



# TRIBUNALE ORDINARIO

## ASTE GIUDIZIARIE TORINO ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI



GIUDICE

dott.ssa Silvia SEMINI

PROCEDURA RGE 810/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA



CREDITORE PROCEDENTE --- CREDITORE PROCEDENTE



(avv. Ivan BASTINI)

DEBITORE ESECUTATO --- ESECUTATO

### CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA



#### DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE ----

<b>A</b>	Ubicazione	TORINO, VIA FOSSATA 10							
	Dati catastali	Fg.	Part.	sub	Categoria	Classe	Cons. vani	Sp. Catast	Rendita
	CATASTO FABBRICATI	1150	151	7	A/3	4	4,5	mq 82	€ 441,57
	ALLOGGIO	al P1 (2°f.t.) alle coerenze							
		NORD - EST		-> affaccio su via Valprato e altra UI stesso Condominio					
		SUD - EST		-> vano scale condominiale e altra UI stesso Condominio					
		SUD - OVEST		-> affaccio su via Fossata e altra UI stesso Condominio					
		NORD - OVEST		-> affaccio su via Fossata e via Valprato					
	PERTINENZE CANTINA	al p. S1 alle coerenze							
		NORD - EST		-> vano scale condominiale					
		SUD - EST		-> altra UI stesso Condominio					
		SUD - OVEST		-> terrapieno su via Fossata					
		NORD - OVEST		-> terrapieno su via Fossata e via Valprato					
	Denunce Catastali Mancanti Proprietà	NESSUNA							
	Stato di Occupazione	PIENA PROPRIETÀ 1/1							
	Formalità ISCRIZIONI	Ipoteca Volontaria				Concessione Garanzia Mutuo			
		Iscritta							
	TRASCRIZIONI					in data 21/01/2009		RG 2356 e RP 380	
		Atto Giudiziario		Pignoramento Immobiliare					
		Trascritto		in data 19/12/2023		RG 52849 e RP 41014			
	Regolamento Condominio	ESISTENTE senza planimetrie allegate							
	Regolarità edilizia	DIFFORMITÀ REGOLARIZZABILI							
	Regolarità Catastale	CONFORME CON LO STATO VISIONATO							
	Certificazione Energetica	MANCANTE							
	Valore di Mercato	€ 48.712,00 (euro quarantottomilasettecentododici/00)							
	Valore di Vendita Giudiziaria	€ 44.000,00 (euro quarantaquattromila/00)							
	Legge 178/2020	NON SUSSISTONO presupposti di applicabilità dell'art. 1 commi 376, 377 e 378							

Tecnico Incaricato: arch. MARIA CRISTINA MILANESE

Pagina 1 a 17

ASTE GIUDIZIARIE TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI  
RGE 810/2023  
**BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA**

**A Alloggio con Cantina pertinenziale** sito in **Torino (TO) via Fossata n. 10 Piano 1**, della superficie catastale di **mq 82,00**.

per la quota di → 1/1 di piena proprietà --- ESECUTATO

Il complesso condominiale in **Torino (TO) via Fossata n. 10**, comprendente la U.I. oggetto di esecuzione, è localizzato nel Comune di Torino nella zona Nord-Est della città.

L'alloggio è posto al piano Primo (2° pft) ed è composto da ingresso, tinello con angolo cottura, 2 camere, bagno e ripostiglio.

La U.I. è dotata di Locale Cantina, posta al p. Interrato, raggiungibile con scala Condominiale priva di ascensore.

**Catasto Fabbricati (VEDI ALLEGATO 2-3)**

Indirizzo catastale: **Torino (TO) via Fossata n. 10 Piano 1-S1**

**ALLOGGIO** Foglio 1150 Particella 151 sub 7 Zona Censuaria 2, Categoria A/3, Classe 4, Consistenza 4,5 vani, Sup. Catastale 82 mq, Rendita 825,04 Euro

in capo a --- ESECUTATO

nato il

c.f.

per la quota **1/1 di Proprietà**

Coerenze:

<b>ALLOGGIO</b>	NORD - EST ->	affaccio su via Valprato e altra UI stesso Condominio;
	SUD - EST ->	vano scale condominiale e altra UI stesso Condominio;
	SUD - OVEST ->	affaccio su via Fossata e altra UI stesso Condominio;
<b>CANTINA</b>	NORD - OVEST ->	affaccio su via Fossata e via Valprato;
	NORD - EST ->	vano scale condominiale;
	SUD - EST ->	altra UI stesso Condominio;
	SUD - OVEST ->	terrapieno su via Fossata;
	NORD - OVEST ->	terrapieno su via Fossata e via Valprato.

**IMPORTANTE** PER LA DESCRIZIONE DELLA CANTINA SI RIMANDA A PAG.7

**NB 1** Il cespite oggetto del pignoramento deriva da

- IMPIANTO MECCANOGRAFICO del 30/06/1987  
--- ex Fg. 50 Part.1614 sub 7 Cat. A/3
- VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
- DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 14/11/2002 - UR Sede TORINO (TO) Registrazione Volume 118 n. 49 registrato in data 29/04/2003 - PASS. INTERM. DA VERIFICARE Voltura n. 505791.1/2003 - Pratica n. 528377 in atti dal 26/05/2003
- VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 08/03/2006 Pratica n. TO0101198 in atti dal 08/03/2006 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n. 52873.3/2006)
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in misura dei dati di superficie
- VARIAZIONE del 17/12/2015 Pratica n. TO0546285 in atti dal 17/12/2015 G.A.F CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 309904.1/2015)

## 2. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Dal **Certificato Ipotecario** presente nel Fascicolo e dall'**Ultimo Atto di Compravendita**, oltreché dalle ricerche eseguite dal CTU presso la Conservatoria dei RR.II. di Torino<sup>1</sup>, alla data della presente Relazione la U.I.

**A** Torino (TO) v. Fossata 10, identificata al NCEU con il Fg. **1150 Part. 151 sub 7 Piano 1-S1** oggetto di pignoramento, risulta di proprietà di --- ESECUTATO

### 2.1. ATTUALE PROPRIETARIO

- --- ESECUTATO (21/01/2009 ad oggi)

nato in \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ c.f. \_\_\_\_\_ per 1/1 di piena Proprietà  
in forza di

#### ATTO DI COMPRAVENDITA

stipulato il 30/12/2008 a firma della dott.ssa Luisa QUAGLINO RINAUDO Notaio in Torino (TO) Rep. 141723/59695, trascritto a favore il 21/01/2009 alla Conservatoria dei RR II di Torino 1 ai numeri RG 2355 e RP 1644

contro **AAA** nat \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ a \_\_\_\_\_ cf \_\_\_\_\_

per ½ quota di Proprietà

**BBB** nat \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ a \_\_\_\_\_ cf \_\_\_\_\_

per ½ quota di Proprietà

Il titolo è riferito alla UI

**A** in Torino (TO) v. Fossata 10, --- P1-S1

identificata al NCEU con il Fg **1150 Part 151 sub 7 Cat.A/3** *ex Fg 50 Part 1614 sub 7*

### 2.2. PRECEDENTI PROPRIETARI

- **CCC** (dal 28/12/1979 alla ... 14/11/2002) per ½ quota di Proprietà
  - **DDD** (dal 28/12/1979 al 21/01/2009) per ½ quota di Proprietà
- in forza di

#### ATTO DI COMPRAVENDITA

stipulato il 14/12/1979 a firma della dott. Federico GIORDANO Notaio in Torino (TO) Rep. 26877/327 trascritto a favore il 28/12/1979 alla Conservatoria dei RR II di Torino 1 ai numeri RG 33557 e RP 27291

contro **EEE**

**FFF**

Il titolo è riferito alla UI

**A** in Torino (TO) v. Fossata 10, --- P1-S1

identificata al NCEU con il Fg 50 Part 1614 sub 7 Cat.A/3 *oggi Fg 1150 Part 151 sub 7*

### ATTO ANTE XX

## 3. DESCRIZIONE DEL BENE PIGNORATO

### 3.1. DESCRIZIONE DELLA ZONA

Lo stabile condominiale è compreso nella **Tavola 1 del PRGC di Torino** – Azzonamento con riferimenti a NUEA (Norme Urbanistico Edilizie di Attuazione e Schede normative) – **Foglio 5A della Città di Torino**,

identificata come Zona Urbana Consolidata Mista (1.35).

Il Piano definisce "**Zone urbane storico-ambientali**" le parti di territorio caratterizzate da insediamenti storici e spazi che qualificano il tessuto urbano.

**L'Area Normativa individuata classifica la destinazione d'uso in R3** – *'...Isolati residenziali a cortina edilizia verso spazio pubblico con limitata presenza di attività compatibili con la residenza. La destinazione è residenziale (v. art.3 punto 1A).Al piano interrato, terreno e primo sono consentite le attività commerciali al dettaglio di cui all'art. 3 punti 4A1a e 4A1b1 nei limiti e nel rispetto di quanto disposto nell'allegato C, attività per la ristorazione e pubblici esercizi (v. art. 3 punto 4A2), attività artigianali di servizio (v. art. 3 punto 4A3), uffici pubblici e privati non a carattere direzionale (v. art.3 punto 5A) ed a tutti i piani le attività ricettive (v. art.3 punto 2A). Ai piani superiori al primo sono inoltre consentiti gli studi professionali (v. art. 3 punto 5A1), purchè compatibili con la residenza, ferma restando la prevalenza della S.L.P. a destinazione residenziale nel lotto fondiario (da dimostrare mediante idonea documentazione asseverata), nel pieno rispetto della normativa sull'inquinamento acustico e in particolare del regolamento comunale per la tutela dall'inquinamento acustico primo sono inoltre consentiti gli studi professionali (v. art. 3 punto 5A1), purchè compatibili con la residenza, ferma restando la prevalenza della S.L.P. a destinazione residenziale nel lotto fondiario (da dimostrare mediante idonea documentazione asseverata), nel pieno rispetto della normativa sull'inquinamento acustico e in particolare del regolamento comunale per la tutela dall'inquinamento acustico...'*

(Rif. normativi art. 11-8-4 delle Norme Urbanistico Edilizie di Attuazione - NUEA) --- (VEDI ALLEGATO 7)

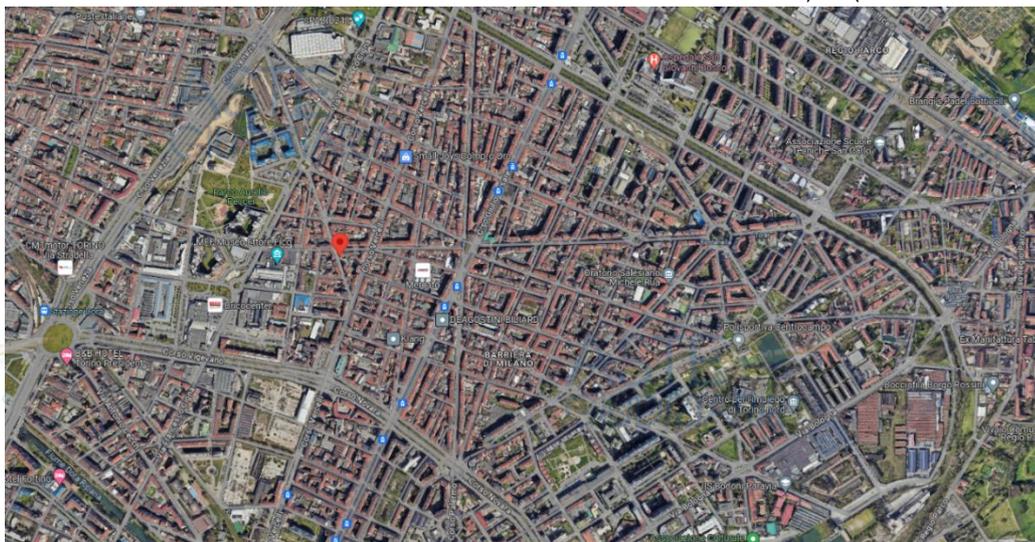
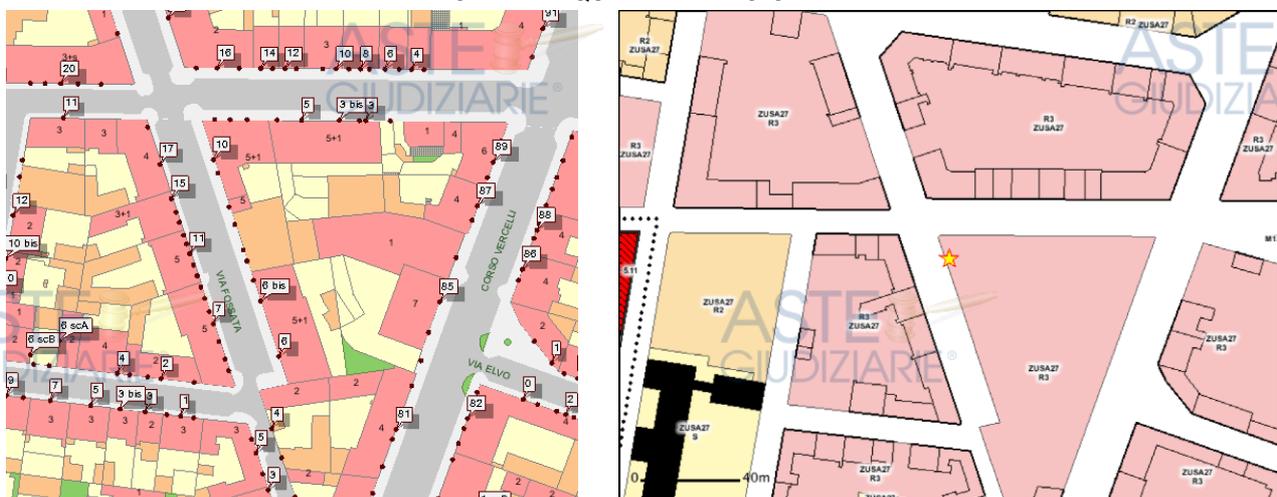


IMMAGINE DI INQUADRAMENTO GENERALE



ESTRATTO URBANISTICO

Zona/ Area Normativa	Rif. NUEA
Zona Urbana Storico Ambientale 27 (ZUSA27) -> Residenza R3	Art. 11 Art. 8
Indice di edificabilità fondiario (I.F.): 1.35 - mq/mq	
<b>I tipi di interventi consentiti sono</b>	
Completamento f1 Completamento f2 Manutenzione ordinaria Manutenzione straordinaria Nuovo impianto Restauro e risanamento conservativo Ristrutturazione edilizia d1 Ristrutturazione edilizia d2 Ristrutturazione edilizia d3 Ristrutturazione edilizia d4 Ristrutturazione urbanistica Sostituzione edilizia	Art. 4

### Variante geologica

Dalla lettura della tavola "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica" (Allegati tecnici P.R.G.C. Tavola 3 - scala 1:5.000), approvata con la variante strutturale n. 100 al P.R.G.C., risulta che l'area individuata in cartografia ricade in:

- Parte Piana: Classe di stabilità I (P)

### Altre informazioni

L'ambito risulta essere compreso: in zona beta

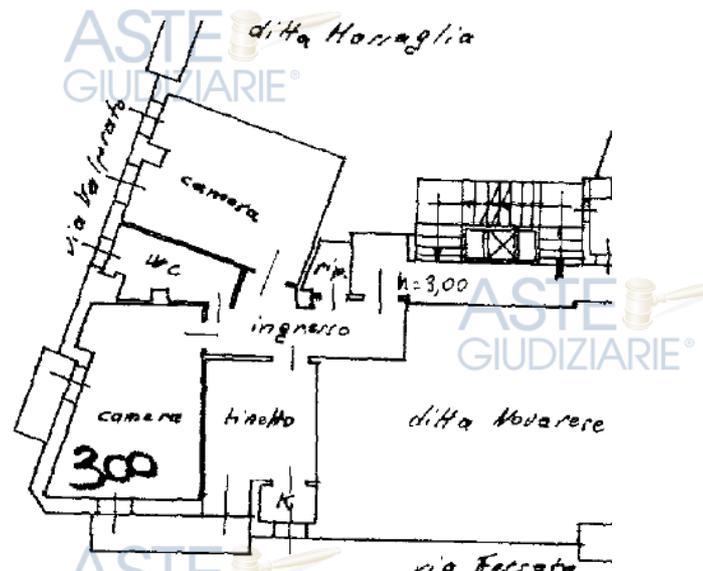
### 3.2. DESCRIZIONE DETTAGLIATA

Il Fabbricato condominiale risale agli anni '50 e si erge per 6 piani f.t., oltre un piano Interrato e Sottotetto e la scala condominiale è dotata di ascensore. L'intero Complesso condominiale è realizzato con materiali, rifiniture originali dell'epoca di costruzione e tecniche costruttive di medio livello.

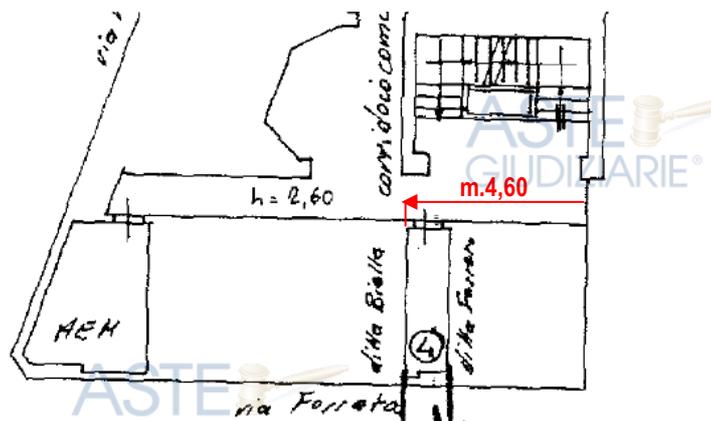
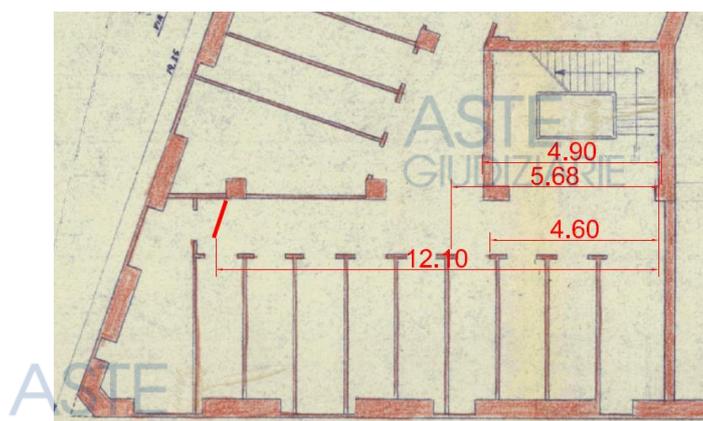
Per quanto visionato, lo stabile nelle parti comuni risulta in buone condizioni di manutenzione.



PROSPETTO SU VIA VALPRATO E VIA FOSSATA



STRALCIO PLANIMETRIA PROGETTO DEPOSITATO e PLAMIMETRIA CATASTALE  
PIANO PRIMO



STRALCIO PLANIMETRIA PROGETTO DEPOSITATO e PLAMIMETRIA CATASTALE  
PIANO CANTINATO

Alla U.I. oggetto di esecuzione vi si accede dall'ingresso posto su strada salendo la scala condominiale e giungendo al pianerottolo del primo piano, sul quale si affacciano le 4 U.I.

L'abitazione si sviluppa sull'angolo del fabbricato affacciando sulle vie Fossata e Valprato. Superato l'Ingresso, con porta blindata da modificare, dopo l'accesso forzoso, il corridoio distribuisce ad un'ampia sala posta ad angolo illuminata da una finestra e 2 ampie porte finestra, che immettono ai relativi balconi affacciati sulle 2 vie. Sul balcone di via Fossata si accede anche dal Tinello con Cucinino, areato attraverso una propria finestra. Sulla via Valprato affacciano le finestre del Bagno e della camera da letto. Nel corridoio è presente anche un ampio ripostiglio. I serramenti originali sono in legno con vetro singolo; la porta di accesso alla U.I. è blindata, ma essendo stata forzata per il sopralluogo, necessita di alcune manutenzioni. I materiali, le rifiniture interne della U.I. non sono originali dell'epoca di costruzione. Le condizioni interne dell'abitazione risultano discrete

**Certificazione Impianti**

Riscaldamento => Centralizzato

Produzione acqua calda => Autonomo a Metano non è stata fornita e/o pervenuta Certificazione

ASTE GIUDIZIARIE®  
Elettrico

=> allacciato alla rete elettrica; non è stata fornita e/o pervenuta Certificazione

La U.I. è dotata di cantina di pertinenza, corrispondente a quanto rappresentato nella planimetria catastale e indicata nella Planimetria allegata al Regolamento di condominio con il numero 4.

### IMPORTANTE per AGGIUDICAZIONE E TRASFERIMENTO

#### IL CTU PRECISA CHE:

1) nella descrizione della UI **dell'Ultimo ATTO DI COMPRAVENDITA**, stipulato il 30/12/2008 a firma della dott.ssa Luisa QUAGLINO RINAUDO Notaio in Torino (TO) Rep. 141723/59695, trascritto a favore il 21/01/2009 alla Conservatoria dei RR II di Torino 1 ai numeri RG 2355 e RP 1644

viene riportato quanto segue

- *al piano primo (secondo fuori terra) alloggio composto da due camere, ti nello con cucinino e servizi, distinto con la lettera B e tinta rosa nella planimetria allegata sotto la lettera "A" all'atto rogito Notaio Giuseppe Pavese in data 7 novembre 1955 repertorio numero 1377/726 registrato a Torino il 22 novembre 1955 al numero 10413 e pure raffigurato e contornato in rosso nella pianta del piano contenuta nella planimetria catastale che in fotocopia previe le vidimazioni a sensi di legge allego al presente atto sotto la lettera B) dispensatamene la lettura, fra i confini: via Fossata, via Valprato, alloggio A del piano, corridoio, pianerottolo e alloggio C del piano;*
- *al piano cantinato la cantina distinta con il numero 4 (quattro) nella planimetria allegata sotto la lettera "B" al succitato atto Giuseppe Pavese del 7 novembre 1955 e pure raffigurata e contornata in rosso nella pianta del piano contenuta nella suallegata planimetria, fra i confini: sottosuolo di via Fossata, cantina 5, corridoio e cantina 3.*

2) nella descrizione della UI **dell'ATTO DI COMPRAVENDITA ANTE XX**, stipulato il 14/12/1979 a firma della dott. Federico GIORDANO Notaio in Torino (TO) Rep. 26877/327 trascritto a favore il 28/12/1979 alla Conservatoria dei RR II di Torino 1 ai numeri RG 33557 e RP 27291

viene riportato quanto segue

- *al piano primo alloggio composto da due camere, tinello con cucinino e servizio Confinante con: Cuffia Francesca, Banducco Lina, via Fossata e via Valprato salvo altri;*
- *al piano cantinato una cantina distinta con il numero quattro (nr 4) confinante con cantine numeri 3 e 5 e corridoio comune.*

Il giorno del sopralluogo sulla porta di accesso al piano cantine era stato affisso un comunicato di una procedura di altra UI nello stesso Condominio (RGE 75/2002), nel quale si dichiarava che la cantina contraddistinta con il numero 4 apparteneva a tale procedura.

Pertanto, oltre a non eseguire l'accesso forzoso della cantina contraddistinta sulla porta con il numero 4 in rosso, il Custode e CTU hanno convenuto di verificare presso l'Archivio Notarile la planimetria del Regolamento Condominiale, che non era allegata allo stesso, ma presente nell'atto di vendita atto di vendita successivo alla registrazione del Regolamento di Condominio.

Infine, il CTU ha provveduto ad eseguire un rilievo dei luoghi e a sovrapporre le planimetrie reperite (reg. Condominiale, Lic, Edilizia n. 2019 rilasciata in data 08/06/1962 e planimetria Catastale

La sovrapposizione tra le planimetrie, pur riportando delle discrepanze rispetto alle dimensioni del fabbricato vede

- ✓ la cantina riportante sull'anta di accesso la **scritta n.4 in rosso, distante dal muro di confine m. 4.60** e indicata con tale numero nella planimetria catastale, corrispondente alla terza porta dal fine scale e muro confinante con altra proprietà **è da ATTRIBUIRSI alla UI della procedura RGE 810/2024 distinta con il Fg 1150 part. 151 Sub 7;**

- ✓ la cantina riportante sull'anta di accesso la **scritta n.5 in rosso, distante dal muro di confine m. 5.68** e

indicata con tale numero nella planimetria, corrispondente alla quarta porta dal fine scale e muro confinante con altra proprietà è da **ATTRIBUIRSI alla UI della procedura RGE 75/2022 distinta con il Fg 1150 part. 151 Sub 21.**

Pertanto, l'identificazione sull'atto della cantina è da variare, **identificando la cantina come la 3a porta e scritta n.4 in rosso, distante dal muro di confine m. 4.60 con altro condominio.**

**TALE INFORMAZIONE è STATA CONDIVISA E COMUNICATA SIA AL DELEGATO ALLA VENDITA CHE ALL'ESPERTO STIMATORE DELLA PROCEDURA RGE 75/2022. Entrambi ne condividono il contenuto.**

#### 4. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

In data **02/05/2024**, dopo che il Custode aveva concordato con il CTU la data del sopralluogo, richiesto il Certificato di Residenza dell'ESECUTATO e inoltrato RACC A/R all'indirizzo di residenza indicato, la CTU e la Custode, si trovarono in loco per eseguire il sopralluogo, in mancanza dell'Esecutato lasciarono gli avvisi per essere ricontattate.

In data **04/05/2024** la Custode depositava istanza di accesso forzoso e il CTU in data 20/05/2024 depositava istanza di proroga per il deposito della relazione di stima, non avendo ancora eseguito il sopralluogo

In data **12/06/2024**, vista l'autorizzazione del GE, veniva eseguito l'accesso forzoso, alla presenza del custode, dell'amministratore e della forza pubblica, procedendo al sopralluogo.

Durante il sopralluogo venivano verificate la consistenza, lo stato di conservazione e della manutenzione dell'immobile, la vetustà dello stesso, le condizioni di manutenzione e conservazione delle parti comuni degli stabili di cui gli immobili fanno parte

#### 5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Nel corso delle O.P. il CTU, tenendo conto dei documenti di cui all' art. 567 comma 2 c.p.c., ovvero del **Certificato Ipotecario Speciale datato 19/12/2023 prot. TO482470** presente nel fascicolo e della **Nota di Trascrizione del Pignoramento** trascritto in data **19/12/2023** ai num. **RG 52849 e RP 41014**, effettuava presso i competenti uffici le necessarie indagini dei beni alla data della Trascrizione del Pignoramento, e più precisamente:

- Prendeva atto dell'**Ultimo Atto di Compravendita** e dell'**Atto ante XX** presenti nel fascicolo (VEDI ALLEGATO 1);
- effettuava le **Visure Storiche Catastali** e richiedeva le **Planimetrie Catastali** (VEDI ALLEGATO 2 e 3);
- eseguiva le **Visure Ipotecarie per Soggetto** e le **Visure Ipotecarie per immobile** (VEDI ALLEGATO 5);
- richiedeva copia di eventuali **Contratti di Locazione** a nome degli Esecutato, all'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di TORINO 1 (VEDI ALLEGATO 6);
- compiva presso l'Archivio Tecnico Comunale le ricerche dell'**Ultimo Progetto Depositato** e del
- **Certificato di Abitabilità** (VEDI ALLEGATO 7)
- richiedeva all'amm.re di Condominio la Situazione Contabile dell'ESECUTATO nei confronti del Condominio (VEDI ALLEGATO 8)

Il CTU prima di rispondere al Q.P. precisa che la Procedura **RGE 810/2024** è inerente al Pignoramento

Immobiliare trascritto in data **19/12/2023** ai num. **RG 52849 e RP 41014** e colpisce l'intera quota di proprietà della U.I. in **Torino (TO) v. Fossata 10** in capo all'ESECUTATO.

Pertanto, il Ventennio preso in considerazione sarà dal **19/12/2003** al **19/12/2023** con le ispezioni integrate dal CTU. (VEDI ALLEGATO 5)

Si specifica inoltre che le cancellazioni delle **formalità pregiudizievoli riscontrate saranno effettuate a cura della procedura, ma con oneri a carico dell'aggiudicatario**. Si fornisce pertanto, a titolo informativo, il costo degli oneri per la cancellazione delle formalità, che dovranno essere verificati dallo stesso aggiudicatario:

- IPOTECA VOLONTARIA Cancellazione Mutui (solo se erogati da Banche)
  - Tassa Ipotecaria** € 35,00
- IPOTECHE VOLONTARIE (se erogate da finanziarie, privati o altro)
  - IPOTECA GIUDIZIALE
  - IPOTECA LEGALE
  - Imposta ipotecaria** pari al 0,5% sul minore valore totale dell'ipoteca e il prezzo di aggiudicazione con minimo sindacale di € 40.000,00
  - Imposta Bollo** € 59,00
  - Tassa Ipotecaria** € 35,00
- TRASCRIZIONE
  - Imposta Ipotecaria** € 200,00
  - Imposta Bollo** € 59,00
  - Tassa Ipotecaria** € 35,00

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

- |  |                |
|--|----------------|
| 5.1.1. DOMANDE GIUDIZIALI ALTRE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI:          | <b>Nessuna</b> |
| 5.1.2. CONVENZIONI MATRIMONIALI E PROV. D'ASSEGNAZIONE CASA CONIUGALE: | <b>Nessuna</b> |
| 5.1.3. ATTI DI ASSERVIMENTO URBANISTICO:                               | <b>Nessuno</b> |
| 5.1.4. ALTRE LIMITAZIONI D'USO:  | <b>Nessuna</b> |

#### 5.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:

##### 5.2.1. ISCRIZIONI

##### **Ipoteca Volontaria**

derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo, stipulata il 30/12/2008 a firma del dott.ssa Luisa QUAGLINO RINAUDO Notaio in Torino Rep. 141724/59696, iscritta il 21/01/2009 a Conservatoria dei RR II di Torino 1 ai nn. RG 2356 e RP 380,

a favore di GGG c.f.  
 Cifra Compl. € 200.000,00 (euro duecentomila/00)  
 Cifra Capitale € 100.000,00 (euro centomila/00)

durata 15 anni  
 contro --- ESECUTATO  
 Debitore non datore di ipoteca

HHH

nat

cf

La formalità è riferita a 1/1 QUOTA INTERA PROPRIETA'  
 della UI **A** in Torino (TO) v. Fossata 10 --- Fg 1150 Part 151 sub 7 Cat.A/3, P1-S1

## 5.2.2. PIGNORAMENTI E SENTENZE DI FALLIMENTO:

**Pignoramento Immobiliare**

del 13/11/2023 Rep. 22728/2023, trascritto il 19/12/2023 presso la Conservatoria dei RR.II. di TORINO 1 ai nn. RG 52849 e RP 41014

a favore di --- CREDITORE PROCEDENTE c.f.  
contro --- ESECUTATO c.f.

La formalità è riferita a 1/1 QUOTA INTERA PROPRIETA'  
della UI **A** in Torino (TO) v. Fossata 10 --- Fg 1150 Part 151 sub 7 Cat.A/3, P1-S1

## 5.2.3. ALTRE TRASCRIZIONI:

**Successione - Atto Amministrativo**

derivante da Atto per Causa Morte presentata il 29/04/2003 Rep. 49/118, trascritta il 14/05/2003 presso la Conservatoria dei RR II di Torino 1 ai nn. RG 21401 e RP 14215

a favore di BBB cf per 1/2 Quota di Proprietà  
contro CCC ★ † per 1/2 Quota di Proprietà  
cf

La formalità è riferita a 1/2 QUOTA INTERA PROPRIETA'  
della UI **A** in **Torino (TO) v. Fossata 10, --- P1-S1 – Fg 50 Part 1614 sub 7 Cat.A/3**  
*oggi Fg 1150 Part 151 sub 7*

**Atto**

derivante da Accettazione Tacita di Eredità presentata il 31/12/2008 Rep. 141723/59695, trascritta il 21/01/2009 presso la Conservatoria dei RR II di Torino 1 ai nn. RG 2354 e RP 1643

a favore di BBB cf per 1/2 Quota di Proprietà  
contro CCC ★ † per 1/2 Quota di Proprietà  
cf

La formalità è riferita a  
della UI **A** in Torino (TO) v. Fossata 10, --- Fg 1150 Part 151 sub 7 Cat. A/3, P1-S1  
*ex Fg 50 Part 1614 sub 7*

## 5.2.4. ALTRE LIMITAZIONI D'USO:

Nessuna

5.3. **ALTRI VINCOLI ED OBBLIGHI**

## 5.3.1. ALTRE TRASCRIZIONI

Nessuna

Alla data della trascrizione del pignoramento sulla U.I., con riferimento all'Ultimo Titolo, alla Certificazione Notarile presente nel fascicolo e alle Ispezioni ipotecarie eseguite

- ✓ **non sono palesi** un Vincolo di Natura Condominiale;
- ✓ **non sono palesi** Vincoli o Oneri derivanti da Contratti Incidenti sull'attitudine Edificatoria o di Carattere Storico-Artistico;
- ✓ **non sono palesi** Diritti Reali a favore di terzi anche di Natura Condominiale (servitù, usufrutto, nuda prop., diritto di superficie, servitù prediali apparenti, etc.);
- ✓ **non sono palesi** Censi - Livelli - Usi Civici.

**6. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

L'amministratore *pro tempore* del **Condominio v. Fossata 10 Torino** ha fornito risposta alla richiesta telefonica del CTU, in merito alla Situazione Contabile nei confronti del Condominio (VEDI ALLEGATO 8) Dai documenti ricevuti emergono alcune pendenze, che l'attuale proprietà ha nei confronti di:

Condominio

- o Gestione Ordinaria                      Esercizio anni precedenti                      € 2.673,42

Esercizio 01/01/2024---31/12/2024	€	500,83
Totale Insoluti Gest. Ordinaria	€	<b>3.174,25</b>
o Gestione Straordinaria --- sostituzione perlinato	€	<b>656,36</b>
o Gestione Riscaldamento --- Esercizio anni precedenti	€	2.071,85
Esercizio 01/01/2024---31/12/2024	€	408,84
Totale Insoluti Gest. Riscaldamento	€	<b>2.480,69</b>
<b>TOTALE INSOLUTI CONDOMINIO</b>	€	<b>6.311,30</b>

Si allega alla presente Relazione di Stima, la copia del **Regolamento di Condominio** dell'immobile pignorato, come fornito dall'Amministratore (VEDI ALLEGATO 8)

L'aggiudicatario all'asta dell'immobile pignorato dovrà attenersi strettamente all'osservanza del Regolamento di Condominio.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE

Dalle indagini svolte nei pubblici uffici e dall'Ultimo Atto sono state richieste le seguenti pratiche: (VEDI ALLEGATO 7)

- o **Prot. 1954-1-90185 del 15/04/1954** Licenza di costruire Edificio a 6 piani (ft) con Provvedimento n. 2019 rilasciato in data 08/06/1962
- o **Prot. 1960-18-40008 del 11/07/1960** Denuncia Collaudo Cemento Armato con Provvedimento n. 60084 rilasciato in data 01/01/1960
- o **Prot. 1963-2-20114 del 23/10/1963** AGIBILITÀ rilascia con Provvedimento n. 593 del 20/11/1963

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA

Ai sensi dell'art.30 comma 2 del DPR 380 del 06/06/2001, non viene richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica, essendo oggetto di stima un immobile facente parte di stabile condominiale entro stante a terreno già edificato, della superficie catastale inferiore a mq. 5.000.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA

**PRESENTA DIFFORMITÀ**

Dalle ricerche eseguite presso l'Archivio Comunale si è constatato che:

l'assetto planimetrico dell'immobile visionato durante il sopralluogo, raffrontato con l'Ultima planimetria Depositata in Archivio Comunale **NON È CORRISPONDENTE**, in quanto:

- sono stati demoliti i muri divisorii del locale Ripostiglio e del locale Bagno;
- è stata costruita una parete divisoria per definire il locale Bagno;
- è stato chiuso il vano porta di accesso al Ripostiglio della camera da letto.

In merito alle **Irregolarità Edilizie** descritte, non essendo state riscontrate pratiche autorizzative, queste potranno essere regolarizzate ai sensi della D.P.R. 380/2001 e s.m.i.

In particolare, le Irregolarità Edilizie riscontrate durante il sopralluogo, comportano la redazione di una **CILA** ai sensi dell'**art. 6-bis comma 5 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.**, con relativa Sanzione Pecuniaria (€ 1.000,00 per il comune di Torino), oltre ai relativi Diritti di presentazione.

A questi si dovranno sommare:



- ✓ i Costi corrispondenti alla Redazione della Pratica Edilizia da presentare, a firma di un professionista abilitato, che vengono indicati orientativamente, in quanto con l'abolizione delle tariffe professionali lascia al singolo professionista incaricato definire il proprio compenso;
- ✓ il rilascio delle Dichiarazioni di conformità degli impianti elettrico e gas, a firma di un professionista abilitato, che vengono indicati orientativamente, come per la voce precedente;
- ✓ le opere di demolizione e ripristino dello stato originale, che non vengono indicate.

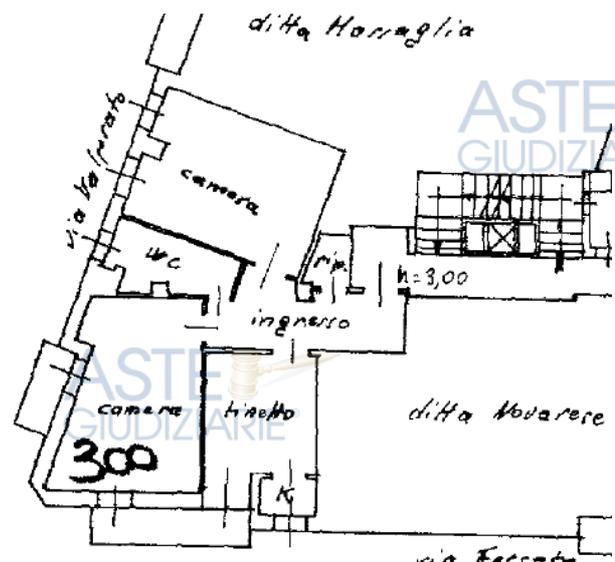
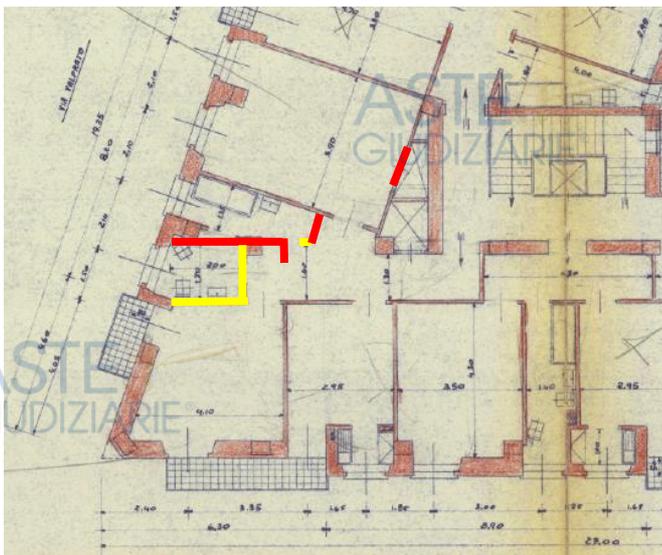
**Costi di Regolarizzazione**

✓ Diritti di presentazione Pratiche Edilizie: CILA	€ 57,30
✓ Sanzioni	€ 1.000,00
✓ Pratica edilizia a firma di un professionista abilitato	€ 1.500,00 (escl. cassa e iva)
✓ Dichiarazioni di conformità degli impianti elettrico e gas	€ 600,00 (escl. iva)

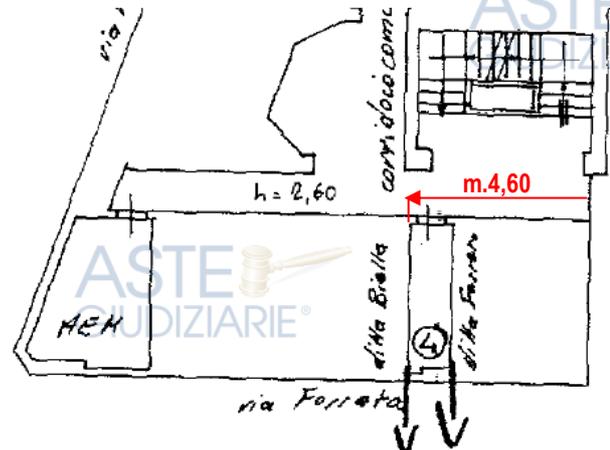
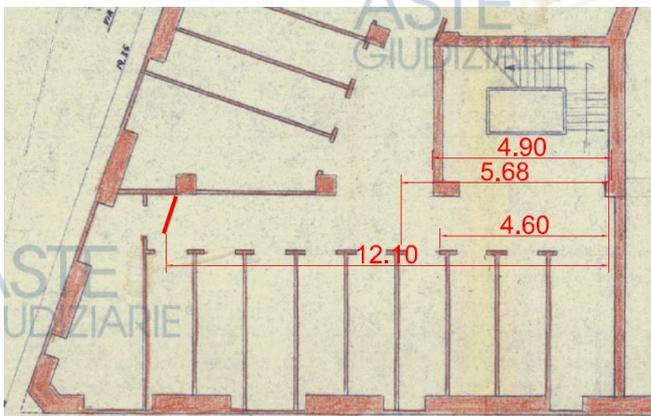
Pertanto, l'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.



■ MURO COSTRUITO    ■ MURO DEMOLITO



STRALCIO PLANIMETRIA PROGETTO DEPOSITATO e PLAMIMETRIA CATASTALE - PIANO PRIMO



STRALCIO PLANIMETRIA PROGETTO DEPOSITATO e PLAMIMETRIA CATASTALE - PIANO CANTINATO

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE

La visura storica catastale è corrispondente a quanto riportato in atti.

L'assetto planimetrico dell'immobile visionato durante il sopralluogo, raffrontato con la Planimetria Catastale **È CORRISPONDENTE**, allo stato dei luoghi visionato.

**NESSUNA DIFFORMITÀ**

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA

**NESSUNA DIFFORMITÀ**

## 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI / ATTO

**NESSUNA DIFFORMITÀ**

## 8.5. CERTIFICAZIONE ENERGETICA (ACE)

Alla data della trascrizione del pignoramento sulla U.I., con riferimento all'Ultimo Titolo richiesto dal CTU e all'indagine effettuata sul Data Base del Sistema Piemonte - SIPEE Sistema Informativo Prestazione Energetica Edifici, della UI oggetto del pignoramento

**NON È PRESENTE L'ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (APE)**

## 8.6. RICERCA CONTRATTI DI AFFITTO

Il CTU ha fatto richiesta all'AdE di copia di eventuali contratti di locazione sull'immobile oggetto di pignoramento a nome dell'Esecutata, all'Agenzia dell'Entrate con PEC e E-Mail inviata in data **07/06/2024** e protocollato in data 07-06-2024 sul registro: **REGISTRO UFFICIALE con il numero 119506**.

In data **12/06/2024** il CTU riceveva risposta via PEC, nella quale il dott. Ermanno Edgardo Abbondanza, funzionario di riferimento dell'Ufficio Territoriale di Torino 1, affermava che in riferimento alla richiesta di cui all'oggetto, si informa che in A.T. in capo all'Esecutata

**NON RISULTANO REGISTRATI CONTRATTI DI LOCAZIONE/COMODATO  
IN QUALITÀ DI DANTE CAUSA**

(VEDI ALLEGATO 6)

# 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI PIGNORATI

## 9.1. SVILUPPO VALUTAZIONE

Al fine di valutare il valore delle U.I. oggetto della presente, considerando il periodo di stasi del mercato immobiliare, si è ritenuto di procedere adottando il metodo del Market Comparison Approach (**MCA**) - Standard Internazionali di Valutazione.

Tale Metodo di Stima si fonda sul principio elementare, che il prezzo del bene da stimare venga fissato dal mercato degli immobili, nello stesso modo con cui il mercato medesimo fissa il valore degli immobili di cui si conosce il prezzo. Traducendo in termini di equazione il prezzo noto del bene immobiliare di cui conosciamo le caratteristiche e le qualità, questo sarà equivalente al prezzo delle U.I. comparabili prese in considerazione, secondo scale di misurazione con unità decrescenti o crescenti prestabilite. La verifica di queste condizioni è rimessa al test della divergenza % assoluta, con il quale si accerta che la variabilità dei prezzi corretti non superi una determinata soglia massima comunemente accettata sia in dottrina che nella pratica estimativa, funzione dei risultati degli studi della distribuzione normale standardizzata. Nella normale pratica estimativa si considera corretta se il risultato della divergenza risulta inferiore a **5-6%**.

Nel nostro caso sono stati considerati **3 immobili per ciascuna UI da valutare**, la cui offerta economica di vendita deriva dagli **annunci dedotti dal mercato immobiliare**. I 3 immobili presentano caratteristiche estrinseche ed intrinseche simili, diverso/uguale stato di manutenzione e qualità architettoniche simili e/o diverse, rispetto a quello oggetto di pignoramento.

Inoltre si sono tenute in riferimento anche:

- le tabelle semestrali dell'O.M.I. con riferimento a quanto disponibile nel Data Base messo a disposizione

ASTE GIUDIZIARIE® dall'Agenda delle Entrate, al 1° e 2° semestre 2021;  
 • i Valori riscontrati nei Borsini Immobiliari (Borsino Immobiliare, FIAIP ...)

## 9.2. CONSISTENZA

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

Descrizione	Consistenza	Indice	Commerciale
Vani Principali	78,00	x 100 % =	78,00
Balconi fino a 25 mq	7,00	x 30 % =	2,10
Balconi mq eccedenti	----	x 10 % =	----
Pertinenza	6,00	x 25 % =	1,50
arrotondamento +/-	----	x 100 % =	0,40
<b>Totale:</b>	<b>95,00</b>		<b>82,00</b>

## 9.3. OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE

### COMPARATIVO 1 – ANNUNCIO IMMOBILIARE

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
 Data contratto/rilevazione: 21/05/2024  
 Descrizione: Abitazione  
 Indirizzo: c.so Vercelli 70, Torino (TO)  
 Superfici principali e secondarie: mq 85  
 Superfici accessorie: mq ---  
 Prezzo/Prezzo richiesto: € 69.000,00 pari a 811,76 Euro/mq  
 Sconto trattativa: 10 %  
 Prezzo/Prezzo richiesto: € 62.10050,00 pari a 730,59 Euro/mq

### COMPARATIVO 2 - ANNUNCIO IMMOBILIARE

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
 Data contratto/rilevazione: 18/04/2024  
 Descrizione: Abitazione  
 Indirizzo: c.so Vercelli 92, Torino (TO)  
 Superfici principali e secondarie: mq 115  
 Superfici accessorie: mq ---  
 Prezzo/Prezzo richiesto: € 92.000,00 pari a 800,00 Euro/mq  
 Sconto trattativa: 10 %  
 Prezzo/Prezzo richiesto: € 82.800,00 pari a 769,09 Euro/mq

### COMPARATIVO 3- ANNUNCIO IMMOBILIARE

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
 Data contratto/rilevazione: 14/09/2023  
 Descrizione: Abitazione  
 Indirizzo: via Fossata 10, Torino (TO)  
 Superfici principali e secondarie: mq 110  
 Superfici accessorie: mq ---  
 Prezzo/Prezzo richiesto: € 94.000,00 pari a 854,55 Euro/mq  
 Sconto trattativa: 10 %

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Prezzo/Prezzo richiesto: € 84.600,00

ASTE  
GIUDIZIARIE®

pari a 726,36 Euro/mq

#### 9.4. INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI

##### Agenzia delle Entrate di Torino – OMI (1 sem fino a 30/06/2023)

Comune	TORINO (TO)		
Fascia/zona	PERIFERIA/SPINA 4 - DOCKS DORA	Cod. zona	D11
Tipologia	ABITAZIONI di tipo Civile	Destinazione	RESIDENZIALE
Stato Manutenzione	NORMALE		
Valore minimo	€ 970,00	Valore massimo	€ 1.450,00

##### Agenzia delle Entrate di Torino – OMI (1 sem fino a 31/12/2023)

Comune	TORINO (TO)		
Fascia/zona	PERIFERIA/SPINA 4 - DOCKS DORA	Cod. zona	D11
Tipologia	ABITAZIONI di tipo Civile	Destinazione	RESIDENZIALE
Stato Manutenzione	NORMALE		
Valore minimo	€ 970,00	Valore massimo	€ 1.450,00

##### FIAIP

Comune	TORINO (TO)		
Fascia/zona	BARRIERA MILANO	Cod. zona	
Tipologia	ABITAZIONE	Destinazione	RESIDENZIALE
Stato Manutenzione	IN BUONO STATO		
Valore minimo	€ 700,00	Valore massimo	€ 920,00
Stato Manutenzione	DA RISTRUTTURARE		
Valore minimo	€ 460,00	Valore massimo	€ 640,00

#### 9.5. SVILUPPO VALUTAZIONE

##### TABELLA DEI DATI

PREZZO e CARATTERISTICHE	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3	Soggetto di stima
Ubicazione — TORINO (TO)	c.so Vercelli 70	c.so Vercelli 92	Via Fossata 10	Via Fossata 10
Tipologia Immobile	ABITAZIONE	ABITAZIONE	ABITAZIONE	ABITAZIONE
Prezzo Unico rilevato	€ 69.000,00	€ 92.000,00	€ 94.000,00	-----
Tipologia di rilevamento	Annuncio Immobiliare	Annuncio Immobiliare	Annuncio Immobiliare	-----
Data Rilevamento	21/05/2024	18/04/2024	14/09/2023	-----
Sconto sul Prezzo rilevato	10%	10%	10%	-----
Prezzo Adottato	€ 62.100,00	€ 82.800,00	€ 84.600,00	-----
Superficie Catastale -	mq 85,00	mq 115,00	mq 110,00	82,00 mq.

##### INDICI E ALTRI DATI NECESSARI ALLA STIMA

Sup. VANI PRINCIPALI				78,00	mq.
Sup. BALCONI scoperti fino a 25mq				2,10	mq.
Sup. BALCONI scoperti oltre mq 25					mq
Sup. CANTINA				1,50	mq
Arrotondamento +/-				+0,40	mq
Numero Posto auto	---	---	---	---	n.
Livello di piano	2	2	4	1	n.
Numero Servizi igienici	1	2	2	1	n.
Ascensore	0	0	1	1	n.
Manutenzione (1- 2 - 3 - 4 - 5)	3	3	3	2	n.
Zona (+1;+2;...-1; -2;...)	0	0	0	0	n.
Qualità (+1;+2;...-1; -2;...)	-1	-2	-2	0	n.

\* PTerra=0, P1=1, ...

\*\* ASSENTE = 0 / PRESENTE = 1

\*\*\* 1= scadente; 2=trascurato; 3=normale; 4=buono; 5=ottimo

\*\*\*\* +1, +2, ...-1,-2 ...

**TABELLA SAGGI E COEFFICIENTI DI RAGGUAGLIO**

Data - rivalutazione (%)		3%
Superficie VANI PRINCIPALI		1
Superficie BALCONI		0,30
Superficie CANTINA		0,25
Livello PIANO - incremento (%)	→ Valore percentuale	0,50%
Servizi igienici	→ Vetustà 20 → Vita utile 30	€ 5.000,00
Ascensore	costo nuovo impianto	€ 80.000,00
	→ Quota millesimale 49/1000	
	→ Impianto Ristrutturato da anni 10	
	→ Vita Utile Impianto anni 20	
Stato di Manutenzione EDIFICIO	costo per passaggio di stato	€ 20.000,00
ZONA	→ Valore percentuale	4%
QUALITA' EDIFICIO	→ Valore percentuale	4%

COMPARABILE 1	SupComm	mq 85,00	Prezzo unitario	€ 730,59	
COMPARABILE 2	SupComm	mq 115,00	Prezzo unitario	€ 720,00	Prezzo marginale
COMPARABILE 3	SupComm	mq 110,00	Prezzo unitario	€ 769,09	€ 720,00
<b>SOGGETTO DI STIMA</b>	<b>SupComm</b>	<b>mq 82,00</b>			

**TABELLA DEI PREZZI MARGINALI****TABELLA DI VALUTAZIONE**

	Comparabile			Comparabile		
	1	2	3	1	2	3
Prezzo				€ 62.100,00	€ 82.800,00	€ 84.600,00
Data	-€ 155,25	-€ 207,00	-€ 211,50	-€ 465,75	-€ 828,00	-€ 2.326,50
Superficie VANI PRINCIPALI	€ 720,00	€ 720,00	€ 720,00	-€ 2.160,00	-€ 23.760,00	-€ 20.160,00
Superficie BALCONI scoperti fino a 25mq	€ 216,00	€ 216,00	€ 216,00	€ 1.512,00	€ 1.512,00	€ 1.512,00
Superficie CANTINA	€ 180,00	€ 180,00	€ 180,00	€ 1.080,00	€ 1.080,00	€ 1.080,00
Posto auto	€ -----	€ -----	€ -----	€ -----	€ -----	€ -----
Servizi igienici	€ 5.000,00	€ 5.000,00	€ 5.000,00	€ -----	-€ 5.000,00	-€ 5.000,00
Livello di piano	€ 308,96	€ 411,94	€ 420,90	-€ 308,96	-€ 823,88	-€ 1.262,69
Ascensore	€ 3.920,00	€ 3.920,00	€ 3.920,00	€ 3.920,00	€ 3.920,00	€ -----
Stato di manutenzione	€ 20.000,00	€ 20.000,00	€ 20.000,00	-€ 20.000,00	-€ 20.000,00	-€ 20.000,00
Zona	€ 2.484,00	€ 3.312,00	€ 3.384,00	€ -----	€ -----	€ -----
Qualità	€ 2.484,00	€ 3.312,00	€ 3.384,00	€ 2.484,00	€ 6.624,00	€ 6.678,00
<b>PREZZO CORRETTO</b>				<b>€ 49.092,79</b>	<b>€ 47.180,12</b>	<b>€ 49.863,81</b>

VALORE di MERCATO →	<b>€ 48.712,00</b>	
d% (divergenza % assoluta)	<b>5,69%</b>	<b>CONFERMATA</b>
Valore al mq per Superficie Valutata →	<b>€/mq 594,05</b>	

**9.6. VALORE DI MERCATO (OMV)**

ID	DESCRIZIONE	CONSISTENZA	VALORE INTERO	VALORE DIRITTO	
<b>A</b>	Alloggio con Cantina	mq 82,00	€ 48.712,00	€ 48.712,00	
	Spese di regolarizzazione delle difformità			-€ 3.157,30	
	Valore di Mercato dell'immobile <b>A</b> nello stato di fatto e di diritto in cui si trova			<b>€ 45.554,70</b>	
	Totale INSOLUTI Condominio				€ 6.311,30

**9.7. VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV)**

Valore di Mercato dell'immobile <b>A</b> nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€ 45.554,30
Riduzione del valore del <b>3%</b> per assenza di garanzia per vizi	-€ 1.366,64
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	€ -----
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente	€ -----
Riduzione per arrotondamento +/-	-€ 188,06
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€ 44.000,00

**10. APPLICABILITÀ DELL'ART. 1 COMMI 376, 377 E 378 DELLA LEGGE 178/2020 (LEGGE DI BILANCIO)**

Dai documenti esaminati NON SUSSISTONO presupposti di applicabilità dell'art. 1 commi 376, 377 e 378 della legge 178/2020 (Legge di Bilancio), in quanto la UI oggetto della presente procedura, NON RISULTA un immobile realizzato in regime di edilizia convenzionata o agevolata, finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche.

Torino li 27/08/2024

il tecnico incaricato  
arch. MARIA CRISTINA MILANESE