



TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice dell'Esecuzione: Dottoressa xxxx xxxxxxxx

Udienza ex Art. 569 C.P.C. in data 17/04/2026 ore 9,45

CONSULENZA TECNICA ESTIMATIVA

nella Procedura Esecutiva Immobiliare R.G.E. 690/2025

PROMOSSA DA

XXXXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX

CF. xxxxxxxx

Domiciliata in Carignano (TO) Regione Germaire numero 1

(Creditore Procedente)

Rappresentata e difesa dall'Avvocato xxxxxxxx xxxxx

Corso Re Umberto 56 10128 Torino

CONTRO

XXXXXXXXXX XXXXXXXX nata a Torino (TO) il xxxxx

cf. xx xxx xxx xxx residente in Beinasco (TO) via Costantino Ganna n. 1

(Debitore Esecutato)

INTERVENUTI

XXXXXX XXXX

CF. xxxx

Domiciliata in Torino via de Sonnaz 17

Rappresentata e difesa dall'Avvocato xxxxx xxx

Corso Re Umberto 56 10128 Torino





TABELLA RIEPILOGATIVA	
<i>UBICAZIONE IMMOBILI</i>	Lotto 1 Comune di RIVALTA DI TORINO (TO) Via Trieste numero 7
<i>TIPOLOGIA U.I.</i>	Lotto 1 Negozio
<i>CONSISTENZA U.I.</i>	Lotto 1 mq. catastali 53
<i>DATI CATASTALI</i>	Lotto 1 Comune di RIVALTA DI TORINO catasto fabbricati foglio xxxx particella xxx subalterno xxx
<i>PRECISAZIONI SULLA PROPRIETA'</i>	
<i>FORMALITA'</i> <i>ISCRIZIONI/TRASCRIZIONI</i>	<u>ISCRIZIONI</u> 21991/3303 del 27/05/2024 Agenzia del Territorio servizio Pubblicità Immobiliare – Territorio Torino 2 - Ipoteca Giudiziale derivante da decreto ingiuntivo Tribunale di Torino del 05/06/2023 rep. 3792/2023 Capitale € 8.500,00 Totale ipoteca € 12.500,00 42278/7080 del 17/10/2024 Agenzia del Territorio servizio Pubblicità Immobiliare – Territorio Torino 2 - Ipoteca Giudiziale derivante da decreto ingiuntivo giudice di Pace di Torino del 30/04/2024 rep. 10668/2024 Capitale € 8.000,00 Totale ipoteca € 9.908,80 <u>TRASCRIZIONI</u> 44615/32935 del 14/10/2025 Agenzia del Territorio servizio Pubblicità Immobiliare – Territorio Torino 2 - Pignoramento A Favore xxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxx S.r.l. sede xxxxxxxxxxx (TO) Cf. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx Contro: xxxxxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxx nata a Torino il xxxxxxxx cf. xxx xxx xxx xxxx 28480/19271 del 20/09/1990 Conservatoria Registri Immobiliari di Torino - Pignoramento A favore: xxxxxxxxxxx xxx xxxxxxxxxxx 1-5-9- Rivalta di Torino cf. xxxxxxxxxxxxxxxx Contro: xxxxxxxx xxxxxxx nato a Solagna (VI) il 14/05/1928 cf. xxxxxxxxxxxxxxxx (NON RINNOVATO INEFFICACE)
<i>DIRITTI REALI, VINCOLI E ONERI</i>	Regolamento di condominio rogito notaio xxxxxxxx di Torino n data 24/12/1971 rep. 226.098 registrato a Torino il 12/01/1972 numero 2314 trascritto il 21/01/1972 numeri 4022/3270. Rettificato con atto





	rogito notaio xxxxx di Torino in data 04/01/1972 rep. 226.125 registrato a Torino il 20/01/1972 numero 3.394 trascritto il 24/01/1972 numeri 4510/3642.
<i>STATO DI OCCUPAZIONE</i>	Lotto 1 Libero
<i>IRREGOLARITA' EDILIZIE</i>	Lotto 1 SI
<i>IRREGOLARITA' CATASTALI</i>	Lotto 1 SI
<i>VALORE DI MERCATO</i>	Lotto 1 € 52.290,00 (euro cinquantaduemila duecentonovanta/00)
<i>RIEPILOGO COSTI</i>	Lotto 1 € € 11.253,80 (euro undicimila duecentocinquantatre/80)





SOMMARIO

FRONTALINO	pag. 1
SCHEDA RIEPILOGATIVA	pag. 2
SOMMARIO	pag. 4
QUESITO	pag. 5
INTRODUZIONE	pag. 5
1) TRATTAZIONE QUESITO 1	
1.1 Identificazione beni pignorati	pag. 6
1.2 Dati catastali	pag. 6
2) TRATTAZIONE QUESITO 2	
2.1 Titolarità alla data del pignoramento	pag. 8
2.2 Ricostruzione passaggi di proprietà	pag. 8
2.3 Titolo anteriore al ventennio	pag. 9
3) TRATTAZIONE QUESITO 3	
3.1 Descrizione Lotto 1	pag. 9
4) TRATTAZIONE QUESITO 4	
Stato di occupazione	pag. 12
5) TRATTAZIONE QUESITO 5	
5.1 Formalità pregiudizievoli	pag. 12
5.2 Diritti reali, vincoli e oneri	pag. 14
5.3 Censo, livello e uso civico	pag. 15
6) TRATTAZIONE QUESITO 6	
6.1 Spese condominiali	pag. 15
6.2 Procedimenti giudiziari	pag. 16
7) TRATTAZIONE QUESITO 7	
Pratiche edilizie	pag. 16
8) TRATTAZIONE QUESITO 8	
8.1 Verifica regolarità edilizia/urbanistica	pag. 16
8.2 Attestato Prestazione Energetica	pag. 17
8.3 Conformità impianti	pag. 17
9) TRATTAZIONE QUESITO 9	
Determinazione Valore di Mercato	pag. 18
10) TRATTAZIONE QUESITO 10	
Verifica sussistenza presupposti applicabilità art. 1 c. 376-377-378 L. 178/2020	pag. 21
ELENCO ALLEGATI	pag. 22





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:

- 1. identifichi i beni pignorati indicandone ubicazione, tipologia, consistenza, dati catastali e confini e provvedendo altresì a presentare le denunce catastali eventualmente mancanti;*
- 2. indichi i proprietari dei beni alla data della trascrizione del pignoramento, nonché tutti i proprietari nel ventennio anteriore a tale data e il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al suddetto ventennio;*
- 3. descriva i beni pignorati anche mediante planimetrie e fotografie, queste ultime da depositare in formato .jpeg;*
- 4. accerti lo stato di possesso dei beni ai sensi dell’art. 173 bis co. 1 n. 3 disp. att. c.p.c., indicando, se occupati da terzi, la scadenza del titolo e il corrispettivo pattuito e, in ogni caso, le generalità dell’occupante;*
- 5. indichi l’esistenza delle formalità, dei vincoli, degli oneri e dei pesi di cui ai nn. 4, 5 e 8 dell’art. 173 bis disp. att. c.p.c., specificando, per quelli che saranno cancellati, se colpiscano solo i beni pignorati o anche altri beni e, quindi, se siano da cancellare totalmente o parzialmente, specifichi che le cancellazioni saranno effettuate a cura della procedura ma co oneri a carico dell’aggiudicatario, fornisca una quantificazione degli oneri di cancellazione;*
- 6. verifichi le spese e i procedimenti giudiziari di cui al n. 9 dell’art. 173 bis disp. att. c.p.c.;*
- 7. indichi le pratiche edilizie relative all’immobile e quale sia la situazione urbanistica dello stesso;*
- 8. verifichi la regolarità edilizia e urbanistica dei beni nonché l’esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi ai sensi del n. 6 dell’art. 173 bis disp. att. c.p.c., fornendo, in caso di opere abusive, le informazioni di cui al n. 7; dica se gli immobili pignorati siano dotati dell’Attestato di Prestazione Energetica;*
- 9. determini il valore di mercato dei beni, specificando le voci di cui all’art. 568, comma 2, c.p.c.;*
- 10. dica, infine, se sussistano i presupposti di applicabilità dell’art. 1 commi 376, 377 e 378 della Legge 178/2020 (legge di bilancio); in tal caso specifichi i vincoli, i limiti e gli oneri operanti nella fattispecie di edilizia convenzionata o agevolata nel caso concreto (a titolo esemplificativo, ma non esaustivo, eventuali limitazioni alle successive alienazioni, al prezzo di vendita o al canone di locazione ecc.).*





Il sottoscritto geometra Maurilio AVARO, con studio in VIGONE (TO) Via Fasolo numero 17/1, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Torino con il n° 7.072 ed all'Albo Unico Nazione dei Consulenti Tecnici d'Ufficio, veniva nominato quale esperto per la redazione della perizia di stima nella procedura di cui in epigrafe con Ordinanza emessa dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione, dott. ssa xxxxx xxxxxx in data 29/12/2025.

Il G.E. fissava l'udienza per la comparizione delle parti e dei creditori iscritti non intervenuti il giorno 27/03/2026 ore 9,30, prorogata al 03/07/2026 ore 10,00.

In data 16 gennaio 2026 lo scrivente prestava giuramento telematico per il proseguimento dell'incarico.

Successivamente eseguiva le opportune ispezioni preliminari presso i Pubblici Uffici ed acquisiva la documentazione necessaria per rispondere al quesito posto.

Il giorno 2 Aprile us si procedeva in concerto con il custode delegato all'accesso all'immobile in oggetto per il quale venivano eseguiti i rilievi di rito e la documentazione fotografica qui allegata.

L'immobile risulta vuoto e abbandonato, pertanto da considerarsi **Libero**. (vedasi verbale custode).



1. TRATTAZIONE QUESITO 1)

Identifichi gli immobili pignorati, indicandone ubicazione, tipologia, consistenza, dati catastali e confini, provvedendo altresì a presentare le denunce catastali eventualmente mancanti;

1.1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI

LOTTO 1: trattasi di negozio al piano terreno (1^a f.t.) composto di unico locale, due disimpegni, due servizi igienici.

1.2 DATI CATASTALI

LOTTO 1

Al Catasto Terreni al Fg. **xx** Particella **x xx** Ente Urbano si trova l'intera pianta dell'edificio ove sono ubicate le U.I. pignorate, che risultano iscritte presso il Catasto Fabbricati del Comune di Rivalta di Torino come segue:





Foglio	Mappale	Sub.	Zona Cens.	Cat.	Classe	Consistenza	Superficie catastale Mq.	Rendita
x	x	xx		C/1	2	Mq. 53	68	€ 821,17
Via Trieste 3 Piano T								

(Allegato n° 2 – visura storica per immobile)

Coerenze in senso orario LOTTO 1: via Trieste, vano scala, cortile condominiale, vano scala.

Si precisa che l'intestazione catastale (ditta intestata) **corrisponde** a quella indicata nel titolo di provenienza.

L'indirizzo catastale non è corretto per quanto concerne il numero civico.

La planimetria catastale (Allegato n° 3) **non corrisponde** allo stato dei luoghi.

Data presentazione: 27/12/1972 - Data: 25/01/2006 - n. TRO36 - Richiedente: BITTENTINO71067401

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
(D. DECRETO-LEGGE 11 APRILE 1944, N. 41)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di RIVOLI Via TRIESTE N° 3.915
Data BIRICHINI GIOVANNI
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di TO

Fig. 15

PIANTA P. 1° P. N° 3 SCALA 3

ORIENTAMENTO

SCALA DI T. 200"

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N°

373

27 DIC 1972

Compilata dal GEOM. BIRICHINI GIOVANNI
(Firma, nome e cognome del compilatore)
Inscritto all'Albo dei GEOMETRI
della Provincia di TO
Data 12/12/72
Firma: Birichini Giovanni

Data presentazione: 27/12/1972 - Data: 25/01/2006 - n. TRO36 - Richiedente: BITTENTINO71067401
Foglio schizzi: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A3(297x420)
Ultima planimetria in atti

Stampato da: 25/01/2006 - Comune di RIVOLI (TO) - Foglio 36 - Particella 75 - Subalterno 17 -
Via Trieste 3 Piano T

La planimetria catastale risulta non corrispondente essendo non correttamente rappresentata la distribuzione interna dei locali.



Dovrà essere presentata planimetria catastale corretta secondo i dettami della procedura DOCFA, previa regolarizzazione edilizia di cui ai paragrafi seguenti.

Nella stessa pratica potrà essere corretto l'indirizzo catastale inserendo l'attuale numero civico.

I costi della presentazione (oneri professionista, cassa previdenza, Iva, diritti catastali), saranno a totale cura e spesa dell'aggiudicatario che in via indicativa e non vincolante per lo scrivente posso stimarsi in € 800,00.



2. TRATTAZIONE QUESITO 2)

indichi i proprietari dei beni alla data della trascrizione del pignoramento, nonché tutti i proprietari nel ventennio anteriore a tale data e il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al suddetto ventennio;

Dall'analisi e dalla verifica dei documenti allegati agli atti, certificato ipotecario TO450492 anno 2025 e seguenti visure, si è accertato quanto segue:

2.1 TITOLARITA' ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO

Alla data di trascrizione del pignoramento (14/10/2025) il proprietario del bene è:

- **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** nata a Torino il 20/10/1971 cf. xxx xxxx xxxxx
xxxxxxx residente in Beinasco (TO) via Costantino Ganna n. 1 per la quota di 1/1 della piena proprietà in dipendenza di atto di acquisto (scrittura privata con sottoscrizione di vendita) a rogito Notaio xxxxxxxx xxxxxxxx di Torino del 01/03/2022 Rep. 39455 /23062 trascritto presso la Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Torino – Territorio - servizi di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 in data 03/03/2022 numeri 8648/6316.

2.2 RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETA'

Dai documenti suddetti, le vicende dell'ultimo ventennio risultano dalla cronistoria seguente:

- dal 24/03/2010 al 01/03/2022 la u.i. pignorata era di proprietà di xxxxxxxxxxxx xxxxx nata a Torino (TO) il xxxxxxxxxxxx cf. xxxx xxxx xxxx xxxx per la quota di 3/9 della piena proprietà; xxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxx nata a Torino (TO) il xxxxxxxxxxxx cf. xx xxxx xxxxx xxxxx per la quota di 2/9 della piena proprietà; xxxxxxxxxxxx x nato a Torino (TO) il 16/10/1967 cf. xxxx xxxxx xxxxxxx xxxxx per la quota di 2/9 della piena proprietà; xxxx xxxxxx xxxxxxx xxxxxxx nata a Torino (TO) il xxxxxxxxxxxx cf. xxxx xxxx xxxx xxxx per la quota di 2/9 della piena proprietà in dipendenza della successione legittima in morte del coniuge e padre xxxxxxxxxxxx xxxxxxx nato a Solagna (VI) il xxxxxxxxxxxx cf. xxxx xxx xxxxxxx deceduto il 24/03/2010 Dichiarazione di successione numero 1682/9990 anno 2010;





Dichiarazione di successione Integrativa numero 516/9990/1 presentata in data 22/03/2011 Ufficio del Registro di Torino trascritta ad Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Torino – Territorio - servizi di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 in data 20/05/2011 numeri 21369/13352.

- Accettazione eredità a rogito notaio xxxxxxxx xxxxxxxxxxxx di Torino del 04/06/2018 rep. 201/132 trascritta presso la Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Torino – Territorio - servizi di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 in data 04/07/2018 numeri 27902/19468.

2.3 TITOLO ANTERIORE AL VENTENNIO

- Atto di acquisto a rogito notaio xxxxxxx di Torino del 07/10/1967 rep. 3459 registrato a Torino il 12/10/1967 al numero 25.160 trascritto presso conservatoria registri immobiliari di Torino in data 14/10/1967 numeri 38661/28224 acquisto da xxxxxx xxxxxx nato a Osasio (TO) il 21/05/1920.
- Atto di rettifica dell'atto precedente a rogito notaio xxxxxxxxxxxx di Torino del 21/10/1968 rep. 5542 registrato a Torino il 22/10/1968 al numero 32.427 vol. 1.109 trascritto presso conservatoria registri immobiliari di Torino in data 24/10/1968 numeri 46604/34259.

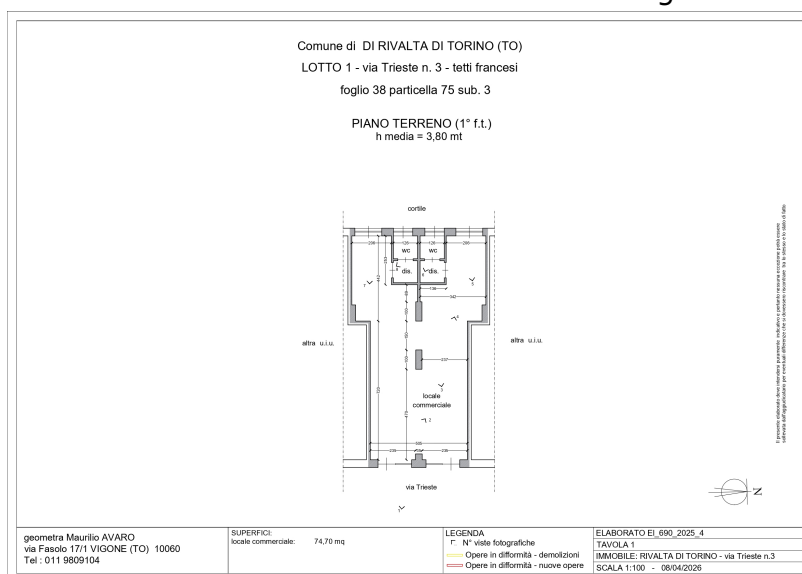
(Allegato n° 10).

3. TRATTAZIONE QUESITO 3)

descriva i beni pignorati anche mediante planimetrie e fotografie, queste ultime da depositare in formato .jpeg;

DESCRIZIONE IMMOBILI

3.1 Descrizione **LOTTO 1 RIVALTA DI TORINO** Via Trieste 3 Negozio





Trattasi di unità immobiliare commerciale (negozio) inserita in condominio a destinazione residenziale con forma rettangolare con avancorpo sito in Rivalta di Torino frazione Tetti Francesi via Trieste numero 7, elevato a sei piani fuori terra oltre a un piano sottotetto e un piano sotterraneo destinato a cantine oltre a cotile interno.

Coerenze generali dello stabile condominiale via Trieste, via vecchia di Pinerolo, impianti sportivi proprietà comunale, altro fabbricato.

Le unità in oggetto sono oggetto di **regolamento di condominio** pubblicato a rogito notaio xxxxxxxx in data 24/12/1971 rep. 226.098 registrato a Torino il 12/01/1972 numero 2314 trascritto a conservatoria R.R.II. di Torino in data 21/01/1972 numeri 4022/3270, successivamente rettificato con atto di rettifica notaio xxxxxxxxx di Torino in data 04/01/1972 rep. 336.125 trascritto a Conservatoria RR.II. di Torino in data 24/01/1972 numeri 4510/3642 e risultano identificate nella pianta del relativo piano allegata con i numeri **4 e 5**.

Lo stabile è composto da tre scale con ascensore.

Risulta edificata verso gli inizi degli anni "70" del precedente secolo scorso (fotogramma 1).

La struttura portante è in c.a. con tamponamenti in laterizio, orizzontamenti in latero cemento, balconi in ca, tetto in ca con copertura in elementi laterizi, facciate con rivestimento in piastrelle tipo Klinker.

All'unità commerciale si accede direttamente dalla via Trieste (fotogrammi 1-2-).





Piano terreno (1 f.t.)

Si accede al negozio direttamente dal marciapiede sulla via Trieste a mezzo di due porte di ferro e vetro con serranda metallica (fotogramma 2).

Si tratta di due originari locali commerciali ora di fatto uniti in unica unità immobiliare con due disimpegni e due servizi igienici, con doppio affaccio (via Trieste - cortile).

Descrizione locali

L'immobile in oggetto si presenta in stato di totale abbandono, per quanto potuto accertare risulta che non sia mai stato utilizzato come attività commerciale.

Si accede come detto dal marciapiede dalla via Trieste a mezzo di due porte metalliche con vetro semplice e serrande metalliche di protezione.

Il pavimento è in piastrelle di ceramica stato originale, battiscopa in ceramica, pareti interne intonacate e tinteggiate così come i soffitti; i bagni sono rivestiti con piastrelle di ceramica stato originale

Si segnala uno stato di evidente degrado dell'immobile, con scrostature sia alle pareti sia al soffitto. I serramenti verso il lato cortile sono di legno con vetro semplice e avvolgibile di legno, tutti in pessime condizioni di conservazione.

I davanzali sono in marmo, mancano le porte interne e non sono presenti sanitari di alcun tipo.

Non sussiste riscaldamento (non vi sono elementi radianti), non sono presenti sanitari di nessuna specie, ed esclusione di un Wc alla turca in pessime condizioni.

Per tutti i locali gli impianti elettrico e idrico sanitario risultano sottotraccia incassati non verificabili.





Come precedentemente detto le condizioni attuali non ne determinano un suo immediato utilizzo se non con intervento radicale sia sotto il profilo edilizio (scrostature, tinteggiature, sostituzione serramenti, porte, rifacimento bagni etc.), sia sotto il profilo impiantistico (idraulico/riscaldamento/elettrico).

Le condizioni generali possono definirsi quindi mediocri come viene evidenziato nell'allegata documentazione fotografica (fotogrammi da 2 a 8).

(Allegato n° 5).



4. TRATTAZIONE QUESITO 4)

indichi – sulla base di quanto accertato dal custode contestualmente nominato - lo stato di possesso dei beni ai sensi dell'art. 173 bis co. 1 n. 3 disp. att. c.p.c., indicando, se occupati da terzi, la scadenza del titolo e il corrispettivo pattuito e, in ogni caso, le generalità dell'occupante;

STATO DI OCCUPAZIONE

L'unità immobiliare dal sopralluogo effettuato risulta libera da persone o cose.

(Allegato n° 7).



5. TRATTAZIONE QUESITO 5)

Indichi l'esistenza delle formalità, dei vincoli, degli oneri e dei pesi di cui ai nn. 4, 5 e 8 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., specificando, per quelli che saranno cancellati, se colpiscano solo i beni pignorati o anche altri beni e, quindi, se siano da cancellare totalmente o parzialmente, specifichi che le cancellazioni saranno effettuate a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario, fornisca la quantificazione degli oneri di cancellazione;

Dall'analisi e dalla verifica dei documenti allegati agli atti, come il certificato ipotecario in bollo (certificato nr. TO450492 anno 2025) e da ulteriori verifiche eseguite aggiornate al 02/05/2026 risultano sussistere le seguenti formalità:

5.1 FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Sugli immobili oggetto del presente lotto alla data del 2 maggio 2026 esistono le seguenti formalità che saranno cancellate al termine della procedura esecutiva:

ISCRIZIONI





a) **Ipoteca Giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo Tribunale di Torino del 05/06/2023 rep. 3792/2023

Iscritta il 27/05/2024 ai nn. **21991/3303** presso Agenzia del Territorio servizio Pubblicità Immobiliare di Torino 2.

A favore: xxxxxxxx S.r.l. con sede in Leinì (TO) P. Iva xxxxxx Contro: xxxxxxxxxxxx xxxxxxxx nata a Torino (TO) il xxxxxxxxxxxx cf. xxxx xxxx xxxx xxxx per il diritto di piena proprietà 1/1 .

Capitale € 8.500,00

Totale ipoteca €. 12.500,00

Gravante sui seguenti immobili: Comune di Rivalta di Torino Catasto Fabbricati foglio xxx particella xxx subalterno xx.

Oggetto di cancellazione totale.

b) **Ipoteca Giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo Giudice di Pace di Torino del 30/04/2024 rep. 10668/2024

Iscritta il 17/10/2024 ai nn. **42278/7080** presso Agenzia del Territorio servizio Pubblicità Immobiliare di Torino 2.

A favore: xxxxxxxxxxxx xxxxxxxx con sede in Torino (TO) P. Iva xxxxxxxxxxxx

Contro: xxxxxxxxxxxx xxxxxxxx nata a Torino (TO) il xxxxxxxx cf. xxxx xxxxx xxxxx xxxx per il diritto di piena proprietà 1/1.

Capitale € 8.000,00

Totale ipoteca €. 9.907,80

Gravante sui seguenti immobili: Comune di Rivalta di Torino Catasto Fabbricati foglio xxx particella xxx subalterno xxx.

Oggetto di cancellazione totale.

TRASCRIZIONI

c) **Pignoramento** emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI TORINO Trascritto il 20/09/1990 ai nn. **28480/19271** presso Conservatoria Registri Immobiliari di Torino.

A favore: xxxxxxxxxxxx xxxxxxxx 1-5-9- Rivalta di Torino cf. xxxxxxxxxxxx

Contro: xxxxxxxxxxxx xxxxxxxx nato a Solagna (VI) il xxxxxxx cf. xxxxx xxxxxxxx xxxxxxxx xxxxxxxx per il diritto di piena proprietà 1/1

Comune di Rivalta di Torino catasto fabbricati foglio xxx particella xxx subalterno xxx.

(NON RINNOVATA INEFFICACE)

Essendo comunque un pregiudizio si ritiene che debba essere oggetto di cancellazione totale salvo diversa disposizione del G.E.

d) **Pignoramento** emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI TORINO in data 24/09/2025 rep. 21797/2025 Trascritto il 14/10/2025 ai nn. **44615/32935** presso Agenzia entrate servizio di pubblicità immobiliare di TORINO 2.

A favore: xxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxx S.r.l. con sede in Carignano (TO) Cf. xxxxxxxxxxxxxxxx

Contro: xxxxxxxxxxxx xxxxxxxx nata a Torino (TO) il xxx cf. xxxx xx xxxxx xxxxxx per il diritto di piena proprietà 1/1





Comune di Rivalta di Torino catasto fabbricati foglio xx particella xxx subalterno xx.

Oggetto di cancellazione totale.

(Allegato n° 10).

La cancellazione delle formalità pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, ecc.) saranno effettuate a cura della procedura, ma con **oneri a carico dell'aggiudicatario**.

In caso di iscrizioni o trascrizioni che colpiscano più beni, dovrà essere utilizzato il codice 819-restrizione di beni.

Si fornisce pertanto, a titolo informativo, il costo degli oneri per la cancellazione delle formalità, che dovranno essere verificati dal delegato alla vendita e dallo stesso aggiudicatario.

La cancellazione delle ipoteche volontarie è esente dall'imposta ipotecaria e dall'imposta di bollo, ai sensi dell'art. 15 d.P.R. n. 29.9.1973, n.601, se l'ipoteca è stata iscritta a garanzia di un finanziamento a medio e lungo termine erogato da un istituto di credito, per cui si sconta solo la tasa ipotecaria di €. 35,00.

Gli oneri di cancellazione delle ipoteche e del pignoramento a carico dell'aggiudicatario sono:

1. Ipoteca volontaria (mutuo) euro 35,00 per ciascuna ipoteca
2. Ipoteca giudiziale o legale: 0,5% del minor valore tra il prezzo di aggiudicazione e il totale dell'iscrizione ipotecaria con un minimo di euro 200,00, per ciascuna ipoteca
3. Trascrizioni (pignoramento) euro 200 per ciascuna cancellazione

Relativamente alle voci 2 e 3 si pagano inoltre:

4. Imposta di bollo: euro 59,00 per ciascuna cancellazione
5. Tassa ipotecaria: euro 35,00 per ciascuna cancellazione

Oltre ai costi del delegato alla cancellazione quantificabili, in via indicativa e non vincolante per lo scrivente, in € 500,0 per ogni cancellazione.

5.2 DIRITTI REALI A FAVORE DI TERZI, VINCOLI E ONERI

- SITUAZIONE URBANISTICA: PRGC

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.G.R. n. 62-2471 del 27/07/2011, pubblicata sul B.U.R. n. 31 del 04/08/2011 e successive varianti (ultima variante strutturale numero 14 del Dicembre 2019), l'immobile ricade in B - zona "B9" - Tab.B9 SPAZI RESIDENZIALI - zona destinata a spazi stradali residenziali caratterizzati da banchine pedonali, con alberature, arredi verdi e per la sosta all' aperto, eventuali parcheggi. PIANO ASSETTO IDROGEOLOGICO vigente l'immobile ricade in classe "I" - Art.78. (Allegato n° 9).

Le unità in oggetto sono inserite in contesto condominiale con **regolamento di condominio** pubblicato a rogito notaio MORONE in data 24/12/1971 rep. 226098 registrato a Torino il 12/01/1972 numero 2314 trascritto il 21/01/1972 numeri 4022/3270 successivamente rettificato stesso notaio in data 04/01/1972 rep. 226.125 registrato a Torino il 20/01/1972 numero 3.394 trascritto il 24/01/1972 numeri 4510/3642.





Risultano identificate nella pianta del relativo piano allegata con i numeri 4 e 5.

Alla u.i. spettano:

unità 32 **25 /1000** (venticinque millesimi) di proprietà.

unità 35 **33 /1000** (trentatré millesimi) di proprietà.

Di detto regolamento si segnala in particolare:

art. 3 destinazione generale dell'immobile; 5 cose comuni; 22 obbligo di partecipazione alle spese; 23 spese generali di manutenzione; 24 ascensori; 25 uso degli ascensori; 26 riscaldamento; 27 durata del riscaldamento; 28 rinuncia al riscaldamento; 29 scale; 30 acqua potabile; 32 norme di buona convivenza; 35 limitazioni e divieti; 38 insegne; 39 tende esterne; 40 cortile; 41 esecuzione di opere 46 obbligo di notificazioni alienazioni.

Il regolamento di condominio viene allegato alla presente ed è comunque a disposizione presso l'amministratore dello stabile. disposizione (*Allegato n° 11*).

5.3 CENSO, LIVELLO, USO CIVICO

Dagli accertamenti effettuati presso il Commissariato per gli Usi Civici di Piemonte, Liguria e Valle d'Aosta e sul sito della Regione Piemonte, nonché presso l'Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali, non risulta reperibile documentazione attestante la sussistenza di ulteriori diritti (Uso Civico, Livello o Censo).

6. TRATTAZIONE QUESITO 6)

verifichi le spese e i procedimenti giudiziari di cui al n. 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.;

6.1 SPESE CONDOMINIALI

Le spese condominiali ordinarie annue di gestione dell'immobile sono state desunte dalla comunicazione pervenuta dall'Amministratore (*Allegato n° 12*) Rendicontazione spese condominiali.

Il debito residuale in carico alla proprietà esecutata alla data del mese di aprile 2026 assomma a € 2.038,58 come comunicato dall'Amministratore allegato.

Spese di gestione annuale a preventivo esercizio 2025/2025 € 807,54

Spese straordinarie deliberate: messa in sicurezza parziale facciata € 906,30

L'aggiudicatario sarà comunque responsabile in solido con la parte debitrice delle spese insolite riferite all'annualità gestionale in corso (non solare) e a quella precedente, rispetto alla data di trasferimento della proprietà a suo favore; sarà pertanto a suo esclusivo onere informarsi presso l'Amministratore dello stabile (per ogni chiarimento e/o per un più esatto aggiornamento delle





spese dovute) e con il Delegato alla vendita per ulteriori spese a proprio carico in caso di aggiudicazione. (*Allegato n° 12*).

Presso l'amministratore protempore dello stabile studio xxxxxxxxPiazza Umberto I numero 10 Orbassano (TO) tel. xxxxxxxxxxE-mail xxxxxxxxxxxx possono essere reperite eventuali altre informazioni qualora occorrenti.

Regolamento di condominio rogito notaio xxxxxxxx in data 24/12/1971 rep. 226098 registrato a Torino il 12/01/1972 numero 2314 rettificato stesso notaio in data 04/01/1972 rep. 226.125 registrato a Torino il 20/01/1972 numero 3.394.

6.2 PROCEDIMENTI GIUDIZIARI

Dalle ispezioni ipotecarie di verifica eseguite dallo scrivente ed aggiornate al 02/05/2026 non risulterebbero ulteriori procedimenti giudiziari trascritti in capo agli esecutati.

7. TRATTAZIONE QUESITO 7)

indichi le pratiche edilizie relative all'immobile e quale sia la situazione urbanistica dello stesso;

PRATICHE EDILIZIE IMMOBILE

Dalle indagini svolte presso l'Archivio Edilizio - Ufficio Tecnico del Comune di RIVALTA DI TORINO e l'Agenzia delle Entrate Servizi Catastali del Comune di RIVALTA DI TORINO, si sono riscontrati i seguenti titoli:

NULLA OSTA EDILIZIO: numero 239/67 rilasciato in data 07/04/1967 per la costruzione di edificio di civile abitazione;

Inizio lavori in data 06/10/1967;

Ultimazione lavori: 04/10/1969;

Abitabilità: numero 239/67 rilasciata in data 04/10/1979

Non risultano altri titoli edilizi riscontrati.

(*Allegato 8*)

TRATTAZIONE QUESITO 8)





verifichi la regolarità edilizia e urbanistica dei beni nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi ai sensi del n. 6 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., fornendo, in caso di opere abusive, le informazioni di cui al n. 7; dica se gli immobili pignorati siano dotati dell'Attestato di Prestazione Energetica;

8.1 VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIA e URBANISTICA

Da un rilievo di massima eseguito, la u.i. pignorata risulta rispetto al titolo edilizio reperito:

- non conforme

Elenco difformità riscontrate

Rispetto al titolo edilizio assentito (NULLA OSTA EDILIZIO numero 239/67):

mancata realizzazione di partizioni interne, diversa realizzazione dei bagni e dei disimpegni, diverso posizionamento/dimensione dei serramenti esterni lato cortile.

Le già menzionate difformità **potrebbero essere regolarizzate** mediante:

Segnalazione Certificata Inizio Attività (art. 22, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 - art. 19, 19-bis l. 7 agosto 1990, n. 241 – artt. 5, 6 e 7, d.P.R. 7 settembre 2010, n. 160) in sanatoria (art. 37 comma 4 Dpr 380/2001) con sanzione minima di € 1.000,000 oltre ai costi del tecnico incaricato e ai diritti di segreteria fermo restando la verifica della sussistenza di tolleranze costruttive di cui all'art. 34-bis del Dpr 380/2001.

Occorre che, preliminarmente alla presentazione di pratiche edilizie, l'aggiudicatario approfondisca con professionista di fiducia presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Rivalta di Torino l'iter burocratico da seguire anche in previsione di eventuali modifiche alla legislazione vigente.

In via puramente indicativa e non vincolante per lo scrivente si stima un importo forfettario prudenziale di circa € 3.000,00 comprensivo di oblazione, oneri professionali, cassa previdenza ed Iva esclusa eventuale sanzione e diritti municipali.

Sarà comunque a carico dell'aggiudicatario ogni eventuale opera, onere e adempimento amministrativo richiesto dall'Ufficio preposto e non specificato nella presente relazione.

8.2 ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Dall'esame dei documenti reperiti e da verifica effettuata sul sito SIPEE della Regione Piemonte **NON È** stata riscontrata la presenza dell'Attestato di Prestazione Energetica.

L'aggiudicatario dovrà provvedervi a sua cura e spesa.

Costo preventivato e non vincolante € 300,00 comprensivo cassa previdenza ed Iva.

8.3 CONFORMITA' TECNICA IMPIANTISTICA

Con la premessa che in questa sede nulla è dato sapere sull'esistenza o meno della certificazione che attesti la conformità degli impianti alla normativa vigente, dalla ricognizione visiva si può dire, ovviamente con le dovute riserve, che, complessivamente, gli impianti non presentano difformità. Non sono state reperite le certificazioni di conformità degli impianti DM 37/08. In ogni caso, rimarranno a carico dell'aggiudicatario





oneri e spese per eventuali ripristini totali o parziali dei luoghi all'originaria consistenza, qualora le autorità comunali ne dovessero fare richiesta. (normativa di riferimento: Decreto Ministero Sviluppo Economico n. 37 del 22/01/2008 Regolamento concernente l'attuazione dell'articolo 11-quaterdecies, comma 13, lettera a) della L. n. 248 del 2005 (attività installazione impianti all'interno degli edifici). (normativa di riferimento: DM 37/08) Le difformità sono regolarizzabili mediante: Redazione di dichiarazione di rispondenza (DI.RI.) secondo il DM. 37/08 redatta da un tecnico abilitato come un'impiantista o dal responsabile di un'impresa abilitata che esercita almeno da 5 anni. La dichiarazione deve essere supportata da accertamenti e sopralluoghi atti a verificare la effettiva rispondenza dell'impianto alla normativa. (normativa di riferimento: Decreto Ministero Sviluppo Economico n. 37 del 22/01/2008 Regolamento concernente l'attuazione dell'articolo 11-quaterdecies, comma 13, lettera a) della L. n. 248 del 2005 (attività installazione impianti all'interno degli edifici). L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile previa redazione di dichiarazione di rispondenza (DI.RI.) impianto elettrico riscaldamento/gas/idraulico secondo il DM. 37/08.

Costo presumibile e non vincolante per lo scrivente comprensivo di cassa previdenza ed Iva € 1.000,00 per l'unità immobiliare.



TRATTAZIONE QUESITO 9)

determini il valore di mercato dei beni, specificando le voci di cui all'art. 568, comma 2, c.p.c.;

VALORE DI MERCATO

Il valore attuale di mercato delle porzioni immobiliari viene effettuata sulla base della superficie al commerciale.

L'esperto fa presente che i criteri adottati per la valutazione patrimoniale degli immobili sono il D.P.R. n. 138/98 allegato C e la norma UNI 10750 del 2005 sostituita a partire dal 1° gennaio 2011 dalla ENI EN 15733/2011.

In entrambe le norme, i metri quadrati di superficie commerciale sono comprensivi delle murature interne ed esterne e sono il risultato della somma di tutte le parti che compongono l'unità.

In particolare, le superfici ai fini valutativi vengono compute come segue:

A. Superfici coperte comprese le murature interne ed esterne dell'unità principale:

- 100% vani principali e vani accessori a servizio (bagni, ripostigli, disimpegni, corridoi);
- 100% scale interne calcolate una sola volta in base alla loro proiezione orizzontale;





- 100% muri esterni ed interni fino ad un massimo di 50 cm di spessore;
- 50% muri di confine di separazione con altre unità immobiliari fino ad un massimo di 25 cm.

B. Superfici ponderate delle pertinenze esclusive a servizio indiretto delle unità (cantine, box, garage, posti auto coperti e scoperti, soffitte):

- 50% vani accessori comunicanti;
- 25% vani accessori non comunicanti.

C. Superfici ponderate delle pertinenze esclusive di ornamento delle unità:

- 30% fino a 25 mq. Poi 10% - balconi e terrazze comunicanti;
- 15% fino a 25 mq poi 5% - balconi e terrazze non comunicanti;
- 10% fino alla superficie dell'U.I. Poi 2% - area scoperta.

Le superfici dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m non entra nel computo della superficie catastale.

La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente al numero.

In considerazione della tipologia, dell'ubicazione e della consistenza delle unità immobiliari pignorata, nonché di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ivi compreso l'attuale stato di manutenzione e di occupazione e le dotazioni d'impianti (per quanto ne è stato possibile prenderne visione) si ritiene opportuno predisporre la vendita per **N. 1 LOTTO** avente le seguenti superfici commerciali:

Lotto	Destinazione	Superficie commerciale (mq.)	Coefficiente correttivo in %	Superficie commerciale (mq.)
1	Negozio	74,70	100	74,70
Somma				74,70

La stima del più probabile valore attuale di mercato tiene conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche del bene pignorato (ubicazione, età dell'immobile, caratteristiche tipologiche e costruttive, tipologia, stato di manutenzione generale, superficie e distribuzione interna dei vani, qualità dei materiali di finitura e degli impianti tecnologici, dotazione di servizi annessi), del corrente stato occupazionale – libero -, dei vincoli condominiali e/o ulteriori, dell'entità degli abusi edilizi, dell'esito degli accertamenti compiuti nei pubblici uffici e dell'attuale andamento del mercato immobiliare di beni simili riscontrabili in zona.

Il contesto immobiliare in cui si trova l'immobile è periferico in zona decentrata nella quale non sono insediate altre attività commerciali; ne consegue una sua





scarsa appetibilità per la destinazione commerciale; inoltre, le sue mediocri condizioni (l'immobile abbisogna di interventi manutentivi interni radicali) rendono difficile l'interesse commerciale per lo stesso.

Pertanto, sulla base delle sopracitate valutazioni e dei valori/m² reperiti: quotazioni: OMI – Borsino Immobiliare - Agenzie immobiliari - Agenzia delle Entrate, che indicano valori, per locali commerciali (negozi) in stato normale Valori OMI secondo semestre 2025 **VALORI OMI** Provincia: TORINO Comune: RIVALTA DI TORINO Zona OMI E1 Suburbana/via Giaveno / strada Pinerolo / industr. Nord Sangone e Torino Orbassano

Assenti

Osservatorio FIAIP Torino zona Aurora negozi

Assenti

Borsino immobiliare: negozi

Valore minimo € 736,00 valore medio € 980,00 valore massimo € 1.223,00

Media valori annunci agenzie immobiliari 796,00 €/m²;

Media valori dichiarati attività commerciali compravendite anno 2024 0000 €/m².

Si ritiene il più possibile simile a quello oggetto di stima e dei valori/mq di carattere orientativo reperiti, individuare a **700,00 €/m²** il parametro unitario al quale rapportare la superficie commerciale e si ritiene di procedere, in via prudenziale, alla determinazione del più probabile valore attuale di mercato dell' immobile in esame, comprendendo le relative eventuali quote di proprietà sulle parti comuni ed indivisibili; il tutto da considerare a corpo e non a misura, come visto e piaciuto, nello stato di fatto e di diritto in cui lo stesso si trova, con annessi diritti, azioni, ragioni e servitù, apparenti e non, attive e passive, fissi e infissi, annessi e connessi, adiacenze, accessori e pertinenze, senza garanzie per eventuali vizi, anche occulti, salvo migliori e più esatti confini e dati catastali, nel pieno rispetto delle norme urbanistiche, facendosi espresso riferimento agli atti di provenienza per ogni altre condizioni, clausole, pesi ed oneri, che si intendono e devono intendersi qui integralmente trascritti e riportati.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Torino, agenzia entrate servizio pubblicità immobiliare di Torino, ufficio tecnico di Torino, agenzie immobiliari: Tecnorete Rivalta - Alicea Casa Rivalta, osservatori del mercato immobiliare OMI - FIAIP – BORSINO IMMOBILIARE - OICT, ed inoltre agenzia delle entrate ricerca atti di vendita.

(Allegato 13).

Pertanto, il più probabile valore di mercato alla data odierna dell'immobile oggetto di stima ammonterebbe a

*Lotto 1: mq. 74,70 * 700,00 =*

€ 52.290,00





Si riepilogano inoltre, in via puramente indicativa e non vincolante per lo scrivente, i costi per l'assenza di garanzia per vizi, le spese di cancellazione delle formalità, le spese per la regolarizzazione edilizia/urbanistica/catastale.

1. Assenza della garanzia per vizi del bene venduto: nell'ambito della vendita con procedura giudiziaria l'immobile viene trasferito con esclusione di garanzie in merito ad eventuali vizi (attualmente non rilevati e/o non indicati).	5%	€ 2.614,50
2. Oneri di regolarizzazione edilizia / urbanistica / catastale: <u>i n d i c a t i v i</u> - pari agli oneri individuati al punto 8.1 della presente relazione		€ 5.100,00
3. Stato di possesso riscontrato così come evidenziato al punto 4 della presente relazione: libero		
4. Vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento		
5. Spese Cancellazione Formalità Lotto1 (a stima)		€ 1.500,00
6. Spese Condominiali insolute		€ 2.038,58
Totale valori: Lotto 1		€ 11.253,80

Pertanto, per la piena proprietà degli immobili descritti nel precedente punto H1, si ritiene congrua l'attribuzione di un più probabile valore di mercato complessivo arrotondato in eccesso e/o difetto – nell'ambito della presente procedura esecutiva – pari a:

LOTTO 1 € 52.290,00 - € 11.253,80 = € 41.036,20 **arrotondabili per difetto a € 41.000,00** (Euro Quarantunomila/00).



TRATTAZIONE QUESITO 10)

dica, infine, se sussistano i presupposti di applicabilità dell'art. 1 commi 376, 377 e 378 della Legge 178/2020 (legge di bilancio); in tal caso specifichi i vincoli, i limiti e gli oneri operanti nella fattispecie di edilizia convenzionata o agevolata nel caso concreto (a titolo esemplificativo, ma non esaustivo, eventuali limitazioni alle successive alienazioni, al prezzo di vendita o al canone di locazione ecc.);





Per le u.i. pignorate non sussistono i presupposti dell'applicabilità dell'art. 1 commi 376, 377 e 378 della Legge 178/2020 (legge di bilancio).

Tanto si doveva in evasione all'incarico ricevuto.

Vigone, lì 11 Maggio 2026

L'esperto stimatore
(*Timbro e Firma*)

Elenco allegati

- RGE 690_2025 _1 Perizia privacy
- RGE 690_2025 _2 Visure catastali
- RGE 690_2025 _3 Planimetria catastale
- RGE 690_2025 _4 Elaborati grafici
- RGE 690_2025 _5 Documentazione fotografica
- RGE 690_2025 _6 Certificato di residenza
- RGE 690_2025 _7 Comunicazione agenzia entrate
- RGE 690_2025 _8 Titoli edilizi
- RGE 690_2025 _9 Estratto PRG - Nta
- RGE 690_2025 _10 Visura Agenzia entrate servizio di pubblicità immobiliare
- RGE 690_2025 _11 Regolamento di condominio
- RGE 690_2025 _12 Spese condominiali
- RGE 690_2025 _13 Tabella valori OMI - Borsino Immobiliare - Compravendite - Banca dati

