



TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO

Sezione Esecuzioni Immobiliari



ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE

N. 525/2024



PROCEDURA PROMOSSA DA

AAA

DEBITORI

BBB



GIUDICE

DOTT.SA SIMONA GAMBACORTA

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA



TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO
ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE n. 525/2024 R.G.E.
LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA

A

Nel comune di Torino, facente parte del comprensorio immobiliare in corso Svizzera n.185 denominato "Piero della Francesca", costituito da otto fabbricati e più precisamente nel "fabbricato 7", **al piano secondo a quota metri +0,00 (catastalmente piano terra, un posto auto distinto con il numero arabo "7335"**

fra le coerenze: area di manovra, posto auto "7334" ed area comune a due lati.

Identificazione catastale:

1. Catasto Fabbricati - **Foglio 1155 Particella 5 Subalterno 1544**, categoria C/6, classe 1, consistenza 11 mq, rendita € 83,51, indirizzo catastale: Corso Svizzera n.85 interno 7 piano T.
Intestato: ***BBB***- diritto di proprietà per 1/1

Derivante da:

- costituita dalla soppressione della particella Foglio **53** Particella **321** Subalterno **1631** costituita dalla soppressione della particella ceu sez fgl 53 pla 321 sub 1631 Partita: 231467 per allineamento mappe dal 29/08/2014
- Variazione del 29/08/2014 Pratica n. TO0289629 in atti dal 29/08/2014 bonifica identificativo CATASTALE (n. 225512.1/2014)
- costituzione del 09/03/1990 in atti dal 06/06/1996 F.O. N.992/96 (n. 3066/1990)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE

Consistenza commerciale complessiva unità principali: 11,00 m²

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 2.000,00

Valore di vendita giudiziaria degli immobili corpo unico nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano: **€. 2.000,00**

Data della valutazione: 10.01.2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

L'accesso a un'immobile è avvenuto in data 27/09/2024 unitamente al custode Dott. Gian Franco Buri: nessuno si è presentato per parte eseguita ed è stato lasciato avviso alla parte eseguita con affissione sulla porta del bene pignorato (il posto auto è stato trasformato a tutti gli effetti in un box auto).

Con autorizzazione del Giudice al custode in data 04/10/2024, è stato fatto accesso forzoso in data 23/10/2024 in assenza di parte eseguita, procedendo alla sostituzione della serratura in mani del custode nominato.

La ricerca di relativi contratti di locazione, richiesta ai competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate,



ha dato esito negativo.



4. VICOLI E ONERI GIURIDICI

In base al certificato ipotecario agli atti, si rilevano le formalità di seguito elencate.

Le formalità colpiscono il bene oggetto di pignoramento totalmente. Le cancellazioni saranno effettuate a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario.

Oneri di cancellazione quantificati, in via esclusivamente indicativa e non esaustiva, come segue: per la trascrizione del pignoramento € 200,00 di imposta ipotecaria a cui aggiungere € 59,00 di imposta di bollo e € 35,00 taxa ipotecaria, per un totale € 294,00 cadauna. Per l'iscrizione di ipoteche volontarie da mutuo di una banca il costo è di € 35,00 taxa ipotecaria.

Per le ipoteche giudiziarie e legali sarà necessario sostenere delle imposte, delle tasse e il compenso del notaio per la prestazione erogata. Poiché l'ipoteca possa essere cancellata, i costi da sostenere sono di 94€ di oneri di cancelleria a cui aggiungere lo 0,5% dell'importo del debito.



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

4.1.1 DOMANDE GIUDIZIALI O ALTRE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI:

- **Iscrizione ipoteca giudiziale ai nn.5103/846 del 10/02/2022**

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Torino del 20/04/2021 n. rep. 3124/2021 capitale € 57.100,00

A favore di *CCC*, domicilio ipotecario eletto in Torino Corso Tassoni n.73 Avv. Alessandro Lazzari

Contro *BBB* per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

4.1.2 CONVENZIONI MATRIMONIALI E PROV. D'ASSEGNAZIONE CASA CONIUGALE: -

4.1.3 ATTI DI ASSERVIMENTO URBANISTICO: -

4.1.4 ALTRE LIMITAZIONI D'USO: -



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

4.2.1 ISCRIZIONI: -

4.2.2 PIGNORAMENTI E SENTENZE DI FALLIMENTO:

- **Pignoramento Immobiliare trascritto ai nn. 33521/26248 in data 02/08/2024** nascente da atto giudiziario dell'Ufficiale Giudiziario di Torino del 17/06/2024, repertorio n. 13646/2024

A favore di *AAA*

Contro *BBB* per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

4.2.3 ALTRE TRASCRIZIONI: NESSUNA

4.2.4 ALTRE LIMITAZIONI D'USO: NESSUNA



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Le spese annuali dell'immobile a consuntivo 2023, relative al condominio e al comprensorio, sono state così comunicate:

Condominio Fabbricato 7: € 94,35 anno

Comprensorio: € 108,05 anno

Sono state comunicate spese a debito con i seguenti importi:



ASTE
GIUDIZIARIE®

Condominio Fabbricato 7

a consuntivo 2023: € 1.706,15

+ preventivo 2024: € 51,05

+ spese straordinarie: € 33,44

totale € 1.790,64

Compensorio

a consuntivo 2023: € 569,16

+ preventivo 2024: € 134,27

totale € 703,43

Sono state comunicate **spese straordinarie** relative al Fabbricato 7 per € 33,44.

L'aggiudicatario sarà responsabile delle sole spese condominiali insolute relativa all'annualità (di gestione, non solare) in corso e a quella precedente rispetto alla data di trasferimento della proprietà dell'immobile in suo favore.

Regolamento di condominio:

- 1- Regolamento del compensorio, statuito con verbale ricevuto dal notaio Antonietta Russo, coadiutore temporaneo del notaio Oscar Ghione in data 20/01/1978 repertorio n. 44408, registrato a Torino il giorno 08/02/1978 al numero 1372, modificato dal regolamento integrativo-definitivo depositato con verbale ricevuto dal notaio Oscar Ghione in data 30/12/1987 repertorio n. 77480, registrato a Torino il 19/01/1988 al numero 2971;

Regolamento che stabilisce le norme del complesso Compensorio Pier della Francesca, i rapporti tra i fabbricati che lo costituiscono, le norme che regolamentano gli accessi e le recinzioni, le aree comune, le servitù e limitazioni, le spese di manutenzione, il decoro, tutti gli impianti comuni, le modalità di esercizio delle attività che si svolgono all'interno dei fabbricati, la gestione delle strade interne di scorrimento, il servizio di guardia e portineria, giardini, raccolta rifiuti solidi, pulizia. All'art. 18 sono elencati tutti i divieti a carico dei proprietari delle singole unità immobiliari tra i quali all'ultimo capoverso: Divieto di recintare i posti macchina o posti moto,...., e di depositarvi materiali od oggetti anche non voluminosi

- 2- - Regolamento di condominio dell'edificio "Fabbricato 7" quale statuito con verbale ricevuto dal notaio Oscar Ghione in data 19/12/1989 repertorio n. 86510, registrato a Torino il 505/01/1990 al numero 890;

Regolamento che stabilisce le norme del fabbricato destinato a ricovero prevalente di autoveicoli. I posti macchina sono espressamente esclusi dai beni compensoriali e/o condominiali e non costituiscono pertinenza di alcuna unità immobiliare del complesso.

Il lotto condominiale n.7335 (n.17bis) consta 1,370 di millesimi generali – 1,232 millesimi per scale e ascensori – 1,046 millesimi di solaio di copertura.

Vincoli derivanti da usi civici, censo o livello: non riscontrati (ricerche effettuate presso la banca dati Regionale "Usi civici Regione Piemonte" e il Commissariato degli Usi Civici).

Diritti reali: non sussistono comproprietari non eseguiti o atti trascritti che abbiano ad oggetto la costituzione di diritti reali di godimento sugli immobili pignorati (es. usufrutto, diritto di abitazione, servitù, nuda proprietà, diritto di superficie, servitù prediali apparenti, ecc.).

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

In base alla certificazione notarile presente agli atti, basata su ricerche attuate presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Torino – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino I, si rilevano i seguenti passaggi di proprietà.

6.1 ATTUALE PROPRIETARIO:

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

BBB – diritto di proprietà per 1/1.

Gli amministratori della società, da visura camerale, sono

DATI OSCURATI

DATI OSCURATI

6.2 PRECEDENTI PROPRIETARI:

- **Trascrizione ai nn. 2621/1944 del 22/01/2020**

Atto di compravendita a rogito Notaio Beligni Sandra n.rep. 47675/27394 del 30/12/2019

A favore di *BBB* per la quota di proprietà 1/1

Contro di *DDD* per il diritto di proprietà per la quota 1/1

- **Trascrizione ai nn. 5559/3792 del 14/02/2017**

Atto di compravendita a rogito Notaio Piglione Francesco n.rep. 79536/47591 del 30/01/2017

A favore di *DDD* per il diritto di proprietà per la quota 1/1

Contro di *EEE*

- **Trascrizione ai nn. 45458/28364 del 08/10/2004**

Atto di compravendita a rogito Notaio Tomaselli Giuseppe n.rep. 439160/17417 del 15/09/2004

A favore di *EEE*

Contro *FFF* per il diritto di proprietà per la quota 1/1

Trasferimento di n.6 immobili oltre l'immobile pignorato (imm.4).

- **Trascrizione ai nn. 30937/19415 del 25/06/2004**

Decreto di trasferimento immobili – atto giudiziario del Tribunale di Torino n.rep. 274/99

A favore di *FFF* per il diritto di proprietà per la quota 1/1

Contro *GGG*

Trasferimento di n.46 immobili oltre l'immobile pignorato (imm.45).

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

Dalla ricerca condotta presso l'Archivio Edilizio del Comune di Torino delle pratiche definite e valide, sono emerse le seguenti autorizzazioni edilizie:

7.1 PRATICHE EDILIZIE:

Per la costruzione del complesso, compendiante l'unità immobiliare, si riscontra:

- licenza edilizia n. 1138/1971 in data 17/09/1971 e successive sue varianti

licenza edilizia in varianten. 235 in data 22 /01/1973;

licenza edilizia in variante n. 752 in data 9/07/1975,

concessione in variante n. 791 in data 13/07/1977

licenza edilizia in variante n. 408 in data 12 /02/1982

concessione edilizia in variante n. 1187 in data 19 /08/1982

concessione edilizia in variante n. 895 in data 7 /11/1983

e n. 2239 in data 26/06/1984;

- concessione edilizia n. 659 in data 13/12/1988;

- autorizzazione edilizia n. 1546 bis del 15/10/1990 – pratica 1990-1-03023;

- dall'atto di acquisto si riscontra la citazione dell'autorizzazione all'usabilità in data 18/02/1993 protocollo n. 83/02/90; nonostante l'accurata ricerca in archivio non è emerso tale titolo.

7.2 SITUAZIONE URBANISTICA:

Il PRGC classifica l'area in Zona Urbana Consolidata Residenziale Mista 1.00 – Aree per il terziario: Indice di edificabilità fondiario (I.F.): 1.0 - mq/mq

I tipi di intervento consentiti sono tutti fino alla sostituzione edilizia.

Classe di pericolosità geologica: Parte Piana: Classe di stabilità IIIb2(P) area inondabile: l'area è infatti compresa nei limiti dell'area soggetta all'onda di piena della Dora per collasso dei bacini artificiali (vedasi allegati tecnici alla variante strutturale n. 100 al P.R.G.C.)

8. GIUDIZIO DI CONFORMITA'

8.1 CONFORMITÀ EDILIZIA¹:

L'unità immobiliare oggetto della perizia risulta **difforme** rispetto all'ultimo elaborato grafico depositato con l'autorizzazione edilizia n. 1546 bis del 15/10/1990 – pratica 1990-1-03023;

Rispetto al progetto depositato l'unità immobiliare presenta una chiusura perimetrale, con l'inclusione di una porzione di area condominiale adiacente alla rampa: la chiusura ha modificato il posto auto in autorimessa privata.

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

Le difformità menzionate potranno essere sanate demolendo totalmente le pareti di contorno e gli impianti che creano la chiusura menzionata.

Costi di regolarizzazione: opere edili di demolizione delle pareti prefabbricate, spese di trasporto in discarica € 500,00.

Pratica edilizia - oneri professionali: € 0,00

Opere edili - € 0,00

¹ Si fa presente che gli importi stimati debbano intendersi in via puramente indicativa, non vincolanti per lo scrivente e con tutte le riserve del caso, con possibilità di variazione in modo non preventivabile. Resta inteso che sarà a totale ed esclusiva cura dell'aggiudicatario, adempiere a qualsiasi onere che verrà eventualmente posto a carico degli immobili pignorati da parte dei competenti uffici pubblici. La verifica della regolarità o conformità edilizia è condotta sull'accertamento che interessa la costruzione in aderenza ai progetti edilizi. Le irregolarità così dette minori, di carattere prevalentemente dimensionale o di forma che coinvolgono l'intero fabbricato condominiale, non costituiscono un serio pregiudizio per la trasferibilità dell'immobile laddove dette irregolarità rientrino nelle tolleranze di legge previste (Deliberazione della Giunta Regionale 14 gennaio 2022, n. 2-4519).

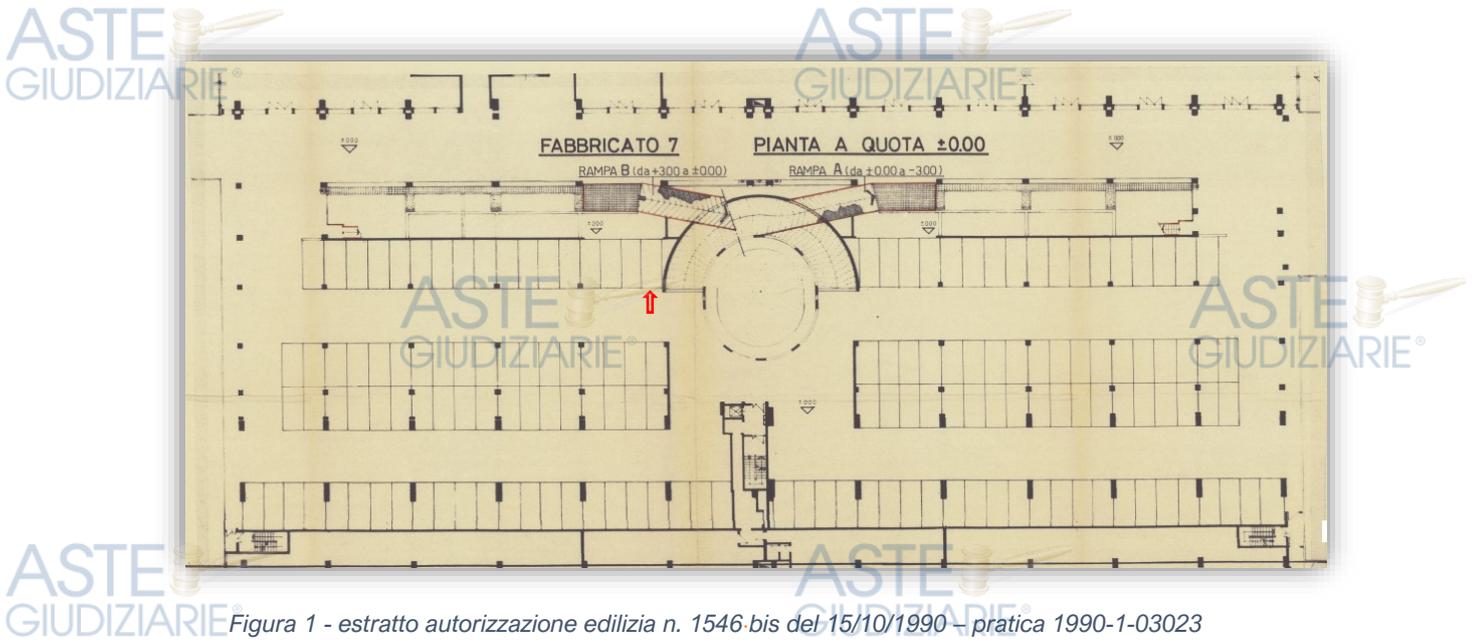


Figura 1 - estratto autorizzazione edilizia n. 1546-bis del 15/10/1990 - pratica 1990-1-03023

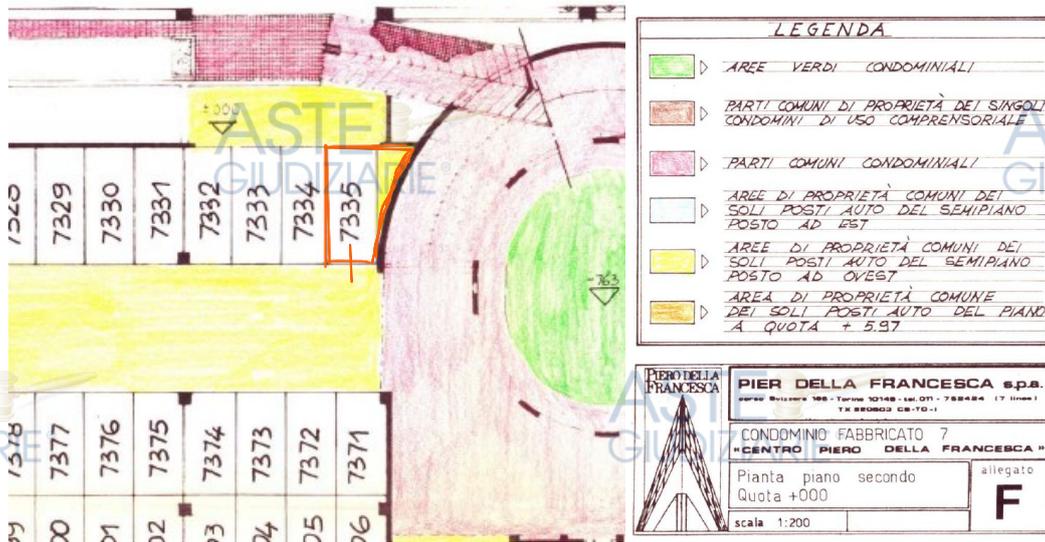


Figura 2 - porzione di area condominiale inglobata nella chiusura

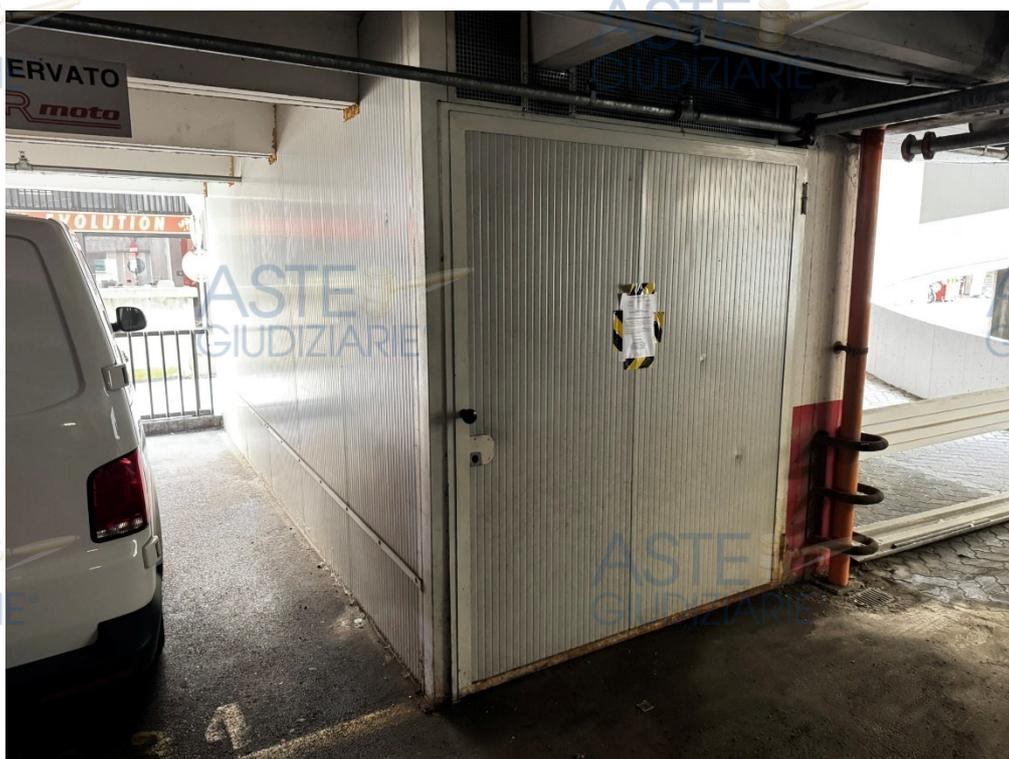


Figura 3 - immobile chiuso

8.2 CONFORMITÀ CATASTALE:

La planimetria catastale identifica correttamente l'immobile oggetto di stima.

A seguito della rimozione delle pareti a chiusura costruite senza titolo, non occorrerà procedere ad aggiornamento.

L'unità immobiliare risulta non conforme, ma regolarizzabile.

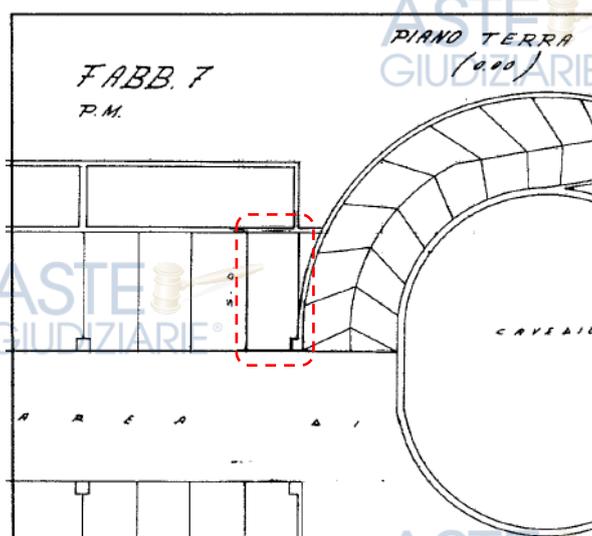


Figura 4 -estratto planimetria catastale

Costi di regolarizzazione:

- variazione catastale: € 0,00



- diritti di segreteria: € 0,00 per ogni unità immobiliare

8.2. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

SUSSISTENZA DEI 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.

L'immobile non rientra nella casistica di applicabilità della legge di bilancio.



BENE IN TORINO, CORSO SVIZZERA N. 185

POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO A

Nel comune di Torino, facente parte del comprensorio immobiliare in corso Svizzera n.185 denominato "Piero della Francesca", costituito da otto fabbricati e più precisamente nel "fabbricato 7", al piano secondo a quota metri +0,00 (catastalmente piano terra, un posto auto distinto con il numero arabo "7335"

fra le coerenze: area di manovra, posto auto "7334" ed area comune a due lati.

Identificazione catastale:

2. Catasto Fabbricati - **Foglio 1155 Particella 5 Subalterno 1544**, categoria C/6, classe 1, consistenza 11 mq, rendita € 83,51, indirizzo catastale: Corso Svizzera n.85 interno 7 piano T.

Intestato: *BBB* - diritto di proprietà per 1/1

Derivante da:

- costituita dalla soppressione della particella Foglio **53 Particella 321 Subalterno 1631** costituita dalla soppressione della particella ceu sez fgl 53 pla 321 sub 1631 Partita: 231467 per allineamento mappe dal 29/08/2014
- Variazione del 29/08/2014 Pratica n. TO0289629 in atti dal 29/08/2014 bonifica identificativo CATASTALE (n. 225512.1/2014)
- costituzione del 09/03/1990 in atti dal 06/06/1996 F.O. N.992/96 (n. 3066/1990)

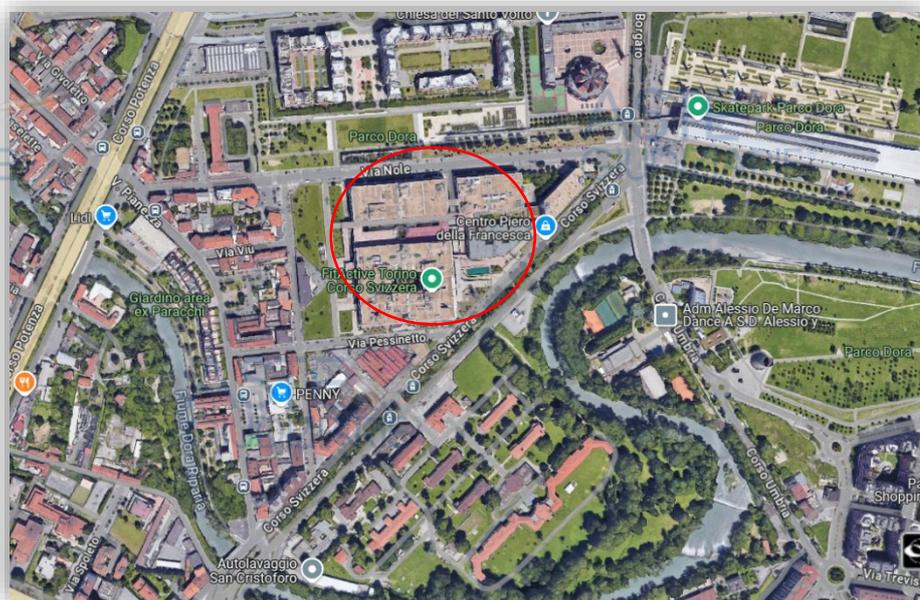


Figura 5 - individuazione dell'area

DESCRIZIONE DELLA ZONA

L'unità immobiliare oggetto di perizia è ricompresa nel complesso edilizio denominato "Centro Piero della Francesca" sito nel Comune di Torino ubicato tra il Corso Svizzera, Via Pessinetto, Via

ASTE
GIUDIZIARIE®

Balangero e Via Nole.

Il complesso edilizio è costituito da sette fabbricati con destinazione prevalentemente business e ospita uffici, imprese, settore terziario, servizi ristoro e spazi dedicati all'Università di Torino. Nello stesso complesso sono presenti anche porzioni abitative.

Il centro nasce alla fine degli anni '70 su progetto dell'Architetto Gabriele Manfredi e le principali caratteristiche e finiture risultano tipiche dell'epoca di fabbricazione.

È inglobato nel progetto di trasformazione urbanistica della Città di Torino, denominato "SPINA 3", il quale prevede la riqualificazione di vaste aree lasciate libere dagli insediamenti industriali ubicate nelle circostanze.

Il complesso, stante l'epoca di costruzione, si presenta in discrete condizioni di manutenzione, con caratteristiche e finiture tipiche del periodo di fabbricazione.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'accesso all'unità in valutazione, poste nel fabbricato numero 7, piano terra, avviene tramite la rampa di accesso dal civico numero 185 di Corso Svizzera.

ASTE
GIUDIZIARIE®

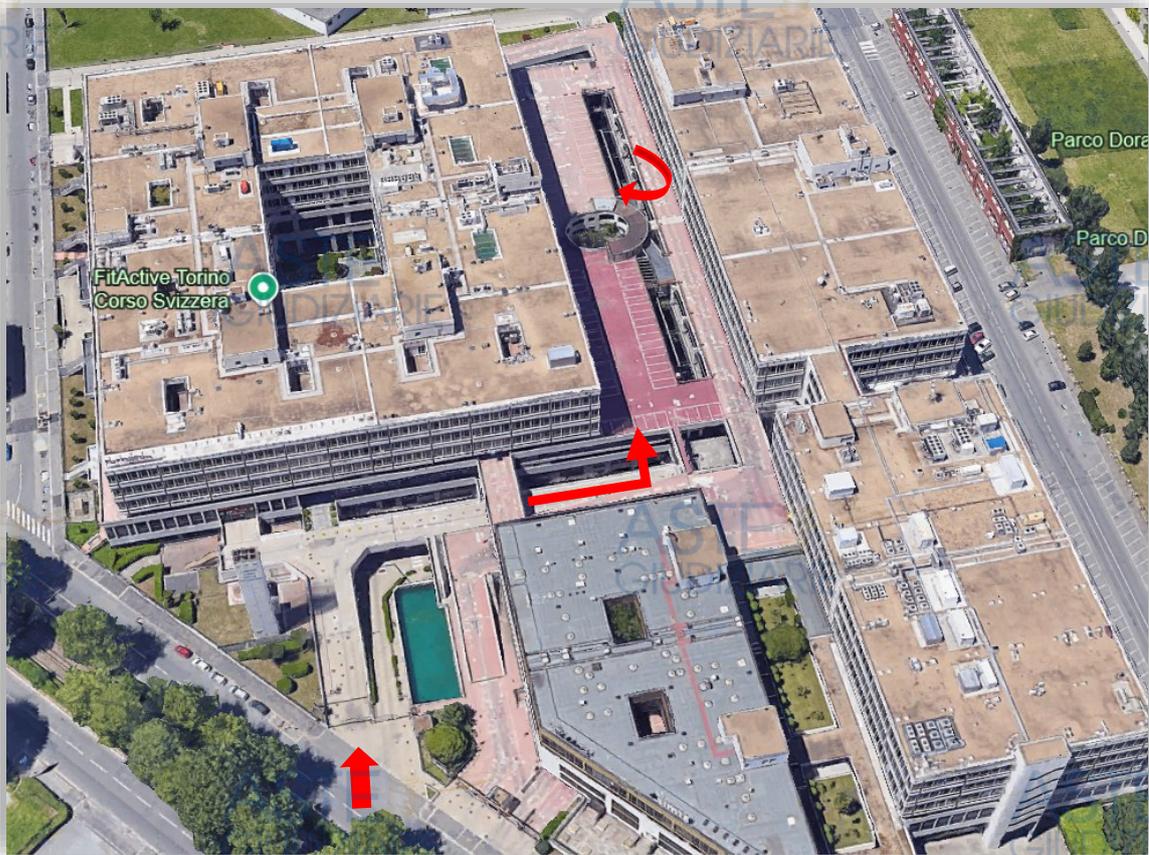


Figura 6 - Individuazione ingresso e fabbricato 7

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

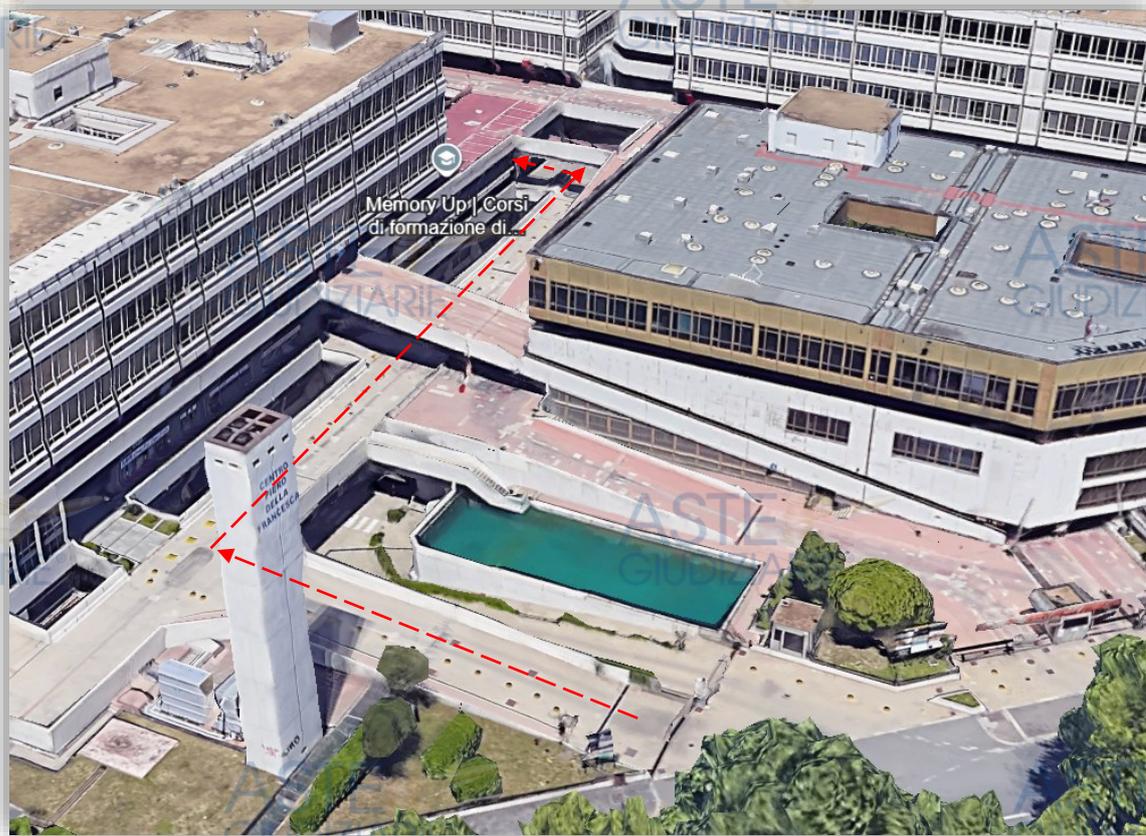


Figura 7 percorso di accesso

Il posto auto è comodamente raggiungibile dalle rampe e corsie di accesso e di manovra.

L'immobile ha una consistenza di circa 11mq ed è delimitato da segnaletica orizzontale al quale è stata sovrapposta una struttura a chiusura.

Le pareti laterali sono costituite da pannelli modulari prefabbricati in materiale plastico e lamiera metallica. Gli elementi sono fissati tramite bulloneria ai pilastri in cemento esistenti.

La porta di chiusura è in materiale plastico, con telaio in acciaio. Il sistema di apertura è a battente con serratura a maniglia visibile.

La copertura è integrata nella struttura portante del parcheggio multipiano, in cemento armato.

Sono presenti tubature verticali in plastica sul lato destro, parte dell'impianto di scarico.

Nella chiusura è stata inoltre impropriamente inglobata una porzione di superficie condominiale nella parte in curva adiacente alla rampa.

All'interno è presente un impianto di illuminazione a soffitto con fari in neon. La grande quantità di materiale all'interno non ha permesso di individuare eventuali altri tipi di impianti.

Lo stato di manutenzione totale dell'unità immobiliare è discreto.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

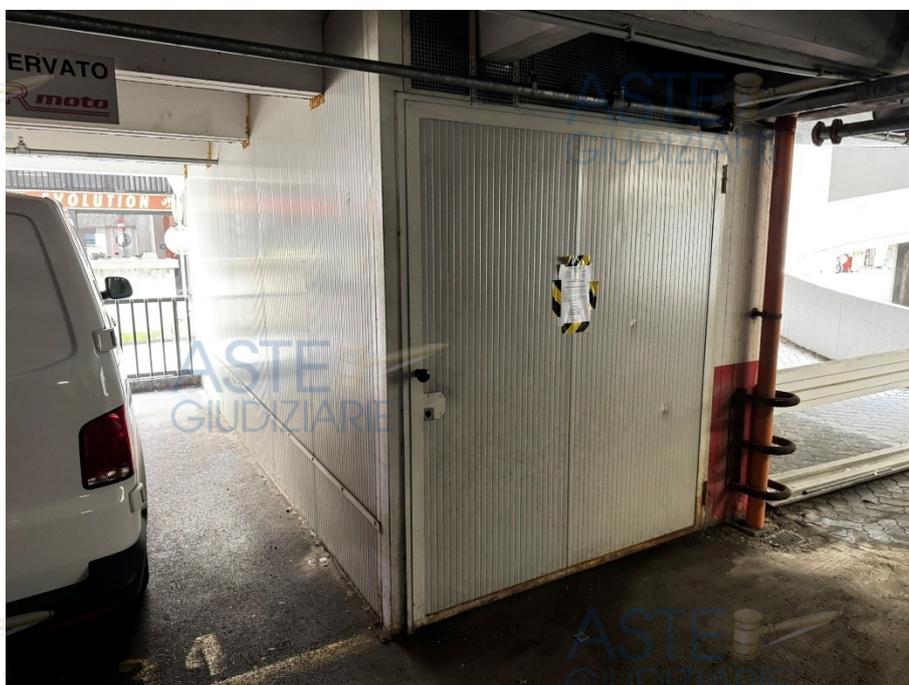
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Posto auto chiuso

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE

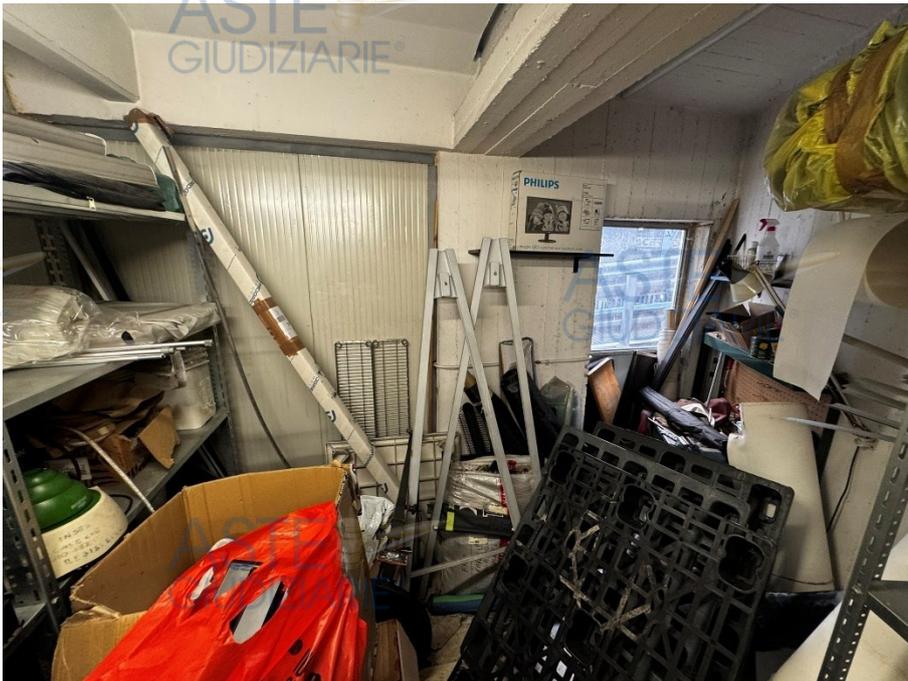


Interno del vano

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE



Camera

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA:

L'unità immobiliare descritta, in quanto posti auto privi di impianto termico, non rientrano nella casistica di applicazione per la redazione dell'attestato di prestazione energetica.

CONSISTENZA:

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: D.P.R. 23 marzo 1998 n.138.

La superficie commerciale è stata conteggiata con l'ausilio della planimetria catastale e le misure a campione prese durante il sopralluogo.

descrizione	Consistenza		indice		commerciale
Posto auto	11,00 mq	x	100%	=	11,00 mq
			TOTALE		11,00 mq

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione del bene è stata effettuata tramite il procedimento di comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio ricavato dall'osservazione del mercato e dalle interviste presso gli osservatori del mercato immobiliare.

L'immobile in esame è in discreto stato di manutenzione con spese di rimozione di opere edili realizzate senza titolo.

Per l'attribuzione del all'immobile si sono valutate tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche ad esso relative che possano influire sulla determinazione del più probabile valore di mercato, valutando aumenti o diminuzioni di valore in base agli elementi presi in considerazione. Si è inoltre analizzato il mercato della zona per edifici simili, con un'indagine su banche dati on-line, borsini immobiliari e "comparabili" presenti nel particolare edificio stesso.

L'analisi dei dati, per immobili simili ubicati nella stessa area, ha evidenziato quotazioni di vendita con valutazione del valore compreso tra € 307,00 e € 613,00 al mq.

Per le caratteristiche dell'unità descritta, in particolare per la sua ubicazione che la rende limitata all'utilizzo nel complesso stesso, si adotta un valore medio pari a € 230,00/mq.

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALORI CORPO

Destinazione	Superficie Commerciale mq	Prezzo €/mq	Valore commerciale	Regolarizzazioni i edilizie e/o catastali, arrotondamento	Elementi di rivalutazione svalutazione	Valore
Posto auto	11 mq	€ 230,00	€ 2.530,00	€ 500,00 € 30,00 (arr.)	0,00	€ 2.000,00

Posto auto "7335" censito al Foglio 1155 Part. 5 Sub. 1544

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 2.000,00**

In esecuzione del gradito incarico ricevuto, lo scrivente ringrazia della fiducia accordata e si pone



a deferente disposizione dell'III.mo G.E.

Con osservanza,
Torino, 10.01.2025



Il Tecnico Incaricato

