TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDIMENTO ESECUTIVO
n. 246/2025 R.G.E.

GIUDICE DELL'ESECUZIONE
Dott.ssa Elisabetta Duretto

CREDITORE PROCEDENTE
---------- ------- -.-. -------- --- -----

DEBITORE ESECUTATO
---- -------

CUSTODE GIUDIZIARIO
Avvocato Valentina Bari

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
del **07.04.2026** aggiornata come da udienza del **17.03.2026**

creata con Tribù Office 6
ASTALEGALE.NET



L'ESPERTO
Geometra Gian Carlo La Vigna

Firmato Da: GIAN CARLO LA VIGNA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 18c31cb306f8b6c5

GIURAMENTO

Con provvedimento del 30.06.2025 l'Ill.mo G.E. dott.ssa Elisabetta Duretto nominava lo scrivente Gian Carlo La Vigna, geometra libero professionista con studio a Torino in via C. Beggiamo n. 5, iscritto all'Albo Professionale del Collegio Geometri della Provincia di Torino con il n. 7267 e all'Albo C.T.U. del Tribunale Ordinario di Torino con il n. 174, quale Esperto incaricato della descrizione e stima dei beni pignorati. Lo scrivente prestava rituale giuramento con modalità telematiche, come da verbale depositato in data 02.07.2025. Nel provvedimento citato, il G.E. assegnava il quesito qui richiamato disponendo il deposito della relazione trenta giorni prima dell'udienza. In accoglimento delle istanze di proroga formulate dallo scrivente per compiere ricerche più approfondite nei pubblici uffici, l'udienza di comparizione delle parti, inizialmente fissata al 09.12.2025, è stata differita al 17.03.2026 - ore 11:30.

OPERAZIONI PERITALI

Successivamente al conferimento dell'incarico, lo scrivente ha acquisito i documenti necessari per l'espletamento del mandato, effettuando accertamenti al catasto fabbricati e l'archivio edilizio di Torino, la conservatoria dei registri immobiliari di Torino 1, l'agenzia delle entrate di Torino 1, gli studi degli amministratori protempore, nonché attraverso rilievi diretti sul luogo. Nei giorni 29/30.07.2025 sono stati eseguiti i sopralluoghi interni ai beni pignorati (alloggio con cantina di pertinenza e autorimessa) avvenuti senza necessità di accesso forzoso; alle operazioni erano presenti il Custode Giudiziario e il figlio dell'esecutato, detentore delle chiavi d'accesso e utilizzatore dei beni. In tale occasione si è proceduto ai rilievi grafici e fotografici dei locali costituenti la massa pignorata.
Infine sono state condotte mirate indagini di mercato sui valori medi di compravendita in zona per tipologie edilizie analoghe, applicando i necessari coefficienti correttivi e di proporzionalità.

LOTTIZZAZIONE DELLA MASSA PIGNORATA

In considerazione dell'entità, natura e autonomia delle unità immobiliari che costituiscono la massa pignorata, si procederà di seguito all'identificazione della stessa in due distinti lotti:
LOTTO 1: Torino via Riboli n. 15 (catasto fabbricati: foglio 113, particella 499, subalterno 17):
- *piano primo (2° f.t.)*: alloggio di civile abitazione;
- *piano seminterrato*: locale cantina di pertinenza.

LOTTO 2: Torino via Coggiola n. 14/A (catasto fabbricati: foglio 1481, particella 78, subalterno 1):
- *piano terreno:* autorimessa privata.

DOCUMENTAZIONE ALLEGATA

Sulla scorta delle sopraccitate attività peritali, lo scrivente integra per completezza la presente relazione con i seguenti allegati:
LOTTO PRIMO
allegato 1: documentazione fotografica esterni e interni;
allegato 2: visura e scheda catastale dell'alloggio e della cantina;
allegato 3: planimetria indicativa dello stato attuale;
allegato 4: dichiarazione agenzia delle entrate sullo stato locativo;
allegato 5: regolamento condominiale contrattuale;
allegato 6: atto di provenienza della proprietà;
allegato 7: atto di conferimento della nuda proprietà nella società;
allegato 8: licenza edilizia per "*costruzione compendio case popolari*";
allegato 9: licenza di abitabilità;
allegato 10: attestato di prestazione energetica (A.P.E.);
LOTTO SECONDO
allegato 11: documentazione fotografica esterni e interni;
allegato 12: visura e scheda catastale dell'autorimessa privata;
allegato 13: planimetria indicativa dello stato attuale;
allegato 14: dichiarazione agenzia delle entrate sullo stato locativo;

Firmato Da: GIAN CARLO LA VIGNA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 18c31cb306f8b6c5

allegato 15: regolamento condominiale contrattuale;
allegato 16: atto di provenienza della proprietà;
allegato 17: concessione edilizia per "*costruzione basso fabbricato ad uso autorimesse*";
allegato 18: concessione edilizia per "*varianti in corso d'opera*";
allegato 19: licenza di occupazione.

TRATTAZIONE DEL MANDATO E RISPOSTA AI QUESITI

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

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 246/2025 R.G.E.

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA

quota 1/1 del diritto di usufrutto generale vitalizio

A) Comune di Torino, via Timoteo Riboli n. 15:

1) al piano primo (2° f.t.) con accesso dal pianerottolo condominiale: **alloggio** con doppia esposizione distinto con il numero 128 nella pianta del relativo piano contenuta nella planimetria generale del fabbricato allegata con la lettera "D" all'atto di deposito del regolamento di condominio rogito notaio Mario Sicignano del 12.09.1984, rep. 14658 - racc. 4066, trascritto a Torino 1 il 20.09.1984 ai nn. Rg. 25768 - Rp. 20213, composto da: ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, tre camere, bagno, antibagno, ripostiglio e due balconi.
Coerenze generali in corpo unico da nord in senso orario: vano scala, pianerottolo, vano ascensore, alloggio 127, area comune, alloggio 155 (via Riboli 17), area comune, salvo altre.

2) al piano seminterrato con accesso dal corridoio comune: **cantina** di pertinenza distinta con il numero 128 nella pianta del relativo piano contenuta nella succitata planimetria generale.
Coerenze generali da nord in senso orario: cantina 107 (via Riboli 13), corridoio comune a due lati, cantina 127, cantina 108 (via Riboli 13), salvo altre.
A seguito delle variazioni d'ufficio per "*codifica piano incoerente*" e per "*inserimento in visura dei dati di superficie*", l'unità immobiliare pignorata è attualmente censita al catasto fabbricati di Torino con il foglio **113** particella **499** subalterno **17** (via Riboli Timoteo n. 15, piano S1/1, zona censuaria 3, categoria A/3, classe 5, vani 6, superficie catastale mq. 125, escluse aree scoperte mq. 121, rendita catastale €. 557,77) e volturata a "*-- ----- -.-. con sede a ------, cod. fis.: ----------, nuda proprietà 1/1; ---- ------- nato a -------- il –-.--.----, cod. fis.: --- --- ----- ---- -, usufrutto 1/1*" (allegato 2).

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

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE

1) Consistenza commerciale complessiva dell'unità immobiliare: **125,00 m²**
2) Valore di **mercato** del bene non gravato da usufrutto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 106.000,00**
3) Valore d'**usufrutto** del bene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 10.600,00**
4) Valore di **vendita giudiziaria** del diritto di usufrutto del bene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 9.000,00**

Firmato Da: GIAN CARLO LA VIGNA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 18c31cb306f8b6c5

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

Dalla dichiarazione dell'agenzia delle entrate di Torino 1 del 07.07.2025, non risulta che il bene in questione sia attualmente oggetto di scritture private in corso di validità, stipulate e registrate a favore di terzi; il contratto di locazione riportato in visura, registrato il 23.03.2023, risulta cessato il 12.10.2023 (allegato 4). In sede di sopralluogo si è riscontrato che l'alloggio e la cantina sono nella disponibilità del figlio dell'esecutato. Nella determinazione del richiesto valore attuale di mercato della massa pignorata, lo scrivente terrà in debito conto l'incidenza generata dal sopracitato stato occupazionale riservandosi comunque sull'esistenza di eventuali titoli o pattuizioni posti in essere senza la prevista formalizzazione nei pubblici uffici di competenza.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Le visure eseguite alla conservatoria dei registri immobiliari di Torino 1 il 28.02.2026, aggiornate al 28.02.2026, evidenziano le sottostanti formalità pregiudizievoli gravanti sul bene in questione indicate ai punti 4.2, la cui cancellazione sarà a cura della procedura ma con i seguenti oneri ad esclusivo carico dell'aggiudicatario:

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

L'importo complessivo sarà determinato dai competenti uffici della suddetta conservatoria in funzione del prezzo di aggiudicazione, della tipologia e del numero di formalità da cancellare, delle nuove imposte in vigore al momento del trasferimento.

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna.

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: l'area sulla quale insiste il bene pignorato non è gravata da diritti di censo, livello o usi civici a favore di terzi.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: nessuna.

Sul bene pignorato non gravano particolari diritti reali, vincoli o oneri, formalizzati a favore di terzi e rimanenti a carico dell'acquirente (ivi compresi quelli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria degli stessi o connessi con il loro carattere storico-artistico), fatta eccezione per le ragioni, i diritti e le accessioni che al suddetto competono sull'area e sulle parti del fabbricato che per legge, uso e destinazione sono da ritenersi comuni per legge.

Il compendio di via Timoteo Riboli nn. 5-7, 9-11, 13-15-17 è disciplinato dal regolamento di condominio contrattuale allegato con la lettera "A" all'atto di deposito rogito notaio Mario Sicignano del 12.09.1984, rep. 14658 - racc. 4066, trascritto a Torino 1 il 20.09.1984 ai nn. Rg. 25768 - Rp. 20213; detto regolamento prevede i seguenti vincoli di destinazione d'uso ovvero limitazioni all'utilizzo del bene pignorato (allegato 5):

"REGOLAMENTO DI CONDOMINIO AUTONOMO

(ossia per ciascun fabbricato del quartiere F.R./3 - zona E/13 in Torino).

* * * * * *

…omissis…

ARTICOLO 9

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 cura, dispensari o ambulatori di qualsiasi specie, scuole di musica, canto o ballo, stanze*

Firmato Da: GIAN CARLO LA VIGNA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 18c31cb306f8b6c5

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 alla 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…".*

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

4.2.1. **Iscrizioni da cancellare**:

1. ipoteca giudiziale iscritta il 23.10.2023 ai nn. Rg. 43843 - Rp. 6166:
   iscrizione totale: €. 35.000,00;
   favore: ---------- ------- -.-. -------- --- -----;
   contro: ---- -------;
   cancellazione limitata al bene in questione: foglio 113, particella 499, subalterno 17.

4.2.2. **Trascrizioni da cancellare**:

1. pignoramento immobiliare trascritto il 30.12.2021 ai nn. Rg. 57166 - Rp. 42169:
   favore: Condominio via T. Riboli n. 13-15-17;
   contro: ---- -------;
   cancellazione totale: colpisce esclusivamente il bene pignorato in questione.
2. pignoramento immobiliare trascritto il 09.04.2025 ai nn. Rg. 14971 - Rp. 11299:
   favore: ---------- ------- -.-. -------- --- -----;
   contro: ---- -------;
   cancellazione limitata al bene in questione: foglio 113, particella 499, subalterno 17.

4.2.3. Trascrizioni da non cancellare: nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

5.1. SPESE CONDOMINIALI

Spese ordinarie annue gestione condominiale (2025/2026):	€.	1.118,31
Spese ordinarie annue gestione riscaldamento (2025/2026):	€.	684,22
Spese ordinarie condominiali/riscaldamento scadute nel biennio precedente:	€.	0,00
Spese straordinarie condominiali/riscaldamento scadute nel biennio precedente:	€.	293,57

Come previsto dalle disposizioni d'attuazione del codice civile (art. 63 c. 4), l'aggiudicatario è comunque responsabile in solido con l'esecutato delle spese insolute condominiali ordinarie e straordinarie, riferite all'annualità gestionale in corso (non solare) e a quella precedente, rispetto alla data di trasferimento della proprietà in suo favore. È consigliabile che l'interessato verifichi preliminarmente lo stato del debito in prossimità della data dell'asta così da quantificare le reali spese a carico del bene esecutato nel periodo di competenza legale (amministrazione: "*Studio ------ -.-.-., ----- ------ --------- n. –– –-----, tel.:*).

5.2. PROCEDIMENTI GIUDIZIARI

L'immobile non risulta gravato da ulteriori vertenze giudiziarie, oltre a quella per cui si procede.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1. PROPRIETA' ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO

Alla data di trascrizione del pignoramento immobiliare (09.04.2025), la piena e intera proprietà del bene risultava così intestata:

- quota 1/1 **nuda proprietà**: -- ----- -.-. sede ------ cod. fis.: ----------, non esecutata;
- quota 1/1 **usufrutto**: ---- ------- nato a -------- (--) il --.--.----, cod. fis.: –-- --- ----- ---- -, esecutato.

6.2. CRONISTORIE DEL VENTENNIO

Con riferimento alla continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente il pignoramento (10.04.2005 ÷ 09.04.2025), si riportano di seguito i soggetti titolari e i relativi titoli di provenienza

Firmato Da: GIAN CARLO LA VIGNA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 18c31cb306f8b6c5

del bene:

1) compravendita soggetta a iva di alloggio di Edilizia Residenziale Pubblica: scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal notaio Mario Sicignano il 09.06.1997 - rep. 30437, trascritta a Torino 1 il 07.07.1997 ai nn. Rg. 17229 - Rp. 11368 (allegato 6):
   l'Agenzia Territoriale per la Casa (A.T.C.) con sede a Torino (cod. fis.: 00499000016) vendeva a ---- ------- nato a -------- il --.--.---- (cod. fis.: --- --- ----- ---- -), coniugato in regime di comunione legale dei beni con ------ ---- nata a ------ il --.--.---- (cod. fis.: --- --- ----- ---- -) l'intera piena proprietà del bene esecutato (primi proprietari per atto tra vivi anteriore al ventennio);
2) decesso di ------ ---- avvenuto a Torino il 20.08.2022
   successione legittima registrata a Torino al n. 303312 vol. 88888
   trascritta a Torino 1 il 01.08.2023 ai nn. Rg. 34490 - Rp. 26821
   rettificata da
   successione legittima registrata a Torino al n. 435361 vol. 88888
   trascritta a Torino 1 il 06.11.2023 ai nn. Rg. 46024 - Rp. 35727
   accettazione tacita d'eredità trascritta a Torino 1 il 04.06.2025 ai nn. Rg. 24135 - Rp. 18247:
   per l'assenza di disposizioni testamentarie e la contestuale rinuncia del figlio, la quota di 1/2 della piena proprietà è stata devoluta al coniuge superstite ---- -------, determinando in capo a quest'ultimo il consolidamento dell'intera piena proprietà;
3) atto di modifica patti sociali società semplice rogito notaio Gaetano La Placa del 07.11.2023, rep. 6503 - racc. 5006, trascritto a Torino 1 il 14.11.2023 ai nn. Rg. 47369 - Rp. 36754 (allegato 7):
   Al fine di acquisire la qualità di socio, ---- ------- conferiva alla -- ----- -.-., società semplice con sede a ------ (cod. fis.: ----------), la nuda proprietà dell'immobile staggito riservando a proprio favore il diritto dell'intero usufrutto generale vitalizio.

6.3. PRIMO TITOLO DI ACQUISTO ANTERIORE AL VENTENNIO

Il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al ventennio è la suddetta scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal notaio Mario Sicignano il 09.06.1997 - rep. 30437, trascritta a Torino 1 il 07.07.1997 ai nn. Rg. 17229 - Rp. 11368.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

7.1. PRATICHE EDILIZIE

Dagli accertamenti compiuti in archivio edilizio è emerso che la costruzione e l'abitabilità del fabbricato comprendente il bene staggito, sono state autorizzate dai seguenti provvedimenti:

1. licenza edilizia 1273 del 22.09.1971 per "*costruzione edifici popolari*" (allegato 8);
2. licenza di abitabilità 76 del 28.03.1974 (allegato 9).

Attualmente il bene non è oggetto di lavori in corso d'opera o istanze di condono da definire.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA

Ai sensi dell'articolo 30 comma 2 del D.P.R. 06.06.2001 n. 380 non viene richiesto il certificato di destinazione urbanistica (C.D.U.) dell'area sulla quale ricade l'immobile pignorato, essendo questo entrostante a terreno già edificato a condominio e della superficie minore di mq. 5000.
Dall'esame della cartografia e delle norme tecniche di attuazione (N.T.A.) del vigente P.R.G.C. risulta che lo stesso ricade in "*Zona Urbana Consolidata Residenziale Mista*" (art. 12 N.T.A.), area normativa "*Residenza R1* " (art. 8 N.T.A.) nelle quali i principali interventi edilizi applicabili al bene esecutato sono la "*manutenzione ordinaria e straordinaria*" (art. 4 NTA). Dalla lettura della tavola "*Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità alla utilizzazione urbanistica*" approvata con la variante strutturale n. 100 al P.R.G.C. (variante geologica) risulta invece che l'area sulla quale sorge il compendio ricade in "*Parte Piana: Classe di stabilità I(P)*".

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ

Firmato Da: GIAN CARLO LA VIGNA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 18c31cb306f8b6c5

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA

Dal confronto di massima tra stato attuale e stato edilizio assentito (allegati 1, 3, 8) nell'alloggio, per quanto potuto visionare, si segnalano le seguenti difformità interne nell'antibagno:

- asportazione della vetrata in ferro nella parte superiore (allegato 1 foto 48 e 52), e assenza dell'impianto di ventilazione forzata.

Le irregolarità riscontrate non sono suscettibili di sanatoria; tuttavia, l'aggiudicatario potrà procedere alla regolarizzazione diretta mediante il ripristino dell'originaria configurazione assentita e l'installazione di idoneo impianto di aerazione forzata, interventi che non richiedono l'ottenimento di ulteriori titoli abilitativi poiché già previsti nel progetto originario.

Fermo restando l'obbligo a carico dell'aggiudicatario di un più accurato rilievo metrico del bene e delle verifiche dimensionali dello stato di fatto di quest'ultimo con le tolleranze previste dal c.d. "*decreto Salva Casa*", resteranno a suo esclusivo carico gli oneri e le spese derivanti da eventuali ulteriori difformità non rilevate nella presente sede, qualora realizzate in epoca successiva al sopralluogo, ovvero emergenti da futuri rilievi metrici di maggior dettaglio o dal raffronto con documentazione d'archivio resa disponibile dagli uffici competenti solo dopo il deposito della presente relazione. Si precisa, infine, che la verifica di conformità qui esposta è limitata esclusivamente al bene pignorato descritto al precedente punto A). Quanto sopra è stato tenuto in debito conto per la determinazione del più probabile valore attuale di mercato della quota pignorata.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE

La rappresentazione grafica dell'unità immobiliare indicata nella planimetria catastale in atti, corrisponde sostanzialmente allo stato di fatto accertato e allo stato edilizio assentito.
La cantina di pertinenza corrisponde a quella effettivamente di proprietà.

8.3. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Classe Energetica: codice identificativo APE: **2022 103487 0001** del **19.03.2023**
F
valido fino al: **19.03.2033**
indice di prestazione energetica: **176,81 KWh/m²/anno** (allegato 10).

9. VALORE DI LIBERO MERCATO E DI VENDITA GIUDIZIARIA

9.1 SUPERFICIE COMMERCIALE INDICATIVA

La superficie commerciale del bene pignorato, rilevata graficamente dalla scheda catastale e ridotta alle percentuali normalmente utilizzate in sede di trattativa commerciale, risulta di circa 125,00 mq. così come qui di seguito computata:

descrizione	**consistenza mq.**		**indice %**		**commerciale mq.**
alloggio:	116,70	x	100%	=	116,70
balconi:	14,28	x	35%	=	5,00
cantina:	11,14	x	25%	=	2,79
arrotondamento:	0,51	x	100%	=	0,51
Totale:	142,63				**125,00**

9.2 VALORE DI MERCATO (NON GRAVATO DA USUFRUTTO)

Procedimento di stima: *comparativo monoparametrico in base al prezzo medio*.

La stima del più probabile valore attuale di mercato tiene conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche del compendio e del bene pignorato (zona di ubicazione, vetustà, caratteristiche tipologiche e costruttive, stato di manutenzione generale, altezza di piano, consistenza e distribuzione interna dei vani, qualità dei materiali di finitura e degli impianti tecnologici) del corrente stato occupazionale, dei vincoli condominiali, dell'assenza di abusi edilizi, dell'attuale stato interno accertato, dell'esito degli accertamenti compiuti nei pubblici

Firmato Da: GIAN CARLO LA VIGNA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 18c31cb306f8b6c5

uffici e dell'attuale andamento del mercato di beni simili riscontrabili in zona.
Le quotazioni territoriali di O.M.I. e F.I.M.A.A. prevedono per la tipologia di bene in questione in "*stato conservativo normale*", i seguenti valori per unità di superfice commerciale:

- O.M.I. dell'agenzia delle entrate per "*abitazioni economiche*": €. 770,00 ÷ €. 1.100,00;
- F.I.M.A.A. per "*appartamenti medi - civili/economici*": €. 800,00 ÷ €. 1.200,00.

In linea con le suddette quotazioni ufficiali, si fissa in €./mq. 850,00 il valore unitario con il quale moltiplicare la superficie commerciale. Applicando il metodo di stima analitico e un criterio prudenziale, il più probabile valore attuale di mercato del bene pignorato risulta il seguente (netto e arrotondato):

Valore superficie principale: €./mq. 850,00 x mq. 125 = €. 106.250,00

arrotondamento per difetto: €. 250,00

Valore di mercato quota 1/1 piena proprietà al netto degli aggiustamenti: **€. 106.000,00**.

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

9.3 VALORE DELL'USUFRUTTO GENERALE VITALIZIO

Il valore del diritto, equiparato a quello di abitazione, si ottiene moltiplicando l'annualità (ossia il valore della proprietà al tasso legale) per il coefficiente ministeriale corrispondente all'età del beneficiario, in base ai seguenti parametri:
valore diritto di usufrutto = Vpp x coefficiente x saggio
Vpp = valore della piena proprietà espressa in euro
età del beneficiario nato il 26.01.1930: (2026 - 1930) = **96** anni già compiuti
coefficiente per "*anni compiuti da 93 a 99*": **4**
Saggio legale ex art. 46 comma 5-ter del T.U.R. (DPR. 131/1986) per l'anno 2026: **2,50**%

VALORE DELL'USUFRUTTO in capo a ---- ------- (pignorato):

€. 106.000,00 x 4 x 2,50% = **€. 10.600,00**;

VALORE DELLA NUDA PROPRIETÀ in capo a -- ----- -.- (non pignorata):

€. (106.000,00 - 10.600,00) = **€. 95.400,00**.

9.4 VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA

RIEPILOGO DELLE VALUTAZIONI

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore piena proprietà	valore diritto usufrutto
A)	Alloggio e cantina	mq. 125,00	0,00	€. 106.000,00	€. 10.600,00
				€. 106.000,00	**€. 10.600,00**

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO

descrizione	perc.	Detrazioni in €.
stato d'uso/manutenzione:	- 5%	- 530,00
vincoli e oneri giuridici:	- 5%	- 530,00
riduzione per stato locativo:	0%	0,00
regolarizzazione difformità edilizie e catastali (cap. 8):		0,00
		- **1.060,00**

Totale decurtazioni: €. 9.540,00

Firmato Da: GIAN CARLO LA VIGNA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 18c31cb306f8b6c5

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia conformità edilizia e impiantistica, per assenza di vizi e immediatezza della vendita giudiziaria:	- 477,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	0,00
Spese di cancellazione trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	0,00
Arrotondamento per difetto:	- 63,00

Valore di vendita giudiziaria del diritto di usufrutto del bene al netto delle decurtazioni e nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 9.000,00**

10. DESCRIZIONE DELLA ZONA E DEL COMPENDIO

Il compendio immobiliare è costituito da più edifici di edilizia residenziale economica popolare, prospicienti la pubblica via interna e dotati di corti pertinenziali. I fabbricati si elevano per diversi piani fuori terra, oltre a sottotetti comuni e seminterrati per cantine di pertinenza e locali tecnici comuni.

L'edificio specifico in cui ricade il bene oggetto della presente stima è suddiviso in tre scale indipendenti, ciascuna servita da impianto elevatore comune. La struttura si sviluppa su sette livelli: il piano rialzato è destinato a residenza e parti comuni (ingresso, atrio, vano scala, vano ascensore e percorsi pedonali) e i sei piani superiori sono ad uso esclusivamente residenziale.

La vasta area esterna, accessibile tramite viali carrai asfaltati, è adibita a parcheggio e verde condominiale, con siepi e piantumazioni ad alto fusto. L'unità abitativa in questione è sita nel blocco identificato dai civici "13-15-17" la cui edificazione come il resto del compendio, risale alla prima metà degli anni '70 de secolo scorso.

Il fabbricato non è dotato di alloggio per custode e non dispone del servizio di portierato.

Il **condominio** presenta in sintesi le seguenti caratteristiche costruttive:
strutture: telaio portante, solai, solette balconi e copertura realizzati in c.a. gettato in opera;
manto di copertura: tegole laterizie e pluviali esterni in metallo con stivaletto terminale in ghisa;
involucro: tamponamenti esterni rivestiti in clinker stile mattone paramano e fasce marcapiano intonacate ai piani superiori, zoccolatura perimetrale in lastre di pietra al piano rialzato;
accessi e finiture comuni: portone d'ingresso in alluminio anodizzato e vetri oscurati; atrio, vano scala e pianerottoli pavimentati in marmo; atrio rivestito con perlinato ligneo; vano scala con pareti tinteggiate; ringhiera in ferro smaltato a disegno semplice con corrimano in legno;
impianti comuni: ascensore singolo con fermo corsa ai soli piani abitativi; videocitofono con elettro serratura per il controllo degli accessi; impianto antincendio a idranti con cassette a parete e lance UNI 45.

Lo stato di conservazione risulta in correnti condizioni manutentive.

L'immobile è ubicato nella zona sud di Torino nel quartiere Mirafiori Sud. L'area a elevata densità residenziale e di tipologia popolare, risulta ben collegata dai mezzi di trasporto pubblico e dotata di servizi primari, strutture collettive e attività commerciali di vicinato.

Per una migliore comprensione di quanto esposto, si rimanda alla documentazione fotografica (allegato 1 foto 1 ÷ 18).

In merito alle caratteristiche e dotazioni interne dell'**alloggio**, si riferisce sinteticamente quanto segue (allegato 1 foto 19 ÷ 62):
accesso: porta in legno tamburato a battente singolo con serratura ordinaria;
pavimentazioni: piastrelle quadrate policrome in graniglia, tipiche del periodo costruttivo; gres porcellanato di livello economico nel bagno e nei balconi;
rivestimenti: ceramica e idropittura nelle zone umide (bagno, antibagno e parete attrezzata cucina); carta da parati nel soggiorno e in due camere; tinteggiatura in cucina, nella restante camera, nel ripostiglio e nell'ingresso/disimpegno;

Firmato Da: GIAN CARLO LA VIGNA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 18c31cb306f8b6c5

infissi esterni: serramenti originari in legno con vetro singolo; tapparelle avvolgibili in pvc con cassonetti a scomparsa;
infissi interni: porte in legno a battente unico con vetri traslucidi centrali, ad eccezione della porta del ripostiglio in pannello pieno;
impianto elettrico: del tipo sottotraccia con frutti a incasso; conformità normativa da verificare;
impianto idrosanitario: bagno finestrato completo di wc, bidet, vasca e attacco lavatrice; antibagno cieco dotato di lavabo a incasso su mobiletto; rubinetterie cromate; acqua calda sanitaria e alimentare prodotta da caldaia autonoma a gas installata nella nicchia superiore del balcone lato cucina; certificazione di conformità da verificare;
impianto riscaldamento: centralizzato condominiale con radiatori in ghisa, completi di valvole termostatiche e contabilizzatori di calore per la gestione autonoma dei consumi.

Lo stato di conservazione interno è in correnti condizioni manutentive.

In merito ai materiali di finitura, impianti e dotazioni interne del seminterrato e della **cantina** di pertinenza (allegato 1 foto 63 ÷ 72), si riferisce sinteticamente quanto segue:

- piano seminterrato: accesso al vano scala da porta in legno a battente unico e pannello pieno; scala con gradini in marmo; corridoio comune pavimentato con battuto di cemento; pareti intonacate a rustico;
- cantina: accesso da porta in metallo a battente unico con serratura ordinaria; pareti finite a intonaco rustico e tinteggiatura; soffitto con laterizi a vista; pavimento in battuto di cemento; impianto elettrico intubato esterno con frutto a parete e punto luce a soffitto.

Lo stato di conservazione interno è in correnti condizioni manutentive.

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

Dagli accertamenti esperiti negli uffici pubblici di competenza, risulta che l'immobile staggito è parte di un fabbricato realizzato ai sensi dell'art. 1 commi 376 ÷ 378 della legge n. 178/2020 sull'edilizia residenziale pubblica convenzionata o agevolata con finanziamento pubblico.

Tuttavia, dall'esame dei documenti acquisiti, non emergono convenzioni edilizie né ulteriori vincoli urbanistici opponibili all'aggiudicatario o ai suoi aventi causa.

Relativamente alla presenza di "*vincoli*", lo scrivente evidenzia quanto riportato nell'atto di provenienza a favore dell'esecutato (allegato 6):

"*…omissis…*

PREMESSO

1) *- che l'ex - Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Torino a norma della convenzione stipulata con la FIAT S.p.A., l'istituto Bancario San Paolo di Torino, la Cassa di Risparmio di Torino e l'Istituto Credito Fondiario del Piemonte e della Valle d'Aosta in data 27 marzo 1970, ha costruito un gruppo di stabili con le caratteristiche dell'edilizia residenziale pubblica;*
2) *- che l'ex - Istituto con bando ha offerto gli alloggi in locazione con patto di futura vendita;*
3) *- che il signor ---- ------- ha presentato domanda ed ha ottenuto in assegnazione e scelto l'alloggio infra descritto, con decorrenza dal 1 settembre 1973;*
4) *- che il signor ---- ------- ha stipulato con l'Istituto il contratto di locazione con patto di futura vendita, in data 9 dicembre 1980, registrato a Torino - Atti Privati - in data 16 dicembre 1980 al n. 24855 con lire 40.300=*
5) *- che il signor ---- ------- avvalendosi della facoltà concessa dall'articolo 15 del contratto di locazione con patto di futura vendita ha chiesto il trasferimento anticipato della proprietà alla scadenza del decimo anno dall'inizio della locazione;*
6) *- che con delibera del Consiglio di Amministrazione dell'Istituto n. 59/600 del 19 febbraio*

Firmato Da: GIAN CARLO LA VIGNA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 18c31cb306f8b6c5

1985 è stato rettificato il secondo comma dell'articolo 15 dei contratti di locazione con patto di futura vendita, rimuovendo i vincoli in esso contenti, per consentire agli assegnatari il riscatto anticipato degli alloggi senza vincoli di tempo, fermo restando il vincolo del divieto di alienazione degli immobili oggetto del presente atto se non siano trascorsi almeno cinque anni dalla stipulazione del presente contratto;

…omissis…

ARTICOLO - 9 - La parte acquirente, inoltre, prende atto che non potrà, ai sensi dell'art. 15 - ultimo comma - del contratto di locazione con patto di futura vendita, di cui in premessa, alienare e trasferire a qualsiasi titolo, anche parzialmente, i locali venduti, se non siano trascorsi almeno cinque anni dalla data di stipulazione del presente contratto.

I contratti di alienazione a qualsiasi titolo stipulati in violazione del divieto di cui sopra sono nulli di pieno diritto.".

---o0o---

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 246/2025 R.G.E.

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA

quota 1/1 del diritto di piena proprietà

A) Comune di Torino, via Domenico Coggiola n. 14/A:

1) al piano terreno (1° f.t.) con accesso dall'area di manovra interna comune: **autorimessa** privata distinta con il numero "1 (uno)" nella pianta del relativo piano contenuta nella planimetria generale del fabbricato inserta al regolamento di condominio allegato con la lettera "A" all'atto di deposito rogito notaio Carmelo Ceraolo del 14.03.1986, rep. 46785 - racc. 3101, trascritto a Torino 1 il 03.04.1986 ai nn. Rg. 10562 - Rp. 8072.

   Coerenze generali da nord in senso orario: autorimessa "2", area esterna comune verso via Coggiola, area di manovra a due lati, salvo altre.

   A seguito delle variazioni d'ufficio per "*bonifica identificativo catastale*" e "*inserimento in visura dei dati di superficie*", l'unità immobiliare pignorata, già identificata con il foglio 114 particella 12 subalterno 1, è attualmente censita al catasto fabbricati di Torino con il foglio **1481** particella **78** subalterno **1** (via Coggiola Domenico n. 14, piano T, zona censuaria 3, categoria C/6, classe 6, consistenza mq. 13, superficie catastale mq. 13, rendita catastale €. 94,67) e volturata a "---- ------- *nato a* -------- *il* --.--.---- *cod. fis.*: --- --- ----- ---- -, *proprietà 1/1*" (allegato 12).

Consistenza, distribuzione interna dei vani e coerenze, sono riportate anche nella planimetria indicativa dello stato attuale (allegato 13).

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE

Consistenza commerciale complessiva dell'unità immobiliare:	**14,00 m²**
Consistenza commerciale complessiva degli accessori:	**0,00 m²**
Valore di **mercato** del bene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 11.000,00**
Valore di **vendita giudiziaria** del bene nel medesimo stato di fatto e di diritto:	**€. 10.000,00**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

Firmato Da: GIAN CARLO LA VIGNA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 18c31cb306f8b6c5

Dalla dichiarazione dell'agenzia delle entrate di Torino 1 del 07.07.2025, non risulta che il bene in questione sia attualmente oggetto di scritture private in corso di validità, stipulate e registrate a favore di terzi (allegato 14). Da ulteriori controlli compiuti al medesimo ufficio, si è accertato che il contratto di locazione riportato in visura, registrato il 23.03.2023 e cessato il 12.10.2023, aveva ad oggetto un altro immobile. In sede di sopralluogo si è riscontrato che l'autorimessa, pur libera da veicoli e altri oggetti, era comunque nella disponibilità del figlio dell'esecutato, detentore delle chiavi. Nella determinazione del richiesto valore attuale di mercato della massa pignorata, lo scrivente terrà in debito conto l'incidenza generata dal sopracitato stato occupazionale riservandosi comunque sull'esistenza di eventuali titoli o pattuizioni posti in essere senza la prevista formalizzazione nei pubblici uffici di competenza.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Le visure eseguite alla conservatoria dei registri immobiliari di Torino 1 il 28.02.2026, aggiornate al 28.02.2026, evidenziano le sottostanti formalità pregiudizievoli gravanti sul bene in questione indicate ai punti 4.2, la cui cancellazione sarà a cura della procedura ma con i seguenti oneri ad esclusivo carico dell'aggiudicatario:

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

L'importo complessivo sarà determinato dai competenti uffici della suddetta conservatoria in funzione del prezzo di aggiudicazione, della tipologia e del numero di formalità da cancellare, delle nuove imposte in vigore al momento del trasferimento.

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna.

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: l'area sulla quale insiste il bene pignorato non è gravata da diritti di censo, livello o usi civici a favore di terzi.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: nessuna.

Sul bene pignorato non gravano particolari diritti reali, vincoli o oneri, formalizzati a favore di terzi e rimanenti a carico dell'acquirente (ivi compresi quelli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria degli stessi o connessi con il loro carattere storico-artistico), fatta eccezione per le ragioni, i diritti e le accessioni che al suddetto competono sull'area e sulle parti del fabbricato che per legge, uso e destinazione sono da ritenersi comuni per legge.

Il condominio autorimesse di via Domenico Coggiola nn. 14-16 è disciplinato dal regolamento contrattuale allegato con la lettera "A" all'atto di deposito rogito notaio Carmelo Ceraolo (coadiutore temporaneo del notaio Roberto De Leo) del 14.03.1986, rep. 46785 - racc. 3101, trascritto a Torino 1 il 03.04.1986 ai nn. Rg. 10562 - Rp. 8072; il regolamento non prevede particolari vincoli di destinazione d'uso o limitazioni all'utilizzo del bene pignorato ad eccezione di quanto segue (allegato 15):

"ARTICOLO 3° - DIVIETI ED OBBLIGHI

a) …omissis… b) …omissis… c) …omissis…

d) è vietato fare deposito di materiali infiammabili o che provochino esalazioni nocive che contrastino con le leggi vigenti o con le norme in vigore dei VVFF e delle autorità competenti.

e) …omissis…".

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

Firmato Da: GIAN CARLO LA VIGNA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 18c31cb306f8b6c5

4.2.1. **Iscrizioni da cancellare**:

1. ipoteca giudiziale iscritta il 23.10.2023 ai nn. Rg. 43843 - Rp. 6166:
   iscrizione totale: €. 35.000,00;
   favore: ---------- ------- -.-. -------- --- -----;
   contro: ---- -------;
   cancellazione limitata al bene in questione: foglio 1481, particella 78, subalterno 1.

4.2.2. **Trascrizioni da cancellare**:

1. pignoramento immobiliare trascritto il 09.04.2025 ai nn. Rg. 14971 - Rp. 11299:
   favore: ---------- ------- -.-. -------- --- -----;
   contro: ---- -------;
   cancellazione limitata al bene in questione: foglio 1481, particella 78, subalterno 1.

4.2.3. Trascrizioni da non cancellare: nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

5.1. SPESE CONDOMINIALI

Spese ordinarie annue gestione condominiale 2025:	€.	93,09
Spese ordinarie condominiali scadute nel biennio precedente:	€.	185,88
Spese straordinarie condominiali scadute nel biennio precedente:	€.	0,00

Come previsto dalle disposizioni d'attuazione del codice civile (art. 63 c. 4), l'aggiudicatario è comunque responsabile in solido con l'esecutato delle spese insolute condominiali ordinarie e straordinarie, riferite all'annualità gestionale in corso (non solare) e a quella precedente, rispetto alla data di trasferimento della proprietà in suo favore. È consigliabile che l'interessato verifichi preliminarmente lo stato del debito in prossimità della data dell'asta così da quantificare le reali spese a carico dei beni esecutati nel periodo di competenza legale (amministrazione: "*Studio ------- -.-.-., --- ---------- n. -- ------, tel.:* [redacted]).

5.2. PROCEDIMENTI GIUDIZIARI

L'immobile non risulta gravato da ulteriori vertenze giudiziarie, oltre a quella per cui si procede.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1. PROPRIETA' ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO

Con riferimento alla continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente il pignoramento (10.04.2005 ÷ 09.04.2025), si riportano di seguito i soggetti titolari e i relativi titoli di provenienza del bene:

1) atto di c/v notaio Carmelo Ceraolo (coadiutore temporaneo del notaio Roberto De Luca) del 19.03.1986, rep. 46880 - racc. 3115, trascritto a Torino 1 il 07.04.1986 ai nn. Rg. 10812 - Rp. 8230 (allegato 16):
   la società "[redacted]." con sede a Torino (cod. fis.: [redacted]) vendeva a ---- ------- nato a -------- il --.--.---- (cod. fis.: --- --- ----- ---- -) e a ------ ---- nata a ------ il --.--.---- (cod. fis.: --- --- ----- ---- -), coniugi in regime di comunione legale dei beni, l'intera piena proprietà del bene esecutato (primi proprietari per atto tra vivi anteriore al ventennio);

2) decesso di ------ ---- avvenuto a Torino il 20.08.2022
   successione legittima registrata a Torino al n. 303312 vol. 88888
   trascritta a Torino 1 il 01.08.2023 ai nn. Rg. 34490 - Rp. 26821
   rettificata da
   successione legittima registrata a Torino al n. 435361 vol. 88888
   trascritta a Torino 1 il 06.11.2023 ai nn. Rg. 46024 - Rp. 35727
   accettazione tacita d'eredità trascritta a Torino 1 il 04.06.2025 ai nn. Rg. 24135 - Rp. 18247:

Firmato Da: GIAN CARLO LA VIGNA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 18c31cb306f8b6c5

per l'assenza di disposizioni testamentarie e la contestuale rinuncia del figlio, la quota di 1/2 della piena proprietà è stata devoluta al coniuge superstite ---- -------, determinando in capo a quest'ultimo il consolidamento dell'intera piena proprietà.

6.2. PRIMO TITOLO DI ACQUISTO ANTERIORE AL VENTENNIO

Il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al ventennio è il suddetto atto di c/v notaio Carmelo Ceraolo (coadiutore temporaneo del notaio Roberto De Luca) del 19.03.1986, rep. 46880 - racc. 3115, trascritto a Torino 1 il 07.04.1986 ai nn. Rg. 10812 - Rp. 8230.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

7.1. PRATICHE EDILIZIE

Dagli accertamenti compiuti in archivio edilizio è emerso che la costruzione e l'occupazione del basso fabbricato comprendente il bene staggito, sono state autorizzate dai seguenti titoli:

1. concessione edilizia 749 del 25.07.1984 per "*costruzione fabbricato uso box*" (allegato 17);
2. concessione edilizia 104 del 27.01.1986 per "*varianti in corso d'opera*" (allegato 18);
3. licenza di occupazione 121 del 10.11.1986 (allegato 19).

Attualmente il bene non è oggetto di lavori in corso d'opera o istanze di condono da definire.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA

Ai sensi dell'articolo 30 comma 2 del D.P.R. 06.06.2001 n. 380 non viene richiesto il certificato di destinazione urbanistica (C.D.U.) dell'area sulla quale ricade l'immobile pignorato, essendo questo entrostante a terreno già edificato a condominio e della superficie minore di mq. 5000.

Dall'esame della cartografia e delle norme tecniche di attuazione (N.T.A.) del vigente P.R.G.C. risulta che lo stesso ricade in "*Zona Urbana Consolidata Residenziale Mista*" (art. 12 N.T.A.), area normativa "*Residenza R1* " (art. 8 N.T.A.) nelle quali i principali interventi edilizi applicabili al bene esecutato sono la "*manutenzione ordinaria e straordinaria*" (art. 4 NTA). Dalla lettura della tavola "*Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità alla utilizzazione urbanistica*" approvata con la variante strutturale n. 100 al P.R.G.C. (variante geologica) risulta invece che l'area sulla quale sorge il compendio ricade in "*Parte Piana: Classe di stabilità I(P)*".

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA

Dal confronto di massima tra stato attuale e stato edilizio assentito (allegati 11, 13, 17, 18), nella autorimessa, per quanto potuto visionare, non si segnalano particolari difformità edilizie.

Fermo restando l'obbligo a carico dell'aggiudicatario di un più accurato rilievo metrico del bene e delle verifiche dimensionali dello stato di fatto di quest'ultimo con le tolleranze previste dal c.d. "*decreto Salva Casa*", resteranno a suo esclusivo carico gli oneri e le spese derivanti da eventuali ulteriori difformità non rilevate nella presente sede, qualora realizzate in epoca successiva al sopralluogo, ovvero emergenti da futuri rilievi metrici di maggior dettaglio o dal raffronto con documentazione d'archivio resa disponibile dagli uffici competenti solo dopo il deposito della presente relazione. Si precisa, infine, che la verifica di conformità qui esposta è limitata esclusivamente al bene pignorato descritto al precedente punto A). Quanto sopra è stato tenuto in debito conto per la determinazione del più probabile valore attuale di mercato della quota pignorata.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE

La rappresentazione grafica dell'unità immobiliare indicata nella planimetria catastale in atti corrisponde sostanzialmente allo stato di fatto accertato e allo stato edilizio assentito.

8.3. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Data la natura dell'immobile, non sussiste l'obbligo di redazione dell'A.P.E..

Firmato Da: GIAN CARLO LA VIGNA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 18c31cb306f8b6c5

9. VALORE DI LIBERO MERCATO E DI VENDITA GIUDIZIARIA

9.1 SUPERFICIE COMMERCIALE INDICATIVA

La superficie commerciale del bene pignorato, rilevata graficamente dalla scheda catastale e ridotta alle percentuali normalmente utilizzate in sede di trattativa commerciale, risulta di circa 14,00 mq. (di cui quasi 13 calpestabili), così come qui di seguito computata:

descrizione	**consistenza mq.**		**indice %**		**commerciale mq.**
Autorimessa privata:	13,59	x	100%	=	13,59
arrotondamento:	0,41	x	100%	=	0,41
Totale:	14,00				**14,00**

9.2 VALORE DI MERCATO

Procedimento di stima: *comparativo monoparametrico in base al prezzo medio*.

La stima del più probabile valore attuale di mercato tiene conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche del compendio e del bene pignorato (zona di ubicazione, vetustà, caratteristiche tipologiche e costruttive, stato di manutenzione generale, altezza di piano, consistenza e sezione geometrica della superficie, qualità dei materiali di finitura e degli impianti tecnologici) del corrente stato occupazionale, dei vincoli condominiali, dell'assenza di abusi edilizi, dell'attuale stato interno accertato, dell'esito degli accertamenti compiuti nei pubblici uffici e dell'attuale andamento del mercato di beni simili riscontrabili in zona.

Le quotazioni territoriali di O.M.I. prevedono per la tipologia di bene in questione in "*stato conservativo normale*", i seguenti valori per unità di superfice commerciale:

- O.M.I. dell'agenzia delle entrate per "*box*": €. 620,00 ÷ €. 920,00.

In linea con le suddette quotazioni ufficiali, si fissa in €./mq. 750,00 il valore unitario con il quale moltiplicare la superficie commerciale. Applicando il metodo di stima analitico e un criterio prudenziale, il più probabile valore attuale di mercato del bene pignorato risulta il seguente (netto e arrotondato):

Valore superficie principale: €./mq. 750,00 x mq. 14 = €. 10.500,00

arrotondamento per eccesso: €. 500,00

Valore di mercato quota 1/1 piena proprietà al netto degli aggiustamenti: **€. 11.000,00**.

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

9.3 VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA

RIEPILOGO DELLA VALUTAZIONE DI MERCATO

ID	**descrizione**	**consistenza**	**cons. accessori**	**valore intero**	**valore diritto**
A)	Autorimessa privata	mq. 14,00	0,00	€. 10.500,00	€. 11.000,00
				€. 10.500,00	**€. 11.000,00**

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO

descrizione		**Detrazioni in €.**
stato d'uso/manutenzione:	- 1%	- 110,00
vincoli e oneri giuridici:	- 1%	- 110,00
riduzione per stato locativo:	0%	0,00

Firmato Da: GIAN CARLO LA VIGNA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 18c31cb306f8b6c5

regolarizzazione difformità edilizie e catastali (cap. 8):	0,00
	- **220,00**

Valore di mercato del bene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 10.780,00

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia conformità edilizia e impiantistica, per assenza di vizi e immediatezza della vendita giudiziaria:	- 539,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	0,00
Spese di cancellazione trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	0,00
Arrotondamento per difetto:	- 241,00

Valore di vendita giudiziaria del bene al netto delle decurtazioni e nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 10.000,00**

10. DESCRIZIONE DELLA ZONA E DEL COMPENDIO

In merito a materiali di finitura, impianti e dotazioni interne del basso fabbricato e **autorimessa privata** (allegato 11 foto 1 ÷ 14), si riferisce in sintesi quanto segue:

- basso fabbricato: realizzato a un piano fuori terra e uno interrato con struttura portante in c.a. gettato in opera; copertura con soletta piana impermeabilizzata; tamponamenti in muratura ordinaria rivestiti con mattone paramano; area esterna comune recintata; accessi esterni da distinti cancelli carrai scorrevoli automatizzati dotati di segnalatori lampeggianti, contraddistinti rispettivamente dai civici 14/A e 14/B; accesso al piano terreno da portone carraio scorrevole automatizzato in ferro e vetri traslucidi, dotato di lampeggiante; pareti grezze; aree di manovra in battuto di cemento; impianto elettrico temporizzato, intubato esterno con frutti a parete e punti luce a soffitto; impianto antincendio costituito da cassette per idranti a muro e estintori mobili;
- autorimessa privata: basculante non motorizzato; superfici intonacate a rustico; pavimento in battuto di cemento; assenza di impianti tecnologici privati. Date le modeste dimensioni interne, l'autorimessa è indicata per il ricovero di automezzi di piccole/medie dimensioni.

Lo stato di conservazione risulta in correnti condizioni manutentive.

L'immobile è ubicato nella zona sud di Torino, nel quartiere di Mirafiori Sud.

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

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

****

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

Torino, lì **07.04.2026**

L'Esperto

geom. Gian Carlo La Vigna

Firmato Da: GIAN CARLO LA VIGNA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 18c31cb306f8b6c5