TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDIMENTO ESECUTIVO
n. 820/2025 R.G.E.

GIUDICE DELL'ESECUZIONE
Dott.ssa Elisabetta Duretto

CREDITRICE PROCEDENTE
** ***

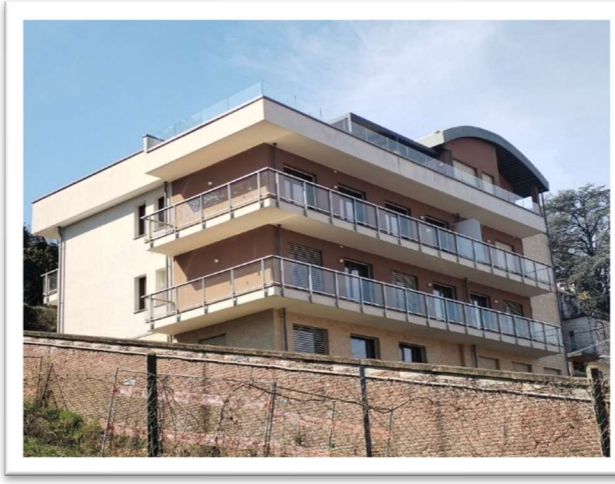
interveniente cessionaria con provvedimento del 17.06.2026
*per estromissione del ********** *** ******** **** *******

DEBITRICE ESECUTATA
**** ***

CUSTODE GIUDIZIARIO
Istituto Vendite Giudiziarie (I.V.G.) Torino

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
del **08.07.2026**

creata con Tribù Office 6
ASTALEGALE.NET



L'ESPERTO
Geometra Gian Carlo La Vigna

Firmato Da: LA VIGNA GIAN CARLO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6bdb0d6221e76ac5

GIURAMENTO

Con provvedimento del 21.01.2026 l'Ill.mo G.E. dott.ssa Elisabetta Duretto nominava lo scrivente Gian Carlo La Vigna, geometra libero professionista con studio a Torino in via Beggiamo n. 5, iscritto all'Albo Professionale del Collegio Geometri della Provincia di Torino con il n. 7267 e all'Albo CTU del Tribunale Ordinario di Torino con il n. 174, quale Esperto incaricato della descrizione e stima dei beni pignorati.

Lo scrivente prestava rituale giuramento con modalità telematiche, come da verbale depositato in data 22.01.2026.

Nel provvedimento citato, il G.E. assegnava il quesito qui richiamato disponendo il deposito della relazione trenta giorni prima dell'udienza.

In accoglimento dell'istanza di proroga formulata dallo scrivente per ultimare alcuni accertamenti nei pubblici uffici, l'udienza di comparizione delle parti inizialmente fissata al 19.05.2026 è stata differita al 15.07.2026 - ore 12:00.

OPERAZIONI PERITALI

Successivamente al conferimento dell'incarico, lo scrivente ha acquisito i documenti necessari per l'espletamento del mandato, effettuando accertamenti al catasto dei fabbricati, l'archivio edilizio, la conservatoria dei registri immobiliari di Torino 1 e 3, l'agenzia delle entrate di Torino 4, lo studio dell'amministratore protempore, nonché attraverso rilievi diretti sul luogo. In data 24.03.2026 è stato eseguito il sopralluogo interno ai beni pignorati, avvenuto senza necessità di accesso forzoso; alle operazioni erano presenti il Custode Giudiziario e il sig. ****** *******, legale rappresentante della società esecutata, detentore anche delle chiavi di una delle due autorimesse.

In tale occasione si è proceduto ai rilievi grafici e fotografici dei beni costituenti la massa pignorata.

Infine sono state condotte mirate indagini di mercato sui valori medi di compravendita in zona per tipologie edilizie analoghe, applicando i necessari coefficienti correttivi e di proporzionalità.

LOTTIZZAZIONE DELLA MASSA PIGNORATA

In considerazione dell'entità, natura e autonomia delle unità immobiliari che costituiscono la massa pignorata, si procederà di seguito all'identificazione della stessa in due distinti lotti:

LOTTO 1: Torino via Giuseppe Alby n. 1 (catasto fabbricati: foglio **1356**, particella **115**, sub. **14**):

- *piano terreno (1° f.t.)*: autorimessa distinta con il numero "10" nella pianta del relativo piano indicata nella planimetria generale del compendio allegata all'atto di deposito del regolamento condominiale;

LOTTO 2: Torino via Giuseppe Alby n. 1 (catasto fabbricati: foglio **1356**, particella **115**, sub. **17**):

- *piano terreno (1° f.t.):* autorimessa distinta con il numero "8" nella pianta del relativo piano indicata nella planimetria generale del compendio allegata all'atto di deposito del regolamento condominiale.

DOCUMENTAZIONE ALLEGATA

Sulla scorta delle sopraccitate attività peritali, lo scrivente integra per completezza la presente relazione con i seguenti allegati:

allegato 1: visura e scheda catastale dell'autorimessa pignorata (Lotto 1);

allegato 2: visura e scheda catastale dell'autorimessa pignorata (Lotto 2);

allegato 3: planimetria indicativa dello stato attuale accertato (Lotto 1);

allegato 4: planimetria indicativa dello stato attuale accertato (Lotto 2);

allegato 5: dichiarazione agenzia delle entrate sullo stato locativo;

allegato 6: visura P.R.A. sulla targa del motociclo presente nell'autorimessa Lotto 1;

Firmato Da: LA VIGNA GIAN CARLO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6bdb0d6221e76ac5

allegato 7: atto di costituzione vincolo di pertinenzialità delle autorimesse (Legge Tognoli);

allegato 8: regolamento condominiale contrattuale;

allegato 9: atto di provenienza della proprietà a favore dell'esecutata;

allegato 10: D.I.A. per variante finale;

allegato 11: autorizzazione edilizia paesaggistica per variante finale;

allegato 12: documentazione fotografica esterni e interni.

TRATTAZIONE DEL MANDATO E RISPOSTA AI QUESITI

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

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 820/2025 R.G.E.

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA

quota 1/1 del diritto di piena proprietà

A) Comune di Torino, via Giuseppe Alby n. 1:

al piano terreno (1° f.t.) con accesso dalla porzione di cortile comune: **autorimessa** privata distinta con il numero "10" nella pianta del relativo piano contenuta nella planimetria generale del compendio unita al regolamento di condominio allegato con la lettera "A" all'atto di deposito notaio Stefano De Giovanni del 05.07.2016, rep. 20443 - racc. 9180, trascritto a Torino1 il 21.07.2016 ai nn. Rg. 28315 - Rp. 20210.

Coerenze generali in corpo unico da nord in senso orario: cortile condominiale, autorimessa "9", area di manovra veicoli, autorimessa "11", salvo altre.

A seguito della variazione docfa del 30.12.2015 (prot. TO0555923) per "*frazionamento e fusione, ristrutturazione, ampliamento, diversa distribuzione degli spazi interni*" degli originari subalterni 1, 2, 3, 4 e 5, l'unità immobiliare pignorata risulta attualmente censita al catasto fabbricati di Torino con il foglio **1356** particella **115** subalterno **14** (via Alby Giuseppe n. 1, piano T, zona censuaria 4, categoria C/6, classe 3, consistenza mq. 25, superficie catastale m² 28, rendita catastale €. 102,00) e volturata alla "**** *** *sede a* ******, *cod. fis.*: **********, *proprietà 1/1*" (allegato 1).

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

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE

Consistenza commerciale complessiva dell'unità immobiliare:	28,00 m²
Consistenza commerciale complessiva degli accessori:	0,00 m²
Valore di **mercato** del bene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 42.000,00**
Valore di **vendita giudiziaria** del bene nel medesimo stato di fatto e di diritto:	**€. 40.000,00**

Firmato Da: LA VIGNA GIAN CARLO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6bdb0d6221e76ac5

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

Dalla dichiarazione dell'agenzia delle entrate di Torino 4 del 25.06.2026, non risulta che il bene pignorato sia attualmente oggetto di scritture private in corso di validità, stipulate e registrate dalla società esecutata a favore di terzi (allegato 5).

In occasione del sopralluogo sulla località avvenuto il 24.03.2026 alla presenza del Custode Giudiziario e del rappresentante legale della società esecutata, quest'ultimo in possesso del radiocomando per l'apertura del portone sezionale motorizzato, al suo interno si è accertato quanto segue:

- sulla parete di fondo erano stipate diverse scatole d'archivio contenenti documenti contabili dichiarati di proprietà dell'esecutata;
- lateralmente, invece, erano accatastati dei pannelli di mobilio smontati e cassapanche contenenti materiali privi di valore economico;
- in corrispondenza dei suddetti pannelli era parcheggiata una moto di grossa cilindrata, modello "** *******", con targa italiana "** *****", in evidente stato di prolungato inutilizzo e dichiarata di proprietà terza.

Dalla visura del Pubblico Registro Automobilistico di Torino (P.R.A.), il motoveicolo in questione, intestato al sig. ****** ******** nato a ****** il **.**.**** cod. fis.: *** *** ***** **** *, residente a ***** in ***** ******** ******** **, risulta gravato dai seguenti provvedimenti giudiziali e amministrativi (allegato 6):

1) fermo amministrativo della Soris Torino S.p.a. (*.*. ******** del **.**.****) per €. 3.158,20;
2) fermo amministrativo della Soris Torino S.p.a. (*.*. ******** del **.**.****) per €. 9.181,66;
3) fermo amministrativo della Soris Torino S.p.a. (*.*. ******** del **.**.****) per €. 1.470,60;
4) sequestro preventivo per sentenza del Tribunale di Torino (*.*. ******** del **.**.****);
5) fermo amministrativo della Areariscossioni S.r.l. (*.*. ******** del **.**.****) per €. 929,00;
6) fermo amministrativo della Stat Servizi S.r.l. (*.*. ******** del **.**.****) per €. 586,00.

Fermo restando che lo sgombero dei materiali, la rimozione del motoveicolo e la risoluzione delle problematiche giudiziarie e amministrative connesse al mezzo non costituiranno alcun onere a carico dell'aggiudicatario, si può ritenere che il bene staggito sia nella piena disponibilità materiale dell'esecutata.

Nella determinazione del richiesto valore attuale di mercato, lo scrivente terrà in debito conto l'incidenza generata dal sopracitato stato occupazionale, riservandosi ogni valutazione in merito all'eventuale esistenza di ulteriori titoli o pattuizioni posti in essere senza la prevista formalizzazione presso i competenti uffici pubblici.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Le visure eseguite alla conservatoria dei registri immobiliari di Torino 1, aggiornate al 03.07.2026, evidenziano la sottostante formalità pregiudizievole gravante sul bene in questione indicata ai punti 4.2, la cui cancellazione sarà a cura della procedura ma con i seguenti oneri ad esclusivo carico dell'aggiudicatario:

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

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

Firmato Da: LA VIGNA GIAN CARLO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6bdb0d6221e76ac5

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna.

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

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

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: si riportano di seguito i vincoli restanti a carico degli aggiudicatari:

1) Vincolo Legge Tognoli sulla pertinenzialità delle autorimesse (allegato 7)

L'immobile pignorato al pari delle altre unità del basso fabbricato adibito ad autorimesse, è vincolato a pertinenza degli alloggi realizzati nel condominio antistante.

Questi ultimi sono stati ricavati dall'esecuzione di radicali interventi di ristrutturazione edilizia autorizzati con D.I.A. in alternativa a P.d.C., prot. 2011/9/28668 del 23.12.2011 e successive varianti in corso d'opera.

I lavori hanno interessato gli originari immobili acquistati dall'esecutata, censiti al catasto dei fabbricati di Torino con il foglio 1356, particella 115, subalterni 1, 2, 3, 4 e 5.

In particolare, l'atto di "*Costituzione obbligo unilaterale a favore della Città di Torino*" notaio Giuseppe Gianelli del 21.09.2012, rep. 134758 - racc. 36965, trascritto a Torino 1 il 24.09.2012 ai nn. Rg. 29671 - Rp. 22544, stabilisce quanto segue:

"*…omissis…* *CIO' PREMESSO*

*e ritenuto parte integrante e sostanziale del presente atto, la società "**** ***", come sopra rappresentata, si obbliga per sé ed aventi causa a titolo irrevocabile nei confronti della Città di Torino e nell'interesse pubblico edilizio, a vincolare i numero sei box ed i numero dodici posti auto da realizzarsi nel sottosuolo dell'area pertinenziale cortilizia antistante il fabbricato di civile abitazione distinta in Catasto Terreni al Foglio 1356 con il mappale 115, quali pertinenze ai sensi dell'art. 9 della Legge 24 marzo 1989 n. 122 (Legge Tognoli) delle unità residenziali che pure saranno realizzate nel fabbricato di civile abitazione sito in Comune di Torino, Via Alby n. 1 descritto nell'attuale consistenza nella premessa del presente atto.*

Detto vincolo dovrà essere specificato nei singoli atti di vendita delle unità immobiliari che saranno realizzate e trascritto presso la competente Agenzia del Territorio.

Comunque i suddetti box e posti auto potranno essere alienati soltanto alle condizioni stabilite all'art. 9, 5° comma della Legge 24 marzo 1989 n. 122, così come verrà precisato nei singoli atti di vendita.

Tutti gli atti di vendita riportanti i collegamenti pertinenziali dovranno comunque essere presentati alla Pubblica Amministrazione prima del rilascio del certificato di agibilità dei suddetti box e posti auto; dovrà inoltre essere presentato un eventuale atto ricognitivo del vincolo per i box auto non venduti.

*La società "**** ***", come sopra rappresentata, dichiara che il presente atto di vincolo e le sue le sue singole clausole hanno effetto immediato e definitivo, senza che per questo occorra alcuna dichiarazione di qualsiasi natura da parte della Città di Torino e, come detto viene stipulato nell'interesse pubblico edilizio, per cui non potrà mai essere modificato né revocato senza il consenso scritto e l'adesione espressa da parte della Città di Torino.*".

Si precisa inoltre che, con la D.I.A. in variante finale (prot. 2015/9/14011 del 29.07.2015), nell'area originariamente destinata a posti auto coperti sono state realizzate ulteriori autorimesse private, tra cui quella oggetto del presente lotto.

Pertanto, sebbene la consistenza della struttura sia mutata rispetto a quella indicata nelle premesse dell'atto di vincolo, l'obbligo di pertinenzialità si intende esteso a tutte le unità immobiliari effettivamente realizzate anche con le successive varianti.

2) Regolamento interno (allegato 8)

Il compendio è disciplinato dal regolamento di condominio allegato con la lettera "A"

Firmato Da: LA VIGNA GIAN CARLO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6bdb0d6221e76ac5

all'atto di deposito notaio Stefano De Giovanni del 05.07.2016, rep. 20443 - racc. 9180, trascritto a Torino 1 il 21.07.2016 ai nn. Rg. 28315 - Rp. 20210.

Detto regolamento prevede i seguenti vincoli di destinazione d'uso ovvero limitazioni all'utilizzo del bene pignorato:

"Art. 7 - Regolamento d'uso - divieti espliciti

Ciascun condomino dovrà osservare nel godimento delle cose che gli appartengono, le seguenti norme:

- *È vietato destinare qualsiasi sorta di locali per uso deposito di materiale esplosivo o comunque pericoloso od emanante esalazioni nocive e sgradevoli;*

…omissis…

Inoltre è vietato:

…omissis…

- *è fatto specifico divieto ai possessori di usare le unità immobiliari in maniera contraria al decoro ed al buon costume del complesso;*

…omissis…

Art. 9 destinazione ed uso dei fabbricati

I condomini debbono fare uso delle singole unità immobiliari e dei beni condominiali in conformità alle loro caratteristiche, destinazioni o natura e nel rispetto della destinazione conseguente ai permessi di costruire.

Il complesso è destinato ad uso abitazione e garage privati.

In particolare è vietato:

…omissis…

- *dare alle singole unità destinazione diversa da quella prevista; …omissis…*
- *nei locali che hanno destinazione garage e cantine non dovrà essere svolta alcuna attività.*

I locali garage possono essere venduti e affittati anche a terzi non condomini.".

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

4.2.1. Iscrizioni da cancellare: nessuna;

4.2.2. Trascrizioni da cancellare:

1. pignoramento immobiliare trascritto il 02.12.2025 ai nn. Rg. 52702 - Rp. 39522:
   favore: condominio via ******** ****;
   contro: **** ***;
   cancellazione **limitata** all'autorimessa censita al foglio **1356** particella **115** subalterno **14**.

4.2.3. Trascrizioni da non cancellare: nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

5.1. SPESE CONDOMINIALI

Spese annue gestione ordinaria condominiale (2025/2026):	€.	298,65
Spese condominiali ordinarie scadute nel biennio precedente:	€.	1.220,53
Spese condominiali straordinarie scadute nel biennio precedente:	€.	0,00

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

Firmato Da: LA VIGNA GIAN CARLO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6bdb0d6221e76ac5

(amministrazione protempore: "**** *.*.*., *tel.* ****/**.***").

5.2. PROCEDIMENTI GIUDIZIARI

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1. PROPRIETA' ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO

Alla data di trascrizione del pignoramento immobiliare (02.12.2025), la piena e intera proprietà del bene staggito era intestata all'esecutata **** *** con sede a ****** (c.f.: **********).

6.2. CRONISTORIE DEL VENTENNIO

Con riferimento alla continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente il pignoramento (03.12.2005 ÷ 02.12.2025), si riportano di seguito i soggetti titolari e i relativi titoli di provenienza del bene:

1) atto di c/v notaio Enrico Fantini del 16.07.1959, rep. 17552 - racc. 9644
   trascritto a Torino 3 il 01.08.1959 ai nn. Rg. 22070 - Rp. 18317:
   le sorelle ***** *****, ***** e *****, nate a ******* rispettivamente il **.**.****, **.**.**** e **.**.****, vendevano al ****** ** ****** l'intera piena proprietà del compendio di via Alby, costituito da fabbricato a due piani fuori terra e uno interrato oltre piscina, campo da tennis e autorimessa, entrostanti a terreno di pertinenza della superficie di mq. 2744 (primo proprietario per atto tra vivi anteriore al ventennio).
2) atto di c/v notaio Placido Astore del 20.12.2007, rep. 401159 - racc. 52105
   trascritto a Torino 1 il 28.12.2007ai nn. Rg. 73511- Rp. 45461:
   Il ****** ** ****** (cod. fis.: **********) vendeva alla società "********** **** - ***** ****** ** ********** ********** ********** ** **** ******" gestito dalla ******* * * **** ****** ********** *** *** con sede a ****** (cod. fis.: **********), l'intera piena proprietà dell'originario compendio immobiliare, unitamente ad altri immobili estranei al presente pignoramento. All'epoca dell'atto, il compendio era composto da un fabbricato principale ad uso ricettivo (ostello per la gioventù) di tre piani fuori terra oltre a un piano interrato, completo di alloggio del custode e terrazzo. La proprietà comprendeva anche un basso fabbricato di modeste dimensioni adibito ad autorimessa con adiacente ripostiglio e un'area pertinenziale circostante destinata a giardino e cortile. I beni originari erano censiti al catasto dei fabbricati di Torino al foglio 1356, particella 115, subalterni 1, 2, 3, 4 e 5.
   La consistenza storica della massa immobiliare differisce da quella attuale, in quanto antecedente ai successivi e radicali interventi di ristrutturazione edilizia.
3) atto di rettifica notaio Caterina Bima del 18.05.2011, rep. 116674 - racc. 27763
   trascritto a Torino 1 il 09.06.2011ai nn. Rg. 22455 - Rp. 14898:
   con provvedimento autorizzativo della Banca d'Italia n. 40 del 15.01.2009 (prot. 44223), a seguito della delibera assembleare dei partecipanti del 27.03.2008, il fondo "********** **** ***** ****** ** ********** ********** ********** ** **** ******" modificava la propria denominazione in "***** ***** ** ****** - ***** ****** ** ********** ********** ********** ** **** ******".
   Nel rogito la "******* ******* ** ******** *** ********* ***" con sede a ****** (cod. fis.: **********), interveniva in qualità di società di gestione del menzionato "***** ***** ** ******", la quale trascriveva a proprio favore l'intera piena proprietà del compendio immobiliare pignorato, come sopra descritto, unitamente ad altri beni estranei alla presente procedura.
4) atto di c/v notaio Giuseppe Gianelli del 30.09.2011, rep. 133103 - racc. 35841
   trascritto a Torino 1 il 19.10.2011ai nn. Rg. 38269 - Rp. 26135 (allegato 9):
   la "******* ******* ** ******** *** ********* ***", nella sua qualità di società di gestione del fondo

Firmato Da: LA VIGNA GIAN CARLO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6bdb0d6221e76ac5

comune di investimento immobiliare speculativo di tipo chiuso riservato ad investitori qualificati denominato "***** ***** ** ****** _ ***** ****** ** ********** ********** ********** ** **** ****** ", vendeva alla società **** *** con sede a ****** (cod. fis.: **********), il compendio immobiliare nella sua originaria consistenza storica.

L'attuale bene pignorato è l'esito dei successivi lavori di ristrutturazione edilizia, regolarmente autorizzati, e del conseguente aggiornamento catastale che ha originato le nuove unità immobiliari.

6.3. PRIMO TITOLO DI ACQUISTO ANTERIORE AL VENTENNIO

Il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al ventennio, è il succitato atto di c/v notaio Enrico Fantini del 16.07.1959, rep. 17552 - racc. 9644, trascritto a Torino 3 il 01.08.1959 ai nn. Rg. 22070 - Rp. 18317.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

7.1. PRATICHE EDILIZIE

Dagli accertamenti compiuti in archivio edilizio è emerso che la costruzione dell'originario compendio immobiliare, è stata autorizzata dai seguenti provvedimenti amministrativi:

1. Licenza Edilizia prot. 461/1957 per "*costruzione casa a 2 piani f.t.*";
2. Licenza Edilizia 603 del 03.03.1959 per "*varianti a progetto*";
3. D.I.A. prot. 2000/9/13933 del 14.09.2000 per "*modifiche interne*";
4. D.I.A. prot. 2011/9/20980 del 13.09.2011 con Presa d'Atto in sanatoria per "*opere interne*".

I successivi interventi di ristrutturazione e trasformazione del compendio con la costruzione del nuovo basso fabbricato parzialmente scavato nel versante inclinato della collina, sono invece stati autorizzati dai seguenti titoli edilizi/paesaggistici:

5. D.I.A. prot. 2011/9/28668 del 23.12.2011 per "*ristrutturazione fabbricato ricadente in area sottoposta a vincolo ambientale e paesaggistico*"; Autorizzazione Paesaggistica 214/AP del 13.06.2012;
6. P.d.C. 385 del 23.12.2014 per "*realizzazione locali tecnici interrati, posa di condizionatori su solette, rimozione scala esterna*"; Autorizzazione Paesaggistica 232/AP del 23.09.2014;
7. D.I.A. prot. 2015/9/14011 del 29.07.2015 per "*modifiche interne e lievi modifiche di facciata*" (allegato 10); Autorizzazione Paesaggistica 278/AP del 30.11.2015 (allegato 11).

In data 01.06.2016 e 12.07.2016 risultano presentate distinte istanze di "*agibilità parziale*" senza però alcun rilasciato del documento finale.

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

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA

Ai sensi dell'articolo 30 comma 2 del D.P.R. 380/2001 non viene richiesto il certificato di destinazione urbanistica (C.D.U.) dell'area sulla quale ricade l'immobile pignorato, essendo questo entrostante a terreno già edificato a condominio e della superficie minore di m² 5000.

Dall'esame della cartografia e delle norme tecniche di attuazione (N.T.A.) del vigente P.R.G.C. risulta che lo stesso ricade in "*Zona Consolidata Collinare di tipo R6 (ZCCR6)*" (art. 16 N.T.A.), area normativa "*Residenza R6* " (art. 8 N.T.A.) nelle quali i principali interventi edilizi applicabili al bene esecutato sono la "*manutenzione ordinaria e straordinaria*" (art. 4 NTA).

Dalla lettura della tavola "*Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità alla utilizzazione urbanistica*" approvata con la variante strutturale n. 100 al P.R.G.C. (variante geologica) risulta invece che l'area sulla quale sorge il compendio ricade in "*Parte Collinare: Classe di stabilità IIIb3(C)*".

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ

Firmato Da: LA VIGNA GIAN CARLO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6bdb0d6221e76ac5

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA

Dal raffronto tra stato di fatto (allegati 3 e 12) e stato assentito (allegati 10 e 11), non si rilevano particolari difformità esterne/interne.

Resteranno ad esclusivo carico dell'aggiudicatario gli oneri e le spese derivanti da eventuali difformità non rilevate nella presente sede, qualora realizzate successivamente al sopralluogo, ovvero emergenti da futuri rilievi metrici di maggior dettaglio o dal raffronto con documenti d'archivio resi disponibili dai competenti uffici, solo dopo il deposito della presente relazione.

Si precisa infine che la verifica di conformità qui esposta è limitata esclusivamente al bene pignorato così come descritto al precedente punto A).

Quanto sopra è stato tenuto in debito conto per la determinazione del più probabile valore attuale di mercato della quota pignorata.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE

La scheda catastale in atti rappresenta correttamente l'immobile staggito.

8.3. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

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

9. VALORE DI LIBERO MERCATO E DI VENDITA GIUDIZIARIA

9.1 SUPERFICIE COMMERCIALE INDICATIVA

La superficie commerciale dell'immobile pignorato, calcolata sulla base della planimetria catastale con l'applicazione dei coefficienti indicati nell'allegato "C" del D.P.R. 138/1998, è pari a circa 28,00 m² così come di seguito dettagliato:

descrizione	**consistenza m²**		**indice %**		**commerciale m²**
autorimessa privata:	27,72	x	100 %	=	27,72
arrotondamento:	0,28	x	100 %	=	0,28
Totale:	28,00				**28,00**

9.2 VALORE DI MERCATO

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

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

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

- O.M.I. dell'agenzia delle entrate per "*box*": €. 1.000,00 ÷ €. 1.500,00.

In linea con le suddette quotazioni ufficiali, si fissa in €./m² 1.500,00 il valore unitario con il quale moltiplicare la superficie commerciale. Applicando il metodo di stima analitico e un criterio prudenziale, il più probabile valore attuale di mercato del bene pignorato risulta il seguente (netto e arrotondato):

Valore superficie principale: €./m² 1.500,00 x m² 28 = €. 42.000,00

arrotondamento per difetto: €. 0,00

Valore di mercato quota 1/1 piena proprietà al netto degli aggiustamenti: **€. 42.000,00**.

La presente stima deve intendersi nello stato di fatto e di diritto in cui il bene attualmente si trova, comprensivo di accessori e pertinenze, a corpo e non a misura, come visto e piaciuto,

Firmato Da: LA VIGNA GIAN CARLO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6bdb0d6221e76ac5

con annessi diritti, azioni, ragioni e servitù attive e passive, fissi ed infissi, annessi e connessi, salvo migliori e più esatti confini e dati catastali, facendosi espresso riferimento agli atti di provenienza, per ogni altre condizioni, clausole, pesi ed oneri, che si intendono qui riportati e integralmente trascritti.

9.3 VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA

RIEPILOGO DELLA VALUTAZIONE DI MERCATO

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A)	autorimessa privata	m² 28,00	m² 0,00	€. 42.000,00	€. 42.000,00
				€. 42.000,00	**€. 42.000,00**

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO

descrizione	perc. %	Detrazioni in €.
stato d'uso/manutenzione:	- 1,5%	- 630,00
vincoli e oneri giuridici:	- 1,5%	- 630,00
riduzione per lo stato locativo:	0%	0,00
regolarizzazione difformità edilizie e catastali (cap. 8):		0,00
		- **1.260,00**

Valore di mercato del bene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 40.740,00

Riduzione del valore del 1% per assenza di garanzia conformità edilizia e impiantistica, per assenza di vizi e immediatezza della vendita giudiziaria:	- 407,40
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	0,00
Spese di cancellazione trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	0,00
Arrotondamento per difetto:	- 332,60

Valore di vendita giudiziaria del bene al netto delle decurtazioni e nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 40.000,00**

10. DESCRIZIONE DELLA ZONA E DEL COMPENDIO

In merito a materiali di finitura, impianti e dotazioni interne del **basso fabbricato** e **autorimessa privata**, si riferisce in sintesi quanto segue:

- basso fabbricato e parti comuni (allegato 12 foto 1 ÷ 20): l'immobile, sviluppato su un unico piano fuori terra a livello strada, si estende in parte all'esterno e in parte interrato sotto il declivio naturale della collina; struttura portante mista in cemento armato gettato in opera ed elementi prefabbricati, completata da una copertura piana in pannelli prefabbricati impermeabilizzati, parzialmente destinata a giardino pensile; le pareti interne sono con pannelli prefabbricati a vista, non intonacati; il prospetto d'ingresso si presenta in muratura ordinaria con intonacatura civile tinteggiata.

  L'accesso all'area privata è regolato da un primo cancello carraio automatizzato a battente unico e in ferro zincato, asservito da dispositivi di segnalazione visiva a luce lampeggiante; il flusso veicolare prosegue all'interno del basso fabbricato attraverso un secondo cancello carraio con dotazioni analoghe, integrato da un doppio sistema semaforico, esterno/interno a luci rosso/verde, per la gestione in sicurezza delle precedenze dei veicoli in entrata e in uscita.

  L'impianto antincendio è composto da rilevatori di fumo installati a soffitto, estintori mobili adeguatamente segnalati e cartellonistica per l'evacuazione di emergenza; l'impianto elettrico di tipo temporizzato è posato in tubazioni rigide esterne con frutti a parete e

Firmato Da: LA VIGNA GIAN CARLO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6bdb0d6221e76ac5

plafoniere per neon a soffitto; in corrispondenza dell'ingresso è presente un lavatoio servito da rete idrica e dotato di relativo rubinetto erogatore.

- Autorimessa privata (allegato 12 foto 21 ÷ 32): l'accesso avviene tramite portone sezionale motorizzato e radiocomandato, completo di griglie di aerazione integrate; le pareti perimetrali sono realizzate in blocchi di calcestruzzo aerato autoclavato (tipo Gasbeton) lasciati al grezzo, mentre la pavimentazione è in battuto di cemento; l'impianto elettrico è posato entro tubazioni rigide esterne ed è servito da plafoniere a neon installate una per parete laterale; l'unità è dotata di contatore elettrico autonomo e di segnalatore luminoso lampeggiante di movimento.

Lo stato di conservazione e manutenzione generale risulta buono.

Il Compendio è ubicato in una zona prettamente collinare, nel tratto che degrada verso corso Giovanni Lanza e piazza Crimea.

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

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

****

****

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 820/2025 R.G.E.

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA

quota 1/1 del diritto di piena proprietà

A) Comune di Torino, via Giuseppe Alby n. 1:

al piano terreno (1° f.t.) con accesso dalla porzione di cortile comune: **autorimessa privata** distinta con il numero "8" nella pianta del relativo piano contenuta nella planimetria generale del compendio unita al regolamento di condominio allegato con la lettera "A" all'atto di deposito notaio Stefano De Giovanni del 05.07.2016, rep. 20443 - racc. 9180, trascritto a Torino1 il 21.07.2016 ai nn. Rg. 28315 - Rp. 20210.

Coerenze generali in corpo unico da nord in senso orario: cortile condominiale, autorimessa "7", area di manovra veicoli, passaggio pedonale, salvo altre.

A seguito della variazione docfa del 30.12.2015 (prot. TO0555923) per "*frazionamento e fusione, ristrutturazione, ampliamento, diversa distribuzione degli spazi interni*" degli originari subalterni 1, 2, 3, 4 e 5, l'unità immobiliare pignorata risulta attualmente censita al catasto fabbricati di Torino con il foglio **1356** particella **115** subalterno **17** (via Alby Giuseppe n. 1, piano T, zona censuaria 4, categoria C/6, classe 3, consistenza mq. 25, superficie catastale m² 28, rendita catastale €. 102,00) e volturata alla "**** *** *sede a* ******, *cod. fis.*: **********, *proprietà 1/1*" (allegato 2).

Consistenza, distribuzione interna dei vani e coerenze, sono riportate anche nella planimetria indicativa dello stato attuale (allegato 4).

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE

Consistenza commerciale complessiva dell'unità immobiliare: 28,00 m²

Firmato Da: LA VIGNA GIAN CARLO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6bdb0d6221e76ac5

Consistenza commerciale complessiva degli accessori:	0,00 m²
Valore di **mercato** del bene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 42.000,00**
Valore di **vendita giudiziaria** del bene nel medesimo stato di fatto e di diritto:	**€. 40.000,00**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

Dalla dichiarazione dell'agenzia delle entrate di Torino 4 del 25.06.2026, non risulta che il bene pignorato sia attualmente oggetto di scritture private in corso di validità, stipulate e registrate dalla società esecutata a favore di terzi (allegato 5).

In occasione del sopralluogo sul posto avvenuto il 24.03.2026 alla presenza del Custode Giudiziario e del rappresentante legale della società esecutata, non è stato possibile accedere all'interno dell'autorimessa a causa della temporanea indisponibilità del radiocomando per l'apertura del relativo portone sezionale motorizzato.

Tuttavia, traguardando attraverso le griglie di aerazione integrate nel pannello centrale, si è accertato quanto segue:

- sulla parete di fondo erano stipate diverse scatole d'archivio contenenti documenti contabili, dichiarate di proprietà dell'esecutata;
- a lato, invece, era parcheggiata una vettura Fiat 500 (modello sportivo attuale) con targa tedesca "*** ****", in evidente stato di prolungato inutilizzo, dichiarata di proprietà terza;
- da ulteriori accertamenti compiuti presso il Pubblico Registro Automobilistico di Torino, la targa del veicolo in questione è risultata non iscritta al RE.V.E. (Registro Veicoli Esteri), presso il quale i cittadini residenti in Italia hanno l'obbligo di registrare i mezzi con targa estera in uso sul territorio nazionale.

Fermo restando che lo sgombero dei materiali, la rimozione del motoveicolo e la risoluzione delle problematiche giudiziarie e amministrative connesse al mezzo non costituiranno alcun onere a carico dell'aggiudicatario, si può ritenere che il bene staggito sia nella piena disponibilità materiale dell'esecutata.

Nella determinazione del richiesto valore attuale di mercato, lo scrivente terrà in debito conto l'incidenza generata dal sopracitato stato occupazionale, riservandosi ogni valutazione in merito all'eventuale esistenza di ulteriori titoli o pattuizioni posti in essere senza la prevista formalizzazione presso i competenti uffici pubblici.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Le visure eseguite alla conservatoria dei registri immobiliari di Torino 1, aggiornate al 03.07.2026, evidenziano la sottostante formalità pregiudizievole gravante sul bene in questione indicata ai punti 4.2, la cui cancellazione sarà a cura della procedura ma con i seguenti oneri ad esclusivo carico dell'aggiudicatario:

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

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

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna.

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

Firmato Da: LA VIGNA GIAN CARLO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6bdb0d6221e76ac5

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

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: si riportano di seguito i vincoli restanti a carico degli aggiudicatari:

1) <u>Vincolo Legge Tognoli sulla pertinenzialità delle autorimesse (allegato 7)</u>

L'immobile pignorato al pari delle altre unità del basso fabbricato adibito ad autorimesse, è vincolato a pertinenza degli alloggi realizzati nel condominio antistante.

Questi ultimi sono stati ricavati dall'esecuzione di radicali interventi di ristrutturazione edilizia autorizzati con D.I.A. in alternativa a P.d.C., prot. 2011/9/28668 del 23.12.2011 e successive varianti in corso d'opera.

I lavori hanno interessato gli originari immobili acquistati dall'esecutata, censiti al catasto dei fabbricati di Torino con il foglio 1356, particella 115, subalterni 1, 2, 3, 4 e 5.

In particolare, l'atto di "*Costituzione obbligo unilaterale a favore della Città di Torino*" notaio Giuseppe Gianelli del 21.09.2012, rep. 134758 - racc. 36965, trascritto a Torino 1 il 24.09.2012 ai nn. Rg. 29671 - Rp. 22544, stabilisce quanto segue:

"…*omissis*… *CIO' PREMESSO*

*e ritenuto parte integrante e sostanziale del presente atto, la società "**** ***", come sopra rappresentata, si obbliga per sé ed aventi causa a titolo irrevocabile nei confronti della Città di Torino e nell'interesse pubblico edilizio, a vincolare i numero sei box ed i numero dodici posti auto da realizzarsi nel sottosuolo dell'area pertinenziale cortilizia antistante il fabbricato di civile abitazione distinta in Catasto Terreni al Foglio 1356 con il mappale 115, quali pertinenze ai sensi dell'art. 9 della Legge 24 marzo 1989 n. 122 (Legge Tognoli) delle unità residenziali che pure saranno realizzate nel fabbricato di civile abitazione sito in Comune di Torino, Via Alby n. 1 descritto nell'attuale consistenza nella premessa del presente atto.*

Detto vincolo dovrà essere specificato nei singoli atti di vendita delle unità immobiliari che saranno realizzate e trascritto presso la competente Agenzia del Territorio.

Comunque i suddetti box e posti auto potranno essere alienati soltanto alle condizioni stabilite all'art. 9, 5° comma della Legge 24 marzo 1989 n. 122, così come verrà precisato nei singoli atti di vendita.

Tutti gli atti di vendita riportanti i collegamenti pertinenziali dovranno comunque essere presentati alla Pubblica Amministrazione prima del rilascio del certificato di agibilità dei suddetti box e posti auto; dovrà inoltre essere presentato un eventuale atto ricognitivo del vincolo per i box auto non venduti.

*La società "**** ***", come sopra rappresentata, dichiara che il presente atto di vincolo e le sue le sue singole clausole hanno effetto immediato e definitivo, senza che per questo occorra alcuna dichiarazione di qualsiasi natura da parte della Città di Torino e, come detto viene stipulato nell'interesse pubblico edilizio, per cui non potrà mai essere modificato né revocato senza il consenso scritto e l'adesione espressa da parte della Città di Torino.*".

Si precisa inoltre che, con la D.I.A. in variante finale (prot. 2015/9/14011 del 29.07.2015), nell'area originariamente destinata a posti auto coperti sono state realizzate ulteriori autorimesse private, tra cui quella oggetto del presente lotto.

Pertanto, sebbene la consistenza della struttura sia mutata rispetto a quella indicata nelle premesse dell'atto di vincolo, l'obbligo di pertinenzialità si intende esteso a tutte le unità immobiliari effettivamente realizzate anche con le successive varianti.

2) <u>Regolamento interno (allegato 8)</u>

Il compendio è disciplinato dal regolamento di condominio allegato con la lettera "A" all'atto di deposito notaio Stefano De Giovanni del 05.07.2016, rep. 20443 - racc. 9180, trascritto a Torino 1 il 21.07.2016 ai nn. Rg. 28315 - Rp. 20210.

Detto regolamento prevede i seguenti vincoli di destinazione d'uso ovvero limitazioni

Firmato Da: LA VIGNA GIAN CARLO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6bdb0d6221e76ac5

all'utilizzo del bene pignorato:

"Art. 7 - Regolamento d'uso - divieti espliciti

Ciascun condomino dovrà osservare nel godimento delle cose che gli appartengono, le seguenti norme:

- *È vietato destinare qualsiasi sorta di locali per uso deposito di materiale esplosivo o comunque pericoloso od emanante esalazioni nocive e sgradevoli;*

…omissis…

Inoltre è vietato:

…omissis…

- *è fatto specifico divieto ai possessori di usare le unità immobiliari in maniera contraria al decoro ed al buon costume del complesso;*

…omissis…

Art. 9 destinazione ed uso dei fabbricati

I condomini debbono fare uso delle singole unità immobiliari e dei beni condominiali in conformità alle loro caratteristiche, destinazioni o natura e nel rispetto della destinazione conseguente ai permessi di costruire.

Il complesso è destinato ad uso abitazione e garage privati.

In particolare è vietato:

…omissis…

- *dare alle singole unità destinazione diversa da quella prevista; …omissis…*
- *nei locali che hanno destinazione garage e cantine non dovrà essere svolta alcuna attività.*

I locali garage possono essere venduti e affittati anche a terzi non condomini.".

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

4.2.1. Iscrizioni da cancellare: nessuna

4.2.2. Trascrizioni da cancellare:

1. pignoramento immobiliare trascritto il 02.12.2025 ai nn. Rg. 52702 - Rp. 39522:
   favore: ********* *** ********* ****;
   contro: **** ***;
   cancellazione **limitata** all'autorimessa censita al foglio **1356** particella **115** subalterno **17**.

4.2.3. Trascrizioni da non cancellare: nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

5.1. SPESE CONDOMINIALI

Spese annue gestione ordinaria condominiale (2025/2026):	€.	299,75
Spese condominiali ordinarie scadute nel biennio precedente:	€.	1.467,08
Spese condominiali straordinarie scadute nel biennio precedente:	€.	0,00

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

5.2. PROCEDIMENTI GIUDIZIARI

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

Firmato Da: LA VIGNA GIAN CARLO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6bdb0d6221e76ac5

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1. PROPRIETA' ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO

Alla data di trascrizione del pignoramento immobiliare (02.12.2025), la piena e intera proprietà del bene staggito era intestata all'esecutata **** *** con sede a ****** (c.f.: **********).

6.2. CRONISTORIE DEL VENTENNIO

Con riferimento alla continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente il pignoramento (03.12.2005 ÷ 02.12.2025), si riportano di seguito i soggetti titolari e i relativi titoli di provenienza del bene:

1) atto di c/v notaio Enrico Fantini del 16.07.1959, rep. 17552 - racc. 9644
   trascritto a Torino 3 il 01.08.1959 ai nn. Rg. 22070 - Rp. 18317:
   le sorelle ***** *****, ***** e *****, nate a ******* rispettivamente il **.**.****, **.**.**** e **.**.****, vendevano al ****** ** ****** l'intera piena proprietà del compendio di via Alby, costituito da fabbricato a due piani fuori terra e uno interrato oltre piscina, campo da tennis e autorimessa, entrostanti a terreno di pertinenza della superficie di mq. 2744 (primo proprietario per atto tra vivi anteriore al ventennio).
2) atto di c/v notaio Placido Astore del 20.12.2007, rep. 401159 - racc. 52105
   trascritto a Torino 1 il 28.12.2007ai nn. Rg. 73511- Rp. 45461:
   Il ****** ** ****** (cod. fis.: **********) vendeva alla società "********** **** - ***** ****** ** ********** ********** ********** ** **** ******" gestito dalla ******* * * **** ****** ********** *** *** con sede a ****** (cod. fis.: **********), l'intera piena proprietà dell'originario compendio immobiliare, unitamente ad altri immobili estranei al presente pignoramento. All'epoca dell'atto, il compendio era composto da un fabbricato principale a uso ricettivo (ostello per la gioventù) di tre piani fuori terra oltre a un piano interrato, completo di alloggio del custode e terrazzo. La proprietà comprendeva anche un basso fabbricato di modeste dimensioni adibito ad autorimessa con adiacente ripostiglio e un'area pertinenziale circostante destinata a giardino e cortile. I beni originari erano censiti al catasto dei fabbricati di Torino al foglio 1356, particella 115, subalterni 1, 2, 3, 4 e 5.
   La consistenza storica della massa immobiliare differisce da quella attuale, in quanto antecedente ai successivi e radicali interventi di ristrutturazione edilizia.
3) atto di rettifica notaio Caterina Bima del 18.05.2011, rep. 116674 - racc. 27763
   trascritto a Torino 1 il 09.06.2011ai nn. Rg. 22455 - Rp. 14898:
   con provvedimento autorizzativo della Banca d'Italia n. 40 del 15.01.2009 (prot. 44223), a seguito della delibera assembleare dei partecipanti del 27.03.2008, il fondo "********** **** ***** ****** ** ********** ********** ********** ** **** ******" modificava la propria denominazione in "***** ***** ** ****** - ***** ****** ** ********** ********** ********** ** **** ******".
   Nel rogito la "******* ******* ** ******** *** ********* ***" con sede a ****** (cod. fis.: **********), interveniva in qualità di società di gestione del menzionato "***** ***** ** ******", la quale trascriveva a proprio favore l'intera piena proprietà del compendio immobiliare pignorato, come sopra descritto, unitamente ad altri beni estranei alla presente procedura.
4) atto di c/v notaio Giuseppe Gianelli del 30.09.2011, rep. 133103 - racc. 35841
   trascritto a Torino 1 il 19.10.2011ai nn. Rg. 38269 - Rp. 26135 (allegato 9):
   la "******* ******* ** ******** *** ********* ***", nella sua qualità di società di gestione del fondo comune di investimento immobiliare speculativo di tipo chiuso riservato ad investitori qualificati denominato "***** ***** ** ****** - ***** ****** ** ********** ********** ********** ** **** ****** ", vendeva alla società **** *** con sede a ****** (cod. fis.: **********), il compendio immobiliare nella sua originaria consistenza storica.

Firmato Da: LA VIGNA GIAN CARLO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6bdb0d6221e76ac5

L'attuale bene pignorato è l'esito dei successivi lavori di ristrutturazione edilizia, regolarmente autorizzati, e del conseguente aggiornamento catastale che ha originato le nuove unità immobiliari.

6.3. PRIMO TITOLO DI ACQUISTO ANTERIORE AL VENTENNIO

Il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al ventennio, è il succitato atto di c/v notaio Enrico Fantini del 16.07.1959, rep. 17552 - racc. 9644, trascritto a Torino 3 il 01.08.1959 ai nn. Rg. 22070 - Rp. 18317.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

7.1. PRATICHE EDILIZIE

Dagli accertamenti compiuti in archivio edilizio è emerso che la costruzione dell'originario compendio immobiliare, è stata autorizzata dai seguenti provvedimenti amministrativi:

1. Licenza Edilizia prot. 461/1957 per "*costruzione casa a 2 piani f.t.*";
2. Licenza Edilizia 603 del 03.03.1959 per "*varianti a progetto*";
3. D.I.A. prot. 2000/9/13933 del 14.09.2000 per "*modifiche interne*";
4. D.I.A. prot. 2011/9/20980 del 13.09.2011 con Presa d'Atto in sanatoria per "*opere interne*.

I successivi interventi di ristrutturazione e trasformazione del compendio con la costruzione del nuovo basso fabbricato parzialmente scavato nel versante inclinato della collina, sono invece stati autorizzati dai seguenti titoli edilizi/paesaggistici:

5. D.I.A. prot. 2011/9/28668 del 23.12.2011 per "*ristrutturazione fabbricato ricadente in area sottoposta a vincolo ambientale e paesaggistico*"; Autorizzazione Paesaggistica 214/AP del 13.06.2012;
6. P.d.C. 385 del 23.12.2014 per "*realizzazione locali tecnici interrati, posa di condizionatori su solette, rimozione scala esterna*"; Autorizzazione Paesaggistica 232/AP del 23.09.2014;
7. D.I.A. prot. 2015/9/14011 del 29.07.2015 per "*modifiche interne e lievi modifiche di facciata*" (allegato 10); Autorizzazione Paesaggistica 278/AP del 30.11.2015 (allegato 11).

In data 01.06.2016 e 12.07.2016 risultano presentate distinte istanze di "*agibilità parziale*" senza però alcun rilasciato del documento finale.

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

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA

Ai sensi dell'articolo 30 comma 2 del D.P.R. 380/2001 non viene richiesto il certificato di destinazione urbanistica (C.D.U.) dell'area sulla quale ricade l'immobile pignorato, essendo questo entrostante a terreno già edificato a condominio e della superficie minore di m² 5000.

Dall'esame della cartografia e delle norme tecniche di attuazione (N.T.A.) del vigente P.R.G.C. risulta che lo stesso ricade in "*Zona Consolidata Collinare di tipo R6 (ZCCR6)*" (art. 16 N.T.A.), area normativa "*Residenza R6* " (art. 8 N.T.A.) nelle quali i principali interventi edilizi applicabili al bene esecutato sono la "*manutenzione ordinaria e straordinaria*" (art. 4 NTA).

Dalla lettura della tavola "*Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità alla utilizzazione urbanistica*" approvata con la variante strutturale n. 100 al P.R.G.C. (variante geologica) risulta invece che l'area sulla quale sorge il compendio ricade in "*Parte Collinare: Classe di stabilità IIIb3(C)*".

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA

Dal raffronto tra stato di fatto (allegati 4 e 12) e stato assentito (allegati 10 e 11), non si rilevano particolari difformità esterne/interne.

Resteranno ad esclusivo carico dell'aggiudicatario gli oneri e le spese derivanti da eventuali

Firmato Da: LA VIGNA GIAN CARLO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6bdb0d6221e76ac5

difformità non rilevate nella presente sede, qualora realizzate successivamente al sopralluogo, ovvero emergenti da futuri rilievi metrici di maggior dettaglio o dal raffronto con documenti d'archivio resi disponibili dai competenti uffici, solo dopo il deposito della presente relazione.

Si precisa infine che la verifica di conformità qui esposta è limitata esclusivamente al bene pignorato così come descritto al precedente punto A).

Quanto sopra è stato tenuto in debito conto per la determinazione del più probabile valore attuale di mercato della quota pignorata.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE

La scheda catastale in atti rappresenta correttamente l'immobile staggito.

8.3. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

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

9. VALORE DI LIBERO MERCATO E DI VENDITA GIUDIZIARIA

9.1 SUPERFICIE COMMERCIALE INDICATIVA

La superficie commerciale dell'immobile pignorato, calcolata sulla base della planimetria catastale con l'applicazione dei coefficienti indicati nell'allegato "C" del D.P.R. 138/1998, è pari a circa 28,00 m² così come di seguito dettagliato:

descrizione	**consistenza m²**		**indice %**		**commerciale m²**
autorimessa privata:	27,72	x	100 %	=	27,72
arrotondamento:	0,28	x	100 %	=	0,28
Totale:	28,00				**28,00**

9.2 VALORE DI MERCATO

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

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

- O.M.I. dell'agenzia delle entrate per "*box*": €. 1.000,00 ÷ €. 1.500,00.

In linea con le suddette quotazioni ufficiali, si fissa in €./m² 1.500,00 il valore unitario con il quale moltiplicare la superficie commerciale. Applicando il metodo di stima analitico e un criterio prudenziale, il più probabile valore attuale di mercato del bene pignorato risulta il seguente (netto e arrotondato):

Valore superficie principale: €./m² 1.500,00 x m² 28 = €. 42.000,00

arrotondamento per difetto: €. 0,00

Valore di mercato quota 1/1 piena proprietà al netto degli aggiustamenti: **€. 42.000,00**.

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

9.3 VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA

Firmato Da: LA VIGNA GIAN CARLO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6bdb0d6221e76ac5

RIEPILOGO DELLA VALUTAZIONE DI MERCATO

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A)	autorimessa privata	m² 28,00	m² 0,00	€. 42.000,00	€. 42.000,00
				€. 42.000,00	**€. 42.000,00**

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO

descrizione	perc. %	Detrazioni in €.
stato d'uso/manutenzione:	- 1,5%	- 630,00
vincoli e oneri giuridici:	- 1,5%	- 630,00
riduzione per lo stato locativo:	0%	0,00
regolarizzazione difformità edilizie e catastali (cap. 8):		0,00
		- **1.260,00**

Valore di mercato del bene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 40.740,00

Riduzione del valore del 1% per assenza di garanzia conformità edilizia e impiantistica, per assenza di vizi e immediatezza della vendita giudiziaria:	- 407,40
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	0,00
Spese di cancellazione trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	0,00
Arrotondamento per difetto:	- 332,60

Valore di vendita giudiziaria del bene al netto delle decurtazioni e nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 40.000,00**

10. DESCRIZIONE DELLA ZONA E DEL COMPENDIO

In merito a materiali di finitura, impianti e dotazioni interne del **basso fabbricato** e **autorimessa privata**, si riferisce in sintesi quanto segue:

- basso fabbricato e parti comuni (allegato 12 foto 1 ÷ 20): l'immobile, sviluppato su un unico piano fuori terra a livello strada, si estende in parte all'esterno e in parte interrato sotto il declivio naturale della collina; struttura portante mista in cemento armato gettato in opera ed elementi prefabbricati, completata da una copertura piana in pannelli prefabbricati impermeabilizzati, parzialmente destinata a giardino pensile; le pareti interne sono con pannelli prefabbricati a vista, non intonacati; il prospetto d'ingresso si presenta in muratura ordinaria con intonacatura civile tinteggiata.

  L'accesso all'area privata è regolato da un primo cancello carraio automatizzato a battente unico e in ferro zincato, asservito da dispositivi di segnalazione visiva a luce lampeggiante; il flusso veicolare prosegue all'interno del basso fabbricato attraverso un secondo cancello carraio con dotazioni analoghe, integrato da un doppio sistema semaforico, esterno/interno a luci rosso/verde, per la gestione in sicurezza delle precedenze dei veicoli in entrata e in uscita.

  L'impianto antincendio è composto da rilevatori di fumo installati a soffitto, estintori mobili adeguatamente segnalati e cartellonistica per l'evacuazione di emergenza; l'impianto elettrico di tipo temporizzato è posato in tubazioni rigide esterne con frutti a parete e plafoniere per neon a soffitto; in corrispondenza dell'ingresso è presente un lavatoio servito da rete idrica e dotato di relativo rubinetto erogatore.
- Autorimessa privata (allegato 12 foto 33 ÷ 38): l'accesso avviene tramite portone sezionale motorizzato e radiocomandato, completo di griglie di aerazione integrate; le pareti perimetrali sono realizzate in blocchi di calcestruzzo aerato autoclavato (tipo Gasbeton) lasciati al grezzo, mentre la pavimentazione è in battuto di cemento; l'impianto elettrico è

Firmato Da: LA VIGNA GIAN CARLO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6bdb0d6221e76ac5

posato entro tubazioni rigide esterne ed è servito da plafoniere a neon installate una per parete laterale; l'unità è dotata di contatore elettrico autonomo e di segnalatore luminoso lampeggiante di movimento.

Lo stato di conservazione e manutenzione generale risulta buono.

Il Compendio è ubicato in una zona prettamente collinare, nel tratto che degrada verso corso Giovanni Lanza e piazza Crimea.

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

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

****

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

Torino, lì **08.07.2026**

L'Esperto

geom. Gian Carlo La Vigna

Firmato Da: LA VIGNA GIAN CARLO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6bdb0d6221e76ac5