TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice Dr.ssa Nicoletta ALOJ

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Redatta per la

PROCEDURA ESECUTIVA

R.G.E. n. 43/2025

Promossa da

[redacted]

Contro

[redacted]

Consulente Tecnico d'Ufficio
geom. Patrizia ADDESA
Via Roma n. 1 – 10099 San Mauro T.se (TO) - tel. +39 389 9178235
geometra.addesa@studioaddesa.it - patrizia.addesa1@geopec.it

PREMESSA

La scrivente **geom. Patrizia ADDESA**, con studio in San Mauro Torinese (TO) - Via Roma n. 1, iscritta all'Albo dei Geometri di Torino e Provincia al n. 7833, nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice presso il Tribunale Ordinario di Torino, nominato C.T.U. nel Procedimento Esecutivo in epigrafe redige la presente

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

in risposta al quesito posto dall'Ill.mo Signor Giudice il cui testo integrale è riportato nel Provvedimento di nomina agli atti.

Gli immobili oggetto della presente sono ubicati nei Comuni di Cambiano, Chieri e Riva presso Chieri pertanto, tutte le trascrizioni e iscrizioni di seguito segnalate sono riferite a quelle presenti nei registri di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Torino - Circoscrizione di **Torino 2**.

Il pignoramento immobiliare **trascritto il 27/01/2025 ai n.ri 2403-3076** contro [redacted] ha per oggetto:

- **In Cambiano (TO) – la piena proprietà**

  Autorimessa – Catasto Fabbricati Foglio 11 n. 1421 sub. 4

[redacted]

CAPITOLO I

Trattazione quesito peritale
LOTTO A

1) IDENTIFICAZIONE E DATI CATASTALI

Nel comparto immobiliare in Condominio sito in

Via del Temo n. 12/9 - Comune di Cambiano (TO)

PIENA ED ESCLUSIVA PROPRIETÀ

Al piano interrato una **AUTORIMESSA** privata attualmente costituita da due separati vani con accessi autonomi dalla corsia di manovra, posti in corpo unico alle generali coerenze di: area manovra, altra autorimessa, altra unità e rampa di accesso.

Dati catastali:

Catasto Fabbricati Foglio 11 n. 1421 sub. 4

Categoria C6 - classe 2ª - consistenza 41 mq - superficie catastale 44,00 mq - rendita catastale € 154,58 *(cfr. doc. 2 – visura)*.

Dati di derivazione:

L'unità è stata costituita giusta denuncia per nuova edificazione n. 7878.1/2003 del 12/12/2003 pratica n. 1043058.

Rappresentazione grafica attuale:

Planimetria protocollo n. TO0092791 del 22/02/2007 *(cfr. doc. 3 – planimetria)*.

Regolarità catastale:

L'unità è intestata a [redacted]

La consistenza raffigurata nella planimetria non corrisponde ai luoghi poiché l'immobile è stato suddiviso in due box con la costruzione di muro divisorio interno.

È stata inoltre, realizzata una porta di accesso pedonale tra il primo ingresso e la il muro di confine verso rampa di accesso comune.

2) TITOLARITÀ-CONTINUITÀ ART. 2650 cc –CONFORMITÀ ART. 567 cpc

Proprietà attuale

Società Esecutata per l'intero

Titolo di provenienza

- Atto di compravendita rogito Notaio Angelo CHIANALE del 27/01/1999 rep. 10230, trascritto il 19/02/1999 ai n.ri 3815-5479 *(cfr. doc. 4)*.
- Atto di compravendita rogito Notaio Angelo CHIANALE del 18/02/2000 rep. 14632, trascritto il 18/03/2000 ai n.ri 6917-10963 *(cfr. doc. 5)*.

Con l'atto a rogito Notaio CHIANALE del 27/01/1999 la Società Esecutata ha acquistato la

quota pari a 81500/100000 del terreno Foglio 11 n. 121 (poi n. 1190 poi Ente Urbano n. 1491 ove edificato l'immobile di Via del Temo n. 12/9) [redacted]

Successivamente, con l'atto rogito stesso Notaio del 18/02/2000 rep. 14632 la Società Esecutata ha acquistato la quota pari a 18500/100000 del terreno Foglio 11 n. 1190 dalla Società [redacted]

La trascrizione n. n.ri 6917-10963 dell'atto rep. 14632 è errata relativamente il numero di repertorio indicato n. 14629.

Titolarità ventennale e primo trasferimento per atto tra vivi anteriore al ventennio

In epoca anteriore al ventennio il terreno ove poi edificato l'immobile compendiate il bene pignorato era di proprietà di:

- Società Esecutata per 81500/100000
- [redacted] per 4625/100000
- [redacted] per 4625/100000
- [redacted] per 4625/100000
- [redacted] per 4625/100000

Per acquisto fattone [redacted] mediante l'atto a rogito Notaio Angelo CHIANALE del 27/01/1999 rep. 10230, trascritto il 19/02/1999 ai n.ri 3815-5479.

La nota è stata poi rettificata con la trascrizione n.ri 23383-31809 dell'08/10/2014 per errore materiale relativamente la mancata indicazione del mappale 121.

L'atto suddetto costituisce il primo trasferimento tra soggetti vivi richiesto dal quesito peritale.

In data 18/02/2000 con l'atto a rogito Notaio Angelo CHIANALE rep. 14632 (trascritto il 07/03/2000 ai n.ri 5912-9234) i precitati [redacted] hanno venduto la quota di proprietà pari a 18500/100000 alla Società [redacted] del terreno Foglio 11 n. 1190 (parte dell'ex mappale 121).

In data 18/02/2000 con l'atto a rogito Notaio Angelo CHIANALE rep. 14632 (trascritto il 18/03/2000 ai n.ri 6917-10963) la Società [redacted] ha venduto alla Società Esecutata la quota di proprietà pari a 18500/100000 del terreno Foglio 11 n. 1190 poi Ente Urbano n. 1421.

La trascrizione n. n.ri 6917-10963 dell'atto rep. 14632 è errata relativamente il numero di repertorio ivi indicato n. 14629.

Continuità ex art. 2650 C.C.

Nel ventennio 2005-2025 è rispettato il principio di continuità delle trascrizioni, ma prima di procedere con la vendita occorrerà valutare la questione della denominazione sociale della Società Esecutata relazionata a pag. 4.

Si segnala inoltre, che la trascrizione n.ri 6917-10963 relativa l'atto rogito Notaio Angelo CHIANALE rep. 14632 è errata relativamente il numero di repertorio ivi indicato n. 14629.

3) STATO DI POSSESSO

Dalle informazioni assunte si riferisce che l'unità è utilizzata da [redacted] ed è ingombra di oggetti e materiale di vario tipo che hanno reso difficoltoso l'accesso e le riprese fotografiche.

4) ONERI E VINCOLI GIURIDICI

Diritti reali e di godimento

Non sussiste alcun atto trascritto avente ad oggetto la costituzione di diritti reali di godimento sul bene in trattazione (es. usufrutto, diritto di abitazione, ecc.).

Vincoli urbanistici e storico-artistici

Il comparto ove posto il bene pignorato è sottoposto ai vincoli e alle condizioni di cui alle Convenzioni Edilizie stipulate con il Comune di Cambiano con:

- Atto a rogito Notaio Angelo CHIANALE del 18/02/2000 rep. 14632 – trascritto il 18/03/2000 ai n.ri 6914-10960 (nella nota di trascrizione è errato il numero di repertorio ivi indicato n. 14629).
- Atto a rogito Notaio Angelo CHIANALE del 29/10/2001 rep. 22469 – trascritto il 27/11/2001 ai n.ri 27431-42888 *(cfr. doc. 6).*

Il comparto ove posto il bene in trattazione è stato edificato per attuazione del P.E.E.P. 1 - Piano di Edilizia Convenzionata ai sensi dell` art. 7 - e 8 Legge n. 10/77 - approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 56 del 24/09/1999.

Il comprato costituisce il Lotto 11 del suddetto P.E.E.P. 1

Le Convenzioni suddette sono state stipulate per regolamentare l'edificazione di una serie di fabbricati ricompresi nel Piano di Edilizia Convenzionata e nell'atto del 29/10/2001 sono stati fissati i prezzi massimi vendita (art. 7) e tale pattuizione sarà valida per tutta la durata della Convenzione fissata per anni 25 dal 29/10/2001.

La convenzione è quindi di prossima scadenza.

Negli atti di trasferimento devono esser riportate le clausole della convenzione suddetta e le stesse devono esser riportate nella relativa nota di trascrizione.

Gli atti di compravendita devono esser notificati al Comune.

Gravami derivanti da censo, livello o uso civico

Il terreno ove edificato il comparto compendiante il bene in esame non risulta gravato da censi, livelli o usi civici.

Limitazioni di natura condominiale

L'unità è compresa in un comparto costituito da più unità immobiliari che risulta privo di regolamento di condominio.

Spese condominiali

Al sopralluogo è stato riferito che l'immobile non ha l'amministratore e nulla è stato comunicato circa le spese comuni.

Procedimenti giudiziari

Non risultano trascrizioni di atti relativi a procedimenti giudiziari a carico del bene periziando.

La sussistenza di eventuali cause ove non è prevista la pubblicità mediante trascrizione (es. cause per danni a terzi derivanti da infiltrazioni, ecc.) non è accertabile dal CTU e non è stata neppure riferita dalla Parte Debitrice o da altri soggetti terzi.

Formalità pregiudizievoli da cancellare e relative spese

- **Trascrizione del 27/01/2025 n.ri 2403-3076**

  Verbale di pignoramento immobili - UNEP Corte d'Appello di Torino rep. 285 del 15/01/2025.

  A favore: [redacted]

  Contro: Società Esecutata

Beni colpiti: piena proprietà unità Lotto A, oltre tutti gli altri beni oggetto della presente relazione peritale.

Il pignoramento potrà esser cancellato dopo la vendita e la cancellazione sarà eseguita a cura della Procedura, ma con oneri a carico dell'aggiudicatario.

Alla data odierna il costo indicativo dei diritti per la cancellazione del pignoramento è pari a € 294,00 (tassa ipotecaria, imposta di bollo e imposta ipotecaria).

Formalità che non potranno essere cancellate

Non risultano formalità pregiudizievoli non cancellabili ed opponibili all'acquirente.

Sospensione ex art. 1 Legge 178/2020

L'unità oggetto di Procedura non è stata realizzata in regime di edilizia residenziale, pubblica, convenzionata, agevolata o finanziata mediante risorse pubbliche, pertanto la vendita non rientra nei presupposti di sospensione di cui all'art. 1 commi 376, 377 e 378 della Legge 178/2020 (Legge di Bilancio).

L'immobile compendiante il bene pignorato è stato edificato in attuazione di un Piano di Edilizia Convenzionata ai sensi dell` art. 7 - e 8 Legge n. 10/77 - approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 56 del 24/09/1999 concretizzato con la stipula delle sopra indicate Convenzioni edilizie a rogito Notaio Angelo CHIANALE del 18/02/2000 rep. 14632 e del 29/10/2001 rep. 22469. L'immobile non è stato però realizzato con risorse pubbliche.

5) SITUAZIONE EDILIZIA – URBANISTICA - ENERGETICA

Situazione urbanistica e conformità

L'unità oggetto della presente è parte di un compendio immobiliare edificato su un'area la cui destinazione risulta esser compatibile con quella del PRGC vigente.

Situazione edilizia e conformità

L'edificio compendiante l'unità pignorata è stato edificato con il rilascio del Permesso Edilizio n. 34 del 17/04/2002 e successivo Permesso Edilizio in Sanatoria n. 56 del 09/05/2007 e Permesso di Costruire n. 13 del 08/06/2007.

L'abitabilità è attestata dal Provvedimento n. 4 del 22/02/2012.

Per l'unità in trattazione non sono state presentate pratiche edilizie.

L'autorimessa è stato oggetto di modifiche interne (muro divisorio) non denunciate che hanno determinato il frazionamento della stessa in due separati vani con autonomi accessi.

È stata inoltre, realizzata una porta di accesso pedonale tra la prima carraia e il muro di confine

verso la rampa comune.

La porta carraia limitrofa a quella pedonale è stata realizzata più piccola come ampiezza di quella legittimata.

Regolarizzazione edilizia

Dalle informazioni assunte si riferisce che l'immobile dovrà esser ripristinato come la legittima conformazione poiché il frazionamento ha determinato la modifica del numero delle unità immobiliari fissate nelle Convenzioni sopra indicate.

La modifica degli accessi potrà essere regolarizzata e l'aggiudicatario dovrà presentare entro centoventi giorni dalla notifica del decreto di trasferimento emesso dall'Autorità Giudiziaria la relativa richiesta come previsto dall'articolo 46 del D.P.R. n. 380 del 06 giugno 2001 (Testo Unico in materia edilizia).

La presumibile spesa per le attività suddette può determinarsi, in via meramente indicativa e per ciascun sub-lotto, in circa € 2.000,00-2.500,00 (oneri professionali, oneri di legge, sanzioni, diritti segreteria, oneri di legge, ecc.).

Non si esclude che il Comune chieda per la sanatoria sopra indicata l'assenso del Condominio.

Certificazione energetica

L'unità non rientra tra le categorie per cui è richiesto l'Attestato di Prestazione Energetica (c.d. A.P.E.).

6) DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI

L'unità in trattazione è compresa nell'edificio di Via del Temo n. 12/9 - Cambiano (TO).

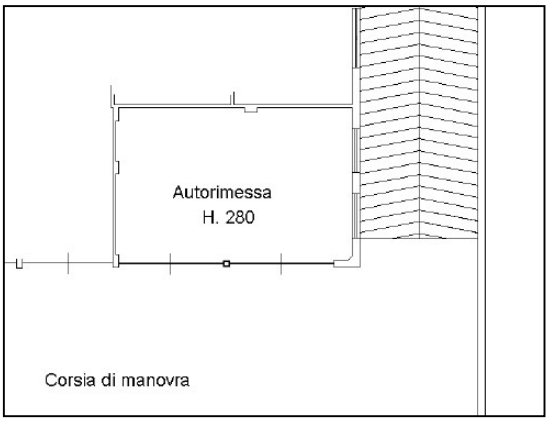
Acceso da strada



Immagine estratta da Google Earth

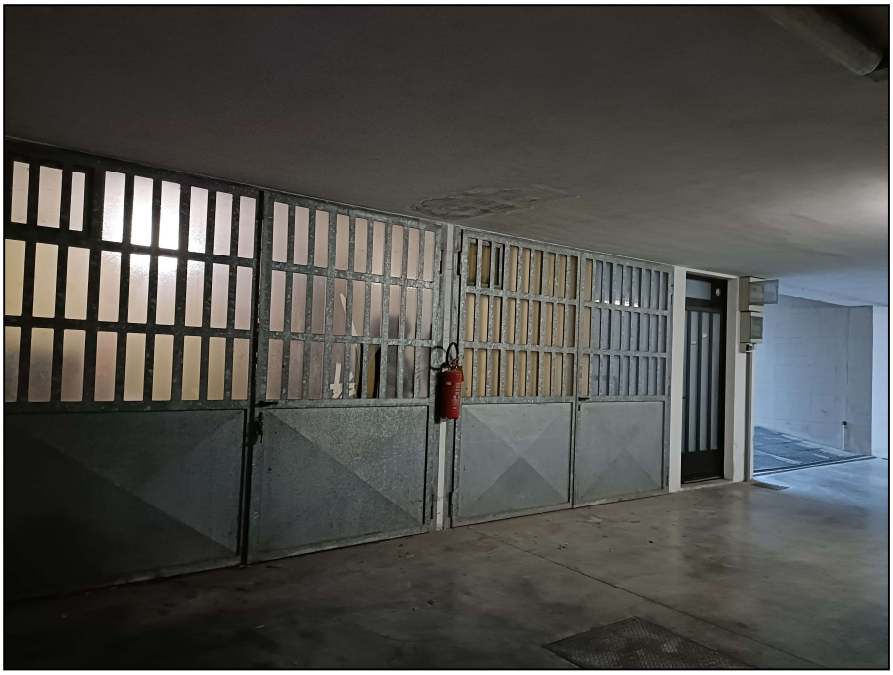


Estratto planimetria catastale



Trattasi di un'autorimessa privata posta al piano interrato avente accesso dalla corsia di manovra comune.

Rispetto a quanto raffigurato nell'elaborato catastale sono state operate alcune modifiche interne ed esterne.



È stato infatti, realizzato un muro divisorio interno per il frazionamento in due vani dotati di autonomi ingressi.

Il vano verso la rampa è anche dotato di una porta di accesso pedonale con riduzione dell'ampiezza di quello carraio.

Gli accessi sono realizzati con porte in ferro e vetro a due battenti non automatizzati.

I vani sono pavimentati e dotati di luci interna.

Lo stato manutentivo è discreto nonché compatibile con la tipologia edilizia e l'epoca di edificazione.

Il tutto come meglio rappresentato nella documentazione fotografica allegata alla presente relazione *(cfr. doc. 1).*

Precisazioni del CTU

Il CTU non garantisce, poiché non accertabili nell'ambito dell'incarico peritale affidato, l'effettivo ed il corretto funzionamento di tutte le dotazioni impiantistiche serventi l'unità pignorata, ovvero di tutte le dotazioni annesse e/o connesse, dirette e/o indirette, private e/o pubbliche, esclusive e/o comuni poste a servizio del bene in questione comprese anche quelle di natura condominiale.

Non sono state fornite le certificazioni di rispondenza degli impianti presenti nell'unità.

CAPITOLO VIII

Trattazione quesito peritale
GIUDIZI DI STIMA

GIUDIZIO DI STIMA

La valutazione verrà formulata mediante il cosiddetto "*metodo del confronto di mercato*"; tale procedimento si svolge attraverso la comparazione del bene oggetto della stima con altri immobili ad esso simili per caratteristiche, ubicazione, destinazione, stato manutentivo, ecc.

Il tutto analizzando i valori pubblicati dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e i valori applicati da agenzie del settore immobiliare.

Detti valori sono stati opportunamente ragguagliati in base alle caratteristiche estrinseche ed intrinseche descritte nella presente relazione peritale.

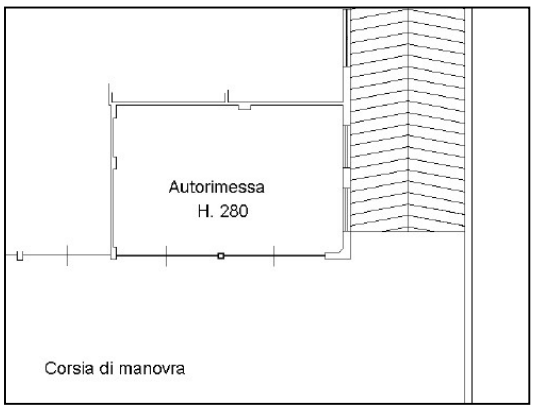
La contabilizzazione analitica della superficie commerciale delle unità censite al Catasto Fabbricati (desunta graficamente dagli elaborati grafici reperiti dal CTU) segue i criteri del DPR del 23.03.1998 n.138.

Per la superficie commerciale dei terreni verrà considerata quella fondiaria indicata nelle rispettive visure catastali.

Per i magazzini del LOTTO D, vista la sussistenza di irregolarità edilizie e visto lo scarso valore commerciale dei beni si consiglia di eseguire la vendita in lotto unico.

GIUDIZIO DI STIMA LOTTO A

Autorimessa censita al Catasto Fabbricati Foglio 11 n. 1421 sub. 4



Superficie Commerciale	
Superficie 1 –autorimessa = 40,00 mq	
Coeff. destinazione = 1,00	
Superficie	40,00 mq
Totale Superficie Commerciale	**40,00 mq**

VALORE UNITÀ LIBERA E IN PIENA PROPRIETÀ

Adeguamenti di stima	Coeff.
Livello piano (riferimento piano stradale)	1,00
Età/qualità/stato di manutenzione	0,90
Assenza di garanzia / vizi occulti / irregolarità edilizia non accertabili	0,90
Stato di possesso (libero)	1,00
Totale coefficiente adeguamento negozio	**0,81**
Detrazioni richiesta dal quesito peritale	
Spese di regolarizzazione edilizia – immobile da ripristinare	€ 0,00
Spese condominiali insolute ultimi due esercizi (arr.) – non pervenute	€ 0,00
Totale importi in detrazione	**€ 0,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA

[(Sup. Commerciale unità x Valore unitario x coeff. adeguamento) – importi in detrazione]

Superficie 40,00 mq x €/mq 1.000,00 x 0,81 - Detrazioni quesito € 0 = arr.

€ 32.000,00

VALORE CONVENZIONALE

PREZZO MASSIMO DI VENDITA (vedasi paragrafo 4)

Valore Convenzione atto a rogito Notaio Angelo CHIANALE del 29/10/2001 rep. 22469:

€ 1.359,17 * 39 mq (superficie utile interna) = € 53.007,63

CAPITOLO IX

INDICE ALLEGATI

Tanto si è esposto in ordine al gradito incarico ricevuto, si allega alla presente relazione quanto segue:

LOTTO A

1) Documentazione fotografica
2) Visura catastale Foglio 11 n. 1421 sub. 4
3) Planimetria catastale Foglio 11 n. 1421 sub. 4
4) Atto rogito Notaio Angelo CHIANALE del 27/01/1999 rep. 10230
5) Atto rogito Notaio Angelo CHIANALE del 18/02/2000 rep. 14632
6) Convenzione rogito Notaio Angelo CHIANALE del 29/10/2001 rep. 22469

LOTTO B

[redacted]

[redacted]

Il deposito viene eseguito a mezzo telematico corredato di file della presente relazione con i nominativi schermati in formato PDF.

Con Osservanza

Data: 07 aprile 2026

Il C.T.U. geom. Patrizia ADDESA

