesi; tamponamenti dei piani superiori, destinati ad abitazioni, intonacati e tinteggiati ad eccezione del piano terreno destinato a negozi rivestito con marmo travertino; pluviali esterni in rame; balconi con solette e modiglioni di sostegno in pietra; ringhiere in ferro smaltato a disegno semplice; serramenti a doppi battenti lignei dotati di vetri semplici e ante incernierate; impianto citofonico apriporta; portone carraio a doppi battenti non motorizzati in ferro smaltato e vetri traslucidi; androne carraio e cortile comune pavimentati con mattonelle autobloccanti; accesso al condominio dal cortile mediante portoncino a battente unico in alluminio anodizzato e vetri semplici; atrio e pianerottoli intonacati e tinteggiati con zoccolatura in smalto e pavimentazioni in ceramica; scala con gradini in pietra, ringhiera in ferro smaltato a disegno semplice e mancorrente ligneo; ballatoio comune sul quale avviene lo sbarco dell'ascensore con soletta e modiglioni di sostegno in pietra e ringhiera in ferro smaltato.

creditore procedente: **Condominio corso Regina Margherita 160 - 162 Torino**

debitrice eseguita: ----- .-.-. -----



Lo stato di conservazione risulta in correnti condizioni manutentive.

La zona di ubicazione semicentrale (quartiere Barriera di Milano, nei pressi del mercato rionale di corso Palermo) è ad alta densità residenziale abitativa con prevalenza di edifici della stessa epoca e tipologia costruttiva e risulta servita da servizi e mezzi di trasporto pubblico nonché strutture collettive e commerciali private con alimentari e negozi di prima necessità.

#### **DESCRIZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE ABITATIVA E DELLE CANTINE**

Nulla si può riferire in merito alle caratteristiche interne dell'**unità immobiliare abitativa** in quanto a causa delle demolizioni eseguite senza ricostruzione dei tramezzi e degli impianti tecnologici di camere, cucina e servizio igienico, l'immobile è da considerarsi attualmente privo dell'agibilità per la destinazione d'uso edilizia assentita (alloggio). Per una completa descrizione delle condizioni interne, si rimanda integralmente alla documentazione fotografica (allegato 19 foto 24 ÷ 46).

In merito a materiali di finitura, impianti e dotazioni interne del piano interrato e delle **cantine** (allegato 19 foto 47 ÷ 56) si riferisce sinteticamente quanto segue:

- piano interrato: accesso da cancello in ferro smaltato a battente unico; gradini in pietra; corridoio in battuto di cemento; pareti grezze con laterizi a vista;
- cantine: accessi da porte in legno a battente unico; murature e tramezzature grezze non intonacate; pavimento in battuto di cemento; assenza di impianti tecnologici.

Lo stato di conservazione interno è in correnti condizioni manutentive.

#### **CONSISTENZA**

Criterio di misurazione consistenza reale:

Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari

Criterio di calcolo consistenza commerciale ai sensi del D.P.R. 23.03.1998 n. 138

descrizione	consistenza mq.		indice		commerciale mq.
alloggio "6"	57,82	x	100 %	=	57,82
balcone	2,16	x	30 %	=	0,65
cantina "B"	8,58	x	25 %	=	2,15
cantina "F"	4,74	x	25 %	=	1,19
arrotondamento	0,20	x	100 %	=	0,20
<b>totale:</b>	<b>73,50</b>				<b>62,00</b>

#### **VALUTAZIONE**

Procedimento di stima:

comparativo: monoparametrico in base al prezzo medio.

#### **SUPERFICIE COMMERCIALE INDICATIVA**

La superficie commerciale del bene pignorato rilevata graficamente dalla planimetria catastale in atti e rapportata con le percentuali indicate nell'allegato "C" del D.P.R. 23.03.1998 n. 138, risulta di circa mq. 62 così determinata:

creditore procedente: **Condominio corso Regina Margherita 160 - 162 Torino**

debitrice eseguita: -----





- alloggio "6": mq. 57,82 x 100% = mq. 58,00 arrotondati;
- balcone: mq. 2,16 x 30% = mq. 1,00 arrotondati;
- cantina "B": mq. 8,58 x 25% = mq. 2,00 arrotondati;
- cantina "F": mq. 4,74 x 25% = mq. 1,00 arrotondati.

### VALORE DI LIBERO MERCATO

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

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

O.M.I. Agenzia delle Entrate (abitazioni economiche): tra € 730,00 ÷ 1.110,00;

F.I.M.A.A. (appartamenti modesti economico/popolari): tra € 600,00 ÷ 1.000,00.

Tenuto conto del pessimo stato conservativo in cui versa attualmente l'immobile pignorato e delle spese di ristrutturazione interna a carico dell'aggiudicatario per il ripristino dello stato di agibilità, lo scrivente adotterà un valore di mercato inferiore a quelli ufficiali riferiti invece a immobili in "normale stato conservativo"; pertanto, sulla base delle suddette considerazioni e valutazioni, individuato in €/mq. 400,00 il valore unitario al quale rapportare la superficie commerciale in linea con le quotazioni ufficiali, si ritiene di procedere in via prudenziale alla determinazione del più probabile valore attuale di mercato dell'intera quota di proprietà del cespite pignorato, adottando il metodo di stima analitico, in netti ed arrotondati:

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO

Valore superficie principale: mq. 62,00 x €/mq. 400,00 = **€ 24.800,00**

### DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE

descrizione	importo
arrotondamento per eccesso	€ 200,00

### RIEPILOGO VALORI CORPO

Valore di mercato (1/1 di piena proprietà): € 24.800,00

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 25.000,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

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

creditore procedente: **Condominio corso Regina Margherita 160 - 162 Torino**

debitrice eseguita: -----



### VALORE DI MERCATO (OMV)

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A)	Unità immobiliare abitativa e cantine	62,00 mq.	0,00 mq.	€. 25.000,00	€. 25.000,00
				€. 25.000,00	€. 25.000,00

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO

descrizione	decurtazione (%)	Importo (€.)
stato d'uso/manutenzione:	- 3 %	- €. 750,00
vincoli e oneri giuridici:	- 3 %	- €. 750,00
		- €. 1.500,00

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi capitoli 8.1 e 8.2): €. 1.500,00

Valore di mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 22.000,00

### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV)

Riduzione del valore del 3% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita del cespite e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€. 660,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€. 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

€. 0,00

Arrotondamento per difetto:

€. 340,00

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

€. 21.000,00

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

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

\*\*\*\*\*

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

Torino, lì 09.01.2025

L'Esperto  
**geom. Gian Carlo La Vigna**

