



# TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

G.E.: Dott.ssa Ivana Peila

Esecuzione Immobiliare R.G.E. n. 107/2025



promossa da

XXXX

contro

XXXX

\* \* \* \* \*



<p><i>Identificazione immobili</i> (cfr. Punto 1)</p>	<p>In Comune di Torino, Via Verolengo n. 9, unità immobiliare facente parte della manica interno cortile (scala "B") del complesso edilizio entrostante a terreno distinto in mappa Catasto Terreni con Foglio 1124, mappale 58 (Ente Urbano della superficie catastale di 380 m<sup>2</sup>); e precisamente:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>al piano terreno (l f.t.): locale allo stato adibito a civile abitazione con accesso dal cortile comune e meglio distinto con il numero "13" (tredici) nella planimetria di piano allegata al Regolamento di Condominio di cui infra, allo stato composto di un vano parzialmente soppalcato e bagno, alle coerenze: cortile comune a due lati e locali "10", "11" e "12";</u></li> <li>• <u>al piano interrato: cantina</u> meglio distinta con il numero romano "XXIII" (ventitré) nella planimetria di piano allegata al Regolamento di Condominio di cui infra, alle coerenze: corridoio comune, cantina "XXII", muratura perimetrale di confine e cantina "XXIV".</li> </ul> <p>Al Catasto Fabbricati del Comune censuario di Torino l'unità immobiliare risulta censita, con corretta intestazione, come segue:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Foglio 1124, particella 58, subalterno 22, Via Verolengo n. 9, piano T, zona censuaria 2, categoria A/5, classe 4, consistenza 1,5 vani, superficie catastale totale 29 m<sup>2</sup>, rendita € 69,72 (già Fg. 52, n. 19, sub. 22, giusta Variazione per bonifica identificativo catastale n. 268929 del 09.09.2013).</li> </ul> <p>Il tutto come meglio si riscontra dalla planimetria indicativa (all. n. 1) e dalla documentazione catastale (all. nn. da 2 a 4).</p> <p style="text-align: center;">* * * * *</p> <p>All'unità immobiliare competono le proporzionali quote di comproprietà su tutte le porzioni del fabbricato che sono da ritenersi comuni e indivisibili a norma di legge, uso e consuetudine, nonché per Regolamento di Condominio depositato con atto a rogito Notaio Enrico Penazzo di Chivasso (TO) del 02.03.1957, rep. n. 36633/3638, trascritto in data 11.04.1957 ai nn. 11486/9943, di cui si allega copia ad uso corrente ricevuta dall'Amministratore (all. n. 5).</p>
<p><i>Proprietà</i> (cfr. Punto 2)</p>	<p>Alla data di trascrizione del pignoramento (19.02.2025) la piena proprietà dell'unità immobiliare in esame era in capo a xxxx, cui pervenne in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Giovanni Battista Ricciotti di Torino del 04.06.1987, rep. n. 35035/10610 (all. n. 6), trascritto in data 18.06.1987 ai nn. 21389/14493 (primo titolo per atto tra vivi ante ventennio).</p>
<p><i>Diritti reali, vincoli e oneri</i> (cfr. Punto 3.a)</p>	<p>Dalla disamina della documentazione ipotecaria e catastale si evince che gli immobili sono sottoposti all'osservanza di tutte le condizioni, clausole e servitù indicate nel titolo seguente, nonché di quelle indicate in ogni altro atto ivi richiamato, titoli tutti da intendersi come integralmente riportati e trascritti; e precisamente:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Regolamento di Condominio depositato con atto a rogito Notaio Enrico Penazzo di Chivasso (TO) del 02.03.1957, rep. n. 36633/3638, trascritto in data 11.04.1957 ai nn. 11486/9943.</li> </ul>
<p><i>Formalità pregiudizievoli da cancellare</i> (cfr. Punto 3.b)</p>	<p>Dalla disamina della documentazione in atti e dalle ispezioni ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Servizi di Pubblicità Immobiliare di Torino 1, si è accertata la sussistenza della seguente formalità pregiudizievole (cfr. Ispezioni ipotecarie - all. n. 7):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Pignoramento immobiliare trascritto in data 19.02.2025 ai nn. 6472/4904 a favore di xxxx, per l'intero, contro l'esecutata.</u></li> </ul> <p>La formalità grava solo sul bene in esame come ora censito con Fg. 1124, n. 58, sub. 22, motivo per cui dovrà essere cancellate totalmente.</p> <p style="text-align: center;">* * * * *</p> <p style="text-align: center;">... segue ...</p>

	<p><u>Si evidenzia che la liberazione del bene dalla succitata formalità sarà effettuata a cura della Procedura, ma con oneri a carico dell'aggiudicatario.</u></p> <p>Il costo complessivo per la cancellazione della formalità (tributi, marche da bollo e onorari del professionista) si può stimare, sulla base delle attuali disposizioni dell'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare e dei prezzi medi di mercato per l'evasione di tali attività, indicativamente pari ad € 700,00 (euro settecento/00), ferma restando l'attuale quantificazione dei tributi.</p>
<p><i>Ulteriori diritti (usi civici, livello e censo)</i> (cfr. Punto 3.c)</p>	<p>Dagli accertamenti effettuati presso la Regione Piemonte e l'Agenzia delle Entrate – Servizi di Catasto e di Pubblicità Immobiliare, non risulta reperibile documentazione attestante la sussistenza di ulteriori diritti (Uso Civico, Livello o Censo).</p>
<p><i>Occupazione</i> (cfr. Punto 4)</p>	<p>Alla data del sopralluogo (25.11.2025), effettuato alla presenza dell'esecutata, del Custode nominato e delle Forze dell'Ordine, l'immobile è risultato nella disponibilità dell'esecutata stessa, ivi residente.</p>
<p><i>Titoli abilitativi e Cert. Agibilità</i> (cfr. Punto 6.a)</p>	<p>Dalle ispezioni effettuate presso l'Archivio Edilizio del Comune di Torino si è accertato che:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• per la costruzione della porzione di manica compendiante il bene in esame è stato rilasciato permesso n. 673 in data 25.09.1911 (prot. edilizio n. 1911-1-635 del 01.01.1911 - all. n. 9);</li> <li>• per le modifiche sulla facciata ovest del citato corpo di fabbrica è stata rilasciata Autorizzazione n. 1017 in data 16.03.1954 (all. n. 10);</li> <li>• l'immobile è privo del Certificato di Agibilità;</li> <li>• non sono stati reperiti ulteriori titoli abilitativi inerenti al bene in esame.</li> </ul>
<p><i>Regolarità edilizia e catastale</i> (cfr. Punto 6.b)</p>	<p>Sussistono irregolarità edilizie e catastali; in particolare, l'immobile non dispone dei requisiti previsti dalla normativa vigente per consentire la destinazione d'uso a civile abitazione.</p>
<p><i>Attestato di Prestazione Energetica</i> (cfr. Punto 7)</p>	<p>Dalle ispezioni effettuate presso il Sistema Informativo per la Prestazione Energetica degli Edifici della Regione Piemonte si è accertato che l'immobile è privo dell'Attestato di Prestazione Energetica.</p>
<p><i>Spese gestione condominiali e sussistenza di procedimenti giudiziari</i> (cfr. Punto 8)</p>	<p>Sulla base delle informazioni assunte dall'Amministratore di Condominio si riferisce che:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• spese ordinarie annue (manutenzione e acqua potabile): circa € 350,00 (euro trecentocinquanta/00);</li> <li>• spese straordinarie deliberate negli ultimi due anni: circa € 150,00 (euro cento-cinquanta/00);</li> <li>• situazione contabile ultimi due anni: non è possibile riferire sussistendo una situazione debitoria pregressa.</li> </ul> <p>Si segnala infine che non risultano ulteriori procedimenti giudiziari trascritti sul bene in esame.</p>
<p><i>Valore di mercato</i> (cfr. Punto 9)</p>	<p>€ 10.000,00 (euro diecimila/00)</p>
<p><i>Applicabilità art. 1, c. 376, 377 e 378, L. 178/2020</i></p>	<p>L'immobile non ricade nel campo di applicabilità dell'art. 1 commi 376, 377 e 378 della Legge 178/2020 (legge di bilancio).</p>

\* \* \* \* \*

**Quesito:**

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

*b) 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;*

*c) 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 una quantificazione degli oneri di cancellazione;*

*d) 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;*

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

*f) 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;*

*g) dica se gli immobili pignorati siano dotati dell'Attestato di Prestazione Energetica;*

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

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

*l) dica, infine, se sussistano i presupposti di applicabilità dell'art. 1, commi 376, 377 e 378 legge 178/2020 (legge di bilancio)”.*

## Svolgimento delle operazioni peritali

Le operazioni peritali sono consistite:

- nella verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c.;
- nel sopralluogo esperito in data 25.11.2025, effettuato alla presenza dell'esecutata, del Custode nominato e delle Forze dell'Ordine, durante il quale è stato possibile visionare l'immobile oggetto di pignoramento;
- negli accertamenti esperiti presso i Pubblici Uffici (Anagrafe, Ufficio Tecnico Comunale, Agenzia delle Entrate - Servizi di Catasto e di Pubblicità Immobiliare, Regione Piemonte, ecc...).

\* \* \* \* \*

*Punto 1) Identificazione immobili pignorati*

In Comune di Torino, Via Verolengo n. 9, unità immobiliare facente parte della manica interno cortile (scala "B") del complesso edilizio entrostante a terreno distinto in mappa Catasto Terreni con Foglio 1124, mappale 58 (Ente Urbano della superficie catastale di 380 m<sup>2</sup>); e precisamente:

- al piano terreno (l f.t.): locale allo stato adibito a civile abitazione con accesso dal cortile comune e meglio distinto con il numero "13" (tredici) nella planimetria di piano allegata al Regolamento di Condominio di cui infra, allo stato composto di un vano parzialmente soppalcato e bagno, alle coerenze: cortile comune a due lati e locali "10", "11" e "12";
- al piano interrato: cantina meglio distinta con il numero romano "XXIII" (ventitré) nella planimetria di piano allegata al Regolamento di Condominio di cui infra, alle coerenze: corridoio comune, cantina "XXII", muratura perimetrale di confine e cantina "XXIV".

Al Catasto Fabbricati del Comune censuario di Torino l'unità immobiliare risulta censita, con corretta intestazione, come segue:

- Foglio 1124, particella 58, subalterno 22, Via Verolengo n. 9, piano T, zona censuaria 2, categoria A/5, classe 4, consistenza 1,5 vani, superficie catastale totale 29 m<sup>2</sup>, rendita € 69,72 (già Fg. 52, n. 19, sub. 22, giusta Variazione per bonifica identificativo catastale n. 268929 del 09.09.2013).

Il tutto come meglio si riscontra dalla planimetria indicativa (all. n. 1) e dalla documentazione catastale (all. nn. da 2 a 4).

\* \* \* \* \*

All'unità immobiliare competono le proporzionali quote di comproprietà su tutte le porzioni del fabbricato che sono da ritenersi comuni e indivisibili a norma di legge, uso e

consuetudine, nonché per Regolamento di Condominio depositato con atto a rogito Notaio Enrico Penazzo di Chivasso (TO) del 02.03.1957, rep. n. 36633/3638, trascritto in data 11.04.1957 ai nn. 11486/9943, di cui si allega copia ad uso corrente ricevuta dall'Amministratore (all. n. 5).

\* \* \* \* \*

*Punto 2) Proprietà e provenienze*

Alla data di trascrizione del pignoramento (19.02.2025) la piena proprietà dell'unità immobiliare in esame era in capo a xxxx, cui pervenne in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Giovanni Battista Ricciotti di Torino del 04.06.1987, rep. n. 35035/10610 (all. n. 6), trascritto in data 18.06.1987 ai nn. 21389/14493 (primo titolo per atto tra vivi ante ventennio).

\* \* \* \* \*

*Punto 3.a) Diritti reali a favore di terzi, vincoli e oneri*

Dalla disamina della documentazione ipotecaria e catastale si evince che gli immobili sono sottoposti all'osservanza di tutte le condizioni, clausole e servitù indicate nel titolo seguente, nonché di quelle indicate in ogni altro atto ivi richiamato, titoli tutti da intendersi come integralmente riportati e trascritti; e precisamente:

- Regolamento di Condominio depositato con atto a rogito Notaio Enrico Penazzo di Chivasso (TO) del 02.03.1957, rep. n. 36633/3638, trascritto in data 11.04.1957 ai nn. 11486/9943.

\* \* \* \* \*

*Punto 3.b) Formalità pregiudizievoli da cancellare*

Dalla disamina della documentazione in atti e dalle ispezioni ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Servizi di Pubblicità Immobiliare di Torino 1, si è accertata la sussistenza della seguente formalità pregiudizievole (cfr. Ispezioni ipotecarie - all. n. 7):

- Pignoramento immobiliare trascritto in data 19.02.2025 ai nn. 6472/4904  
a favore di xxxx, per l'intero, contro l'esecutata.

La formalità grava solo sul bene in esame come ora censito con Fg. 1124, n. 58, sub. 22, motivo per cui dovrà essere cancellate totalmente.

Si evidenzia che la liberazione del bene dalla succitata formalità sarà effettuata a cura della Procedura, ma con oneri a carico dell'aggiudicatario.

Il costo complessivo per la cancellazione della formalità (tributi, marche da bollo e onorari del professionista) si può stimare, sulla base delle attuali disposizioni dell'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare e dei prezzi medi di mercato per l'evasione di tali attività, indicativamente pari ad € 700,00 (euro settecento/00), ferma restando l'attuale quantificazione dei tributi.

\* \* \* \* \*

*Punto 3.c) Ulteriori diritti gravanti (uso civico, censo, livello)*

Dagli accertamenti effettuati presso la Regione Piemonte e l'Agenzia delle Entrate - Servizi di Catasto e di Pubblicità Immobiliare, non risulta reperibile documentazione attestante la sussistenza di ulteriori diritti (Uso Civico, Livello o Censo).

\* \* \* \* \*

*Punto 4) Stato di possesso*

Alla data del sopralluogo (25.11.2025), effettuato alla presenza dell'esecutata, del Custode nominato e delle Forze dell'Ordine, l'immobile è risultato nella disponibilità dell'esecutata stessa, ivi residente.

\* \* \* \* \*

Punto 5) *Descrizione dei beni*

Il fabbricato compendiante l'unità immobiliare in esame è ubicato nel quartiere "Madonna di Campagna", in ambito urbano, periferico ed a prevalente destinazione residenziale di carattere popolare.

Tale stabile risulta composto da:

- una manica fronte la pubblica via che si eleva a sei piani fuori terra, oltre piano interrato, con accesso pedonale dal numero civico 9 della Via Verolengo e che risulta servita dalla scala "A", giusta il Regolamento di Condominio;
- una manica interno cortile, compendiante il bene in esame, che si eleva a tre piani fuori terra, oltre piano interrato, e che risulta servita dalla scala "B".

La porzione di manica interno cortile, di tipologia economico-popolare, è stata edificata agli inizi del secolo scorso ed è adibita prevalentemente a civile abitazione. Tale corpo di fabbrica presenta strutture portanti (verticali e orizzontali) in laterizio, copertura a falde, facciata fronte corte ad intonaco tinteggiato, nonché finiture correnti rispetto all'epoca di edificazione; dotato di impiantistica base (illuminazione aree comuni e approvvigionamento ed allontanamento delle acque), si presenta in scadenti condizioni di conservazione e di manutenzione.

Per esaustività si evidenzia che la copertura del fabbricato necessita di opere urgenti di manutenzione e che per tale attività era stato deliberato nell'anno 2022 un intervento con Sismabonus, che si è interrotto all'ultimazione del montaggio del ponteggio tutt'ora in essere.

\* \* \* \* \*

L'appartamento è posto al piano terreno e presenta l'accesso unicamente dal cortile comune; dispone di un duplice affaccio e risulta composto da un vano parzialmente soppalcato e da un bagno.

L'immobile è caratterizzato da soppalco con struttura in legno, pavimentazioni in piastrelle di ceramica, pareti e soffitti ad intonaco tinteggiato, eccezione fatta per le pareti dell'angolo cottura e del bagno con parziale rivestimento in ceramica, e serramenti esterni in legno e vetro semplice; il bagno è dotato di lavabo, vaso e doccia. Il bene è inoltre dotato di impianto idrico-sanitario (servito da boiler elettrico) ed elettrico; si evidenzia che l'immobile risulta privo dell'impianto di riscaldamento.

L'alloggio, di taglio piccolo, è caratterizzato da finiture, accessori e serramenti vetusti, e da impianti non a norma; il tutto si presenta in scadenti condizioni di conservazione e di manutenzione.

La cantina, posta al piano interrato, consiste in un vano ricavato nel sottoscala, di modeste dimensioni, dotato di porta in legno e privo di finiture.

Il tutto come meglio si evince dalla documentazione fotografica (all. n. 8).

\* \* \* \* \*

*Punto 6.a) Titoli abilitativi e dichiarazione di agibilità*

Dalle ispezioni effettuate presso l'Archivio Edilizio del Comune di Torino si è accertato che:

- per la costruzione della porzione di manica compendiante il bene in esame è stato rilasciato permesso n. 673 in data 25.09.1911 (prot. edilizio n. 1911-1-635 del 01.01.1911 - all. n. 9);
- per le modifiche sulla facciata ovest del citato corpo di fabbrica è stata rilasciata Autorizzazione n. 1017 in data 16.03.1954 (all. n. 10);
- l'immobile è privo del Certificato di Agibilità;
- non sono stati reperiti ulteriori titoli abilitativi inerenti al bene in esame.

\* \* \* \* \*

---

---

Punto 6.b) *Regolarità urbanistica, edilizia e catastale*

Dalla disamina degli elaborati del P.R.G.C. vigente si evince che il complesso edilizio ricade nell'area normativa "Misto M1 - Zona Urbana Consolidata Residenziale Mista 1.35"; dal punto di vista urbanistico non si rilevano irregolarità.

\* \* \* \* \*

Per quanto attiene la regolarità edilizia, occorre innanzitutto evidenziare che il bene in esame, giusta i titoli abilitativi sopra indicati, consisteva originariamente in uno dei due vani dell'immobile assentito, il quale è stato successivamente frazionato.

Tenuto conto che:

- il frazionamento è stato eseguito in assenza di titolo;
- la superficie utile di tale bene è pari a circa 17 m<sup>2</sup>, ovvero è inferiore ai 20 m<sup>2</sup> richiesti dalla normativa vigente per i monolocali;

si ritiene, pertanto, che tale unità immobiliare non abbia i requisiti per essere adibita a civile abitazione, ma solo ad uso accessorio.

A ciò si aggiunga che sono state rilevate ulteriori irregolarità:

- l'originario gabinetto con accesso dall'esterno è stato ampliato e collegato direttamente con il vano principale;
- la porta esterna di accesso al citato gabinetto è stata parzialmente chiusa e trasformata in finestra;
- nel locale principale è stato realizzato un soppalco parziale.

Sulla base di quanto sopra esposto si ritiene che le difformità in essere non siano sanabili *in toto*, in quanto in parte in contrasto con gli strumenti urbanistici, in particolare la destinazione d'uso a civile abitazione, che nello stato di fatto è preclusa; in ogni caso per la regolarizzazione edilizia dell'immobile si renderanno necessari anche interventi di rimessione in pristino, nonché l'ottenimento del titolo abilitativo in sanatoria con uso

diverso da quello in essere.

Per quanto riguarda la documentazione catastale, anch'essa non è conforme allo stato dei luoghi, e, anche alla luce di quanto sopra indicato, dovrà essere necessariamente oggetto di aggiornamento.

Sulla base di quanto sopra esposto gli oneri inerenti alla regolarizzazione edilizia ed amministrativa degli immobili (pratiche burocratiche, opere edili, sanzioni, diritti, ecc...), si stimano, in via puramente indicativa e non pregiudizievole, in misura non inferiore ad € 3.500,00 (euro tremilacinquecento/00), fermo restando che qualsivoglia onere afferente al ripristino in conformità dei beni è da ritenersi posto a cura e carico dell'aggiudicatario senza alcun diritto di rivalsa.

\* \* \* \* \*

*Punto 7) Attestato di Prestazione Energetica*

Dalle ispezioni effettuate presso il Sistema Informativo per la Prestazione Energetica degli Edifici della Regione Piemonte si è accertato che l'immobile è privo dell'Attestato di Prestazione Energetica.

\* \* \* \* \*

*Punto 8) Spese di gestione condominiali e sussistenza di procedimenti giudiziari*

Sulla base delle informazioni assunte dall'Amministratore di Condominio si riferisce che:

- spese ordinarie annue (manutenzione e acqua potabile): circa € 350,00 (euro trecentocinquanta/00);
- spese straordinarie deliberate negli ultimi due anni: circa € 150,00 (euro centocinquanta/00);
- situazione contabile ultimi due anni: non è possibile riferire sussistendo una situazione debitoria pregressa.

Si segnala infine che non risultano ulteriori procedimenti giudiziari trascritti sul bene in esame.

\* \* \* \* \*

*Punto 9) Valore di mercato*

Al fine della determinazione del più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare, si adotta il metodo di stima sintetico comparativo; si precisa che il bene verrà valutato con destinazione d'uso a magazzino, posto che non dispone dei requisiti per essere adibito a civile abitazione.

La superficie commerciale dell'immobile, desunta attraverso il rilievo strumentale (a campione) effettuato *in loco* e calcolata secondo criteri standard adottati convenzionalmente in sede di trattativa commerciale, è stata indicativamente quantificata pari a 24 m<sup>2</sup>.

Il più probabile valore unitario di mercato del bene, desunto attraverso la disamina dei prezzi correntemente praticati per immobili simili ed ubicati in aree limitrofe, la consultazione delle quotazioni riportate da fonti istituzionali, nonché la successiva correzione dei valori acquisiti in ragione dei fattori intrinseci ed estrinseci caratterizzanti il bene [si evidenziano a titolo esemplificativo: ubicazione in ambito urbano, periferico ed a prevalente destinazione residenziale di carattere popolare, fabbricato di tipologia economica-popolare, risalente all'inizio del secolo scorso ed in scadenti condizioni, immobile posto al piano terreno (l f.t.), di taglio piccolo, caratterizzato da finiture, accessori ed infissi datati e di tipologia economica, dotato di impianti non a norma, ma privo di riscaldamento, in linea generale in scadenti condizioni d'uso, ecc. (caratteristiche che nella loro totalità conferiscono al bene uno scarso indice di commerciabilità)], è stato prudenzialmente quantificato, giusta anche la congiuntura negativa del mercato immobiliare, pari ad € 600,00/m<sup>2</sup>.

In considerazione, inoltre, dell'assenza di garanzia per gli eventuali vizi e/o difetti del bene e degli oneri da sostenere per la regolarizzazione dello stesso, si quantifica il valore dell'immobile come segue:

Valore di mercato dei beni	- m <sup>2</sup> 24,00 x €/m <sup>2</sup> 600,00	=	€ 14.400,00
<u>Coefficienti di adeguamento e correzioni</u>			
- assenza di garanzia per eventuali vizi e/o difetti (- 5%)		=	-€ 720,00
- oneri di regolarizzazione edilizia ed amministrativa		≥	-€ 3.500,00
Valore Totale			€ 10.180,00

Analizzati i suddetti valori e procedendo in via prudentiale ad una valutazione del bene a corpo e non a misura, nonché nello stato di fatto e di diritto in cui si trova con annessi diritti, azioni, ragioni e servitù attive e passive, fissi ed infissi, annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, giusta i titoli di provenienza e le risultanze catastali, si stima il più probabile valore di mercato dell'immobile in esame in complessivi € 10.000,00 (euro diecimila/00).

\* \* \* \* \*

Punto 10) Applicabilità dell'art. 1, commi 376, 377 e 378 legge 178/2020 (legge di bilancio)".

Gli immobili non ricadono nel campo di applicabilità dell'art. 1 commi 376, 377 e 378 della Legge 178/2020 (legge di bilancio).

\* \* \* \* \*

In esecuzione del gradito incarico ricevuto.

Con osservanza.

Torino, lì 23.01.2026.

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

(Arch. Carlo Godano)



Allegati:

1. Planimetria indicativa
2. Mappa N.C.T.
3. Visura N.C.E.U.
4. Planimetria N.C.E.U.
5. Regolamento di Condominio
6. Atto provenienza
7. Ispezioni ipotecarie
8. Documentazione fotografica
9. Permesso 673/1911
10. Autorizzazione 1017/1954

