

**TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**Giudice Dr.ssa Rossella D'ADDATO**

---

**ASTE**   
GIUDIZIARIE.it

**ASTE**   
**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

*Redatta per la*

**PROCEDURA ESECUTIVA**  
**R.G.E. n. 392/2022**

**ASTE**   
GIUDIZIARIE.it  
*Promossa da*

[REDACTED]

*Contro*

[REDACTED]

**ASTE**   
GIUDIZIARIE.it

**ASTE**   
GIUDIZIARIE.it

*Consulente Tecnico d'Ufficio*  
**geom. Patrizia ADDESA**

Via Roma n. 1 – 10099 San Mauro T.se (TO) - tel. +39 389 9178235

[geometra.addesa@studioaddesa.it](mailto:geometra.addesa@studioaddesa.it) - [patrizia.addesa1@geopec.it](mailto:patrizia.addesa1@geopec.it)

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

## QUADRO RIASSUNTIVO DELLA RELAZIONE PERITALE

PIENA PROPRIETÀ

MAGAZZINO IN RIVOLI (TO)

VIALE FIRENZE n. 22 (ex n. 28) e n. 24 (ex n. 30)

Catasto Fabbricati Foglio 14 n. 238 sub. 105

Valore vendita giudiziaria

LOTTO UNICO

€ 49.000,00

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### SINTESI ACCERTAMENTI

Corrispondenza quota colpita e quota posseduta: corrisponde.

Comproprietari non eseguiti: non sussistono

Documentazione ex art. 567 cpc: completa e conforme

Continuità delle trascrizioni ex art. 2650 cc: sussiste

Diritti reali, vincoli e oneri: non sussistono

Sussistenza iscrizioni e trascrizioni: formalità tutte cancellabili dopo la vendita

Stato di occupazione: libero.

Segnalazione del CTU: nessuna

### INDICE DELLA RELAZIONE

1) Identificazione beni oggetto di vendita	pag.	03
2) Dati e situazione catastale	pag.	04
3) Attuale titolarità	pag.	04
4) Ventennio - continuità art. 2650 cc – conformità art. 567 cpc	pag.	04
5) Stato di possesso	pag.	05
6) Oneri e vincoli giuridici	pag.	05
7) Situazione edilizia – urbanistica - energetica	pag.	08
8) Descrizione sommaria dei beni	pag.	09
9) Valutazione	pag.	12

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Consulente Tecnico d'Ufficio  
geom. Patrizia ADDESA

Via Roma n. 1 – 10099 San Mauro T.se (TO) - tel. +39 389 9178235

geometra.addesa@studioaddesa.it - patrizia.addesa1@geopec.it

## PREMESSA

La scrivente **geom. Patrizia ADDESA**, con studio in San Mauro Torinese (TO) - Via Roma n. 1, iscritta all'Albo dei Geometri di Torino e Provincia al n. 7833, nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice presso il Tribunale Ordinario di Torino, nominato C.T.U. nel Procedimento Esecutivo in epigrafe redige la presente

### CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

in risposta al quesito posto dall'Ill.mo Signor Giudice il cui testo integrale è riportato nel Provvedimento di nomina.

L'immobile oggetto della presente è ubicato nel **Comune di Rivoli** pertanto, tutte le trascrizioni e iscrizioni di seguito segnalate sono riferite a quelle presenti nei registri di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Torino - **Circoscrizione di Torino 2**.

## 1) IDENTIFICAZIONE BENI OGGETTO DI VENDITA

In Rivoli (TO) nel Condominio di Viale Firenze n.ri 10-24, la **piena ed esclusiva proprietà** di un **MAGAZZINO** posto al **piano seminterrato** avente accesso dalla scala condominiale del civico n. 22 (ex civico n. 28) e altro accesso dalla scala condominiale del civico n. 24 (ex civico n. 30) composto da un grande vano uso deposito, un ripostiglio e un servizio igienico.

L'unità è distinta con la lettera "L" nella planimetria acclusa all'atto di deposito del regolamento di condominio a rogito Notaio Remo MORONE del 13.12.1966 rep. 201120 - registrato a Torino il 19.12.1966 al n. 2605 - trascritto il 28.12.1966 ai n.ri 32525-42987.

Secondo l'atto di provenienza a favore del debitore l'unità è posta alle coerenze di: corridoio comune, vano ascensore, vano scale, cortile, vano scala, corridoio, vano ascensore, locale "67" e Via Firenze (ora Viale Firenze).

### *Note del CTU:*

La numerazione civica del Condominio ove posta l'unità in trattazione è stata modificata rispetto a quella indicata nel titolo di provenienza a favore del debitore esecutato (anno 1993).

L'unità in trattazione è collocata al piano seminterrato ed è dotata di un accesso dalla scala del civico n. 22 (ex civico n. 28) e di altro accesso dalla scala condominiale del civico n. 24 (ex civico n. 30).

L'individuazione toponomastica catastale non è stata aggiornata e l'unità risulta ancora collocata al civico n. 28.

## 2) DATI E SITUAZIONE CATASTALE

### Dati censimento attuali

Catasto Fabbricati - Comune censuario di Rivoli - Foglio 14 n. 238 sub. 105 - categoria C/2 - classe 1<sup>a</sup> - consistenza 153,00 mq – rendita catastale € 679,55 (cfr. doc. 3 – visura).

### Rappresentazione grafica attuale

Planimetria catastale del 13.05.1987 (cfr. doc. 4).

### Dati di derivazione

Il censimento risale alla data di meccanizzazione dell'impianto catastale (30.06.1987) e l'unità è stata oggetto della variazione del 30.04.1987 n. 2948/1987 per diversa distribuzione degli spazi interni. La variazione è stata inserita in banca dati il 12.12.1988.

### Regolarità catastale

Il bene è correttamente intestato al debitore esecutato per la piena proprietà.

L'unità è catastalmente collocata al civico n. 28 di Viale Firenze poiché non aggiornata la numerazione civica (ora n. 22).

Lo stato dei luoghi attuale non corrisponde a quanto rappresentato nella scheda catastale poiché rimossi i muri divisorii interni che delimitavano due ripostigli.

## 3) TITOLARITÀ ATTUALE

Debitore esecutato

– piena proprietà – quota 100%.

Titolo di provenienza: atto di compravendita rogito Notaio Emidio CARUSI del 15.07.1993 rep. 192328 racc. 6056 – registrato a Rivoli il 23.07.1993 al n. 1569 – trascritto il 27.07.1993 ai n.ri 13927-19956 (cfr. doc. 2).

Stato civile del debitore dichiarato in sede di compravendita: coniugato in regime di comunione legale.

Il bene è stato acquisito dal debitore come bene personale con la contestuale dichiarazione del coniuge intervenuto in atto.

## 4) VENTENNIO-CONTINUITÀ ART. 2650 cc –CONFORMITÀ ART. 567 cpc

### Primo trasferimento per atto tra vivi anteriore al ventennio

Atto di compravendita rogito Notaio Emidio CARUSI del 15.07.1993 rep. 192328 racc. 6056 sopra già indicato riportante l'acquisto dell'unità in trattazione in favore del debitore esecutato.

Titolarità ventennale

DEBITORE ESECUTATO già proprietario prima del ventennio.

Continuità ex art. 2650 C.C.

Nel ventennio 2002-2022 è rispettato il principio di continuità delle trascrizioni.

Corrispondenza documenti ex art. 567 c.p.c.

Il Certificato ex art. 567 c.p.c. è completo e i dati ivi contenuti corrispondono a quelli reperiti dal CTU scrivente.

## 5) STATO DI POSSESSO

La scrivente ha eseguito, previa autorizzazione, l'accesso forzoso del bene pignorato in data 06.12.2023.

In tal circostanza nessun soggetto ha presenziato ed è stata operata la sostituzione della serratura con consegna delle relative chiavi all'Istituto Vendite Giudiziarie di Torino.

Il tutto come indicato nel verbale del 06.12.2023 e nel verbale di consegna chiavi del medesimo giorno (cfr. doc. 5 et 6).

L'immobile, al sopralluogo del 06.12.2023, è apparso inutilizzato da tempo.

Presso l'Agenzia delle Entrate non risultano contratti di locazione o comodati aventi ad oggetto il bene pignorato.

## 6) ONERI E VINCOLI GIURIDICI

Diritti reali e di godimento

Non sussiste alcun atto regolarmente trascritto avente ad oggetto la costituzione di diritti reali di godimento (es. usufrutto, diritto di abitazione, ecc.).

Vincoli urbanistici e storico-artistici

Non sussistono né vincoli storico-artistici né vincoli di natura urbanistica che possano limitare il trasferimento dell'unità perizianda.

Gravami derivanti da censo, livello o uso civico

Il terreno ove edificato il comparto compendiante il bene in trattazione non risulta gravato da censi, livelli o usi civici.

Limitazioni di natura condominiale

L'unità è compresa in edificio condominiale disciplinato dalle disposizioni contenute nel regolamento di condominio depositato con atto a rogito Notaio Remo MORONE del 13.12.1966 rep. 201120 - registrato a Torino il 19.12.1966 al n. 2605 - trascritto il 28.12.1966 ai n.ri 32525-42987

Il regolamento allegato alla presente è stato fornito in copia dall'amministratore condominiale (cfr. doc. 7) e dallo stesso non si evincono vincoli particolari che possano limitare la trasferibilità del bene in esame.

Spese condominiali

Si riporta quanto riferito dall'amministratore dello stabile:

Spese annuali gestione ordinaria 2022 (consuntivo approvato): € 287,00 circa.

Il pregresso anni precedenti (consuntivo approvato): € 8.803,37. Non è stato specificato se l'importo sia o meno ascrivibile agli ultimi due esercizi.

Procedimenti giudiziari

Non risultano trascrizioni di atti relativi a procedimenti giudiziari a carico del bene periziando. La sussistenza di eventuali cause ove non è prevista la pubblicità mediante trascrizione (es. cause per danni a terzi derivanti da infiltrazioni, ecc.) non è accertabile dal CTU e non è stata neppure riferita dalla Parte Debitrice o da altri soggetti terzi.

Formalità pregiudizievoli da cancellare e relative spese

**1) Trascrizione del 09/10/1998 - Registro Particolare 22524 Registro Generale 32438**

Verbale di pignoramento immobili - Tribunale di Torino repertorio 4466 del 29/09/1998

A favore: [REDACTED]

Contro: Debitore Esecutato

**2) Iscrizione del 25/11/2002 - Registro Particolare 9429 Registro Generale 50036**

Ipoteca legale derivante da titolo esecutivo - cartella esattoriale di UNIRISCOSSIONI S.P.A. repertorio 2124 del 20/11/2002

Importo Capitale: € 72.892,11 - Importo ipoteca € 145.784,22

A favore: UNIRISCOSSIONI S.P.A. - sede Torino (TO) - c.f. 05165540013

Contro: Debitore Esecutato

**3) Iscrizione del 09/08/2006 - Registro Particolare 11115 Registro Generale 44111**

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo Tribunale di Torino repertorio 23651/2006 del 05/08/2006

Importo Capitale: € 9.720,00 - Importo ipoteca € 14.220,00

A favore: SANPAOLO IMI SPA – sede Torino (TO) – c.f. 06210280019

Contro: Debitore Esecutato

**4) Trascrizione del 21/07/2007 - Registro Particolare 24111 Registro Generale 40918**

Verbale di pignoramento immobili - Tribunale di Torino repertorio 14363 del 05/07/2007

A favore: SANPAOLO IMI SPA – sede Torino (TO) – c.f. 00799960158

Contro: Debitore Esecutato

**5) Iscrizione del 18/03/2016 - Registro Particolare 1505 Registro Generale 9483**

Ipoteca Conc. Amministrativa/riscossione derivante da ruolo, avviso di accertamento esecutivo e avviso di addebito esecutivo di EQUITALIA NORD S.P.A. repertorio 2593/11016 del 07/03/2016

Importo Capitale: € 731.721,23 - Importo ipoteca € 1.463.442,46

A favore: EQUITALIA NORD S.P.A. – sede Milano (MI) – c.f. 07244730961

Contro: Debitore Esecutato

**6) Trascrizione del 23/06/2022 - Registro Particolare 20745 Registro Generale 28362**

Verbale di pignoramento immobili - Ufficiale Giudiziario repertorio 16311/2022 del 15/06/2022

A favore Condominio Viale Firenze 10-24 – sede Rivoli (TO) – c.f. 95503150013

Contro: Debitore Esecutato

La cancellazione delle formalità saranno a cura della Procedura, ma con oneri a carico dell'aggiudicatario.

Alla data odierna il costo indicativo dei diritti per la cancellazione delle trascrizioni relative ai pignoramenti è pari a € 294,00 (tassa ipotecaria, imposta di bollo e imposta ipotecaria) per ciascuna formalità.

Per la cancellazione delle ipoteche giudiziali e legali il costo è pari a: tassa ipotecaria € 35,00 - imposta di bollo € 59,00 - imposta ipotecaria commisurata nella misura pari al 5xmille del valore più basso tra quello di vendita e quello iscritto.

Formalità che non potranno essere cancellate

Non risultano formalità pregiudizievoli non cancellabili ed opponibili all'acquirente.

Sospensione ex art. 1 Legge 178/2020

Il bene non è stato realizzato in regime di edilizia residenziale, pubblica, convenzionata, agevolata o finanziata mediante risorse pubbliche, pertanto la vendita non rientra nei presupposti di sospensione di cui all'art. 1 commi 376, 377 e 378 della Legge 178/2020 (Legge di Bilancio).

## 7) SITUAZIONE EDILIZIA – URBANISTICA - ENERGETICA

### Situazione urbanistica e conformità

Il bene oggetto della presente è parte di un compendio immobiliare edificato su un'area la cui destinazione risulta esser compatibile con quella del PRGC vigente.

### Situazione edilizia e conformità

L'edificio compendiante il bene pignorato è stato edificato in epoca anteriore il 1° settembre 1967 con il rilascio del Nulla Osta n. 493/193 del 27.04.1963 e successiva Variante autorizzata con il Nulla Osta n. 28/1964 del 30.05.1964.

Agli atti dell'archivio risulta il Certificato di Abitabilità n. 28/1964 del 10.11.1966.

Limitatamente all'unità oggetto di procedura non risultano esser state presentate pratiche edilizie o Istanza di Condono da definire o già definite.

La pratica del Nulla Osta per varianti del 1964 è priva delle tavole grafiche riferite al fabbricato ove posto il bene pignorato pertanto nulla si può riferire circa lo stato legittimato.

Tuttavia, l'unità risulta esser stata oggetto di modifiche interne e a seguito di tali modifiche è stata presentata nel 1987 la relativa variazione catastale.

In riferimento a tali modifiche non risulta esser stata presentata relativa pratica edilizia.

L'unità, rispetto a quanto raffigurato nell'elaborato catastale, presenta alcune difformità interne relativa la rimozione di alcuni divisori.

### Regolarizzazione edilizia

L'aggiudicatario dovrà presentare entro centoventi giorni dalla notifica del decreto di trasferimento emesso dall'Autorità Giudiziaria richiesta di regolarizzazione come previsto dall'articolo 46 del D.P.R. n. 380 del 06 giugno 2001 (Testo Unico in materia edilizia).

La presumibile spesa per le attività suddette può determinarsi, in via meramente indicativa, in circa € 4.000,00-5.000,00 (oneri professionali, oneri di legge, sanzioni, diritti segreteria).

Gli importi sopra riportati non comprendono eventuali opere edili/idrauliche/impiantistiche e devono intendersi in via puramente indicativa, non vincolanti per la scrivente e con tutte le riserve del caso, fermo restando che, in caso di diniego o provvedimento amministrativo contrario, l'aggiudicatario dovrà provvedere al ripristino dei luoghi in conformità alle disposizioni che il Comune vorrà impartire.

### Precisazione del CTU

L'assenza dell'elaborato grafico accluso al Nulla Osta del 1964 non consente al CTU di poter determinare con assoluta certezza lo stato legittimato e non si può quindi escludere che sussista-

no ulteriori difformità oltre a quelle sopra indicate.

L'aggiudicatario dovrà comunque provvedere alla regolarizzazione qualora sia accertata la sussistenza di ulteriori irregolarità dal momento in cui sarà reperito il progetto ora non presente agli atti dell'Archivio Edilizio.

#### Certificazione energetica

L'immobile non rientra tra le categorie per cui è richiesta la Certificazione Energetica.

### 8) DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI

Trattasi di unità immobiliare ad uso magazzino posta nell'edificio in Condominio di Viale Firenze n.ri 10-24 – Rivoli (TO)

Immagine estratta da TuttoCittà

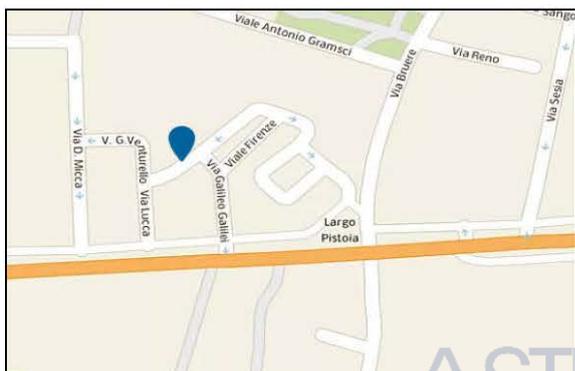


Immagine estratta da Google Earth



La zona è provvista di tutti i servizi primari e secondari (scuole, servizi pubblici, ecc.) e di molteplici collegamenti verso tutte le direzioni.

Nell'immediate vicinanze sono presenti numerosi esercizi commerciali di piccolo dettaglio ma non quelli per la grande distribuzione.

Il parcheggio esterno non è soggetto al pagamento.



L'unità in questione è parte di un edificio elevato a sei piani fuori terra, oltre a un piano seminterrato, avente un ingresso carrai e plurimi accessi pedonali dal Viale Firenze.

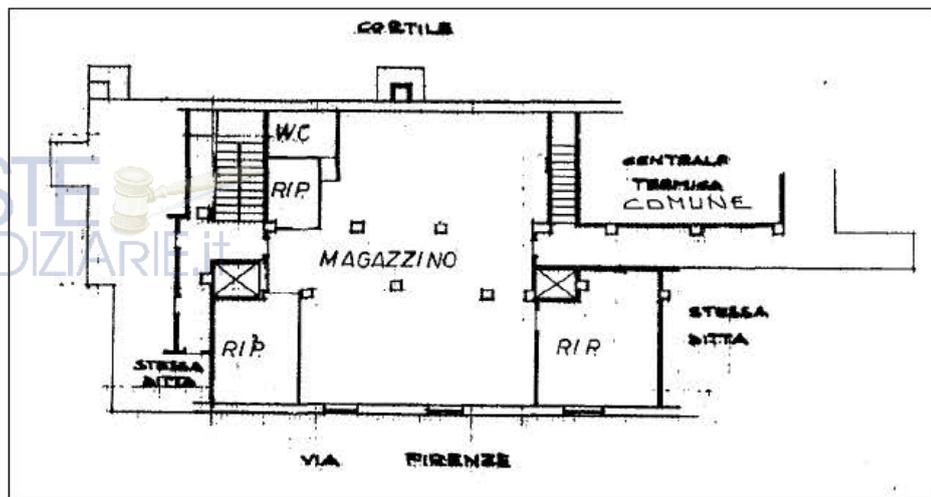
L'edificio è destinato prevalentemente all'abitazione di tipo civile.

Lo stato manutentivo complessivo dello stabile è discetto nonché compatibile con la tipologia

edilizia.

L'immobile in trattazione è costituito da un MAGAZZINO posto al piano seminterrato con un accesso dalla scala condominiale del civico n. 22 (ex civico n. 28) e altro accesso dalla scala condominiale del civico n. 24 (ex civico n. 30).

L'unità si compone di un grande vano uso deposito, un ripostiglio ed un servizio igienico.



L'immagine sopra riportata è stata estratta dall'attuale elaborato catastale che, come in precedenza indicato, presenta alcune difformità.

Gli accessi sono entrambi pedonali e il magazzino non è accessoriato di un diretto ingresso carraio.

Si precisa che la porta verso la scala del civico n. 22 è affrancata con il cartello "locale macchine" e ciò lascia ad intendere che la stessa serve il locale tecnico dell'ascensore. Trattasi in realtà della seconda porta di ingresso al locale in questione.

Il cartello suddetto è altresì presente nella porta di ingresso dal civico n. 24 ma è posizionato sul muro immediatamente sopra la porta stessa.

Accesso civico 22



Accesso civico 24



Il locale è pavimentato con piastrelle in gress, le pareti sono intonacate e tinteggiate e il servizio igienico è asservito da wc e lavabo.

L'impianto elettrico è realizzato perlopiù con canaline esterne ed è assai datato.

L'acqua calda sanitaria era verosimilmente garantita da un vetusto boiler elettrico presente nel bagno e il locale non è dotato di elementi radianti.

Tuttavia, si segnala che il magazzino usufruisce indirettamente del riscaldamento poiché l'interno è attraversato in più punti dalle tubazioni dell'impianto condominiale.



Alcune pareti sono interessate da macchie ma le stesse potrebbero esser anche la fisiologica reazione della mancata pulizia e manutenzione di tipo ordinario protratta nel tempo.

L'immobile ha caratteristiche rispondenti alla sua destinazione ma necessiterebbe comunque di un intervento di ammodernamento del servizio igienico e di interventi per l'adeguamento dell'impianto elettrico e di quello per la produzione dell'acqua calda sanitaria.

Il tutto come meglio rappresentato nella documentazione fotografica allegata alla presente relazione (cfr. doc. 1).

#### *Precisazioni del CTU*

Il CTU non garantisce, poiché non accertabili nell'ambito dell'incarico peritale affidato, l'effettivo ed il corretto funzionamento di tutte le dotazioni impiantistiche serventi l'unità pigno-

rata, ovvero di tutte le dotazioni annesse e/o connesse, dirette e/o indirette, private e/o pubbliche, esclusive e/o comuni poste a servizio del bene in questione comprese anche quelle di natura condominiale.



## 9) VALUTAZIONE

La valutazione verrà formulata mediante il cosiddetto "metodo del confronto di mercato"; tale procedimento si svolge attraverso la comparazione dei beni oggetto della stima con altri immobili ad essi simili per caratteristiche, ubicazione, destinazione, stato manutentivo, ecc.

Il tutto analizzando i seguenti valori:

- Osservatorio Immobiliare dell'Agenda delle Entrate: minimo €/mq 450,00 – massimo €/mq 670,00 (magazzini in normale stato)
- Agenzie del settore immobiliare: minimo €/mq 500,00 – massimo a €/mq 600,00 (magazzini in normale stato)

Detti valori sono stati opportunamente ragguagliati in base alle caratteristiche estrinseche ed intrinseche descritte nella presente relazione peritale.

Il valore di mercato per stima comparativa, sintetica e prudentiale viene pertanto così stimato:

$$\begin{aligned} & \text{€/mq } 470,00 \text{ (valore medio dei minimi)} \times 150,00 \text{ mq commerciali} = \\ & \text{€ } 70.000,00 \text{ (arr.)} \end{aligned}$$

Dal valore di mercato sopra stimato, come indicato nel quesito peritale, verranno detratti i seguenti importi:

- Riduzione per lo stato manutentivo, per l'eventuale presenza di vizi occulti, la carenza di garanzie (es. malfunzionamento degli impianti, perdite, danni non evidenti o non segnalati, ecc.) e l'eventuale sussistenza di irregolarità edilizie ed urbanistiche sfuggite al CTU = a forfait - 10% = € 7.000,00
- Riduzione per presenza irregolarità edilizie accertate: € 5.000,00
- Spese condominiali insolute e note al CTU: € 8.800,00
- Riduzione per lo stato di occupazione: nessuna riduzione.

### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova (arr.)

**€ 49.000,00**

**(euro quarantanove mila/00)**



Consulente Tecnico d'Ufficio  
geom. Patrizia ADDESA

Via Roma n. 1 – 10099 San Mauro T.se (TO) - tel. +39 389 9178235

geometra.addesa@studioaddesa.it - patrizia.addesa1@geopec.it

Tanto si è esposto in ordine al gradito incarico ricevuto, si allega alla presente relazione quanto segue:

- 1) Fotografie illustrative
- 2) Atto di provenienza
- 3) Visura catastale
- 4) Planimetria catastale
- 5) Verbale accesso forzoso
- 6) Verbale consegna chiavi
- 7) Regolamento di condominio

Il deposito viene eseguito a mezzo telematico corredato di file della presente relazione con i nominativi schermati in formato PDF.

Con Osservanza

Data: 29 dicembre 2023

Il C.T.U. geom. Patrizia ADDESA

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Consulente Tecnico d'Ufficio  
geom. Patrizia ADDESA

Via Roma n. 1 – 10099 San Mauro T.se (TO) - tel. +39 389 9178235

geometra.addesa@studioaddesa.it - patrizia.addesa1@geopec.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - e vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009