



TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

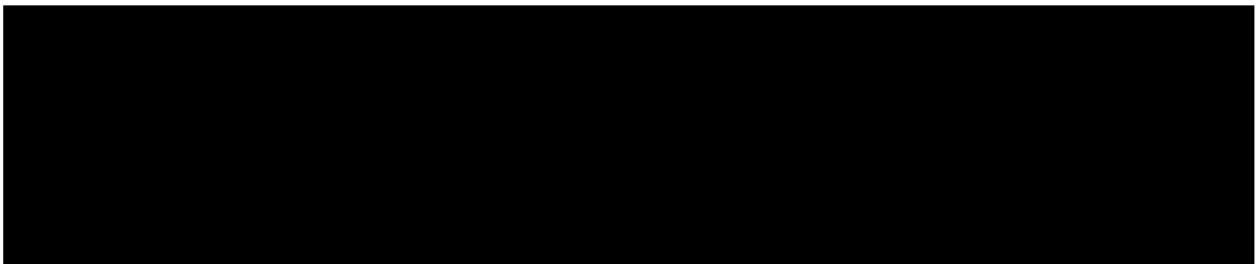
Giudice dell'Esecuzione: Dottorssa Paola D'ADDATO

Udienza ex Art. 569 C.P.C. in data 03/07/2025 ore 10,00

CONSULENZA TECNICA ESTIMATIVA

nella Procedura Esecutiva Immobiliare R.G.E. 664/2024

PROMOSSA DA



CONTRO

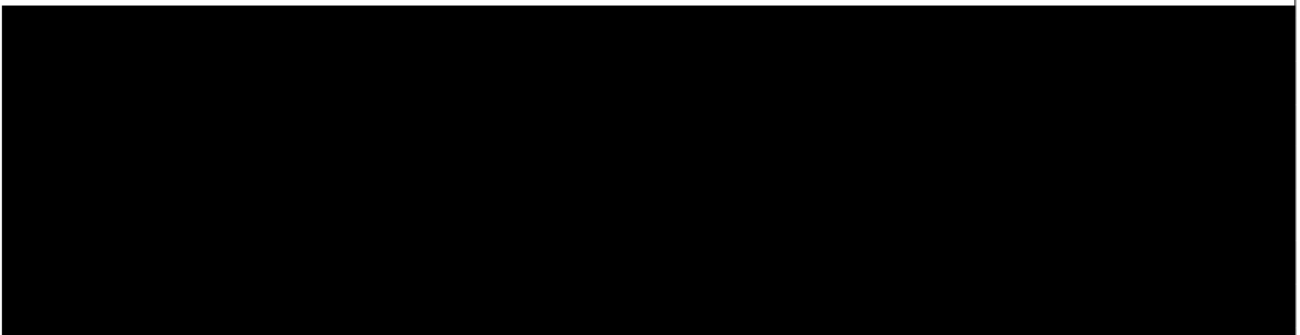




TABELLA RIEPILOGATIVA

<i>UBICAZIONE IMMOBILI</i>	Lotto 1 RIVALTA DI TORINO (TO) frazione Pasta Via Oropa 4/2 Lotto 2 RIVALTA DI TORINO (TO) frazione Pasta Via Oropa 4/1 Lotto 3 RIVALTA DI TORINO (TO) frazione Pasta via Sibilla Aleramo 7 Lotto 4 RIVALTA DI TORINO (TO) frazione Pasta via Sibilla Aleramo 5 Lotto 5 RIVALTA DI TORINO (TO) frazione Pasta via Sibilla Aleramo 3 Lotto 6 RIVALTA DI TORINO (TO) frazione Pasta via Sibilla Aleramo 9 Lotto 7 RIVALTA DI TORINO (TO) frazione Pasta via Sibilla Aleramo 9
<i>TIPOLOGIA U.I.</i>	Lotto 1 RIVALTA DI TORINO (TO) frazione Pasta Via Oropa 4/2 Villa con autorimessa Lotto 2 RIVALTA DI TORINO (TO) frazione Pasta Via Oropa 4/1 Villa mono/bifamiliare con autorimessa Lotto 3 RIVALTA DI TORINO (TO) frazione Pasta via Sibilla Aleramo 7 Locale sottotetto non abitabile adibito a magazzino /sgombero Lotto 4 RIVALTA DI TORINO (TO) frazione Pasta via Sibilla Aleramo 5 Scala B Cantina Lotto 5 RIVALTA DI TORINO (TO) frazione Pasta via Sibilla Aleramo 3 Scala C Cantina Lotto 6 RIVALTA DI TORINO (TO) frazione Pasta via Sibilla Aleramo 9 Autorimessa privata Lotto 7 RIVALTA DI TORINO (TO) frazione Pasta via Sibilla Aleramo 9 Area libera da edificare (catastalmente indicata come autorimessa)
<i>CONSISTENZA U.I.</i>	Lotto 1 vani 8,5 (abitazione) - mq. 45 (autorimessa). Lotto 2 vani 15,5 (abitazione) - mq. 194 (autorimessa) Lotto 3 Mq. 36 (Magazzino Sottotetto) Lotto 4 Mq. 4 (cantina) Lotto 5 Mq. 4 (cantina) Lotto 6 Mq. 74 (autorimessa) Lotto 7 Mq. 67 (Autorimessa - area libera ineditata)
<i>DATI CATASTALI</i>	Lotto 1 Comune di Rivalta di Torino di Torino catasto fabbricati foglio 41 numero 32 subalterni 7- 108 Lotto 2 Comune di Rivalta di Torino di Torino catasto fabbricati





	foglio 41 numero 32 subalterni 3 - 4 Lotto 3 Comune di Rivalta di Torino di Torino catasto fabbricati foglio 41 numero 317 subalterno 83 Lotto 4 Comune di Rivalta di Torino di Torino catasto fabbricati foglio 41 numero 317subalterno 18 Lotto 5 Comune di Rivalta di Torino di Torino catasto fabbricati foglio 41 numero 317subalterno 27 Lotto 6 Comune di Rivalta di Torino di Torino catasto fabbricati foglio 41 numero 317subalterno 42 Lotto 7 Comune di Rivalta di Torino di Torino catasto fabbricati foglio 41 numero 317subalterno 44
<i>PRECISAZIONI SULLA PROPRIETA'</i>	
<i>FORMALITA'</i> <i>ISCRIZIONI/TRASCRIZIONI</i>	<u><i>ISCRIZIONI</i></u> 36963/7450 del 05/08/2009 Agenzia del Territorio servizio Pubblicità Immobiliare di Torino 1 Ipoteca volontaria (annotazione ad iscrizione n. 28441/2979 del 18/08/2014 riduzione somma) 60123/12973 del 23/12/2008 Agenzia del Territorio servizio Pubblicità Immobiliare di Torino 1 Ipoteca volontaria (annotazione ad iscrizione n. 3041 del 19/07/2012 rinegoziazione) 36963/7450 del 05/08/2009 Agenzia del Territorio servizio Pubblicità Immobiliare di Torino 1 Ipoteca volontaria (annotazione ad iscrizione n. 28441/2979 del 18/08/2014 riduzione somma) <u><i>TRASCRIZIONI</i></u> 3561/2542 del 26/01/2018 Agenzia del Territorio servizio Pubblicità Immobiliare di Torino 1 Pignoramento 4458/33419 del 31/10/2024 Agenzia del Territorio servizio Pubblicità Immobiliare di Torino 1 Pignoramento
<i>DIRITTI REALI, VINCOLI E ONERI</i>	19212/14241 del 12/06/2014 Agenzia del Territorio servizio di pubblicità Immobiliare di Torino 3 inerente ai Lotti 3 – 4 – 5 – 6 - 7 (Regolamento di condominio rogito notaio DE GIOVANNI Stefano del 20/05/2014 rep. 18006/7462) Lotti 3-4-5-6-7 32840/21280 del 16/07/2009 Agenzia del Territorio servizio Pubblicità Immobiliare di Torino 3 (Convenzione edilizia comune di Rivalta di Torino) Lotti 3-4-5-6-7 10880/8011 del 23/03/2012 Agenzia del Territorio servizio Pubblicità Immobiliare di Torino 3 (modifica a convenzione edilizia) Lotti 3-4-5-6-7 8832/5931 del 06/03/2017 Agenzia del Territorio servizio Pubblicità Immobiliare di Torino 3 (modifica a convenzione edilizia) Lotti 3-4-5-6-7 34.201/23.045 del 20/11/1992 Conservatoria RRII Torino di Torino





	(costituzione servitù coattiva a rogito notaio MERZARI in data 19/11/1992, rep. 28812 favore [redacted] avente per oggetto servitù di passaggio contro foglio 41 particella 32 subalterni 3 e 4 e a favore di foglio 41 particelle 26-217-218-219-220-221-222. Lotto 1
<i>STATO DI OCCUPAZIONE</i>	Lotto 1 Occupato dal debitore Lotto 2 Occupato dal debitore Lotto 3 Libero Lotto 4 Libero Lotto 5 Libero Lotto 6 Libero Lotto 7 Libero
<i>IRREGOLARITA' EDILIZIE</i>	Lotto 1 SI Lotto 2 SI Lotto 3 NO Lotto 4 SI Lotto 5 SI Lotto 6 NO Lotto 7 NON VERIFICABILE
<i>IRREGOLARITA' CATASTALI</i>	Lotto 1 SI Lotto 2 SI Lotto 3 Nessuna Lotto 4 Nessuna Lotto 5 Nessuna Lotto 6 Nessuna Lotto 7 SI
<i>VALORE DI MERCATO</i>	Lotto 1 € 389.340,00 (Euro Trecentottantanovemilatrecentoquaranta/00) Lotto 2 € 468.330,00 (Euro Quattrocetosessantottomilatrecentotrenta/00) Lotto 3 € 24.750,00 (Euro Ventiquattromilasettecentocinquanta/00) Lotto 4 € 6.000,00 (Euro Seimila/00) Lotto 5 € 6.000,00 (Euro Seimila/00) Lotto 6 € 33.705,00 (Euro Trentatremilasettecentocinque/00) Lotto 7 € 2.000,00 (Euro Duemila/00)





<i>RIEPILOGO COSTI</i>	Lotto 1 € 31.158,00 (Euro Trentunomilacentocinquantotto/00) Lotto 2 € 2.158,00 (Euro Duemilacentocinquantotto/00) Lotto 3 € 1.123,00 (Euro Millecentoventitre/00) Lotto 4 € 2.458,86 (Euro Duemilaquattrocentocinquantotto/86) Lotto 5 € 2.509,34 (Euro Duemilacinquecentonove/34) Lotto 6 € 13.275,70 (Euro Tredicimiladuecentosettantacinque/70) Lotto 7 € 1.609,69 (Euro Milleseicentonove/69)
------------------------	--





SOMMARIO

FRONTALINO	pag. 1
SCHEMA RIEPILOGATIVA	pag. 2
SOMMARIO	pag. 6
QUESITO	pag. 7
INTRODUZIONE	pag. 8
1) TRATTAZIONE QUESITO 1	
1.1 Identificazione beni pignorati	pag. 9
1.2 Dati catastali	pag. 9
2) TRATTAZIONE QUESITO 2	
2.1 Titolarità alla data del pignoramento	pag. 17
2.2 Ricostruzione passaggi di proprietà	pag. 18
2.3 Titolo anteriore al ventennio	pag. 18
3) TRATTAZIONE QUESITO 3	
3.1 Descrizione Lotto 1	pag. 19
3.2 Descrizione Lotto 2	pag. 22
3.3 Descrizione Lotto 3	pag. 26
3.4 Descrizione Lotto 4	pag. 28
3.5 Descrizione Lotto 5	pag. 29
3.6 Descrizione Lotto 6	pag. 29
3.7 Descrizione Lotto 7	pag. 30
4) TRATTAZIONE QUESITO 4	
Stato di occupazione	pag. 31
5) TRATTAZIONE QUESITO 5	
5.1 Formalità pregiudizievoli	pag. 32
5.2 Diritti reali, vincoli e oneri	pag. 34
5.3 Censo, livello e uso civico	pag. 35
6) TRATTAZIONE QUESITO 6	
6.1 Spese condominiali	pag. 35
6.2 Procedimenti giudiziari	pag. 36
7) TRATTAZIONE QUESITO 7	
Pratiche edilizie	pag. 36
8) TRATTAZIONE QUESITO 8	
8.1 Verifica regolarità edilizia/urbanistica	pag. 37
8.2 Attestato Prestazione Energetica	pag. 39
9) TRATTAZIONE QUESITO 9	
Determinazione Valore di Mercato	pag. 39





10) TRATTAZIONE QUESITO 10

Verifica sussistenza presupposti applicabilità art. 1 c. 376-377-378 L. 178/2020

pag. 45

ELENCO ALLEGATI

pag. 46





QUESITI

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

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





Il sottoscritto geometra Maurilio AVARO, con studio in VIGONE (TO) Via Fasolo numero 17/1, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Torino con il n° 7.072 ed all'Albo Unico Nazione dei Consulenti Tecnici d'Ufficio, veniva nominato quale esperto per la redazione della perizia di stima nella procedura di cui in epigrafe con Ordinanza emessa dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione, dott. Ssa Paola D'ADDATO, in data 26 febbraio 2025.

Il G.E. fissava l'udienza per la comparizione delle parti e dei creditori iscritti non intervenuti il giorno 3 Luglio 2025 alle ore 10,00.

In data 24 Marzo 2025 lo scrivente prestava giuramento telematico per il proseguimento dell'incarico.

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

Nel contempo prendeva contatti con il Delegato alla Vendita nominato nell'istituto IVG di TORINO e per concordare la data di sopralluogo ai debitori eseguiti presso l'indirizzo di residenza reperito all'Anagrafe del comune di Rivalta di Torino.

In data 27 Marzo 2025 alle ore 9,30 e in data 14 Aprile 2025 ore 11,30 come concordato telefonicamente con i debitori, lo scrivente si recava presso le u.i. pignorate per eseguire i sopralluoghi di rito insieme con il custode istituto di Vendita Giudiziario di Torino nella persona del suo rappresentante **[REDACTED]**.

Erano presenti i debitori eseguiti (o altro soggetto, indicare) il quale permettevano l'accesso nelle u.i.

Pertanto, venivano eseguiti i rilievi di rito.

Venivano sostituite le serrature dei Lotti liberi (3-4-5-6 via Sibilla Aleramo) da parte del fabbro incaricato dall' IVG e le relative chiavi sono a disposizione dello stesso istituto custode. Il lotto 7 è inaccessibile



1. TRATTAZIONE QUESITO 1)

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

1.1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI





LOTTO 1: trattasi di villino unifamiliare a due piani fuori terra oltre a un piano interrato uso autorimessa, tavernetta, accessori e terreno pertinenziale.:

LOTTO 2: trattasi di villino uni/bifamiliare a due piani fuori terra oltre a un piano interrato uso tavernetta e accessori, avancorpo interrato uso autorimessa e terreno pertinenziale.

LOTTO 3: trattasi di locale mansardato al piano quarto fuori terra al grezzo adibito a magazzino/sgombero.

LOTTO 4: trattasi di cantina al piano interrato.

LOTTO 5: trattasi di cantina al piano interrato.

LOTTO 6: trattasi di autorimessa privata doppia/tripla al piano interrato.

LOTTO 7: trattasi di area da destinarsi ad autorimessa non edificata.

1.2 DATI CATASTALI

LOTTO 1

Al Catasto Terreni al Fg. 41 Particella 32 Ente Urbano di are 21,95 (mq. 2.195) si trova l'intera pianta dell'edificio ove sono ubicate le U.I. pignorate (*Vedasi Allegato EI_664_2024_3 a – estratto di mappa*), che risultano iscritte presso il Catasto Fabbricati del Comune di Rivalta di Torino come segue:

<i>Foglio</i>	<i>Mappale</i>	<i>Sub.</i>	<i>Zona Cens.</i>	<i>Cat.</i>	<i>Classe</i>	<i>Consistenza</i>	<i>Superficie catastale</i>	<i>Rendita</i>
41	32	3		A/2	2	Vani 8,5	230	€ 921,88
<i>Indirizzo e piano</i>								
<i>Via Oropa 4 Piano S1 - T - 1</i>								

<i>Foglio</i>	<i>Mappale</i>	<i>Sub.</i>	<i>Zona Cens.</i>	<i>Cat.</i>	<i>Classe</i>	<i>Consistenza</i>	<i>Superficie catastale</i>	<i>Rendita</i>
41	32	4		C/6	2	Mq. 45	50	€ 178,95
<i>Indirizzo e piano</i>								
<i>Via Oropa 4 Piano S1</i>								

(*Vedasi Allegato EI_664_2024_2 – visura storica per immobile*)

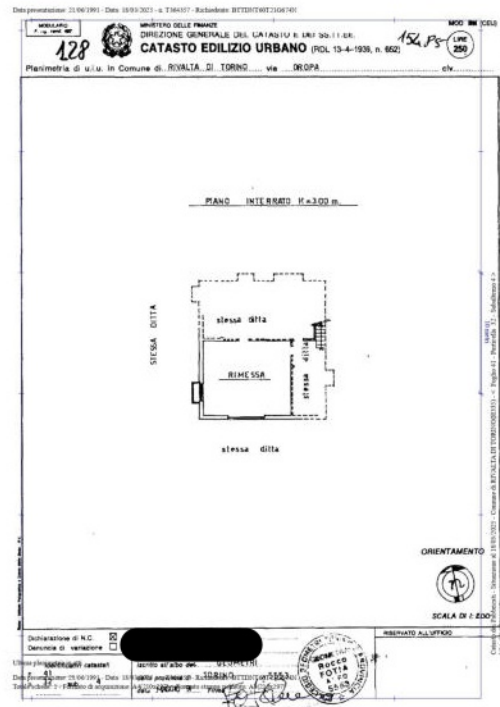
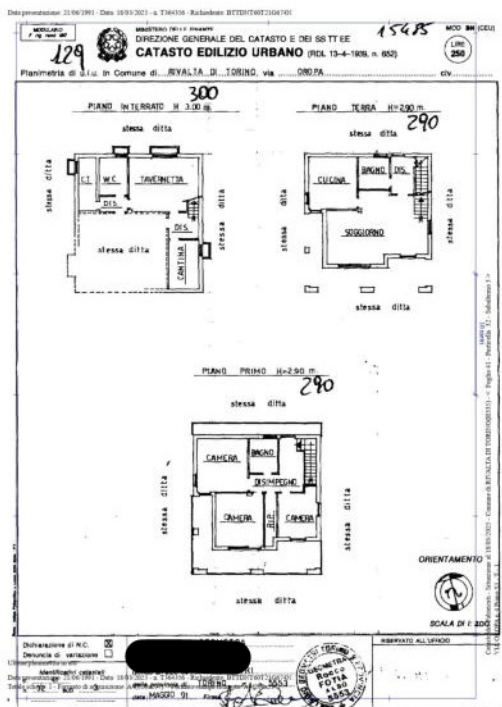
Coerenze LOTTO 1: Via Oropa, mappali particelle 252 – 50 – del foglio 41, il LOTTO 2, mappale particella 137 del foglio 41.

Si precisa che l'intestazione catastale corrisponde a quella indicata nel titolo di provenienza.





Le planimetrie catastali (*Vedasi Allegato EI_664_2024_3*) corrispondono allo stato dei luoghi.



LOTTO 2

Al Catasto Terreni al Fg. 41 Particella 32 Ente Urbano di are 21,95 (mq. 2.195) si trova l'intera pianta dell'edificio ove sono ubicate le U.I. pignorate (*Vedasi Allegato EI_664_2024_3 a - estratto di mappa*), che risultano iscritte presso il Catasto Fabbricati del Comune di Rivalta di Torino come segue:

Foglio	Mappale	Sub.	Zona Cens.	Cat.	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
41	32	108		A/7	1	Vani 15,5	352	€ 1.681,07
Indirizzo e piano								
Via Oropa 4 interno 1 Piano S1 - T - 1								

Foglio	Mappale	Sub.	Zona Cens.	Cat.	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
41	32	7		C/6	1	Mq. 194	209	€ 661,27
Indirizzo e piano								
Via Oropa 4 /1 Piano S1								

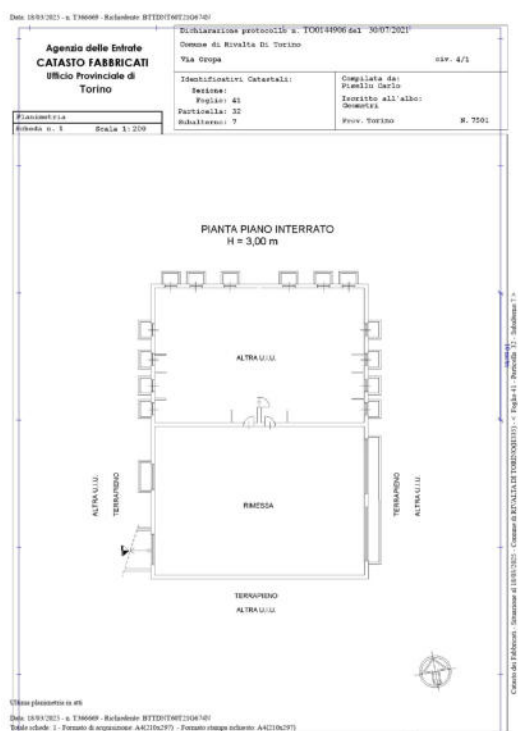
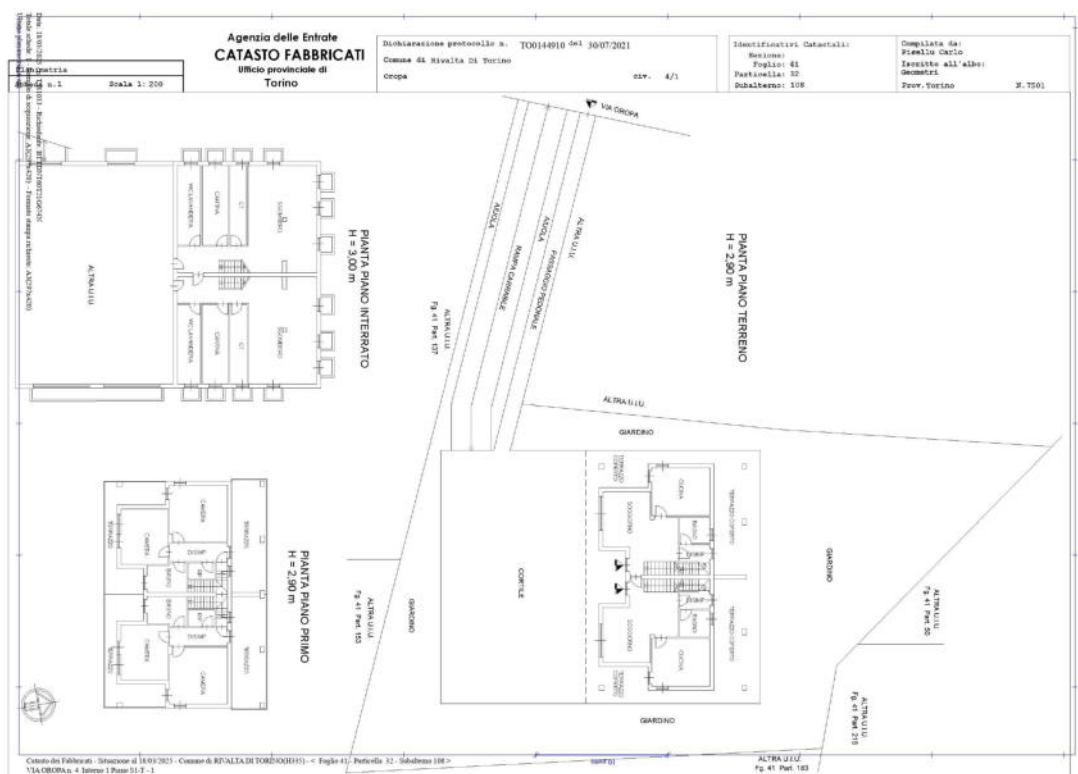


(Allegato EI_664_2024_2 – visura storica per immobile)

Coerenze LOTTO 2: Via Oropa, il LOTTO 1, mappali particelle 50 – 215 – 183 -153 – 137 del foglio 41.

Si precisa che l'intestazione catastale corrisponde a quella indicata nel titolo di provenienza.

Le planimetrie catastali (*Vedasi Allegato EI_664_2024_ 3*) non corrispondono allo stato dei luoghi.





LOTTO 3

Al Catasto Terreni al Fg. 41 Particella 317 Ente Urbano di are 47,83 (mq. 4.783) si trova l'intera pianta dell'edificio ove sono ubicate le U.I. pignorate (*Vedasi Allegato EI_664_2024_3 a – estratto di mappa*), che risultano iscritte presso il Catasto Fabbricati del Comune di Rivalta di Torino come segue:

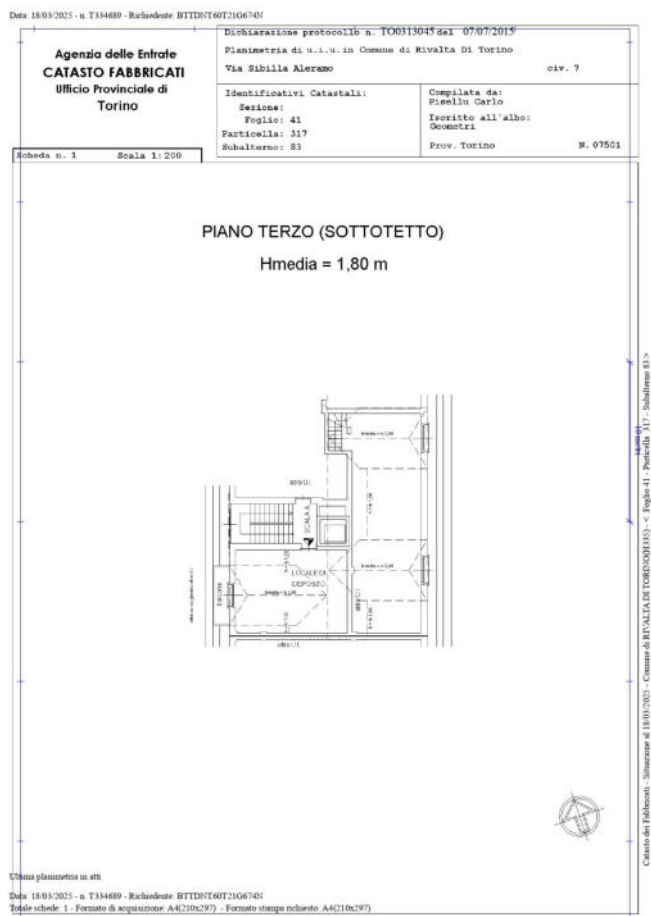
Foglio	Mappale	Sub.	Zona Cens.	Cat.	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
41	317	83		C/2	U	Mq. 35		€ 92,96
Indirizzo e piano								
Via Sibilla Aleramo n. 7 Piano 3								

(*Vedasi Allegato EI_664_2024_2 – visura storica per immobile*)

Coerenze LOTTO 3: pianerottolo e vano scala, altre ui a 3 lati, distacco su cortile.

Si precisa che l'intestazione catastale corrisponde a quella indicata nel titolo di provenienza.

La planimetria catastale (*Vedasi Allegato EI_664_2024_3*) corrisponde allo stato dei luoghi.



LOTTO 4





Al Catasto Terreni al Fg. 41 Particella 317 Ente Urbano di are 47,83 (mq. 4.783) si trova l'intera pianta dell'edificio ove sono ubicate le U.I. pignorate (*Vedasi Allegato EI_664_2024_3 a – estratto di mappa*), che risultano iscritte presso il Catasto Fabbricati del Comune di Rivalta di Torino come segue:

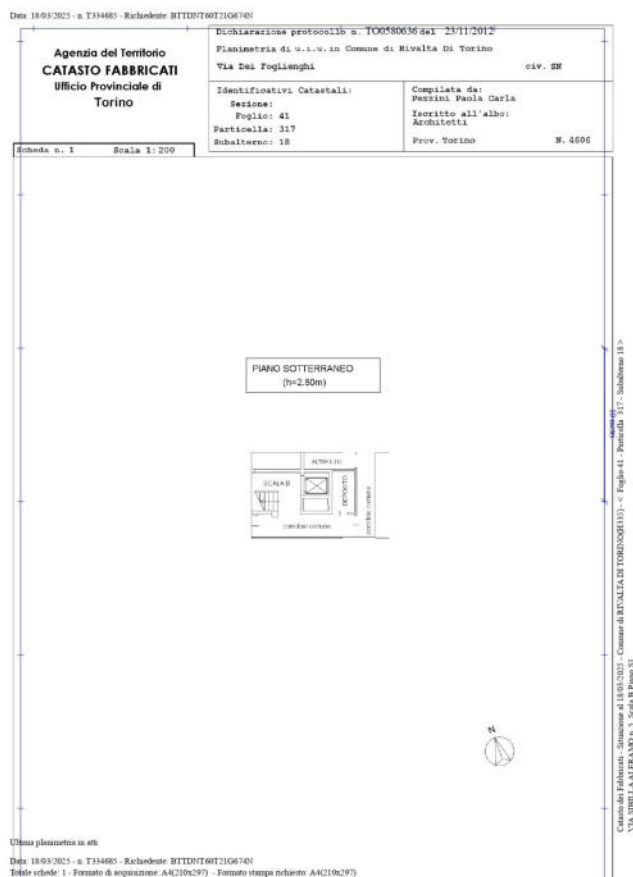
Foglio	Mappale	Sub.	Zona Cens.	Cat.	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
41	317	18		C/2	U	Mq. 4	Mq. 5	€ 10,33
Indirizzo e piano								
Via Sibilla Aleramo n. 5 scala B Piano S1								

(*Vedasi Allegato EI_664_2024_2 – visura storica per immobile*)

Coerenze LOTTO 4: corridoio comune, a due lati, altra uiu, vano ascensore e vano contatori.

Si precisa che l'intestazione catastale corrisponde a quella indicata nel titolo di provenienza.

La planimetria catastale (*Vedasi Allegato EI_664_2024_3*) non corrisponde allo stato dei luoghi (indicazioni ingresso errato).





LOTTO 5

Al Catasto Terreni al Fg. 41 Particella 317 Ente Urbano di are 47,83 (mq. 4.783) si trova l'intera pianta dell'edificio ove sono ubicate le U.I. pignorate (*Vedasi Allegato EI_664_2024_3 a – estratto di mappa*), che risultano iscritte presso il Catasto Fabbricati del Comune di Rivalta di Torino come segue:

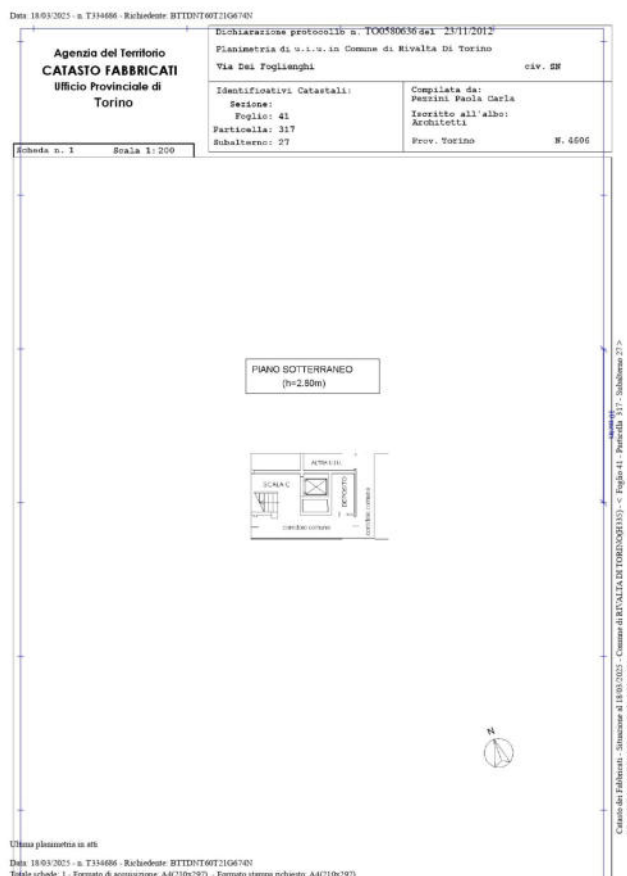
<i>Foglio</i>	<i>Mappale</i>	<i>Sub.</i>	<i>Zona Cens.</i>	<i>Cat.</i>	<i>Classe</i>	<i>Consistenza</i>	<i>Superficie catastale</i>	<i>Rendita</i>
41	317	27		C/2	U	Mq. 4	Mq. 5	€ 10,33
<i>Indirizzo e piano</i>								
<i>Via Sibilla Aleramo n. 3 scala C Piano S1</i>								

(*Vedasi Allegato EI_664_2024_2 – visura storica per immobile*)

Coerenze LOTTO 5: corridoio comune, a due lati, altra uui, vano ascensore e vano contatori.

Si precisa che l'intestazione catastale corrisponde a quella indicata nel titolo di provenienza.

La planimetria catastale (*Vedasi Allegato EI_664_2024_3*) non corrisponde allo stato dei luoghi (indicazioni ingresso errato).





LOTTO 6

Al Catasto Terreni al Fg. 41 Particella 317 Ente Urbano di are 47,83 (mq. 4.783) si trova l'intera pianta dell'edificio ove sono ubicate le U.I. pignorate (*Vedasi Allegato EI_664_2024_3 a – estratto di mappa*), che risultano iscritte presso il Catasto Fabbricati del Comune di Rivalta di Torino come segue:

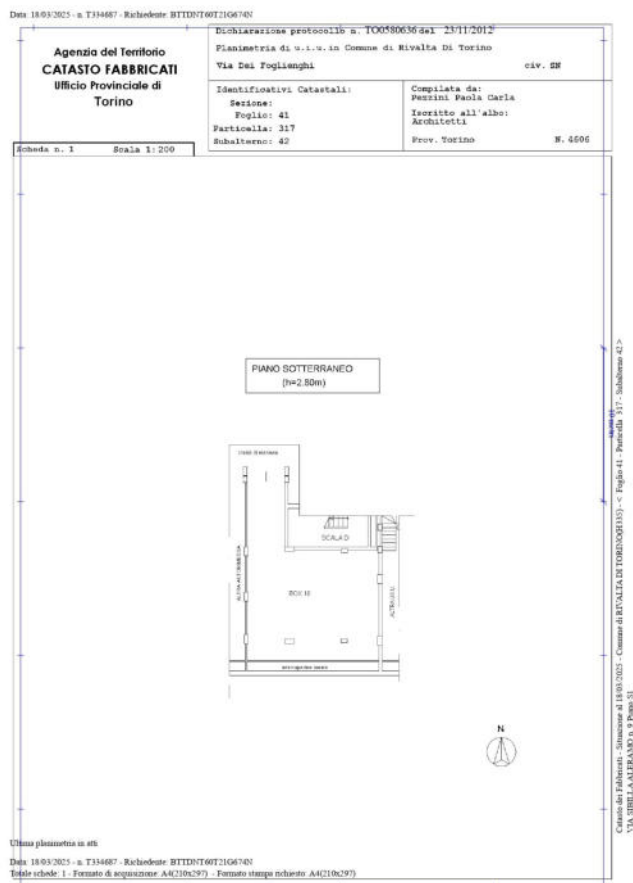
Foglio	Mappale	Sub.	Zona Cens.	Cat.	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
41	317	42		C/6	2	Mq. 74	Mq. 77	€ 294,28
Indirizzo e piano								
Via Sibilla Aleramo n. 9 Piano S1								

(*Vedasi Allegato EI_664_2024_2 – visura storica per immobile*)

Coerenze LOTTO 6: corsia di manovra, scala d, altra uiu, intercapedine aerata, altra uiu autorimessa (lotto 7).

Si precisa che l'intestazione catastale corrisponde a quella indicata nel titolo di provenienza.

La planimetria catastale (*Vedasi Allegato EI_664_2024_3*) corrisponde allo stato dei luoghi.





LOTTO 7

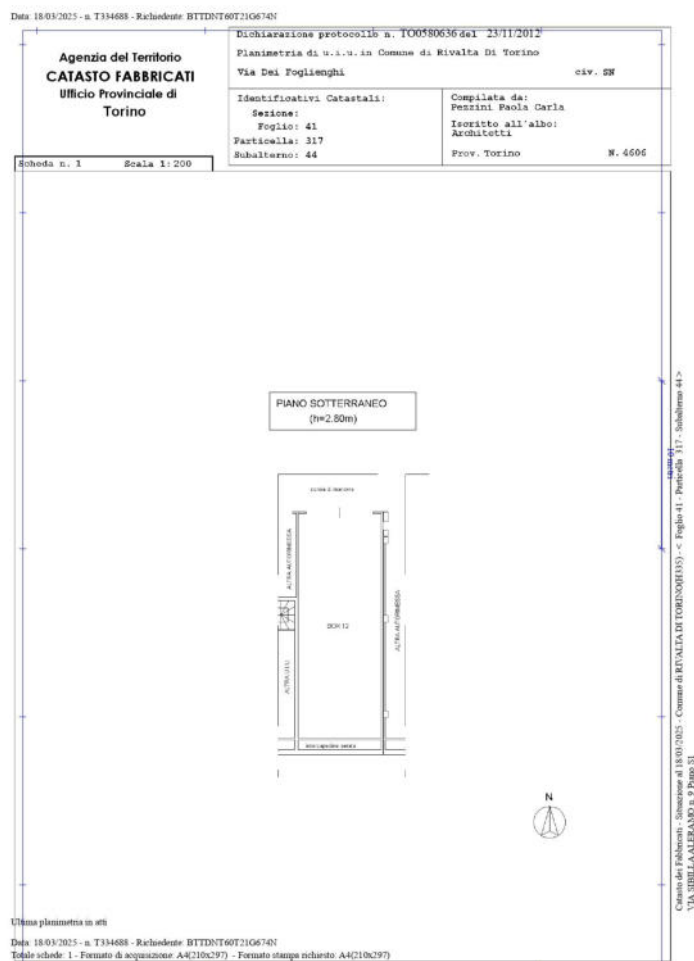
Al Catasto Terreni al Fg. 41 Particella 317 Ente Urbano di are 47,83 (mq. 4.783) si trova l'intera pianta dell'edificio ove sono ubicate le U.I. pignorate (*Vedasi Allegato EI_664_2024_3 a – estratto di mappa*), che risultano iscritte presso il Catasto Fabbricati del Comune di Rivalta di Torino come segue:

Foglio	Mappale	Sub.	Zona Cens.	Cat.	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
41	317	44		C/6	2	Mq. 67	Mq. 70	€ 266,44
Indirizzo e piano								
Via Sibilla Aleramo n. 9 Piano S1								

(*Vedasi Allegato EI_664_2024_2 – visura storica per immobile*)

Si precisa che l'intestazione catastale corrisponde a quella indicata nel titolo di provenienza.

Le planimetrie catastali (*Vedasi Allegato EI_664_2024_3*) non corrispondono allo stato dei luoghi in quanto l'immobile non è stato realizzato.





2. TRATTAZIONE QUESITO 2)

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

Dall'analisi e dalla verifica dei documenti allegati agli atti, come la certificazione notarile redatta in data 4 Novembre 2024 dal Notaio Giulia MESSINA VITRANO di Corleone, si è accertato quanto segue:

2.1 TITOLARITA' ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO

Alla data di trascrizione del pignoramento (**31/10/2024**) i proprietari dei beni sono:

- LOTTO 1 [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 1/1 della piena proprietà

in forza di atto di acquisto a rogito Notaio Ferdinando MERZARI di Torino del 24/07/1991 Rep. 36.869, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di TORINO 2– Servizio di Pubblicità Immobiliare data 16/08/1991 ai nn. 26.969/18.932.

- LOTTO 2 [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 1/1 della piena proprietà

in forza di atto di acquisto a rogito Notaio Ferdinando MERZARI di Torino del 24/07/1991 Rep. 36.869, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di TORINO 2– Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 16/08/1991 ai nn. 26.970/18.933.

- LOTTO 3 – 4 – 5 – 6 – [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 1/1 della piena proprietà.

in forza di atto di acquisto a rogito Notaio Ferdinando MERZARI di Torino del 24/06/2009 rep. 54.697/18.237, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di TORINO 2– Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 16/07/2009 ai nn. 32.836/21.276 (MAPPALE EX FOGLIO 41 PARTICELLA 307).

in forza di atto di acquisto a rogito Notaio Ferdinando MERZARI di Torino del 24/06/2009 rep. 54.697/18.237, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di TORINO 2– Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 16/07/2009 ai nn. 32.835/21.275 (MAPPALE EX FOGLIO 41 PARTICELLA 312).





2.2 RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETA'

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

a) LOTTO 1: dal 26/10/1978 al 24/07/1991 le u.i. pignorate erano di proprietà di [REDACTED] in forza di atto di acquisto a rogito Notaio Rainelli sede Orbassano del 26/10/1978 Rep. 35.363 registrato a Ufficio Registro Rivoli in data 14/11/1978 volume 266 numero 6.577.

b) LOTTO 2; dal 26/10/1978 al 24/07/1991 le u.i. pignorate erano di proprietà di [REDACTED] in forza di atto di acquisto a rogito Notaio Rainelli sede Orbassano del 26/10/1978 Rep. 35.363 registrato a Ufficio Registro Rivoli in data 14/11/1978 volume 266 numero 6.577.

c) LOTTO 3 – 4 – 5 – 6 – 7 dal 07/11/1995 al 24/06/2009 le u.i. pignorate (**mappale ex foglio 41 particella 307**) erano di proprietà di [REDACTED] in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Maurizio PODIO del 07/11/1995 Rep. 107.579 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale– Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino in data 17/11/1995 ai nn. 31.868/22.457 acquisto di [REDACTED]

c) LOTTO 3 – 4 – 5 – 6 – 7 dal 07/11/1995 al 24/06/2009 le u.i. pignorate (**mappale ex foglio 41 particella 312**) erano di proprietà di [REDACTED] in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Bruno BAGLIO del 23/06/1999 Rep. 98.953/22.814 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale– Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino in data 13/07/1999 ai nn. 26.049/16.745 acquisto di [REDACTED]

2.3 TITOLO ANTERIORE AL VENTENNIO

A) LOTTO 1: dal 26/10/1978 al 24/07/1991 le u.i. pignorate erano di proprietà di [REDACTED] in forza di atto di acquisto a rogito Notaio Rainelli sede Orbassano del 26/10/1978 Rep. 35.363 registrato a Ufficio Registro Rivoli in data 14/11/1978 volume 266 numero 6.577.

B) LOTTO 2 dal 26/10/1978 al 24/07/1991 le u.i. pignorate erano di proprietà di [REDACTED] in forza di atto di acquisto a rogito Notaio Rainelli sede Orbassano del 26/10/1978 Rep. 35.363 registrato a Ufficio Registro Rivoli in data 14/11/1978 volume 266 numero 6.577.





C) LOTTO 3 – 4 – 5 – 6 – 7: dal 07/11/1995 al 24/06/2009 le u.i. pignorate (mappale ex foglio 41 particella 307) erano di proprietà di VICENTINI Luisito (c.f. VCN LST 52H17 B216Q) in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Maurizio PODIO del 07/11/1995 Rep. 107.579 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale– Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino in data 17/11/1995 ai nn. 31.868/22.457 acquisto da CHIMICA C.B.R. Spa con sede in Castel D'Azzano.

C) LOTTO 3 – 4 – 5 – 6 – 7: dal 07/11/1995 al 24/06/2009 le u.i. pignorate (mappale ex foglio 41 particella 312) erano di proprietà [REDACTED] in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Bruno BAGLIO del 23/06/1999 Rep. 98.953/22.814 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale– Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino in data 13/07/1999 ai nn. 26.049/16.745 acquisto da [REDACTED]

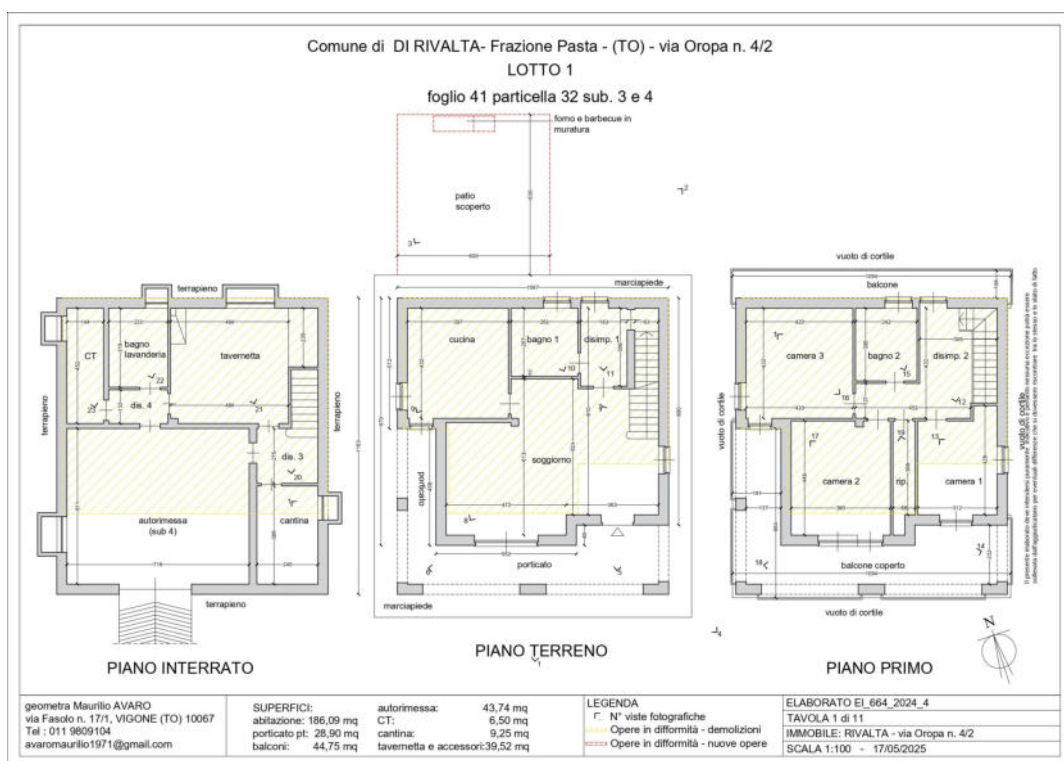
3. TRATTAZIONE QUESITO 3)

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

DESCRIZIONE IMMOBILI

3.1 Descrizione **LOTTO 1** Rivalta di Torino frazione Pasta via Oropa 4/2 Villa unifamiliare





Trattasi di unità immobiliare unifamiliare indipendente su quattro lati elevata a due piani fuori terra (fotogrammi 1 e 2 e 4) oltre un piano interrato piano interrato e terreno pertinenziale recintato sia sul lato verso via Oropa sia sul lato di notte con esclusione del lato est (verso il lotto 2).

Posizionato al centro del lotto di pertinenza pone sia l'ingresso pedonale sia il passo carraio sulla via Oropa al civico 4/2.

Risulta realizzata negli anni _1979 - 1980 con struttura in c.a., orizzontamenti in latero cemento, balconi in latero cemento, tetto in c.a., copertura in elementi laterizi (tegole), pareti esterne intonacate e tinteggiate.

A piano terreno l'ingresso è aperto sul soggiorno ampio e ben illuminato, la cucina abitabile, un bagno completo di sanitari lavabo e doccia, e il disimpegno (fotogramma 11) che porta alla scala interna che conduce al piano primo e al piano interrato. Il portoncino di ingresso in legno è blindato (fotogramma 5).

SOGGIORNO: a pavimento sono posate lastre in marmo rosa che riveste anche le rampe di scale e il disimpegno dei piani primo e interrato. I serramenti esterni legno con vetro camera sono oscurati da persiane in legna a battente. A soffitto una controsoffittatura a quadrotte entro le quali sono incassati gli elementi illuminanti (fotogramma 7 e 8). Le pareti sono decorate a stucco veneziano di colore beige scuro.





CUCINA: arredata con mobili componibili è attrezzata con tutti gli elettrodomestici necessari a terra granito grigio (fotogramma 9).

BAGNO 1: le pareti sono rivestite con piastrelle sino a un'altezza di 2.00 mt mentre a terra piastrelle in granito grigio. Sono presenti la coppia di sanitari, mobile lavabo e specchiera, box doccia integrato di ampie dimensioni (fotogramma 10).

Al primo piano le scale sbarcano sul disimpegno aperto (fotogramma 12) che offre ingresso alle tre camere presenti al piano un bagno, al locale ripostiglio sul cui solaio è inserita la scala a botola per l'accesso al sottotetto non abitabile (fotogramma 19) e al lungo balcone che si estende per tutta la lunghezza del fronte nord. I serramenti esterni sono il legno e vetro camera oscurati da persiane a battente. I serramenti interni sono in legno.

CAMERA 1: si affaccia sull'ampio balcone coperto (fotogrammi 14 e 18), a pavimento piastrelle di colore chiaro alle pareti decorazione ad idropittura (fotogramma 13).

CAMERA 2: di ampie dimensioni, si affaccia sul balcone con serramento posta finestra e finestra, a pavimento è posto il parquet e le pareti sono tinteggiate ad idropittura (fotogramma 17).

CAMERA 3: posta al termine del corridoio si presenta di ampie dimensioni con serramenti angolari in affaccia sia sul balcone mediante una porta finestra sia sul giardino con una finestra.

A pavimento il parquet e le pareti sono decorato con idropittura (fotogramma 16).

BAGNO 2: di ampie dimensioni è piastrellato sino a 2,00 metri, allestito con coppia di sanitari in ceramica bianca, una vasca ad incasso doppio lavabo inserito in un mobile con specchiera (fotogramma 15).

Al piano interrato si trovano: l'autorimessa, un locale tavernetta, un bagno lavanderia, la centrale termica la cantina. Il disimpegno (fotogramma 20) sul quale sbarca la scala è rivestito con la stessa lastra in marmo rosa presente al piano terreno e permette l'accesso ai locali cantina (fotogramma 24) tavernetta (fotogramma 21) e autorimessa. Per accedere alla centrale termica (fotogramma 23) e al bagno lavanderia (fotogramma 22) è necessaria attraversare la tavernetta. Oltre la porta, un piccolo disimpegno dà accesso ai suddetti ambienti. Tutti gli ambienti sono provvisti di pavimentazione in piastrelle di vario formato e colore e decorazione alle pareti.



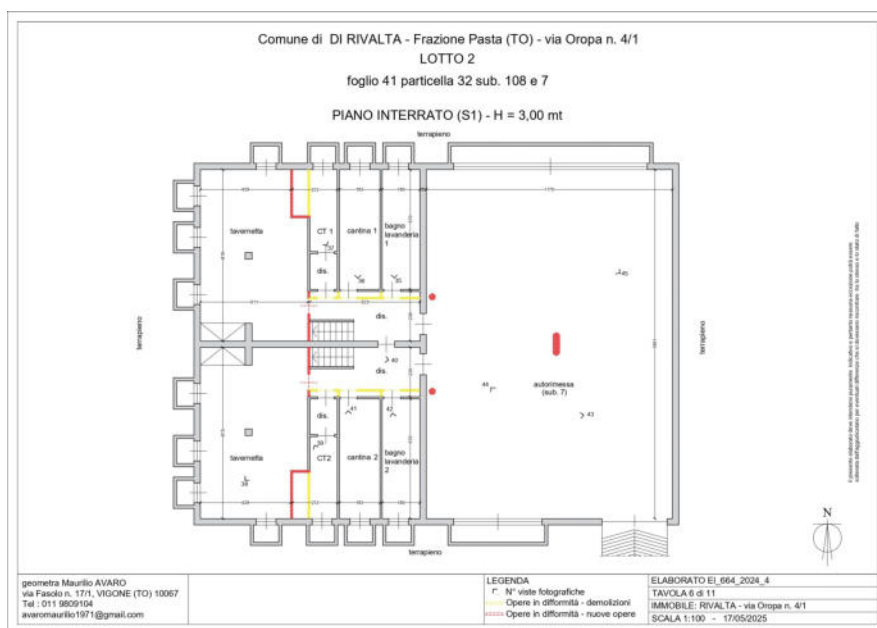


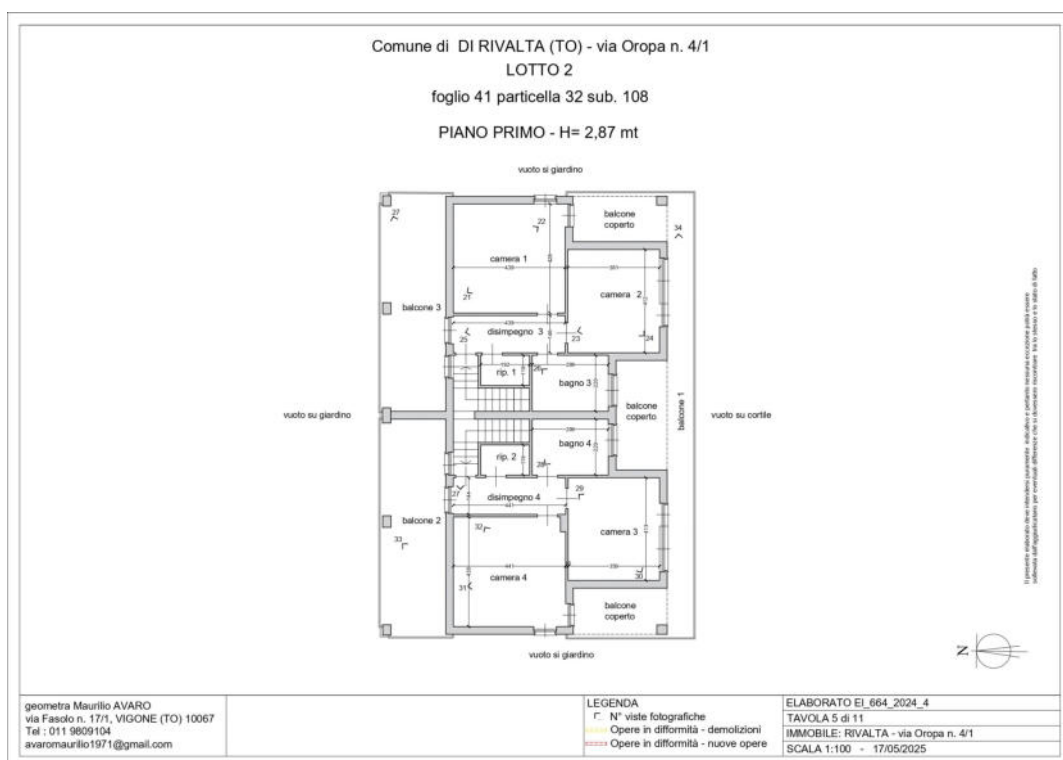
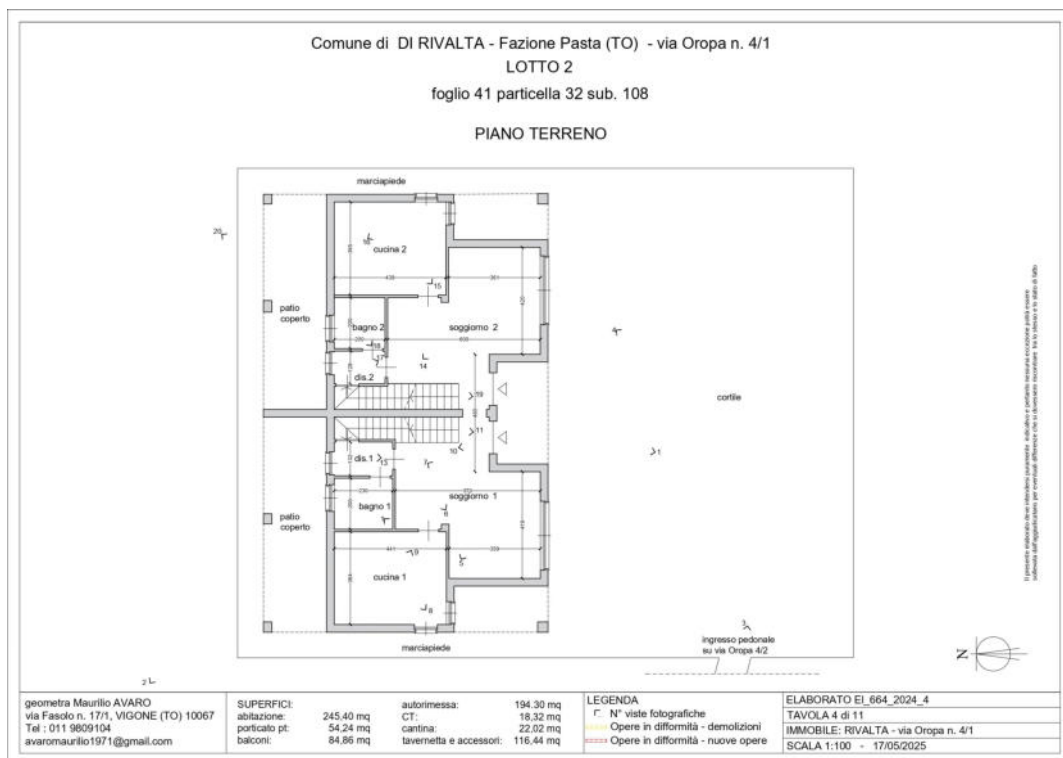
All'esterno sul fronte a nord un patio scoperto è allestito con forno a legna e piano di lavoro in muratura, l'area è provvista di struttura metallica supportante una tenda estensibile parasole (fotogramma 3).

Il cortile pertinenziale confinante con il lotto 2 con esclusione del marciapiede dell'area retrostante ove è localizzato il forno è adibito a giardino (verde piantumato).

Nel complesso l'immobile è in buone condizioni, gli impianti elettrico e idrico sanitario sono sottotraccia ma per quanto è stato possibile verificare sono funzionanti, l'impianto di riscaldamento è costituito da una centrale termica posizionata al piano interrato. I serramenti esterni sono in legno vetro camera e persiane, internamente le porte sono in legno con specchiature in vetro decorato.

3.2 Descrizione **LOTTO 2** Rivalta di Torino frazione Pasta via Oropa 4/1 Villa uni/bifamiliare





Trattasi di unità immobiliare di fatto bifamiliare ma resa catastalmente e fisicamente unifamiliare, mediante l'apertura delle tramezzature centrali sia a piano terreno (fotogramma 10) e sia al piano primo.

Indipendente su quattro lati, si eleva su due piani fuori terra (fotogrammi 1 e 2) oltre a un piano interrato sottostante, un avancorpo interrato sul lato sud e terreno pertinenziale



recintato sia sulla via Oropa sia sul lato di notte con esclusione del lato ovest verso il lotto 1. L'edificio si presenta posizionato al centro del lotto di pertinenza e pone sia l'ingresso pedonale sia il passo carraio sulla via Oropa al civico 4/1 (fotogrammi 3 e 4).

Risulta realizzata negli anni 1980 – 1981–con struttura in c.a., orizzontamenti in latero cemento, balconi in latero cemento, tetto in c.a., copertura in elementi laterizi (tegole), pareti esterne intonacate e tinteggiate

Al piano terreno:

SOGGIORNO 1: è ambiente sul quale si apre l'ingresso principale frontalmente all'imposta della scala interna, si presenta ampio ben illuminato da una finestra doppia soffitto un controsoffitto a cassettoni con illuminazione ad incasso (fotogrammi 5 e 6 e 7), a pavimento e sono posate lastre di marmo rosa che riveste anche i gradini della scala sia in ascesa al piano primo sia in discesa al piano interrato e al disimpegno (fotogrammi 11 e 40). Le pareti sono decorate a stucco veneziano di colore ocra.

CUCINA 1: dal soggiorno si accede direttamente alla cucina abitabile ed arredata con mobili componibili completi di tutti gli elettrodomestici oltre ad un tavolo (8 e 9). Il pavimento è in piastrelle di granito grigio, mentre le pareti sono rivestite con piastrelle in gres porcellanato di colore chiaro sino ad un'altezza di 2,00 metri circa. Il soffitto presenta una controsoffittatura in cartongesso con illuminazione ad incasso. Una portafinestra un affaccio sul fronte sud e una finestra a ovest illuminano l'ambiente.

BAGNO 1: il locale si presenta completo della coppia dei sanitari (wc e bidet), di una doccia angolare monoblocco e di lavabo e specchiera. Il pavimento è rivestito da piastrelle scure mentre le pareti sono rivestite con piastrelle chiare sino a 2,00 metri di altezza.

SOGGIORNO 2: le dimensioni e il dislocamento piano volumetrico è sostanzialmente uguale al soggiorno 1, mentre la pavimentazione si presenta in piastrelloni di granito grigio e le pareti sono semplicemente intonacate e decorate con idropittura bianca (fotogramma 14).

CUCINA 2: è presente una cucina componibile angolare a cui mancano la maggior parte degli elettrodomestici, (fotogramma 15) il pavimento è rivestito da piastrelloni in granito grigio e alle pareti piastrelle in gres fino al 2,00 metri di altezza circa, posti angolarmente visto sud illuminano l'ambiente una finestra a due battenti e una porta finestra ad un battente in legno con vetro camera e persiane esterne (fotogramma 16).

BAGNO 2: si deduce che si tratta del locale bagno poiché sono presenti alle pareti solamente gli attacchi idraulici canonici ma mancano tutti gli elementi (wc, bidet, box





doccia, piatto doccia e lavabo) (fotogramma 18). Il pavimento e le pareti sono rivestiti da piastrelle in ceramica chiare.

Due rampe di scale simmetriche addossate sul muro centrale divisorio, permettono l'accesso al piano primo e al piano interrato (fotogrammi 11 e 19).

Al piano primo:

CAMERA 1: parzialmente arredata (fotogrammi 21 e 22), pavimento in piastrelle e pareti decorata con idropittura chiare, serramenti in legno e vetro camera angolari.

CAMERA 2: priva di arredi ad esclusione di una rete con materasso singolo, pavimento in parquet e pareti decorate con idropittura per interni bianca. Una finestra e portafinestra in legno e vetrocamera illuminano l'ambiente. A terra sono presenti tracce di intonaco caduto indizio di una probabile infiltrazione dal sottotetto (fotogrammi 23 e 24).

BAGNO 3: è presente solo la vasca da bagno ad incasso, pavimento e pareti sono rivestiti con piastrelle in gres di colore grigio. Una finestra in affacci sul balcone (fotogramma 34) esposto a sud illumina il locale (fotogramma 26).

BAGNO 4: si presenta completo di wc bidet in ceramica bianca, mobile lavabo ad angolo e vasca monoblocco addossata alla parete in discreto stato di conservazione. Pavimento e pareti sono rivestite da piastrelle in gres. Una finestra in legno a due battenti in legno e vetro camera illumina il locale (fotogramma 28).

CAMERA 3: Arredata con letto matrimoniale armadio quattro stagioni, comò e comodini. A pavimento è posato il parquet in legno e le pareti sono decorate a simil stucco veneziano, dietro un elaborato tendaggio la finestra e portafinestra in affaccio sul balcone a sud illumina la stanza (fotogrammi 29 e 30).

CAMERA 4: pressoché vuota, il pavimento è in piastrelle chiare e le pareti sono decorate con idropittura bianca, i serramenti esterni ad angolo si affacciano con una portafinestra sul balcone a sud e una finestra vesto ovest (fotogrammi 31 e 32).

Si accede al balcone esposto a nord (fotogramma 27) solamente mediante le portefinestre a un battente poste sul disimpegno (fotogramma 25). L'abbandono e l'assenza di manutenzione e cura hanno contribuito all'ammaloramento della pavimentazione che si presenta danneggiata e in molti punti le piastrelle risultano parzialmente distaccate. Il piano è dotato di impianto di climatizzazione ma non è possibile definirne lo stato di usura poiché l'immobile è privo di erogazione energia elettrica.

Al piano interrato:





AUTORIMESSA: di grandi dimensioni si presenta ingombra di oggetti, arredi e macchinari vari, il pavimento è rivestito da piastrelle 10x20 cm posate a lisca di pesce, mentre le pareti sono intonacate a civile (fotogramma 43). È visibile l'impianto di illuminazione esterno alla muratura. Dall'esterno si accede mediante il passo carraio discendete da via Oropa sino al portone doppio (fotogramma 44), dall'interno scendendo le scale intere e attraversando il disimpegno (fotogramma 40) sino alla porta in metallo e vetro che immette nell'autorimessa (fotogramma 45).

TAVERNETTA: si presenta con arredi da soggiorno, oltre ad una cucina completa di elettrodomestici. A terra un pavimento in piastrelle simil cotto e alle pareti una decorazione in materiale sintetico a buccia d'arancia. Tracce di intonaco distaccato indicano la presenza di umidità (fotogramma 38).

CENTRALI TERMICHE 1 E 2: simmetriche sia nello sviluppo planimetrico sia nell'allestimento degli impianti a terra piastrelle in gres e pareti intonacate, (fotogrammi 37 e 39) entrambe chiuse da porte rei. Vi si accede da disimpegno al piano interrato.

CANTINE 1 E 2: simmetriche sia nello sviluppo planimetrico sia nell'allestimento degli impianti a terra piastrelle in gres e pareti intonacate una allestita con dei ripiani e un frigorifero a pozzetto (cantina 2 fotogramma 41), l'altra ingombra di oggetti di varia natura (cantina 1 fotogramma 36).

BAGNO /LAVANDERIA 1 E 2: simmetriche sia nello sviluppo planimetrico sia nell'allestimento degli impianti a terra piastrelle in gres e pareti rivestite con piastrelle chiare, l'una completa di wc, bidet, lavabo lavatoio e piatto doccia e box doccia (bagno/lavanderia 2 fotogramma 42. L'altra ancora da allestire ma ingombra oggetto cassette prodotto edili vari (bagno/lavanderia 1 fotogramma 35).

Il cortile pertinenziale confinante con il lotto 1 con esclusione del marciapiede è adibito a giardino (verde piantumato) mentre sul lato sud (sopostante l'autorimessa) è adibito a terrazzo piastrellato.

Nel complesso l'immobile si presenta in elevato stato di abbandono, gli impianti idrico sanitario e elettrico sono sottotraccia e non è dato conoscere la reale efficienza. L'impianto di riscaldamento è diviso in due centrali termiche, apparentemente non funzionanti.

3.3 Descrizione stabile **LOTTO 3** Locale mansardato sottotetto

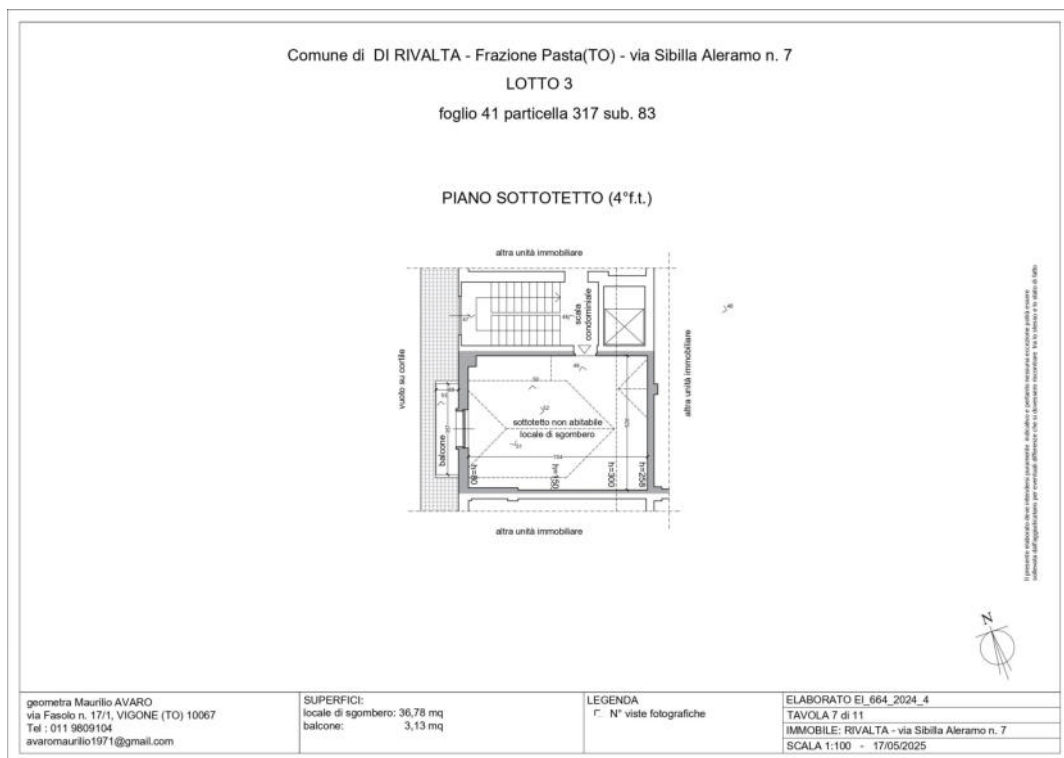
Rivalta di Torino frazione Pasta via Sibilla Aleramo 7 Complesso immobiliare denominato "Villaggio Foglienghi" – Fabbricato UM1, civici numeri 1,2,3,5,7 e 9, insistente su terreno in mappa catasto terreni foglio 41 numero 317, costituito da casa di civile abitazione elevata a tre piani fuori terra oltre a un piano sottotetto ed a un piano interrato, avente tre corpi di scala con ascensore e un corpo scala senza ascensore.





A seguito del Permesso di Costruire n. 269/2010 del 10/02/2011 e successive varianti in corso d'opera, sull'area stato realizzato il fabbricato UM1 composto da tre piani fuori terra oltre ad un piano sottotetto ed un piano interrato, avente tre corpi scala con ascensore, un corpo scala senza ascensore, per un totale di n. 19 alloggi con relative pertinenze, n. 4 uffici con le relative pertinenze e n. 19 autorimesse.

Coerenze complesso immobiliare: mappali 298-295-292-306-303-311-313-294-297 del foglio 41.





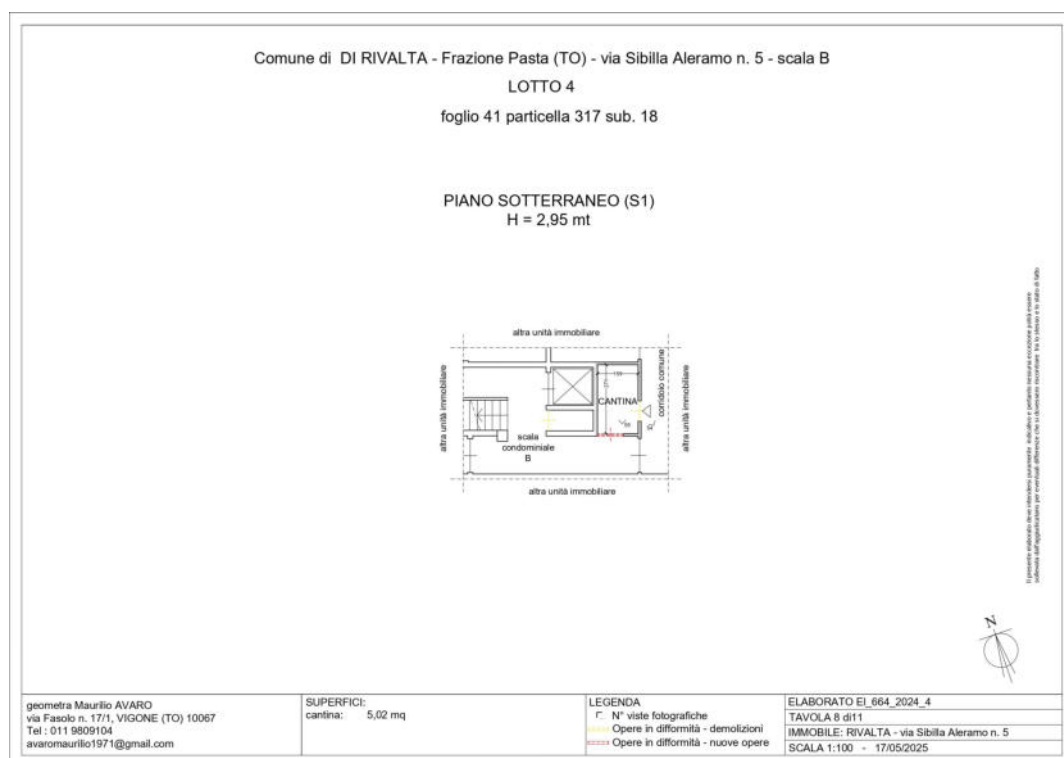
Trattasi di locale mansardato ad uso sgombero, posto al piano sottotetto (quarto fuori terra), al civico 7 di via Sibilla Aleramo. È distinto non correttamente nella pianta del piano allegata al regolamento di condominio notaio DE GIOVANNI del 20/05/2014 predetto e non è né menzionato normato nelle tabelle millesimali allegate.

Vi si accede dal vano scala comune (fotogramma 46) mediante un portoncino blindato (fotogramma 47).

Si presenta al grezzo delle finiture ma sono presenti le predisposizioni per gli impianti elettrico e idrico sanitario (fotogrammi 49 e 50 e 51).

Il locale è illuminato da una portafinestra in legno e vetro camera a due battenti (fotogramma 52) che si affaccia su un piccolo balcone piastrellato e protetto frontalmente da una balaustra in ferro e lateralmente da due muretti (fotogramma 53).

3.4 Descrizione **LOTTO 4** Rivalta di Torino frazione Pasta via Sibilla Aleramo 5 Cantina
Complesso immobiliare denominato "Villaggio Foglienghi" – Fabbricato UM1, civici numeri 1,2,3,5,7 e 9, insistente su terreno in mappa catasto terreni foglio 41 numero 317, costituito da casa di civile abitazione elevata a tre piani fuori terra oltre a un piano sottotetto ed a un piano interrato, avente tre corpi di scala con ascensore e un corpo scala senza ascensore.
Coerenze complesso immobiliare: mappali 298-295-292-306-303-311-313-294-297 del foglio 41.



Trattasi di locale ad uso cantina posto al piano interrato della scala B del complesso residenziale in oggetto. Distinto nella pianta del piano e tabella E allegata al regolamento





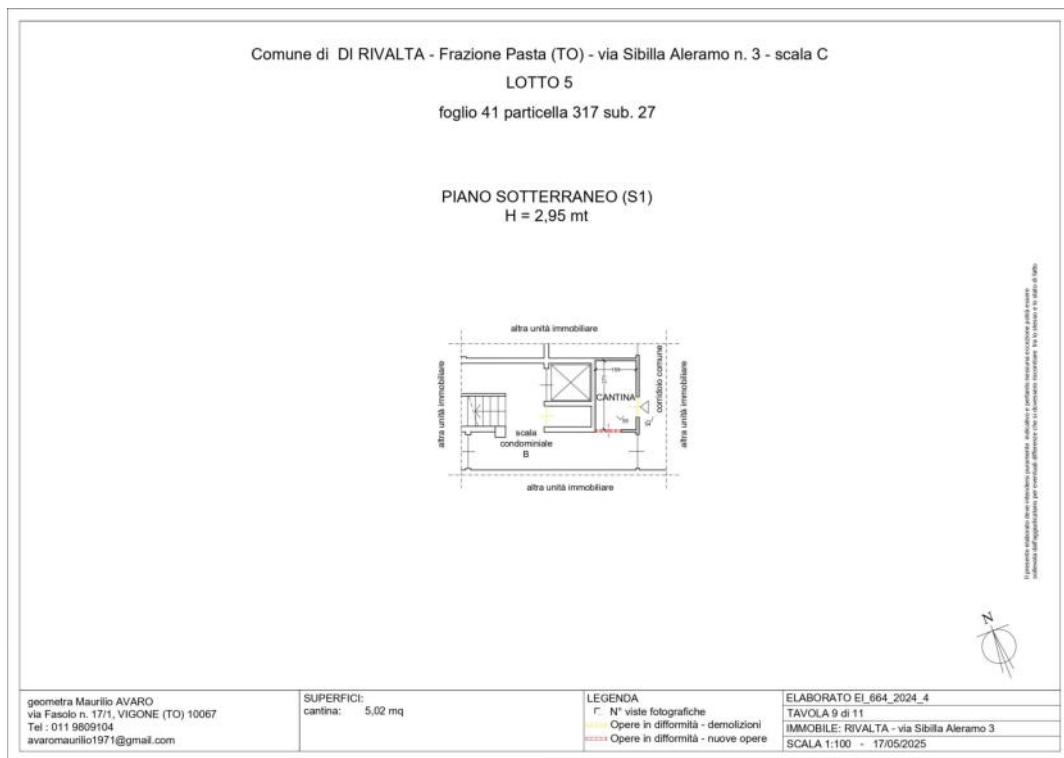
di condominio notaio DE GIOVANNI del 20/05/2014 predetto come piano INT scala B. Si presenta vuoto (fotogramma 57), chiuso da una porta in alluminio provvista di chiusura a chiave e maniglia (fotogramma 56).

Pavimento in battuto e pareti grezze.

3.5 Descrizione **LOTTO 5** Rivalta di Torino frazione Pasta via Sibilla Aleramo 3 Cantina
Complesso immobiliare denominato "Villaggio Foglienghi" – Fabbricato UM1, civici numeri 1,2,3,5,7 e 9, insistente su terreno in mappa catasto terreni foglio 41 numero 317, costituito da casa di civile abitazione elevata a tre piani fuori terra oltre a un piano sottotetto ed a un piano interrato, avente tre corpi di scala con ascensore e un corpo scala senza ascensore.
Coerenze complesso immobiliare: mappali 298-295-292-306-303-311-313-294-297 del foglio 41.

Trattasi di locale ad uso cantina posto al piano interrato della scala C del complesso residenziale in oggetto. Distinto nella pianta del piano e tabella C allegata al regolamento di condominio notaio DE GIOVANNI del 20/05/2014 predetto come piano INT scala C.

Si presenta occupato solo da una vasca da bagno appoggiata alla parete (fotogramma 54), chiuso da una porta in alluminio provvista di chiusura a chiave e maniglia (fotogramma 55).
Pavimento in battuto e pareti grezze.

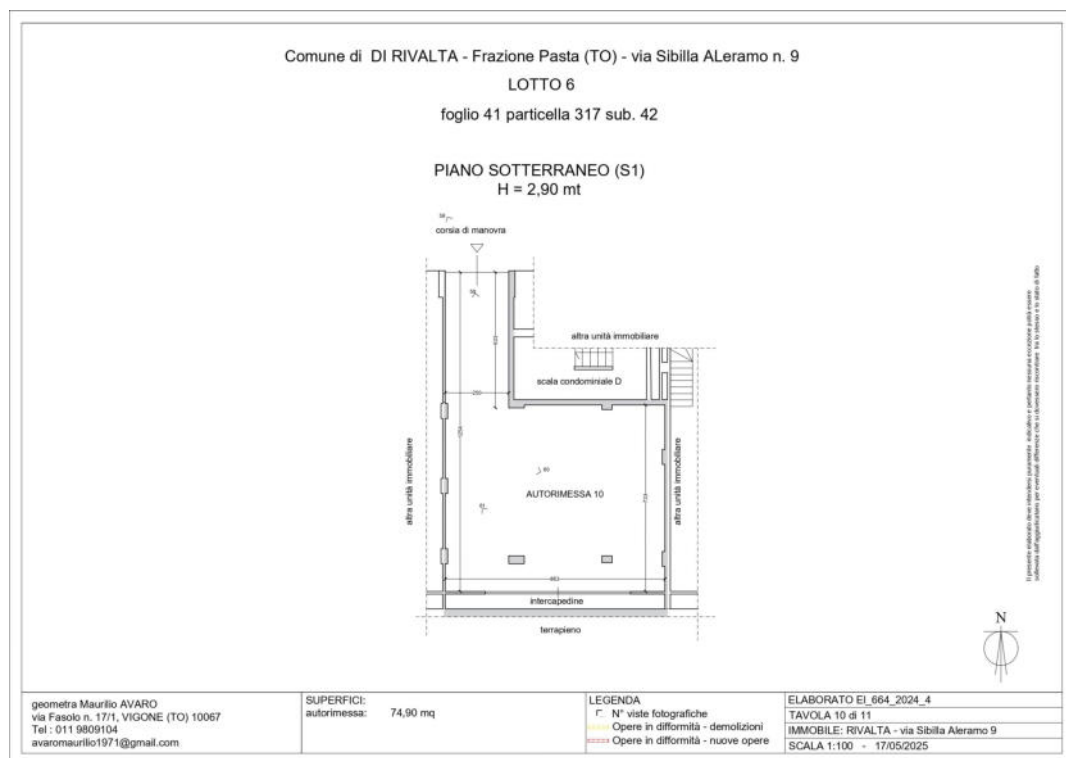


3.6 Descrizione **LOTTO 6** Rivalta di Torino frazione Pasta via Sibilla Aleramo 9
Autorimessa





Complesso immobiliare denominato "Villaggio Foglienghi" – Fabbricato UM1, civici numeri 1,2,3,5,7 e 9, insistente su terreno in mappa catasto terreni foglio 41 numero 317, costituito da casa di civile abitazione elevata a tre piani fuori terra oltre a un piano sottotetto ed a un piano interrato, avente tre corpi di scala con ascensore e un corpo scala senza ascensore. Coerenze complesso immobiliare: mappali 298-295-292-306-303-311-313-294-297 del foglio 41.



Trattasi di ampio locale ad uso autorimessa posto al piano interrato al fondo della corsia di manovra. Distinto nella pianta del piano e tabella B allegata al regolamento di condominio notaio DE GIOVANNI del 20/05/2014 predetto come piano INT BOX 10. Si presenta ingombro di vari oggetti, mobilio e materiali edili (fotogrammi da 58 a 61).

Si accede mediante un portone basculante in alluminio con apertura manuale (fotogramma 58), è illuminato da luci al neon alimentate da impianto elettrico esterno alla muratura, la quale è priva di intonaco, lasciando a vista l'orditura delle murature in mattoni in cemento e pilastri.

Sulla parete perimetrale esterna si apre una lunga bocca di lupo protetta orizzontalmente da una grata in metallo.

3.7 Descrizione **LOTTO 7** Rivalta di Torino frazione Pasta via Sibilla Aleramo 9 Area libera da edificare (catastalmente indicata come autorimessa)

Complesso immobiliare denominato "Villaggio Foglienghi" – Fabbricato UM1, civici numeri 1,2,3,5,7 e 9, insistente su terreno in mappa catasto terreni foglio 41 numero 317, costituito





da casa di civile abitazione elevata a tre piani fuori terra oltre a un piano sottotetto ed a un piano interrato, avente tre corpi di scala con ascensore e un corpo scala senza ascensore. Coerenze complesso immobiliare: mappali 298-295-292-306-303-311-313-294-297 del foglio 41.

Trattasi dell'area, catastalmente mq. 67, nella quale avrebbe dovuto essere realizzata un'autorimessa privata. Distinto nella pianta del piano allegata e tabella B al regolamento di condominio notaio DE GIOVANNI del 20/05/2014 predetto come piano INT BOX 12.

La stessa non è stata realizzata, non vi è accesso dalla corsia di manovra in quanto è stato realizzato un muro in blocchi di cemento (fotogramma 62).

(Vedasi RGE 664_2024_ 5 Documentazione fotografica)



4. TRATTAZIONE QUESITO 4)

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

STATO DI OCCUPAZIONE

Le unità immobiliari risultano:

LOTTO 1: occupata dal debitore esecutato;

LOTTO 2: occupata dal debitore esecutato;

LOTTO 3 – 4 – 5 – 6 - 7: liberi.

Da interrogazione fatta all'Agenzia delle Entrate non risultano contratti di locazione in essere in capo ai debitori esecutati. *(Vedasi Allegato n° RGE 664_2024_ 7 Comunicazione agenzia entrate).*



5. TRATTAZIONE QUESITO 5)

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





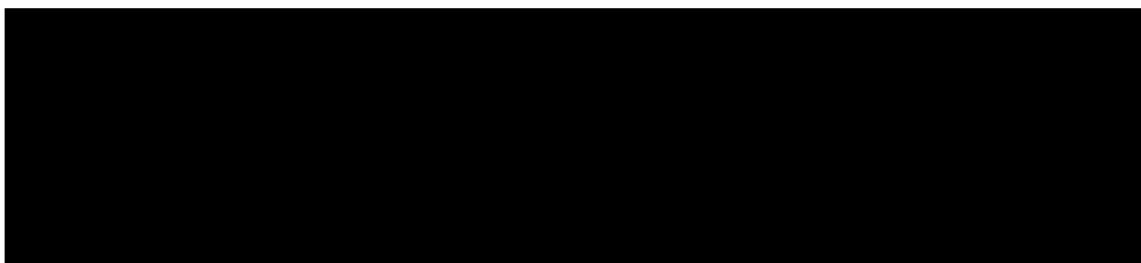
Dall'analisi e dalla verifica dei documenti allegati agli atti, come la certificazione notarile redatta il 4 Novembre 2024 dal Notaio Giulia MESSINA VITRANO di Corleone, e da ulteriori verifiche eseguite aggiornate al 28/05/2025 risultano sussistere le seguenti formalità:

5.1 FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Sugli immobili oggetto dei presenti lotti alla data del 28 Maggio 2025, esistono le seguenti formalità che saranno cancellate al termine della procedura esecutiva:

ISCRIZIONI

- a)** Ipoteca volontaria in forza di atto a rogito Giorgio MARIATTI di Chieri (TO) del 11/12/2008 Rep. 52.128/21.594
Iscritta il 23/12/2008 ai nn. 60.123/12.973 TORINO 2



Impotestato per la quota di 1/4 della piena proprietà

Capitale € 800.000,00

Totale € 1.440.000,00

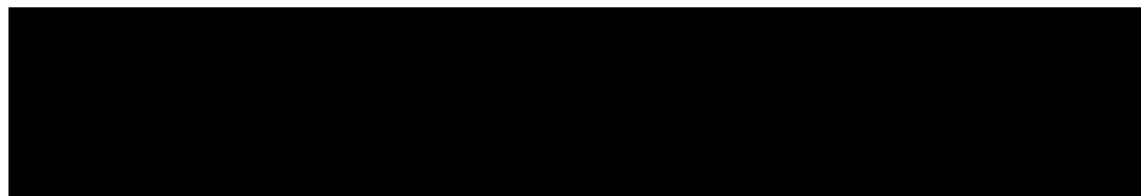
Durata anni 2

Gravante sui seguenti immobili: RIVALTA DI TORINO Foglio 41 particella 32 subalterni 3 – 4 – 5 – 6

Annotazione ad iscrizione numero 3.041 del 19/07/2012 derivante da annotazione ad iscrizione rinegoziazione

Oggetto di cancellazione totale.

- b)** Ipoteca volontaria in forza di atto a rogito Giorgio MARIATTI di Chieri (TO) del 03/08/2009 Rep. 53.702/22.888
Iscritta il 05/08/2009 ai nn. 36.963/7.450 TORINO 2



Capitale € 4.000.000,00

Totale € 7.200.000,00

Durata anni 20

Gravante sui seguenti immobili: RIVALTA DI TORINO Foglio 41 particella 293 subalterni 1 – 2 – 3 – 4 – particella 304 – 307 – 312



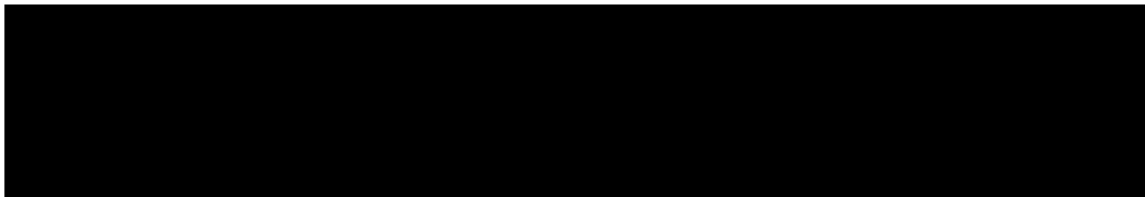


Annotazione ad iscrizione numero 28.441/2.979 del 18/08/2014 derivante da riduzione di somma del 23/07/2014 Notaio Stefano DE GIOVANNI sede Torino rep. 18.209/7.599.

Oggetto di cancellazione parziale limitatamente alla ui oggetto della presente relazione.

TRASCRIZIONI

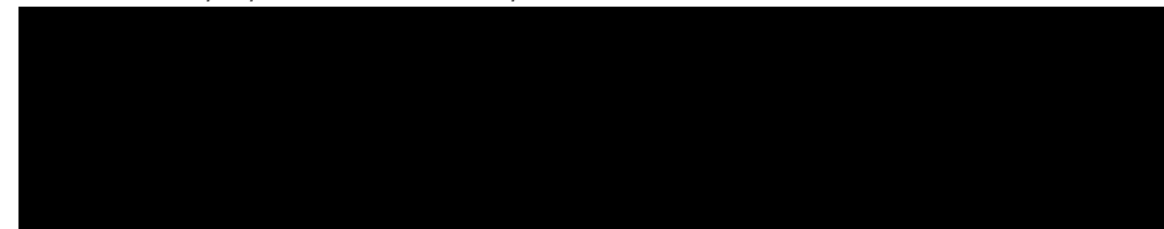
- c) Pignoramento emesso da TRIBUNALE DI TORINO in data 13/12/2017 Rep. 31.490
Trascritto il 26/01/2018 ai nn. 3.561/2.542 TORINO 2



Gravante sui seguenti immobili: Rivalta di Torino foglio 41 particella 292 – particella 293 sub 1 – sub 2 – sub 3 – particella 294 – particella 307 – particella 317 sub 76 – 80 – 84 – 85 -foglio 42 particella 506 sub. 8 – 36 – 37 – 38 – 45 – 46 – 47 – 49 – 57 – 58 – 59 – 76 – 78 – 79 – 80 – 81 – 82 – 83 – 84 – 85 – 89 – 90 – 96 – 104

Oggetto di cancellazione parziale limitatamente alla ui oggetto della presente relazione.

- d) Pignoramento emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO DELLA CORTE D'APPELLO DI TORINO in data 30/10/2024 Rep. 24.185
Trascritto il 31/10/2024 ai nn. 44.458/33.419 TORINO 2



Gravante sui seguenti immobili: Rivalta di Torino foglio 41 particella 317 sub 27 – 42 – 44 – 83 – 18 - foglio 41 particella 32 sub 3 – 4 – 5 – 6

Oggetto di cancellazione totale.

(Vedasi Allegato RGE 664_2024 _10 Visura Agenzia entrate servizio di pubblicità immobiliare)

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

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

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





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

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

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

Relativamente alle voci 2 e 3 si pagano inoltre:

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

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

5.2 DIRITTI REALI A FAVORE DI TERZI, VINCOLI E ONERI

LOTTI 3-4-5-6-7 REGOLAMENTO di CONDOMINIO a rogito Notaio Stefano DE GIOVANNI di Torino del 20/05/2014 rep. 18.006/7.462. (Vedasi Allegato n° RGE 664_2024_9 Regolamento di condominio)

Nel Regolamento condominiale sono indicati i diritti e gli obblighi dei proprietari sulle parti comuni e private, nonché le servitù di cui agli artt. 2 – 4 – 5 – 6 – 7 – 8 – 9 – 11 – 12 – 13 -

- Piano Regolatore Generale Comunale LOTTO 1 – 2 Zona Urbanistica B – zona B10 Tab B10 classe PAI IIb – art. 78 Nta
- Piano Regolatore Generale Comunale LOTTO 3 – 4 – 5 – 6 – 7 Zona Urbanistica DE – zona DE8 Tab. DE8 classe PAI IIb – sottoclasse IIb art. 78 Nta Vincoli filari progetto – filari di alberi in progetto.

(Vedasi Allegato RGE 664_2024_12 Estratto PRG)

- LOTTO 1: Si segnala costituzione servitù coattiva a rogito notaio MERZARI in data 19/11/1992 rep. 38812 trascritta in data 20/11/1992 a Torino ai numeri 34.201/23.045 a favore di [REDACTED] contr [REDACTED] avente per oggetto servitù di passaggio contro foglio 41 particella 32 subalterni 3 e 4 e a favore di foglio 41 particelle 26-217-218-219-220-221-222.
- LOTTI 3 – 4 – 5 – 6 – 7: Convenzione edilizia a rogito notaio Ferdinando MERZARI di Torino in data 24/06/2009 rep. 54.696/18.236 trascritta Torino il 16/07/2009 ai numeri 32.840/21.280 a favore di COMUNE DI RIVALTA DI TORINO per la quota dell'intero in





piena proprietà immobili in Rivalta di Torino foglio 41 particella 307 contro VICENTINI Luisito nato a Bruino (TO) il 17/06/1952 c.f. CNL LST 52H17 B216Q per la quota di intero in piena proprietà immobili in Rivalta di Torino foglio 41 particella 312 contro

- LOTTI 3 – 4 – 5 – 6 – 7: Modifica a Convenzione edilizia a rogito notaio Stefano DE GIOVANNI di Torino in data 28/02/2012 rep. 10.880/8.011 trascritta Torino il 23/03/2012 ai numeri 10.880/8.011 a favore di COMUNE DI RIVALTA DI TORINO per la quota dell'intero in piena proprietà immobili in Rivalta di Torino foglio 41 particella 307 contro per la quota di intero in piena proprietà immobili in Rivalta di Torino foglio 41 particella 312 contro
- LOTTI 3 – 4 – 5 – 6 – 7: Modifica Convenzione edilizia a rogito notaio Francesco TERRONE di Torino in data 08/02/2017 rep. 2.766/2.253 trascritta Torino il 06/03/2017 ai numeri 8.832/5.931 a favore di COMUNE DI RIVALTA DI TORINO per la quota dell'intero in piena proprietà immobili in Rivalta di Torino foglio 41 particella 307 contro per la quota di intero in piena proprietà immobili in Rivalta di Torino foglio 441 particella 312 contro

5.3 CENSO, LIVELLO, USO CIVICO

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

6. TRATTAZIONE QUESITO 6)

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

6.1 SPESE CONDOMINIALI

Dalla documentazione ricevuta dall'amministratore p.t. (Vedasi Allegato RGE 664_2024_ 8 Rendicontazione spese condominiali) si evince quanto segue:

LOTTI 3 – 4 – 5 – 6 – 7

Lotto 3 MANSARDA (civico numero 7) foglio 41 numero **317** subalterno **83** non ha millesimi sigla regolamento **3-D7** millesimi **0,00** spese annuali € 0,00

Lotto 4 **CANTINA SCALA B** (civico numero 5) foglio 41 numero **317** subalterno **18** sigla regolamento **S-E5** millesimi **0,24** spese annuali € 5,54 Debito residuo € 17,79





Lotto 5 CANTINA **SCALA C** (civico numero 3) foglio 41 numero **317** subalterno 27 sigla regolamento **S-F3** cantina 3F10 millesimi **0,24** spese annuali € 5,28 Debito residuo € 68,87

Lotto 6 **BOX AUTO NUMERO 10** (civico numero 9) foglio 41 numero **317** subalterno 42 sigla regolamento **BX 10** millesimi 5,871 spese annuali € 410,29 Debito residuo € 4.371,94

Lotto 7 **BOX AUTO NUMERO 12 -da costruire-** (civico numero 9) foglio 41 numero 317 subalterno 44 sigla regolamento **BX12** millesimi **0,00** Spese annuali € 0,00 Debito residuo € 486,89

SU TUTTI I LOTTI 3-4-5-6-7 DA SUDDIVIDERE DEBITO ALLOGGIO VENDUTO IN ASTA € 4.183,05 DA RIPARTIRE

Si precisa altresì che vi sono saldi a debito per le gestioni precedenti ammontanti alla data di approvazione del consuntivo gestione 2024 (31/12/2024):

€ 59,27 + 4.183,05 + 7,93 + 4.166,65 = **€ 8.416,90**

Spese preventivate anno 2025:

sottotetto (mansarda) 3-D7 € 0,00

cantina 3-F3 € 5,28

cantina S-E5 € 5,54

Box BX-10 € 410,29

Box BX-12 non costruito € 0,00

Gli aggiudicatari dovranno provvedere separatamente per ogni singolo lotto (3-4-5-6-7) a contattare l'amministratore dello stabile per l'esatto ammontare della quota di competenza.

Per tutto quanto sopra esposto, le spese non pagate per le ultime due gestioni ammonterebbero a circa € 8.416,90 s.e.o., salvo diverso congruaggio da comunicarsi da parte dell'amministratore p.t. anche in base al momento dell'aggiudicazione.

6.2 PROCEDIMENTI GIUDIZIARI

Dalle ispezioni ipotecarie di verifica eseguite dallo scrivente ed aggiornate al 28/05/2025 non risulterebbero ulteriori procedimenti giudiziari trascritti in capo agli esecutati.



7. TRATTAZIONE QUESITO 7)

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

PRATICHE EDILIZIE IMMOBILE

Dalle indagini svolte presso l'Archivio Edilizio - Ufficio Tecnico del Comune di RIVALTA DI TORINO e l'Agenzia delle Entrate Servizi Catastali del Comune di RIVALTA DI TORINO, è stato possibile reperire i seguenti documenti:





- LOTTO 1 Via Oropa 4/1
Concessione edilizia numero 135/77 del 16/12/1977
Concessione edilizia in variante numero 263/79 del 01/10/1980
Inizio lavori 06/11/1978 - Fine lavori 04/05/1981
Abitabilità del 02/12/1982
Recinzione nulla osta Permesso di costruire numero 32/88 del 11/07/1988 inizio lavori 19/06/1989 ultimazione marzo 1992
- LOTTO 2 Via Oropa 4/2
Concessione edilizia numero 288/1990 del 29/05/1991
Recinzione nulla osta Permesso di costruire numero 32/88 del 11/07/1988 inizio lavori 19/06/1989 ultimazione marzo 1992
CILA art. 6 bis Dpr 380/2001 numero 291/2019 del 28/10/2019 prot. 0030126
CILA art. 6 bis Dpr 380/2001 del 28/03/2021 prot. 001214
Fine lavori CILA 04/08/2021
- LOTTO 3-4-5-6-7
Permesso di costruire 269 /2010 del 10/02/2011
Permesso di costruire numero 82/2011 in variante al PDC predetto
Inizio lavori 23/01/2011
Fine lavori 03/02/2014
Agibilità non riscontrata
CILA ai sensi art. 6 Dpr 380/2001 del 26/06/2015 prot. 15437/61 Piani sottotetto
(Vedasi Allegato RGE 664_2024_11 Titoli edilizi)



8. TRATTAZIONE QUESITO 8)

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

8.1 VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIA e URBANISTICA

Da un rilievo di massima eseguito, le u.i. pignorate risultano, rispetti ai titoli edilizi reperiti:

- | | |
|---|----------------|
| • LOTTO 1: Via Oropa numero 4/2: | Non conforme |
| • LOTTO 2 Via Oropa numero 4/1: | Non conforme |
| • LOTTO 3 Via Sibilla Aleramo numero 7: | Conforme |
| • LOTTO 4 Via Sibilla Aleramo numero 5: | Non conforme |
| • LOTTO 5 Via Sibilla Aleramo numero 3: | Non conforme |
| • LOTTO 6 Via Sibilla Aleramo numero 9: | Conforme |
| • LOTTO 7 Via Sibilla Aleramo numero 9: | Non realizzato |





Elenco difformità riscontrate

- LOTTO 1 Via Oropa numero 4/2: rispetto ai titoli edilizi assentiti risulta una **diversa e maggiore superficie coperta del fabbricato in oggetto, precisamente sul lato sud il corpo di fabbrica è stato realizzato con un aumento delle sue dimensioni pari a circa metri 1,50, sia sul piano terreno, piano primo, sia al piano interrato.**

Ne consegue un aumento sia di SLP sia di volumetria sia di superfici coperta.

Diverso posizionamento delle aperture sulle facciate.

Diversa distribuzione degli spazi interni.

Realizzazione di forno sul lato cortile

Diversa realizzazione della copertura, concessa a falde e realizzata a padiglione.

- LOTTO 2 Via Oropa numero 4/1: rispetto ai titoli edilizi assentiti risulta sia al piano interrato sia al piano terreno una diversa distribuzione degli spazi interni e/o modifiche dimensionali dei locali comunque queste rientranti nelle tolleranze costruttive di cui all'art. 34-bis del Dpr 380/2001.
- LOTTO 3 Via Sibilla Aleramo numero 7: rispetto ai titoli edilizi assentiti non risultano difformità.
- LOTTO 4 Via Sibilla Aleramo numero 5: rispetto ai titoli edilizi assentiti risultano difformità consistenti nel diverso posizionamento della porta di accesso comunque queste rientranti nelle tolleranze costruttive di cui all'art. 34-bis del Dpr 380/2001.
- LOTTO 5 Via Sibilla Aleramo numero 3: rispetto ai titoli edilizi assentiti risultano difformità consistenti nel diverso posizionamento della porta di accesso comunque queste rientranti nelle tolleranze costruttive di cui all'art. 34-bis del Dpr 380/2001.
- LOTTO 6 Via Sibilla Aleramo numero 9: rispetto ai titoli edilizi assentiti non risultano difformità.
- LOTTO Via Sibilla Aleramo numero 9: non essendo stato realizzato il fabbricato non è possibile certificare una sua conformità e/o difformità edilizia.

Le suddette difformità **potrebbero essere regolarizzate:**

- mediante un permesso di costruire in sanatoria in accertamento di conformità nella ipotesi di totale difformità ai sensi art. 36 Dpr 380/2001, a condizione che l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione (data di costruzione) sia al momento della presentazione della domanda per il **LOTTO 1**.

Il rilascio del permesso in sanatoria comporta il pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia.

Nella denegata ipotesi che non sia possibile applicare l'art. 36 detto, è ipotizzabile l'utilizzo degli artt.: 33 comma 2 – 34 comma 2 del Dpr 380/2001 (**fiscalizzazione**) qualora, sulla base di un accertamento motivato dell'ufficio tecnico comunale, risulti impraticabile rimuovere le porzioni dell'edificio realizzate in violazione delle norme urbanistiche.





Nel qual caso il dirigente o il responsabile dell'ufficio irroga una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento di valore dell'immobile, conseguente alla realizzazione delle opere, determinato, con riferimento alla data di ultimazione dei lavori, in base ai criteri previsti dalla legge 27 luglio 1978, n. 392 e con riferimento all'ultimo costo di produzione determinato con decreto ministeriale, aggiornato alla data di esecuzione dell'abuso, sulla base dell'indice ISTAT del costo di costruzione.

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

In via puramente indicativa e non vincolante per lo scrivente si stima un importo forfettario prudenziale di circa € 30.000,00 comprensivo di oblazione, oneri professionali, cassa previdenza ed Iva.

- mediante la presentazione di una pratica di sanatoria – previa verifica delle tolleranze costruttive art. 34-bis Dpr 380/2001 – per i **LOTTI 2 – 4 – 5** e successiva eventuale variazione catastale con un onorario professionale stimato prudenzialmente in circa € 1.000,00 per ogni Lotto oltre oneri, esclusi i diritti e le sanzioni da quantificarsi da parte del Comune di Rivalta di Torino;

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

8.2 ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

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



9. TRATTAZIONE QUESITO 9)

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

VALORE DI MERCATO

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

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

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





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

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

- 100% vani principali e vani accessori a servizio (bagni, ripostigli, disimpegni, corridoi);
- 100% scale interne calcolate una sola volta in base alla loro proiezione orizzontale;
- 100% muri esterni ed interni fino ad un massimo di 50 cm di spessore;
- 50% muri di confine di separazione con altre unità immobiliari fino ad un massimo di 25 cm.

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

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

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

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

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

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

In considerazione della tipologia, dell'ubicazione e della consistenza delle unità immobiliari pignorata, nonché di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ivi compreso l'attuale stato di manutenzione e di occupazione e le dotazioni d'impianti (per quanto ne è stato possibile prenderne visione) si ritiene opportuno predisporre la vendita per **N. 7 LOTTI** aventi le seguenti superfici commerciali:

Lotto	Destinazione	Superficie commerciale (mq.)	Coefficiente correttivo in %	Superficie commerciale (mq.)
1	Abitazione in villa	186,09	100	186,09
1	Balconi / terrazzi	44,75	25% sino a mq. 25 – eccedenza 10%	11,88 + 1,97 = 13,85
1	Porticato	28,90	35	10,11
1	Tavernetta e accessori	39,52	60	23,71
1	Cantina	9,25	25	2,31
1	Centrale termica	6,50	25	1,62





1	Autorimessa	43,74	50	21,87
Somma				259,56

Lotto	Destinazione	Superficie commerciale (mq.)	Coefficiente correttivo in %	Superficie commerciale (mq.)
2	Abitazione in villa	245,40	100	254,40
2	Balconi / terrazzi	84,86	25% sino a mq. 25 – eccedenza 10%	11,88 + 5,98 = 17,86
2	Porticato	54,24	35	18,98
2	Tavernetta e accessori	116,44	60	69,86
2	Cantina	22,02	25	5,50
2	Centrale termica	18,32	25	4,58
2	Autorimessa	194,30	50	97,15
Somma				468,33

Lotto	Destinazione	Superficie commerciale (mq.)	Coefficiente correttivo in %	Superficie commerciale (mq.)
3	Sottotetto (mansarda)	36,78	35	12,87
3	Balconi / terrazzi	3,13	25%	0,78
Somma				13,65

Lotto	Destinazione	Superficie commerciale (mq.)	Coefficiente correttivo in %	Superficie commerciale (mq.)
4	Cantina	5,02	25	1,25

Lotto	Destinazione	Superficie commerciale (mq.)	Coefficiente correttivo in %	Superficie commerciale (mq.)
5	Cantina	5,02	25	1,25





Lotto	Destinazione	Superficie commerciale (mq.)	Coefficiente correttivo in %	Superficie commerciale (mq.)
6	Autorimessa	74,90	100	74,90

Lotto	Destinazione	Superficie commerciale catastale (mq.)	Coefficiente correttivo in %	Superficie commerciale catastale (mq.)
7	Area libera (autorimessa da realizzare)	67,00	100	67,00

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

Pertanto sulla base delle sopracitate valutazioni e dei valori/m² reperiti (quotazioni: OMI – Borsino Immobiliare - Agenzie immobiliari - Agenzia delle Entrate, che indicano valori, per abitazioni economiche in stato normale, tra:

- valori OMI 2^a semestre 2024 zona E3/suburbana/strada vicinale dei Foglienghi: abitazioni civili Condizione normali min 1.250,00 €/m² max. 1.900,00 €/m²;
- valori OMI 2^a semestre 2024 zona E3/suburbana/strada vicinale dei Foglienghi: autorimesse min 402,00 €/m² max. 496,00 €/m²;
- borsino immobiliare: ville villini da 746,00 €/m² a 1.059,00 €/m² media 902,00 €/m²;
- media valori annunci agenzie immobiliari 1.098 €/m² - 1.695 €/m² - 2.100 €/m² - 2.988 €/m² - 1.639 €/m² - 2.988 €/m² 2.900,00 = media 2.200 €/m²
- media valori dichiarati abitazione residenziale compravendite anno 2024 1.098 €/m²

si ritiene il più possibile simili a quelli oggetto di stima e dei valori/mq di carattere orientativo reperiti, individuare a:

Lotto 1 Villino e autorimessa

1.500,00 €/m²





Lotto 2 Villino e autorimessa	1.000,00 €/m ²
Lotto 3 Mansarda (sottotetto non abitabile)	1.800,00 €/m ²
Lotto 4 Cantina a corpo	6.000,00 €
Lotto 5 Cantina a corpo	6.000,00 €
Lotto 6 Autorimessa	450,00 €/m ²
Lotto 7 Area libera (autorimessa da costruire) a corpo	1.000,00 €

(Vedasi RGE 664_2024 _13 Tabella valori OMI _Compravendite Borsino Immobiliare _ Banca dati).

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

I lotti 4 – 5 (cantine) e il lotto 7 (area libera -autorimessa da costruire) sono stati valutati "a corpo", stante la non sussistenza di parametri di confronto.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Torino, agenzia entrate servizio pubblicità immobiliare di Torino, ufficio tecnico di Rivalta di Torino, agenzie immobiliari: Gabetti - RE Max - Tecnocasa - Tempo casa - La mia casa, osservatori del mercato immobiliare OMI - FIIAP - FIMAA-OICT, ed inoltre agenzia delle entrate ricerca atti di vendita.

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

<u><i>Lotto 1: mq. 259,56 * 1.500,00 =</i></u>	<u><i>€ 389.340,00</i></u>
<u><i>Lotto 2: mq. 468,33 * 1.000,00 =</i></u>	<u><i>€ 468.330,00</i></u>
<u><i>Lotto 3: mq. 13,65 * 1.800,00 =</i></u>	<u><i>€ 24.570,00</i></u>
<u><i>Lotto 4: a corpo</i></u>	<u><i>€ 6.000,00</i></u>
<u><i>Lotto 5: a corpo</i></u>	<u><i>€ 6.000,00</i></u>
<u><i>Lotto 6: mq. 74,90 * 450,00 =</i></u>	<u><i>€ 33.705,00</i></u>
<u><i>Lotto 7: a corpo =</i></u>	<u><i>€ 2.000,00</i></u>

Si riepilogano inoltre, in via puramente indicativa e non vincolante per lo scrivente, i costi per l'assenza di garanzia per vizi, le spese di cancellazione delle formalità e le spese





condominiali insolute per le ultime due gestioni, le spese per la regolarizzazione edilizia/urbanistica e catastale.

In particolare si tiene a precisare:

la tabella di riparto delle spese condominiali a consuntivo gestione 01/01/2024 al 31/12/2024, oltre alle voci di saldo attivo/passivo riferiti ad ogni singola uiu soprariportate, menziona un costo di gestione anno 2023 negativo per € 4.183,05. Interpellato l'amministratore ha comunicato che sono costi a mancati introiti a debito per precedenti vendite immobiliari, pertanto tale somma dovrà essere ripartita pro quota millesimale fra le uiu oggetto della presente vertenza immobiliare. Ne consegue che non avendo millesimi i Lotti 3 (mansarda) e 7 (area libera da costruire), tale spesa è stata ripartita dallo scrivente ctu sui lotti 4 – 5 – 6 pro quota millesimale. Gli aggiudicatari dovranno a loro cura procedere con contatti presso l'amministratore protempore dello stabile al fine di avere l'esatto conteggio per ogni singolo Lotto.

La tabella 6 sotto allegata (spese condominiali insolute) deve intendersi indicativa e non vincolante per lo scrivente.

1. Assenza della garanzia per vizi del bene venduto: nell'ambito della vendita con procedura giudiziaria l'immobile viene trasferito con esclusione di garanzie in merito ad eventuali vizi (attualmente non rilevati e/o non indicati). Al fine però di quantificare la possibile cogenza di tale aspetto, si ritiene in via prudenziale ed equitativa di ridurre il Valore di mercato sopra determinato di una percentuale, per tale tipologia di destinazione, pari al:	2%	
Lotto 1		€ 7.786,80
Lotto 2		€ 9.366,60
Lotto 3		€ 491,40
Lotto 4		€ 120,00
Lotto 5		€ 120,00
Lotto 6		€ 674,10
Lotto 7 Non sono calcolati non essendoci costruzione		€ 0,00
2. Oneri di regolarizzazione edilizia / urbanistica: pari agli oneri individuati al punto 8.1 della presente relazione		
Lotto 1		€ 30.000,00
Lotto 2		€ 1.000,00
Lotto 3		€ 0,00
Lotto 4		€ 1.000,00
Lotto 5		€ 1.000,00
Lotto 6		€ 0,00
Lotto 7		€ 0,00
3. Stato di possesso riscontrato così come evidenziato al punto 4 della presente relazione: Liberi		
4. Vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento:		





5. Spese Cancellazione Formalità		
Lotto 1 Lotto 2 cadauno		€ 1.158,00
Lotto 3 – 4 - 5 – 6 - 7 cadauno		€ 1.123,00
6. Spese Condominiali insolute		
Lotto 4 millesimi 0,24		€ 335,86
Lotto 5 millesimi 0,24		€ 386,34
Lotto 6 millesimi 5,87		€ 12.152,70
Lotto 7		€ 486,69
Totale valori:		
Lotto 1 Totale		€ 350.395,00
Lotto 2 Totale		€ 456.805,40
Lotto 3 Totale		€ 23.000,00
Lotto 4 Totale		€ 3.500,00
Lotto 5 Totale		€ 3.500,00
Lotto 6 Totale		€ 20.000,00
Lotto 7 Totale		€ 500,00

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

LOTTO 1 € **350.000,00 (Euro Trecentocinquantamila/09)**

LOTTO 2 € **457.000,00 (Euro Quattrocentocinquantasettemila/00)**

LOTTO 3 € **23.000,00 (Euro Ventitremila/00)**

LOTTO 4 € **3.500,00 (Euro Tremilacinquecento/00)**

LOTTO 5 € **3.500,00 (Euro Tremilacinquecento/00)**

LOTTO 6 € **20.000,00 (Euro Ventimila/00)**

LOTTO 7 € **500,00 (Euro Cinquecento/00)**



TRATTAZIONE QUESITO 10)

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

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





Tanto si doveva in evasione all'incarico ricevuto.

Vigone, lì 29 Maggio 2025

L'esperto stimatore
(*Timbro e Firma*)

Elenco allegati

RGE 664_2024 _1 Perizia privacy

RGE 664_2024 _ 2 Visure catastali Lotto 1 – Lotto 2 – Lotto 3 Lotto 4 – Lotto 5 – Lotto 6 –
Lotto 7

RGE 664_2024 _ 3 Planimetrie catastali Lotto 1 – Lotto 2 – Lotto 3 Lotto 4 – Lotto 5 – Lotto
6 – Lotto 7 – Elaborati planimetrici

RGE 664_2024 _ 3a Estratto di mappa catasto terreni Visure catastali Lotto 1 – Lotto 2 –
Lotto 3 - 4 - 5 - 6 - 7

RGE 664_2024 _ 4 Elaborati grafici Lotto 1 – Lotto 2 – Lotto 3 Lotto 4 – Lotto 5 – Lotto 6 –
Lotto 7

RGE 664_2024 _ 5 Documentazione fotografica Lotto 1 – Lotto 2 – Lotto 3 - Lotto 4 –
Lotto 5 – Lotto 6 – Lotto 7

RGE 664_2024 _ 6 Certificato di residenza

RGE 664_2024 _ 7 Comunicazione agenzia entrate

RGE 664_2024 _ 8 Rendicontazione spese condominiali Lotto 3 Lotto 4 – Lotto 5 – Lotto 6
– Lotto 7

RGE 664_2024 _9 Regolamento di condominio Lotto 3 Lotto 4 – Lotto 5 – Lotto 6 – Lotto 7

RGE 664_2024 _10 Visura Agenzia entrate servizio di pubblicità immobiliare

RGE 664_2024 _11 Titoli edilizi Lotto 1 – Lotto 2 – Lotto 3 - 4 - 5 - 6 - 7

RGE 664_2024 _12 Estratto PRG Lotto 1 - 2 – Lotto 3 - 4 - 5 - 6 - 7

RGE 664_2024 _13 Tabella valori OMI _Compravendite Borsino Immobiliare _ Banca dati

