



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 854/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Jolanda NOLI

CUSTODE:

Avv. Maria Teresa FAVULLI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 28/11/2025

TECNICO INCARICATO:

Francesco Lovecchio

CF: LVCFNC91H09L219Z

con studio in MONCALIERI (TO) VIA MONTE BIANCO 8

telefono: 3450580184

e-mail: francescolovecchio.geometra@outlook.it

PEC: francesco.lovecchio1@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 854/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Oggetto della presente relazione è un'unità abitativa facente parte dello stabile sito in Comune di Torino, Corso Giulio Cesare civici numeri 315 (trecentoquindici), 317 (trecentodiciassette) e 319 (trecentodiciannove).

E più precisamente, con accesso dal c.n. 315 (trecentoquindici) di Corso Giulio Cesare:

- al piano nono (decimo fuori terra): alloggio composto di cinque camere, cucina e servizi, distinto con il numero 386 (trecentoottantasei) nella pianta del piano compresa nella planimetria allegata all'atto di deposito di Regolamento di Condominio ricevuto dal Notaio Mario SICIGNANO in data 12/09/1984, rep. 14655, registrato a Torino il 20/09/1984 al n. 49919, alle coerenze: Corso Giulio Cesare, muro perimetrale, cortile, vano scala, pianerottolo, vano ascensore ed alloggio distinto con il numero 385 (trecentoottantacinque);
- al piano seminterrato: un locale ad uso cantina, distinto con il numero 386 (trecentoottantasei) nella pianta del piano compresa nella suddetta planimetria, alle coerenze: sottosuolo di Corso Giulio Cesare, muro perimetrale, corridoio comune e cantina distinta con il numero 385 (trecentoottantacinque).

Detta unità immobiliare risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Torino, come segue:

- **Foglio 1082, Particella 351, Sub 22 – CORSO GIULIO CESARE n. 315, Piano S1-9, Zona Cens. 3, Categoria A/3, Classe 7, Consistenza 8 vani, Superficie Catastale Totale: 140 m² – Totale escluse aree scoperte: 136 m², Rendita Euro 1.053,57,**

dati derivanti da:

- "Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie";
- "VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 22/08/2015 Pratica n. TO0368514 in atti dal 22/08/2015 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 207042.1/2015)";
- "VARIAZIONE del 01/09/2014 Pratica n. TO0290248 in atti dal 01/09/2014 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 226499.1/2014)";
- "VARIAZIONE del 22/08/2014 Pratica n. TO0281396 in atti dal 22/08/2014 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 216474.1/2014)";
- "Variazione del 27/06/2014 Pratica n. TO0220382 in atti dal 27/06/2014 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 177775.1/2014)", mediante la quale sono variati gli identificativi catastali da Fg. 27 N. 429 Sub. 22 a Fg. 1082 N. 351 Sub. 22;

ed intestata come segue:

- *** DATO OSCURATO *** - Proprietà 1/1;

a seguito di Atto del 18/07/2008 Pubblico ufficiale BIMA CATERINA Sede TORINO (TO) Repertorio n. 106596 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 20812.1/2008 Reparto PI di TORINO 1 in atti dal 23/07/2008.

L'unità immobiliare in oggetto fa parte del fabbricato insistente sulla particella di terreno censita al Catasto Terreni del Comune di Torino, al Foglio 1082 Particella n. 351, quale Ente Urbano della superficie di 2.201 mq.

Il trasferimento avverrà a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui quanto in oggetto attualmente si trova, con tutti i diritti, accessioni, azioni, pertinenze, dipendenze, servitù attive e passive inerenti.

Sono compresi nel trasferimento tutti i diritti condominiali sulle parti comuni dell'edificio, quali sono da ritenersi comuni per legge, uso e consuetudine, nonché per Regolamento di Condominio sopra citato.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	139,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 147.900,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 133.100,00
Data della valutazione:	28/11/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Previ contatti intercorsi con il custode Avv. Maria Teresa FAVULLI, in data 26/09/2025 veniva effettuato il sopralluogo presso l'immobile in oggetto, al quale presenziava, oltre al custode rappresentato per delega orale dall'*** DATO OSCURATO ***, il debitore sig. *** DATO OSCURATO ***, che consentiva l'accesso all'immobile pignorato e dichiarava di abitarlo in qualità di proprietario unitamente alla famiglia composta dal coniuge *** DATO OSCURATO *** e dai due figli *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO ***.

Dalla richiesta trasmessa da parte dello scrivente all'Agenzia delle Entrate, è pervenuto riscontro dal quale è emerso che per l'immobile in oggetto di cui al Fg. 1082 N. 351 Sub. 22 non risultano registrati contratti di locazione/comodati in capo al soggetto debitore.

Dalla relazione depositata dal custode nominato al PCT in data 04/11/2025, emerge che l'immobile risulta utilizzato dal debitore esecutato a propria abitazione principale unitamente alla famiglia composta dai soggetti sopra indicati.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dalla documentazione ipocatastale depositata agli atti ed a seguito delle ispezioni ipotecarie effettuate dallo scrivente presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Torino Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1, con aggiornamento alla data del 10/09/2025, sull'entità immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva sita in Torino, quale unità immobiliare abitativa censita al Fg. 1082 N. 351 Sub. 22, non risulterebbero sussistere diritti reali a favore di terzi, ad eccezione delle formalità pregiudizievoli sotto riportate.

Si fa presente che la cancellazione delle citate formalità sarà effettuata a cura della procedura, ma con oneri di cancellazione a carico dell'aggiudicatario che vengono quantificati in via prudenziale in circa € 329,00 (di cui € 35,00 per l'ipoteca volontaria ed € 294,00 per il pignoramento), salvo eventuali variazioni che potrà accertare il Servizio di Pubblicità Immobiliare in sede di inserimento degli annotamenti per la restrizione dei beni ai fini della cancellazione delle formalità.

Ai sensi del punto 8 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., lo scrivente riferisce che nelle trascrizioni del ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento e fino all'atto tra vivi anteriore al suddetto ventennio non sono risultati indicati gravami relativi a censi e livelli per quanto riguarda l'unità immobiliare in oggetto, né è risultato vi sia stata affrancazione da tali pesi.

In merito alle ricerche espletate presso il portale telematico Sistema Piemonte, non sono risultati asservimenti ad uso pubblico sull'unità immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva. Si fa presente che l'elenco delle particelle di terreni soggette ad uso civico non è aggiornato e che

potrebbero esservi dei terreni non evidenziati, per cui sarà cura dell'aggiudicatario verificare meglio eventuali ed ulteriori vincoli.

L'unità oggetto della presente procedura esecutiva, dalle ricerche effettuate, risulta libera da tali pesi e di proprietà del sig. *** DATO OSCURATO *** , sopra generalizzato, in forza dell'atto di compravendita più avanti indicato.

Da quanto potuto esaminare dallo scrivente, sulla base dei documenti allegati agli atti e/o reperiti in corso di indagini peritali, si ritiene che per la procedura esecutiva in oggetto, non vi siano i presupposti di applicabilità dell'art. 1 commi 376, 377 e 378 della Legge n. 178/2020.

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale

provvedimento di assegnazione in godimento della casa familiare trascritto il 29/12/2022 a TORINO 1 ai nn. 56641/42725, derivante da atto giudiziario emesso dal Tribunale di Torino in data 23/09/2016 al n. 214/2016, a favore di *** DATO OSCURATO *** e contro il sig. *** DATO OSCURATO ***.

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca volontaria iscritta il 23/07/2008 a TORINO 1 ai nn. 31686/6762, derivante da concessione a garanzia di mutuo, in forza di atto a rogito Notaio Caterina BIMA del 18/07/2008 rep. n. 106597/24137, a favore di *** DATO OSCURATO *** e contro il sig. *** DATO OSCURATO ***.

Importo ipoteca: € 150.000,00

Importo capitale: € 300.000,00

Durata ipoteca: 20 anni

a cui risulta correlata l'annotazione per "surroga ex art. 120 quater T.U.B." del 17/02/2015 ai nn. 4338/529, a favore di *** DATO OSCURATO ***.

La formalità risulta gravare su entrambi gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva di cui al presente Lotto 1 ed al successivo Lotto 2 e pertanto dovrà essere cancellata in riferimento a ciascun immobile.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento trascritto il 18/12/2023 a TORINO 1 ai nn. 52612/40831, in forza di atto giudiziario emesso dall'Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello di Torino in data 13/11/2023 rep. 23713, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro il sig. *** DATO OSCURATO ***.

La formalità risulta gravare su entrambi gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva di cui al presente Lotto 1 ed al successivo Lotto 2 e pertanto dovrà essere cancellata in riferimento a ciascun immobile.

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: €. 3.500,00

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

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia: **€. 14.585,63**

Ulteriori avvertenze:

Il Regolamento di Condominio dello stabile sito in Torino, Corso Giulio Cesare nn. 315-317-319, ove insiste l'unità immobiliare abitativa oggetto della presente procedura esecutiva, è stato depositato con atto a rogito Mario SICIGNANO in data 12/09/1984, rep. 14655, registrato a Torino il 20/09/1984 al n. 49919.

In merito a ciò che concerne eventuali vincoli di destinazione di natura condominiale e/o limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati previsti dal suddetto Regolamento di Condominio trasmesso dall'Amministratore di Condominio *pro tempore* *** DATO OSCURATO ***, titolare della *** DATO OSCURATO ***, senza nulla togliere all'interesse del medesimo in quanto allegato alla presente relazione, detto Regolamento di Condominio prevede, tra gli altri, quanto segue:

"ARTICOLO 8 Gli appartamenti dell'edificio non possono essere destinati ad uso diverso dall'abitazione. Resta tassativamente vietato: - la destinazione degli appartamenti ad uso di sanatori, cliniche mediche o chirurgiche, gabinetti di cure, dispensari o ambulatori di qualsiasi specie, scuole di musica, canto o ballo, stanze mobiliate d'affitto, pensioni o ristoranti, sedi di associazioni, ritrovi o circoli, alloggio anche temporaneo di persone di dubbia moralità. È vietato qualsiasi uso che possa turbare la tranquillità dei condomini o che sia contrario all'igiene, alla moralità o al decoro dell'edificio; - esercitare arti o mestieri che procurino molestia ai vicini e tenere in deposito o vendita merci pericolose o infiammabili o emananti esalazioni sgradevoli o nocive. ... omissis ..."

Dalla tabella millesimale allegata al suddetto Regolamento di Condominio, risulta che all'unità in oggetto competano:

22,2/1000 - generali;

100/1000 - ascensore;

345,60 mc e 22,78/1000 - riscaldamento

Ai sensi del punto 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c. che indica *"l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato"*, lo scrivente riferisce che ha proceduto a contattare l'Amministratore di Condominio *pro tempore* *** DATO OSCURATO ***, titolare della *** DATO OSCURATO ***, il quale consegnava i verbali delle assemblee condominiali tenutesi nelle date del 04/04/2024 e del 16/10/2024, il rendiconto consuntivo con riparto della gestione ordinaria e riscaldamento 2022/2024, il preventivo con riparto della gestione ordinaria e riscaldamento 2024/2025, oltre ai preventivi straordinari con riparti delle spese relative agli insoluti *"*** DATO OSCURATO ***"* e facciata lato strada.

Lo scrivente riporta qui di seguito il quadro generale di quanto desumibile dalla documentazione condominiale trasmessa (allegata alla presente relazione) circa le spese condominiali insolte relative all'unità immobiliare oggetto di pignoramento, come segue:

Gestione Ordinaria - Riscaldamento

• **consuntivo 01.07.2022 / 30.06.2024**

- totale gestione: - € 6.572,42 (di cui spese riscaldamento € 3.178,94)
- saldo esercizio prec.: - € 6.846,93
- acconti versati: + € 4.029,92
- saldo finale: - € 9.389,43

• **preventivo 01.07.2024 / 30.06.2025**

- totale gestione: - € 3.434,01 (di cui spese riscaldamento € 1.600,38)
- saldo esercizio prec.: - € 9.389,43
- acconti versati: + € 0,00 (aggiornamento al 30/09/2025)
- saldo finale: - € 10.823,44 (aggiornamento al 30/09/2025)

Dai documenti pervenuti è possibile riferire che le spese ordinarie per l'unità immobiliare in oggetto si aggirano intorno a circa € 3.500,00 annui, compreso riscaldamento.

Gestione Straordinaria

• **insoluti** “*** DATO OSCURATO ***”

o saldo totale gestione: - € 296,55

o acconti versati: + € 0,00

o saldo finale: - € 296,55

• **facciata lato strada**

o saldo totale gestione: - € 3.465,64

o acconti versati: + € 0,00

o saldo finale: - € 3.465,64

RIEPILOGO PER GESTIONE:

Gestione Ordinaria - Riscaldamento

Totale spese insolute: - € 10.823,44 (aggiornamento al 30/09/2025)

Gestione Straordinaria

Totale spese insolute: - € 3.762,19 (aggiornamento al 30/09/2025)

Dalla documentazione ipocatastale depositata agli atti ed a seguito delle ispezioni ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Torino Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1, con aggiornamento alla data del 10/09/2025, non sono risultate trascrizioni di domande giudiziali gravanti sull'immobile oggetto della presente procedura esecutiva.

Dalla richiesta di verifica su eventuali procedimenti giudiziari esistenti in capo al soggetto debitore esecutato, quale sig. *** DATO OSCURATO *** , sopra generalizzato, effettuata in data 11/09/2025 presso il casellario di iscrizione a ruolo Area Civile, sono risultati iscritti i seguenti procedimenti giudiziari:

- R.G. 19434/2018 – Sez. DI – G.I. ORLANDO Silvia – Procedimento di ingiunzione ante causam - a favore di *** DATO OSCURATO *** e contro *** DATO OSCURATO ***;

- R.G. 7290/2025 – Sez. II – G.I. ALOJ Nicoletta – Altri procedimenti cautelari - a favore di *** DATO OSCURATO *** rappresentata da *** DATO OSCURATO *** e contro *** DATO OSCURATO ***;

- R.G. 9559/2025 – Sez. DI – G.I. SBURLATI Ludovico – Procedimento di ingiunzione ante causam - a favore di *** DATO OSCURATO *** e contro *** DATO OSCURATO ***;

per il quale non sono state fornite informazioni se inerenti all'immobile pignorato.

Dal Casellario Giudiziale della Procura di Torino non sono risultate iscrizioni suscettibili di comunicazioni, mentre per quanto concerne le eventuali ulteriori procedure esecutive iscritte a ruolo, la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari ha comunicato allo scrivente l'esistenza dei seguenti procedimenti:

- R.G.E. n. 854/2023 (procedura esecutiva in oggetto);

- R.G.E. n. 297/2020 (archiviata).

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

L'atto di pignoramento della presente procedura esecutiva è stato trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 in data 18/12/2023. In tale data, l'unità immobiliare di cui trattasi, risultava in piena proprietà per la quota pari ad 1/1 del sig. *** DATO OSCURATO ***.

Dalla documentazione ipocatastale depositata agli atti ed a seguito delle ispezioni ipotecarie effettuate dallo scrivente presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Torino Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1, con aggiornamento alla data del 10/09/2025, è stato possibile ricostruire la cronistoria ventennale dei passaggi di proprietà dell'unità immobiliare in oggetto, sotto riportati.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** – per la quota di 1/1 in piena proprietà;
in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Caterina BIMA del 18/07/2008 rep. 106596/24136, trascritto a TORINO 1 il 23/07/2008 ai nn. 31684/20812.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** – per la quota di 1/2 in piena proprietà;
*** DATO OSCURATO *** – per la quota di 1/2 in piena proprietà;
in forza di atto tra vivi anteriore al ventennio, quale atto di compravendita a rogito Notaio Benedetta LATTANZI del 16/03/1998 rep. 218845, trascritto il 20/03/1998 a TORINO 1 ai nn. 6846/4563.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

In merito ai vincoli e/o oneri derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria del fondo in cui insiste l'immobile in oggetto o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, paesaggistico o idrogeologico, si fa presente che l'unità di cui trattasi, secondo le prescrizioni del Piano Regolatore Generale Comunale della Città di Torino, risulta ricadere in Zona Urbana Consolidata Residenziale Mista 1.00 – Residenza R1. Inoltre, dalla "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica", il fondo in cui insiste l'immobile in oggetto risulta ricadere in Parte Piana: Classe di stabilità II(P).

Per quanto riguarda l'Attestato di Prestazione Energetica, si fa presente che l'unità immobiliare abitativa non risulta dotata dell'A.P.E..

L'accesso agli atti è stato effettuato dallo scrivente in parte in modalità telematica tramite il servizio fornito dal portale EdificaTO ed in parte in presenza, a seguito del quale sono emerse le seguenti pratiche edilizie sotto riportate.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza Edilizia n. 1422 del 10/11/1971, intestata a *** DATO OSCURATO *** su domanda del 18/08/1971 per costruzioni di quattro edifici a dieci piani fuori terra (lotti G-H);

Licenza Edilizia n. 1697 del 21/12/1973, intestata a *** DATO OSCURATO *** su domanda del 20/04/1973 per l'esecuzione di opere in variante;

Concessione Edilizia n. 1686 del 29/09/1981, intestata a *** DATO OSCURATO *** su domanda del 24/04/1981 per lo spostamento e la sostituzione dei portoncini;

Licenza di Abitabilità n. 262 del 21/06/1982, intestata a *** DATO OSCURATO *** su domanda del 15/10/1979;

Autorizzazione Edilizia n. 789 del 29/05/1990, intestata al *** DATO OSCURATO *** su domanda del 05/03/1990 per la demolizione dei ripari frangisole;

Progetto Tipo Verande prot. 1991-5-167 del 11/06/1991, intestato al *** DATO OSCURATO *** ed archiviato senza esito in data 25/01/1993;

D.I.A. prot. 2000-9-9885 del 27/06/2000, intestata al *** DATO OSCURATO *** per manutenzione straordinaria su copertura condominiale;

D.I.A. prot. 2007-9-4758 del 29/03/2007, intestata al *** DATO OSCURATO *** per manutenzione straordinaria recinzione, modifica tracciato pedonale scala esterna e realizzazione aree raccolta rifiuti;

D.I.A. prot. 2008-9-11676 del 25/07/2008, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per modifiche interne.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - Zona Urbana Consolidata Residenziale Mista 1.00 – Residenza R1.

Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica: Parte Piana: Classe di stabilità II(P).

Il terreno pertinenziale al fabbricato in cui insiste l'immobile in oggetto risulta di estensione inferiore a mq 5.000 e data la natura del bene immobile oggetto della presente procedura esecutiva, non si è proceduto ad acquisire il C.D.U..

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Ai fini della verifica sullo stato legittimo dell'immobile in oggetto, occorrerà tenere conto di quanto autorizzato con il titolo abilitativo relativo all'edificazione del fabbricato in cui insiste l'unità in esame e da quelli successivi che ne hanno variato lo stato.

In considerazione di quanto sopra esposto, è possibile riferire che dal raffronto effettuato tra lo stato dei luoghi ed i titoli abilitativi rilevati, sussistono alcune difformità edilizie, consistenti in modifiche interne e meglio nello spostamento del tramezzo divisorio tra il soggiorno e la camera, nella differente realizzazione delle pareti interne tra i locali bagno, ripostiglio e cucina (presumibilmente riconducibile a cavedi impiantistici) e nella mancata realizzazione del tramezzo divisorio e relativa porta tra l'ingresso living ed il disimpegno con conseguente assenza del locale antibagno, oltre al differente posizionamento del pilastro tra le due camere poste verso Sud.

Al fine di regolarizzare la situazione edilizia esistente, occorrerà ripristinare l'antibagno mediante la realizzazione della parete e della porta di collegamento nella posizione indicata nella pratica DIA prot. 2008-9-11676 e successivamente presentare un'istanza in sanatoria, previa verifica del corretto posizionamento del pilastro nella denuncia depositata al Genio Civile, con successivo contestuale aggiornamento planimetrico catastale.

In funzione di quanto sopra detto, lo scrivente ritiene considerare una decurtazione forfettaria di € 5.000,00 da applicarsi al valore dell'immobile, la quale deve ritenersi non vincolante per lo scrivente e con tutte le riserve del caso, in quanto indicata in via prudenziale, cioè al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali.

In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili variazioni e che è stato esposto in ragione delle normative vigenti attualmente.

Resta perciò inteso, che sarà a totale ed esclusiva cura e spese dell'aggiudicatario, adempiere a qualsiasi onere che verrà eventualmente posto a carico degli immobili pignorati da parte dei competenti uffici pubblici.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITA' MEDIA

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione: € 5.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITA' BASSA

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione: già ricompresi nella regolarizzazione edilizia.

Tempi necessari per la regolarizzazione: già ricompresi nella regolarizzazione edilizia.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN TORINO, CORSO GIULIO CESARE N. 315

APPARTAMENTO CON CANTINA DI PERTINENZA

DI CUI AL PUNTO A

Oggetto della presente relazione è un'unità abitativa facente parte dello stabile sito in Comune di Torino, Corso Giulio Cesare civici numeri 315 (trecentoquindici), 317 (trecentodiciassette) e 319 (trecentodiciannove).

E più precisamente, con accesso dal c.n. 315 (trecentoquindici) di Corso Giulio Cesare:

- al piano nono (decimo fuori terra): alloggio composto di cinque camere, cucina e servizi, distinto con il numero 386 (trecentoottantasei) nella pianta del piano compresa nella planimetria allegata all'atto di deposito di Regolamento di Condominio ricevuto dal Notaio Mario SICIGNANO in data 12/09/1984, rep. 14655, registrato a Torino il 20/09/1984 al n. 49919, alle coerenze: Corso Giulio Cesare, muro perimetrale, cortile, vano scala, pianerottolo, vano ascensore ed alloggio distinto con il numero 385 (trecentoottantacinque);
- al piano seminterrato: un locale ad uso cantina, distinto con il numero 386 (trecentoottantasei) nella pianta del piano compresa nella suddetta planimetria, alle coerenze: sottosuolo di Corso Giulio Cesare, muro perimetrale, corridoio comune e cantina distinta con il numero 385 (trecentoottantacinque).

Detta unità immobiliare risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Torino, come segue:

- **Foglio 1082, Particella 351, Sub 22 – CORSO GIULIO CESARE n. 315, Piano S1-9, Zona Cens. 3, Categoria A/3, Classe 7, Consistenza 8 vani, Superficie Catastale Totale: 140 m² – Totale escluse aree scoperte: 136 m², Rendita Euro 1.053,57,**

dati derivanti da:

- "Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie";
- "VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 22/08/2015 Pratica n. TO0368514 in atti dal 22/08/2015 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 207042.1/2015)";
- "VARIAZIONE del 01/09/2014 Pratica n. TO0290248 in atti dal 01/09/2014 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 226499.1/2014)";
- "VARIAZIONE del 22/08/2014 Pratica n. TO0281396 in atti dal 22/08/2014 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 216474.1/2014)";
- "Variazione del 27/06/2014 Pratica n. TO0220382 in atti dal 27/06/2014 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 177775.1/2014)", mediante la quale sono variati gli identificativi catastali da Fg. 27 N. 429 Sub. 22 a Fg. 1082 N. 351 Sub. 22;

ed intestata come segue:

- *** DATO OSCURATO *** - Proprietà 1/1;

a seguito di Atto del 18/07/2008 Pubblico ufficiale BIMA CATERINA Sede TORINO (TO) Repertorio n. 106596 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 20812.1/2008 Reparto PI di TORINO 1 in atti dal 23/07/2008.

L'unità immobiliare in oggetto fa parte del fabbricato insistente sulla particella di terreno censita al Catasto Terreni del Comune di Torino, al Foglio 1082 Particella n. 351, quale Ente Urbano della superficie di 2.201 mq.

Il trasferimento avverrà a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui quanto in oggetto attualmente si trova, con tutti i diritti, accessioni, azioni, pertinenze, dipendenze, servitù attive e passive inerenti.

Sono compresi nel trasferimento tutti i diritti condominiali sulle parti comuni dell'edificio, quali sono da ritenersi comuni per legge, uso e consuetudine, nonché per Regolamento di Condominio sopra citato.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

L'immobile di cui trattasi si trova nel Comune di Torino, in zona Rebaudengo, nel lotto compreso tra la Piazza Derna, la Via S. Botticelli, la Piazza Conti di Rebaudengo, il Corso Vercelli ed il Fiume Stura di Lanzo.

La zona risulta ben dotata di servizi pubblici e attività commerciali, oltre a servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, vie di comunicazione e trasporto pubblico.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

In particolare, l'unità in oggetto è ubicata nello stabile condominiale sito lungo il Corso Giulio Cesare composto da tre scale (315-317-319), con accesso pedonale dal civico numero 315.

Detto fabbricato, la cui edificazione risale agli anni Settanta del Novecento, risulta elevato a dieci piani fuori terra, oltre sottotetto ed interrato.

La struttura portante è in cemento armato, con murature di tamponamento in paramano.

L'accesso pedonale al lotto condominiale avviene al piano terreno su portico mediante un cancelletto in metallo verniciato ed alle relative scale del fabbricato mediante un portoncino in alluminio anodizzato e vetri.

L'androne di ingresso presenta pavimentazione in lastre di marmo e pareti in parte rivestite in lastre di marmo, in parte rivestite in pannelli di legno ed in parte intonacate e tinteggiate.

Il vano scala, dotato di doppio impianto ascensore, presenta pavimentazione nei pianerottoli in lastre di marmo, così come il rivestimento dei gradini, con pareti intonacate e tinteggiate.

L'appartamento in esame è situato al nono piano (decimo fuori terra) ed ha accesso direttamente dal pianerottolo del vano scala, mediante un portoncino blindato.

Detta unità, della superficie commerciale di circa 139 mq, si compone di ingresso living su soggiorno, cucina, quattro camere, bagno, servizio igienico / lavanderia, ripostiglio e tre balconi. L'unità ha tre arie sulle esposizioni Nord-Ovest (verso il cortile) con balcone, Sud-Ovest (verso il passaggio pedonale laterale) e Sud-Est (verso il Corso Giulio Cesare) con due balconi.

La pavimentazione interna dei locali è in parte in piastrelle ceramiche ed in parte in parquet, mentre le pareti risultano intonacate e tinteggiate, ad eccezione delle pareti dell'angolo cottura e dei bagni, le quali risultano parzialmente rivestite in piastrelle ceramiche.

Il servizio igienico / lavanderia risulta dotato di lavabo, vaso wc ed attacchi per la lavatrice, mentre il bagno risulta dotato di vasca, lavabo, bidet e vaso wc.

I balconi presentano pavimentazione in tessere di grès e parapetti in parte in ringhiera metallica verniciata ed in parte in muratura intonacata e tinteggiata.

Le porte interne sono in legno e vetri, mentre i serramenti esterni sono in parte in legno e vetri semplici ed in parte in legno e doppi vetri, dotati di avvolgibili in pvc.

Per quanto concerne gli impianti, l'unità è dotata di impianto di riscaldamento centralizzato collegato a radiatori in ghisa, mentre la produzione dell'acqua calda sanitaria è autonoma ed avviene mediante uno scaldacqua a gas metano installato nella cucina. L'impianto elettrico è in parte a vista ed in parte sottotraccia.

Gli impianti dell'unità in oggetto verranno trasferiti nello stato di fatto in cui si trovano, senza alcuna garanzia da parte della procedura esecutiva.

Completa l'unità un locale ad uso cantina sito al piano interrato.

Lo stato manutentivo dello stabile condominiale in cui insiste l'unità in oggetto è discreto-buono, mentre le condizioni dell'unità immobiliare in cui insiste sono discrete.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	commerciale	
Appartamento con cantina di pertinenza	139,00	x	100%	=	139,00
Totale:	139,00				139,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE

Lo scrivente ha proceduto a calcolare la superficie commerciale del bene sopra descritto, considerando i parametri di calcolo convenzionali che vengono applicati nel settore immobiliare. Sulla base dei rilievi effettuati in loco e della documentazione reperita è stato possibile desumere che la superficie commerciale dell'unità in oggetto, risulta di circa 139 mq (data dalla sommatoria della superficie coperta interna calpestabile comprensiva dei muri interni ed esterni dell'unità principale e della metà dei muri confinanti con altre proprietà + 33% dei balconi + 25% dei locali accessori non comunicanti, tra cui la cantina).

Ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto, sopra descritto, si adotterà il criterio della stima comparativa per confronto di immobili simili desunti da indagini di mercato nella zona interessata e tenendo conto, altresì, di quanto indicato dalle principali quotazioni immobiliari e dei prezzi delle compravendite immobiliari avvenute di recente nella zona in cui risulta ubicato l'immobile in oggetto, nonché dei valori degli immobili dichiarati sul portale dell'Agenzia delle Entrate – “*OMI Consultazione valori immobiliari dichiarati*” in relazione alle compravendite avvenute nella medesima microzona catastale, fino a un raggio massimo di 500 metri dall'immobile in oggetto.

In particolare:

- le indagini di mercato con riferimento alla zona in cui insiste l'immobile in oggetto e su immobili con caratteristiche simili, hanno evidenziato richieste con valori variabili da €/mq 1.075,00 ad €/mq 1.450,00 (salvo diminuzioni in normali fasi di trattative di mercato per la compravendita);
- le quotazioni OMI dell'Agenzia delle Entrate indicano valori di mercato per abitazioni economiche in stato conservativo normale con riferimento agli ultimi dati disponibili per il 2° semestre 2024, variabili da €/mq 640,00 ad €/mq 960,00; il portale del “Borsino Immobiliare” riporta quotazioni di valori per abitazioni in stabili di 2° fascia, variabili da €/mq 651,00 ad €/mq 929,00;
- i dati pubblicati dall'Agenzia delle Entrate, nel portale “*OMI Consultazione valori immobiliari dichiarati*”, evidenziano diverse compravendite immobiliari avvenute nel periodo più recente pubblicato del 2025 (gennaio 2025 – giugno 2025), con prezzi di mercato per immobili residenziali, variabili da ~ €/mq 771,00 a ~ €/mq 1.262,00.

Le risultanze estimative sono state mediate e rettificata in funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile analizzato, tra cui posizione, tipologia edilizia, superficie, destinazione, ubicazione, piano, vetustà, esposizione, prospicienza, stato dell'unità e delle parti comuni, dotazioni d'impianti (per quanto è stato possibile prenderne visione).

In particolare, sono stati presi in considerazione alcuni dei fattori più influenti sotto il profilo commerciale:

- il contesto territoriale in cui è situato l'immobile;
- la posizione dell'unità immobiliare nello stabile di Corso Giulio Cesare n. 315, in zona periferica del Comune di Torino (Rebaudengo);
- la tipologia edilizia del fabbricato in cui insiste l'unità immobiliare e le caratteristiche costruttive, nonché il suo discreto-buono stato manutentivo;
- l'ubicazione dell'unità immobiliare al piano nono e la presenza dell'impianto ascensore;
- l'esposizione Nord-Ovest / Sud-Ovest / Sud-Est e la prospicienza dell'unità immobiliare, dotato di tre arie con affacci e spazi esterni;
- la consistenza dell'unità e la distribuzione interna dei locali;
- il discreto stato manutentivo dell'unità.

Tenuto conto e considerato tutto quanto sopra esposto e quanto in accessorio possa esistere, lo scrivente stima il valore dell'unità immobiliare abitativa sita al piano nono (decimo fuori terra), ubicata nel Comune di Torino, Corso Giulio Cesare n. 315, come segue:

mq 139 X €/mq 1.100,00 = € **152.900,00**

Euro Centocinquantaduemila novecento/00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO

Valore a corpo: **152.900,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE

descrizione	importo
Stato di manutenzione e d'uso: l'immobile in oggetto si presenta in discrete condizioni manutentive di cui si è già tenuto conto nell'attribuzione del valore unitario, pertanto, si ritiene non applicare correzioni di stima specifiche.	0,00
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo: l'immobile non ne risulta gravato, pertanto, non si applicheranno correzioni di stima specifiche.	0,00
Stato di possesso: per l'unità immobiliare in oggetto non sono risultati contratti di locazione/comodati e pertanto, si ritiene non applicare correzioni di stima specifiche	0,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 152.900,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 152.900,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Appartamento con cantina di pertinenza	139,00	0,00	152.900,00	152.900,00
				152.900,00	152.900,00

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 5.000,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 147.900,00

In considerazione di quanto disposto in sede di udienza del 20/11/2025, non si procede all'abbattimento del valore di stima derivante dal diritto di assegnazione in godimento della casa familiare, né alla decurtazione delle spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente.

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 10% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€. 14.790,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Riduzione per arrotondamento:	€. 10,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 133.100,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 854/2023

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Oggetto della presente relazione è un'unità immobiliare facente parte dello stabile sito in Comune di Torino, Via Bollengo civico numero 20 (venti), con accesso carraio dalla Via R. Scotellaro e precisamente:

- al piano secondo interrato: un locale ad uso autorimessa privata, distinto con la sigla "2s18" (due s diciotto) nella pianta del piano compresa nella planimetria allegata all'atto di deposito di Regolamento di Condominio ricevuto dal Notaio Domenico PICCA in data 12/12/1991, rep. 33087, registrato a Torino il 27/12/1991 al n. 45781, alle coerenze: area di manovra, vano scala ed autorimesse distinte con le sigle "2s9" (due s nove) e "2s17" (due s diciassette).

Detta unità immobiliare risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Torino, come segue:

- **Foglio 1082, Particella 116, Sub 14 – VIA BOLLENGO n. 20, Piano INT-2, Zona Cens. 3, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 12 m², Superficie Catastale 12 m², Rendita Euro 64,45,** dati derivanti da:
 - "Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie";
 - "Variazione del 11/06/2013 Pratica n. TO0222152 in atti dal 11/06/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 118401.1/2013)", mediante la quale sono variati gli identificativi catastali da Fg. 20 N. 508 Sub. 14 a Fg. 1082 N. 116 Sub. 14;
 - "CLASSAMENTO del 21/01/1992 in atti dal 06/12/1999 (n. 417.14/1992)";
 - "COSTITUZIONE in atti dal 09/04/1993";

ed intestata come segue:

- *** DATO OSCURATO *** - Proprietà 1/1;

a seguito di *Atto del 18/07/2008 Pubblico ufficiale BIMA CATERINA Sede TORINO (TO) Repertorio n. 106596 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 20813.1/2008 Reparto PI di TORINO I in atti dal 23/07/2008.*

L'unità immobiliare in oggetto fa parte del fabbricato insistente sulla particella di terreno censita al Catasto Terreni del Comune di Torino, al Foglio 1082 Particella n. 116, quale Ente Urbano della superficie di 955 mq.

Il trasferimento avverrà a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui quanto in oggetto attualmente si trova, con tutti i diritti, accessioni, azioni, pertinenze, dipendenze, servitù attive e passive inerenti.

Sono compresi nel trasferimento tutti i diritti condominiali sulle parti comuni dell'edificio, quali sono da ritenersi comuni per legge, uso e consuetudine, nonché per Regolamento di Condominio sopra citato.

Giusta le tabelle inserite al citato Regolamento di Condominio, il locale autorimessa in oggetto partecipa alla comproprietà delle parti comuni e nelle spese generali con una quota di 4,15 (quattro virgola quindici) millesimi.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	14,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 11.100,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 10.000,00
Data della valutazione:	28/11/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Previ contatti intercorsi con il custode Avv. Maria Teresa FAVULLI, in data 26/09/2025 veniva effettuato il sopralluogo presso l'immobile in oggetto, al quale presenziava, oltre al custode rappresentato per delega orale dall'*** DATO OSCURATO ***, il debitore sig. *** DATO OSCURATO ***, che dopo aver tentato di aprire i portoni di accesso, senza esito, comunicava all'esperto nominato che avrebbe cercato le chiavi per programmare un secondo sopralluogo e consentire l'accesso.

Successivamente il debitore contattava lo scrivente per fissare il sopralluogo che veniva concordato per il 03/10/2025 alle ore 15,00.

In tale occasione veniva effettuato l'accesso presso l'immobile in oggetto, al quale presenziava, oltre al custode rappresentato per delega orale dall'*** DATO OSCURATO ***, il debitore sig. *** DATO OSCURATO *** che consentiva l'accesso all'immobile pignorato e dichiarava di utilizzarlo da solo in qualità di proprietario.

Dalla richiesta trasmessa da parte dello scrivente all'Agenzia delle Entrate, è pervenuto riscontro dal quale è emerso che per l'immobile in oggetto di cui al Fg. 1082 N. 116 Sub. 14 non risultano registrati contratti di locazione/comodati in capo al soggetto debitore.

Dalla relazione depositata dal custode nominato al PCT in data 04/11/2025, non emergono particolari riferimenti all'utilizzo dell'immobile in oggetto che si considera comunque a disposizione della proprietà.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dalla documentazione ipocatastale depositata agli atti ed a seguito delle ispezioni ipotecarie effettuate dallo scrivente presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Torino Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1, con aggiornamento alla data del 10/09/2025, sull'entità immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva sita in Torino, quale unità immobiliare censita al Fg. 1082 N. 116 Sub. 14, non risulterebbero sussistere diritti reali a favore di terzi, ad eccezione delle formalità pregiudizievoli sotto riportate.

Si fa presente che la cancellazione delle citate formalità sarà effettuata a cura della procedura, ma con oneri di cancellazione a carico dell'aggiudicatario che vengono quantificati in via prudenziale in circa € 329,00 (di cui € 35,00 per l'ipoteca volontaria ed € 294,00 per il pignoramento), salvo eventuali variazioni che potrà accertare il Servizio di Pubblicità Immobiliare in sede di inserimento degli annotamenti per la restrizione dei beni ai fini della cancellazione delle formalità.

Ai sensi del punto 8 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., lo scrivente riferisce che nelle trascrizioni del ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento e fino all'atto tra vivi anteriore al suddetto ventennio non sono risultati indicati gravami relativi a censi e livelli per quanto riguarda l'unità immobiliare in oggetto, né è risultato vi sia stata affrancazione da tali pesi.

In merito alle ricerche espletate presso il portale telematico Sistema Piemonte, non sono risultati asservimenti ad uso pubblico sull'unità immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva. Si fa presente che l'elenco delle particelle di terreni soggette ad uso civico non è aggiornato e che potrebbero esservi dei terreni non evidenziati, per cui sarà cura dell'aggiudicatario verificare meglio eventuali ed ulteriori vincoli.

L'unità oggetto della presente procedura esecutiva, dalle ricerche effettuate, risulta libera da tali pesi e di proprietà del sig. *** DATO OSCURATO *** , sopra generalizzato, in forza dell'atto di compravendita più avanti indicato.

Da quanto potuto esaminare dallo scrivente, sulla base dei documenti allegati agli atti e/o reperiti in corso di indagini peritali, si ritiene che per la procedura esecutiva in oggetto, non vi siano i presupposti di applicabilità dell'art. 1 commi 376, 377 e 378 della Legge n. 178/2020.

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca volontaria iscritta il 23/07/2008 a TORINO 1 ai nn. 31686/6762, derivante da concessione a garanzia di mutuo, in forza di atto a rogito Notaio Caterina BIMA del 18/07/2008 rep. n. 106597/24137, a favore di *** DATO OSCURATO *** e contro il sig. *** DATO OSCURATO *** ,

Importo ipoteca: € 150.000,00

Importo capitale: € 300.000,00

Durata ipoteca: 20 anni

a cui risulta correlata l'annotazione per "surroga ex art. 120 quater T.U.B." del 17/02/2015 ai nn. 4338/529, a favore di *** DATO OSCURATO *** .

La formalità risulta gravare su entrambi gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva di cui al presente Lotto 2 ed al precedente Lotto 1 e pertanto dovrà essere cancellata in riferimento a ciascun immobile.

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento trascritto il 18/12/2023 a TORINO 1 ai nn. 52612/40831, in forza di atto giudiziario emesso dall'Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello di Torino in data 13/11/2023 rep. 23713, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro il sig. *** DATO OSCURATO *** .

La formalità risulta gravare su entrambi gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva di cui al presente Lotto 2 ed al precedente Lotto 1 e pertanto dovrà essere cancellata in riferimento a ciascun immobile.

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: €. 100,00

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €. 1.209,53

Ulteriori avvertenze:

Il Regolamento di Condominio dello stabile sito in Torino, Via Bollengo n. 20, ove insiste l'unità immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva, è stato depositato con atto a rogito Domenico PICCA in data 12/12/1991, rep. 33087, registrato a Torino il 27/12/1991 al n. 45781.

In merito a ciò che concerne eventuali vincoli di destinazione di natura condominiale e/o limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati previsti dal suddetto Regolamento di Condominio trasmesso dall'Amministratore di Condominio *pro tempore* *** DATO OSCURATO ***, titolare di *** DATO OSCURATO ***, senza nulla togliere all'interessa del medesimo in quanto allegato alla presente relazione, detto Regolamento di Condominio prevede, tra gli altri, quanto segue:

"ARTICOLO 1 ... omissis ... Tutte le unità immobiliari costituenti il condominio potranno avere le destinazioni acconsentite dalle vigenti leggi e dal piano regolatore comunale. ... omissis ..."

Dalla tabella millesimale allegata al suddetto Regolamento di Condominio, risulta che all'unità in oggetto competano 4,15/1000 – proprietà generale.

Ai sensi del punto 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c. che indica *"l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato"*, lo scrivente riferisce che ha proceduto a contattare l'Amministratore di Condominio *pro tempore* *** DATO OSCURATO ***, titolare di *** DATO OSCURATO ***, il quale consegnava il verbale di assemblea ordinaria tenutesi in data 03/06/2025, oltre ai riparti esercizio ordinario consuntivo 2024 e preventivo 2025.

Lo scrivente riporta qui di seguito il quadro generale di quanto desumibile dalla documentazione condominiale trasmessa (allegata alla presente relazione) circa le spese condominiali insolute relative all'unità immobiliare oggetto di pignoramento, come segue:

Gestione Ordinaria

• **consuntivo 2024 (01.04.2024 – 31.03.2025)**

- totale gestione: - € 101,87
- saldo esercizio prec.: - € 1.023,93
- acconti versati: + € 0,00
- saldo finale: - € 1.125,80

• **preventivo 2025 (01.04.2025 – 31.03.2026)**

- totale gestione: - € 83,73
- saldo esercizio prec.: - € 1.125,80
- acconti versati: + € 0,00 (aggiornamento al 16/10/2025)
- saldo finale: - € 1.209,53 (aggiornamento al 16/10/2025)

Dai documenti pervenuti è possibile riferire che le spese ordinarie per l'unità immobiliare in oggetto si aggirano intorno a circa € 100,00 annui.

RIEPILOGO PER GESTIONE:

Gestione Ordinaria

Totale spese insolute: - € 1.209,53

Spese insolute antecedenti ultimo biennio: - € 1.023,93

Spese insolute ultimo biennio: - € 185,60 (aggiornamento al 16/10/2025)

Dalla documentazione ipocatastale depositata agli atti ed a seguito delle ispezioni ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Torino Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1, con aggiornamento alla data del 10/09/2025, non sono risultate trascrizioni di domande giudiziali gravanti sull'immobile oggetto della presente procedura esecutiva.

Dalla richiesta di verifica su eventuali procedimenti giudiziari esistenti in capo al soggetto debitore esecutato, quale sig. *[nome]* sopra generalizzato, effettuata in data 11/09/2025 presso

il casellario di iscrizione a ruolo Area Civile, sono risultati iscritti i seguenti procedimenti giudiziari:

- R.G. 19434/2018 – Sez. DI – G.I. ORLANDO Silvia – Procedimento di ingiunzione ante causam - a favore di *** DATO OSCURATO *** e contro *** DATO OSCURATO ***;
- R.G. 7290/2025 – Sez. II – G.I. ALOJ Nicoletta – Altri procedimenti cautelari - a favore di *** DATO OSCURATO *** rappresentata da *** DATO OSCURATO *** e contro *** DATO OSCURATO ***;

- R.G. 9559/2025 – Sez. DI – G.I. SBURLATI Ludovico – Procedimento di ingiunzione ante causam - a favore di *** DATO OSCURATO *** e contro *** DATO OSCURATO ***; per il quale non sono state fornite informazioni se inerenti all'immobile pignorato. Dal Casellario Giudiziale della Procura di Torino non sono risultate iscrizioni suscettibili di comunicazioni, mentre per quanto concerne le eventuali ulteriori procedure esecutive iscritte a ruolo, la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari ha comunicato allo scrivente l'esistenza dei seguenti procedimenti:
- R.G.E. n. 854/2023 (procedura esecutiva in oggetto);
 - R.G.E. n. 297/2020 (archiviata).

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

L'atto di pignoramento della presente procedura esecutiva è stato trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 in data 18/12/2023. In tale data, l'unità immobiliare di cui trattasi, risultava in piena proprietà per la quota pari ad 1/1 del sig. *** DATO OSCURATO ***.

Dalla documentazione ipocatastale depositata agli atti ed a seguito delle ispezioni ipotecarie effettuate dallo scrivente presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Torino Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1, con aggiornamento alla data del 10/09/2025, è stato possibile ricostruire la cronistoria ventennale dei passaggi di proprietà dell'unità immobiliare in oggetto, sotto riportati.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** – per la quota di 1/1 in piena proprietà; in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Caterina BIMA del 18/07/2008 rep. 106596/24136, trascritto a TORINO 1 il 23/07/2008 ai nn. 31685/20813.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** – per la quota di 1/1 in piena proprietà; in forza di atto tra vivi anteriore al ventennio, quale atto di compravendita a rogito Notaio Benedetta LATTANZI del 06/04/1998 rep. 222981, trascritto il 17/04/1998 a TORINO 1 ai nn. 9372/6213.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

In merito ai vincoli e/o oneri derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria del fondo in cui insiste l'immobile in oggetto o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, paesaggistico o idrogeologico, si fa presente che l'unità di cui trattasi, secondo le prescrizioni del Piano Regolatore Generale Comunale della Città di Torino, risulta ricadere in Zona Urbana Consolidata Residenziale Mista 1.00 – Misto M1. Inoltre, dalla "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica", il fondo in cui insiste l'immobile in oggetto risulta ricadere in Parte Piana: Classe di stabilità IIIb2b(P).

Per quanto riguarda l'Attestato di Prestazione Energetica, si fa presente che l'unità immobiliare in oggetto, per sua destinazione d'uso, non rientra nel campo di applicazione e non necessita dell'A.P.E..

L'accesso agli atti è stato effettuato dallo scrivente in parte in modalità telematica tramite il servizio fornito dal portale EdificaTO ed in parte in presenza, a seguito del quale sono emerse le seguenti pratiche edilizie sotto riportate.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia n. 499 del 14/09/1989, intestata a *** DATO OSCURATO *** su domanda del 13/11/1987 per costruzione di edificio a sette piani fuori terra;

Concessione Edilizia n. 1085 del 05/10/1991, intestata a *** DATO OSCURATO *** su domanda del 28/03/1991 per l'esecuzione di opere in variante;

Concessione Edilizia n. 216 del 30/04/1992, intestata a *** DATO OSCURATO *** su domanda del 07/11/1991 per l'esecuzione di opere in variante;

Permesso di Abitabilità n. 28 del 30/01/2001, intestata a *** DATO OSCURATO *** su domanda del 05/06/2000.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - Zona Urbana Consolidata Residenziale Mista 1.00 – Misto M1.

Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica: Parte Piana: Classe di stabilità IIIb2b(P)

Il terreno pertinenziale al fabbricato in cui insiste l'immobile in oggetto risulta di estensione inferiore a mq 5.000 e data la natura del bene immobile oggetto della presente procedura esecutiva, non si è proceduto ad acquisire il C.D.U..

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Ai fini della verifica sullo stato legittimo dell'immobile in oggetto, occorrerà tenere conto di quanto autorizzato con il titolo abilitativo relativo all'edificazione del fabbricato in cui insiste l'unità in esame e da quelli successivi che ne hanno variato lo stato.

In considerazione di quanto sopra esposto, è possibile riferire che dal raffronto effettuato tra lo stato dei luoghi ed i titoli abilitativi rilevati, non sussisterebbero particolari difformità edilizie suscettibili di presentazione di un'istanza in sanatoria; si precisa, però, che negli elaborati progettuali non risultano graficamente indicate le strutture portanti, né tutte le quote di riferimento. Pertanto, si suggerisce di provvedere alla presentazione di una dichiarazione asseverata di atto di aggiornamento dell'effettiva condizione dell'immobile con conseguente presentazione di variazione catastale per esatta rappresentazione grafica.

In funzione di quanto sopra detto, lo scrivente ritiene considerare una decurtazione forfettaria di € 1.500,00 da applicarsi al valore dell'immobile, la quale deve ritenersi non vincolante per lo scrivente e con tutte le riserve del caso, in quanto indicata in via prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali.

In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili variazioni e che è stato esposto in ragione delle normative vigenti attualmente.

Resta perciò inteso, che sarà a totale ed esclusiva cura e spese dell'aggiudicatario, adempiere a qualsiasi onere che verrà eventualmente posto a carico degli immobili pignorati da parte dei competenti uffici pubblici.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITA' BASSA

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione: € 1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITA' BASSA

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione: già ricompresi nella regolarizzazione edilizia.

Tempi necessari per la regolarizzazione: già ricompresi nella regolarizzazione edilizia.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN TORINO, VIA BOLLENGO N. 20

LOCALE AUTORIMESSA PRIVATA

DI CUI AL PUNTO A

Oggetto della presente relazione è un'unità immobiliare facente parte dello stabile sito in Comune di Torino, Via Bollengo civico numero 20 (venti), con accesso carraio dalla Via R. Scotellaro e precisamente:

- al piano secondo interrato: un locale ad uso autorimessa privata, distinto con la sigla "2s18" (due s diciotto) nella pianta del piano compresa nella planimetria allegata all'atto di deposito di Regolamento di Condominio ricevuto dal Notaio Domenico PICCA in data 12/12/1991, rep. 33087, registrato a Torino il 27/12/1991 al n. 45781, alle coerenze: area di manovra, vano scala ed autorimesse distinte con le sigle "2s9" (due s nove) e "2s17" (due s diciassette).

Detta unità immobiliare risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Torino, come segue:

- **Foglio 1082, Particella 116, Sub 14 – VIA BOLLENGO n. 20, Piano INT-2, Zona Cens. 3, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 12 m², Superficie Catastale 12 m², Rendita Euro 64,45,** dati derivanti da:
 - "Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie";
 - "Variazione del 11/06/2013 Pratica n. TO0222152 in atti dal 11/06/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 118401.1/2013)", mediante la quale sono variati gli identificativi catastali da Fg. 20 N. 508 Sub. 14 a Fg. 1082 N. 116 Sub. 14;
 - "CLASSAMENTO del 21/01/1992 in atti dal 06/12/1999 (n. 417.14/1992)";
 - "COSTITUZIONE in atti dal 09/04/1993";ed intestata come segue:
 - *** DATO OSCURATO *** - Proprietà 1/1;a seguito di Atto del 18/07/2008 Pubblico ufficiale BIMA CATERINA Sede TORINO (TO) Repertorio n. 106596 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 20813.1/2008 Reparto PI di TORINO 1 in atti dal 23/07/2008.

L'unità immobiliare in oggetto fa parte del fabbricato insistente sulla particella di terreno censita al Catasto Terreni del Comune di Torino, al Foglio 1082 Particella n. 116, quale Ente Urbano della superficie di 955 mq.

Il trasferimento avverrà a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui quanto in oggetto attualmente si trova, con tutti i diritti, accessioni, azioni, pertinenze, dipendenze, servitù attive e passive inerenti.

Sono compresi nel trasferimento tutti i diritti condominiali sulle parti comuni dell'edificio, quali sono da ritenersi comuni per legge, uso e consuetudine, nonché per Regolamento di Condominio sopra citato.

Giusta le tabelle inserite al citato Regolamento di Condominio, il locale autorimessa in oggetto partecipa alla comproprietà delle parti comuni e nelle spese generali con una quota di 4,15 (quattro virgola quindici) millesimi.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

L'immobile di cui trattasi si trova nel Comune di Torino, in zona Rebaudengo, nel lotto compreso tra il Corso Giulio Cesare, la Via Nino Oxilia, il Corso Vercelli ed il Fiume Stura di Lanzo.

La zona risulta discretamente dotata di servizi pubblici e attività commerciali, oltre a servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, vie di comunicazione e trasporto pubblico.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA

In particolare, l'unità in oggetto è ubicata nello stabile condominiale sito lungo la Via Bollengo, con accesso pedonale dal civico numero 20 ed accesso carraio dal retro sulla Via R. Scotellaro.

Detto fabbricato, la cui edificazione risale agli anni Novanta del Novecento, risulta elevato a sette piani fuori terra, oltre sottotetto e due piani interrati.

La struttura portante è in cemento armato, con murature di tamponamento in paramano.

L'accesso carraio al lotto condominiale avviene dal retro del fabbricato, dalla Via R. Scotellaro, mediante un cancello carraio automatizzato in metallo verniciato.

Percorrendo due rampe carraie pavimentate in autobloccanti, si accede al secondo piano interrato ove è situato il locale autorimessa privata in oggetto.

L'accesso all'unità avviene mediante un portone basculante in lamiera.

Detta unità, della superficie commerciale di circa 14 mq, si compone di unico locale con pavimentazione in resina e pareti in blocchi di cls prefabbricato a vista.

Per quanto concerne gli impianti, l'unità è dotata di impianto di elettrico e di illuminazione mediante canaline esterne, con contatore dedicato.

Gli impianti dell'unità in oggetto verranno trasferiti nello stato di fatto in cui si trovano, senza alcuna garanzia da parte della procedura esecutiva.

Lo stato manutentivo dello stabile condominiale in cui insiste l'unità in oggetto è buono, così come le condizioni dell'unità immobiliare in cui insiste.

CONSISTENZA

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Locale autorimessa privata	14,00	x	100%	=	14,00
Totale:	14,00				14,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE

Lo scrivente ha proceduto a calcolare la superficie commerciale del bene sopra descritto, considerando i parametri di calcolo convenzionali che vengono applicati nel settore immobiliare. Sulla base dei rilievi effettuati in loco e della documentazione reperita è stato possibile desumere che la superficie commerciale dell'unità in oggetto, risulta di circa 14 mq (data dalla sommatoria della superficie coperta interna calpestabile comprensiva dei muri interni ed esterni dell'unità principale e della metà dei muri confinanti con altre proprietà).

Ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto, sopra descritto, si adatterà il criterio della stima comparativa per confronto di immobili simili desunti da indagini di mercato nella zona interessata e tenendo conto, altresì, di quanto indicato dalle principali quotazioni immobiliari e dei prezzi delle compravendite immobiliari avvenute di recente nella zona in cui risulta ubicato l'immobile in oggetto, nonché dei valori degli immobili dichiarati sul portale dell'Agenzia delle Entrate – “*OMI Consultazione valori immobiliari dichiarati*” in relazione alle compravendite avvenute nella medesima microzona catastale, fino a un raggio massimo di 500 metri dall'immobile in oggetto.

In particolare:

- le indagini di mercato con riferimento alla zona in cui insiste l'immobile in oggetto e su immobili con caratteristiche simili, hanno evidenziato richieste con valori variabili da €/mq 594,00 ad €/mq 1.067,00 (salvo diminuzioni in normali fasi di trattative di mercato per la compravendita);
- le quotazioni OMI dell'Agenzia delle Entrate indicano valori di mercato per box in stato conservativo normale con riferimento agli ultimi dati disponibili per il 2° semestre 2024, variabili da €/mq 670,00 ad €/mq 1.000,00; il portale del “Borsino Immobiliare” riporta quotazioni di valori per box auto e autorimesse, variabili da €/mq 730,00 ad €/mq 971,00;
- i dati pubblicati dall'Agenzia delle Entrate, nel portale “*OMI Consultazione valori immobiliari dichiarati*”, evidenziano diverse compravendite immobiliari avvenute nel periodo più recente

pubblicato del 2025 (gennaio 2025 – giugno 2025), con prezzi di mercato per immobili residenziali, variabili da ~ €/mq 552,00 a ~ €/mq 1.133,00.

Le risultanze estimative sono state mediate e rettificata in funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile analizzato, tra cui posizione, tipologia edilizia, superficie, destinazione, ubicazione, piano, vetustà, accessibilità, stato dell'unità e delle parti comuni, dotazioni d'impianti (per quanto è stato possibile prenderne visione).

In particolare, sono stati presi in considerazione alcuni dei fattori più influenti sotto il profilo commerciale:

- il contesto territoriale in cui è situato l'immobile;
- la posizione dell'unità immobiliare nello stabile di Via Bollengo n. 20, in zona periferica del Comune di Torino (Rebaudengo);
- la tipologia edilizia del fabbricato in cui insiste l'unità immobiliare e le caratteristiche costruttive, nonché il suo stato manutentivo;
- l'ubicazione dell'unità immobiliare al secondo piano interrato;
- l'accessibilità al locale raggiungibile mediante doppia rampa carraia e l'accesso dalla Via Scotellaro;
- la consistenza dell'unità;
- il buono stato manutentivo dell'unità.

Tenuto conto e considerato tutto quanto sopra esposto e quanto in accessorio possa esistere, lo scrivente stima il valore dell'unità immobiliare sita al secondo piano seminterrato, ubicata nel Comune di Torino, Via Bollengo n. 20, come segue:

mq 14 X €/mq 900,00 = € **12.600,00**

Euro Dodicimila seicento/00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **12.600,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Stato di manutenzione e d'uso: l'immobile in oggetto si presenta in discrete condizioni manutentive di cui si è già tenuto conto nell'attribuzione del valore unitario, pertanto, si ritiene non applicare correzioni di stima specifiche.	0,00
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo: l'immobile non ne risulta gravato, pertanto, non si applicheranno correzioni di stima specifiche.	0,00
Stato di possesso: per l'unità immobiliare in oggetto non sono risultati contratti di locazione/comodati e pertanto, si ritiene non applicare correzioni di stima specifiche	0,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 12.600,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 12.600,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Locale autorimessa privata	14,00	0,00	12.600,00	12.600,00
				12.600,00	12.600,00

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 1.500,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 11.100,00

In considerazione di quanto disposto in sede di udienza del 20/11/2025, non si procede alla decurtazione delle spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente.

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 10% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: €. 1.110,00

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

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

Maggiorazione per arrotondamento: €. 10,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 10.000,00

data 28/11/2025

il tecnico incaricato
Geom. Francesco Lovecchio

