



# TRIBUNALE DI TORINO

R.G.E. n. 152/2025



## Esecuzione Immobiliare



Giudice Esecuzione



**Dott.ssa Anna Castellino**



Creditore Procedente  
**BANCO BMP S.P.A**

CF: 09722490969

con sede in Piazza Filippo Meda n. 4 - 20121 Milano

Debitori



Residente in Via Barberis Nicolò n. 5 - 10147 Torino



Residente in Via Barberis Nicolò n. 5 - 10147 Torino



**C.T.U. ing. Anna Andriani**

10014 CALUSO (TO) – Piazza Ubertini, 27

Tel: 011/9832849- e-mail: andriani@abstudioingegneria.it



QUADRO RIASSUNTIVO DELLA RELAZIONE PERITALE

Trascrizione atto pignoramento	nota del 12 marzo 2025	N. ri 4581
--------------------------------	---------------------------	---------------

QUOTA COLPITA-UBICAZIONE-DESTINAZIONE-DATI CATASTALI

QUOTA COLPITA	1/1
DESTINAZIONE	Appartamento sito al piano secondo (3° ft.) in edificio condominiale, composto di ingresso, cucina, bagno, camera, un balcone e cantina accessoria sita al piano interrato. In comproprietà balconcino verso cortile nell'interpiano tra piano terreno e piano primo. Via Barberis Nicolò n. 5 - 10147 Torino
DATI CATASTALI	N.C.E.U. Foglio 1109 Mappale 95 Sub. 6 (A/3)

VALORE DI MERCATO	€ 62.744,00
VALORE A BASE D'ASTA	€ 61.750,00

SINTESI ACCERTAMENTI

Corrispondenza quota colpita e quota posseduta: Corrisponde
Comproprietari non eseguiti: Non sussistono
Documentazione ex art. 567cpc: Conforme
Continuità delle trascrizioni ex art. 2650 cc: Sussiste
Sussistenza di diritti reali, vincoli e oneri: Non sussistono vincoli di trasferibilità
Sussistenza iscrizioni e trascrizioni: Le formalità esistenti potranno esser tutte cancellate alla vendita.
Stato di occupazione: Occupato dagli eseguiti.

**C.T.U. ing. Anna Andriani**

10014 CALUSO (TO) – Piazza Ubertini, 27

Tel: 011/9832849- e-mail: andriani@abstudioingegneria.it

**Sommario**

0. Premessa .....	6
1. UBICAZIONE E IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI.....	7
2. ESTREMI ATTO DI PROVENIENZA E CRONOLOGIA PASSAGGI DI PROPRIETA' .....	12
3. DESCRIZIONE BENE PIGNORATO.....	15
4. OCCUPAZIONE BENI PIGNORATI .....	16
5. ISPEZIONI IPOTECARIE ED ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI, ONERI, ECC. ....	16
6. SPESE CONDOMINIALI.....	18
7. PRATICHE EDILIZIE.....	19
8. REGOLARITA' EDILIZIA.....	22
9. VALUTAZIONE ESTIMATIVA.....	25
10. PRESUPPOSTI DI APPLICABILITÀ DELL'ART. 1 COMMI 376, 377 E 378 DELLA LEGGE 178/2020 (LEGGE DI BILANCIO);.....	29

La sottoscritta ing. Anna Andriani con studio professionale in Caluso (TO), Piazza Ubertini 27, iscritto all'Albo dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Torino, nominata Perito Estimatore nella causa in oggetto, prestato Giuramento di rito mediante deposito telematico, ha ricevuto il mandato di procedere con le operazioni e di rispondere al seguente quesito:

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

1. *identifichi i beni pignorati indicandone ubicazione, tipologia, consistenza, dati catastali e confini e provvedendo altresì a presentare le denunce catastali eventualmente mancanti;*
2. *indichi i proprietari dei beni alla data della trascrizione del pignoramento, nonché tutti i proprietari nel ventennio anteriore a tale data e il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al suddetto ventennio;*
3. *descriva i beni pignorati anche mediante planimetrie e fotografie, queste ultime da depositare in formato jpeg;*
4. *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;*
5. *indichi l'esistenza delle formalità, dei vincoli, degli oneri e dei pesi di cui ai nn. 4, 5 e 8 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., specificando, per quelli che saranno cancellati, se colpiscono 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;*
6. *verifichi le spese e i procedimenti giudiziari di cui al n. 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.;*
7. *indichi le pratiche edilizie relative all'immobile e quale sia la situazione urbanistica dello stesso;*

**C.T.U. ing. Anna Andriani**

10014 CALUSO (TO) – Piazza Ubertini, 27

Tel: 011/9832849- e-mail: andriani@abstudioingegneria.it

8. *verifichi la regolarità edilizia e urbanistica dei beni nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi ai sensi del n. 6 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., fornendo, in caso di opere abusive, le informazioni di cui al n. 7; dica se gli immobili pignorati siano dotati dell'Attestato di Prestazione Energetica;*
9. *determini il valore di mercato dei beni, specificando le voci di cui all'art. 568, comma 2, c.p.c.;*
10. *dica, infine, se sussistano i presupposti di applicabilità dell'art. 1 commi 376, 377 e 378 della Legge 178/2020 (legge di bilancio); in tal caso specifichi i vincoli, i limiti e gli oneri operanti nella fattispecie di edilizia convenzionata o agevolata nel caso concreto (a titolo esemplificativo, ma non esaustivo, eventuali limitazioni alle successive alienazioni, al prezzo di vendita o al canone di locazione ecc.).*

Esaminati l'atto di pignoramento e la documentazione ipocatastale e/o la relazione notarile sostitutiva, verificata la presenza dell'estratto di catasto, nonché dei certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento nonché dopo aver acquisito copia dei prospetti delle spese condominiali, la sottoscritta ha provveduto a redigere il seguente elaborato peritale depositandolo mediante via telematica.

**C.T.U. ing. Anna Andriani**

10014 CALUSO (TO) – Piazza Ubertini, 27

Tel: 011/9832849- e-mail: andriani@abstudioingegneria.it



## 0. Premessa

La scrivente C.T.U., dopo aver preso possesso di copia dei fascicoli di causa e dopo aver verificato presso il competente ufficio territoriale dell'Agenzia delle Entrate che non vi fossero contratti di locazione in corso di validità (DP I Torino - UT Torino 1 RIF.PROT. 2025/104795), provvedeva a fissare il sopralluogo a seguito di contatto telefonico fornito dal custode nominato IVG.

Il sopralluogo veniva effettuato in data 14/05/2025.

L'immobile risultava, al momento del sopralluogo occupato dagli esecutati, i quali acconsentivano l'accesso volontario e senza resistenza, al fine di poter effettuare il sopralluogo.

Copia dei verbali delle OOPP è allegata al presente elaborato.



\*\*\*



**C.T.U. ing. Anna Andriani**

10014 CALUSO (TO) – Piazza Ubertini, 27

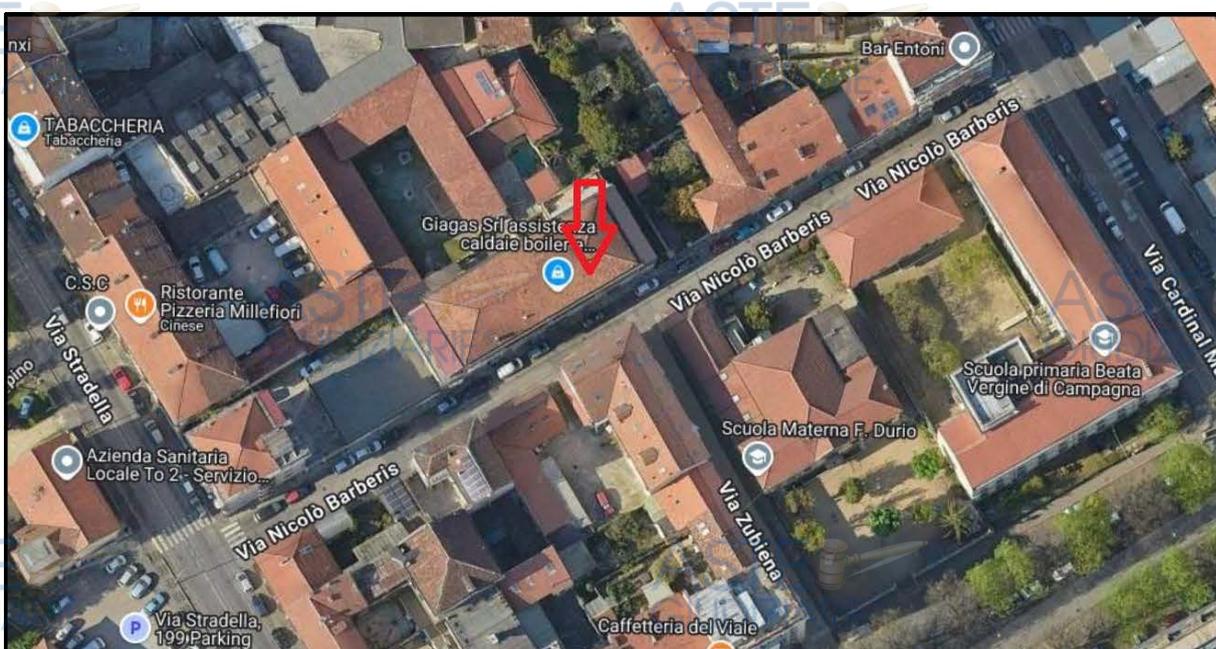
Tel: 011/9832849- e-mail: andriani@abstudioingegneria.it



## 1. UBICAZIONE E IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI

L'immobile oggetto di pignoramento è ubicato nel comune di Torino in Circostrizione V quartiere Madonna di Campagna e fa parte di un complesso condominiale con accesso da via Barberis n. 5; è costituito da un appartamento sito al piano secondo (3° f.t.), abitazione in categoria catastale A/3 di consistenza 3 vani, ed è identificato catastalmente come segue:

N.C.E.U. Fg. 1109, Mapp. 95, Sub. 6 (A/3) di superficie catastale 60 mq, Via Barberis n. 5 – Piano 2-S1 - Torino



*Fig. 1 - Complesso condominiale di cui fa parte l'immobile pignorato*

*Via Barberis n. 5 – Torino (TO) – (fonte google maps)*

**C.T.U. ing. Anna Andriani**

10014 CALUSO (TO) – Piazza Ubertini, 27

Tel: 011/9832849- e-mail: andriani@abstudioingegneria.it

Si riporta un estratto di mappa per una maggiore chiarezza espositiva:



**Fig. 2 – Comune di Torino**

**Estratto di mappa del complesso di cui fa parte l'immobile pignorato**

ASTE GIUDIZIARIE® N.C.T. Fg. 1109 Mapp. 95

ASTE GIUDIZIARIE®

L'immobile oggetto di pignoramento risulta così censito:

- Al Catasto Urbano:

Foglio 1109, Mappale 95, Sub. 6 (A/3), Via Nicolò Barberis n. 5, P2-S1 - Torino

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				
foglio	particella	Sub.	categoria	classe	consistenza	Superficie catastale	rendita
1109	95	6	A/3	2	3 vani	60 mq	€ 402,84

La proprietà pignorata risulta allo stato attuale costituita da:

- Alloggio al piano secondo (3° f.t.) in categoria catastale A/3 in edificio condominiale con accesso dalla scala condominiale composto da: ingresso, cucina, bagno, camera, un balcone e cantina accessoria sita al piano interrato.

Coerenze alloggio: a nord-ovest vano scala condominiale e altra unità immobiliare, a nord-est altra unità immobiliare, a sud-est aria su via Barberis, a sud-ovest altra unità immobiliare.

La cantina di pertinenza, ubicata al piano sotterraneo, presenta le seguenti coerenze: a nord-ovest corridoio condominiale e altra unità immobiliare, a nord-est altra unità immobiliare, a sud-est sottosuolo di via Barberis, a sud-ovest altra unità immobiliare.

L'alloggio risulta rispettivamente distinto con il numero "10" e la cantina con il numero "10" così come individuati nella planimetria allegata al regolamento di condominio a rogito del notaio Giancarlo Adami in data 2 ottobre 1991, rep. 22753/4751 registrato a Torino il 7 ottobre 1991 al n. 32619.



Come riportato nell'atto di provenienza a rogito notaio dott. Pier Carlo Caligaris in data 03/08/2007 rep. n. 306077/35250, *"è compresa nella vendita la comproprietà con l'alloggio distinto con il numero "5" del balconcino posto verso il cortile nell'interpiano tra il piano terreno ed il piano primo"*

Sono comprese nel pignoramento le ragioni di comproprietà che alla suddetta unità immobiliare competono sull'area e sulle parti del fabbricato che per legge, uso e destinazione sono da ritenersi comuni.

Si riporta nel seguito la planimetria catastale.



---

**C.T.U. ing. Anna Andriani**

10014 CALUSO (TO) – Piazza Ubertini, 27

Tel: 011/9832849- e-mail: andriani@abstudioingegneria.it



Data presentazione: 27/04/1990 - Data: 10/04/2025 - n. T374324 - Richiedente: GMRGRL83D03E379F

27 37

MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 852)

MOD. 99 (CEU)  
L. 1978/80

Planimetria di u.i.u. in Comune di **TORINO** via **BARBORIS** civ. **6**

PIANTA PIANO SECONDO (H: 2,80) **280**

SECONDA PROPRIETÀ

ZIMMERA BARRAC CUCINA

VIA M. BARBORIS

PIANTA PIANO CANTINE

CANTINA

ORIENTAMENTO

SCALARE 1/100

Dichiarazione di N.C.  
 Demanda di inasprimento

Compilate da: **GEOMETRA BARTOLI EUGENIO**  
 (Titolo, cognome e nome)  
 n. **2108297** della provincia di **TORINO**

Data presentazione: 27/04/1990 - Data: 10/04/2025 - n. T374324 - Richiedente: GMRGRL83D03E379F  
 n. **824** sub **6.4** data **4/90** Firma **...**

PRESERVATO ALL'UFFICIO  
**06497 - 27 APR 90**

Inquadro del fabbricato - Situazione al 10/04/2025 - Comune di TORINO (219) - Foglio 1109 - Particella 95 - Subalterno 6 -  
 Via M. BARBORIS n. 6 - Piano 2

Fig. 3 - Appartamento e Cantine P. 2-S1

**C.T.U. ing. Anna Andriani**  
10014 CALUSO (TO) - Piazza Ubertini, 27  
Tel: 011/9832849- e-mail: andriani@abstudioingegneria.it

## 2. ESTREMI ATTO DI PROVENIENZA E CRONOLOGIA PASSAGGI DI PROPRIETA'

Il pignoramento dell'immobile censito al Catasto Urbano del Comune censuario di Torino, identificativi:

- Foglio 1109, Mappale 95, Sub. 6 (A/3) – Via Nicolò Barberis n. 5

risulta trascritto in data 12 marzo 2025 presso la Conservatoria Torino 1;

dalle verifiche effettuate presso gli Uffici competenti, l'immobile a quella data era:

➤ in piena proprietà, per la ragione di 1/2 ciascuno dei sigg.ri:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

I dati risultanti dalla documentazione prodotta agli Atti ex art. 567 c.p.c. corrispondono a quelli effettivi.

Relativamente alla cronistoria dell'immobile pignorato, si riassumono i dati nel modo in cui segue:

L'immobile oggetto di pignoramento pervenne ai sigg. [REDACTED]

- 1) ATTO: compravendita a rogito notaio Pier Carlo Caligaris in data 03 agosto 2007 Rep. n. 306077/35250 trascrizione del 09 agosto 2007 al Reg. Gen. N° 44655 Reg. Part. N° 25828

A FAVORE SOGG. N° 1: [REDACTED]

**C.T.U. ing. Anna Andriani**

10014 CALUSO (TO) – Piazza Ubertini, 27

Tel: 011/9832849- e-mail: andriani@abstudioingegneria.it





- Foglio 35 Mappale 824 Sub. 6 dal 27/04/1990

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 27/04/1990 in atti dal 30/01/1998 ACCORPORO PARZ.  
CANTINA NOT.N.10020\98 COLL (n. 6497/1990)



- Foglio 35 Mappale 824 Sub. 6 dall'impianto meccanografico

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 30/06/1987



\*\*\*



**C.T.U. ing. Anna Andriani**

10014 CALUSO (TO) – Piazza Ubertini, 27

Tel: 011/9832849- e-mail: andriani@abstudioingegneria.it



14/34

### 3. DESCRIZIONE BENE PIGNORATO

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è situata nel Comune di Torino, in Via Nicolò Barberis n. 5, nella Circoscrizione V, quartiere Madonna di Campagna.

Il complesso condominiale è dotato di accesso pedonale e carroia. L'alloggio oggetto di pignoramento è accessibile dalla scala posta a sinistra entrando nell'androne carroia.

Il fabbricato, risalente originariamente ai primi del Novecento, è stato oggetto di sopraelevazione nel 1968, intervento nel quale ricade la porzione in cui è collocato l'alloggio in esame. La struttura presenta le caratteristiche costruttive tipiche del secondo dopoguerra: tamponamenti in laterizio, solai in latero-cemento, e copertura a falde inclinate con manto in tegole di laterizio. L'edificio non è servito da ascensore.

L'appartamento è posto al secondo piano (terzo fuori terra) e, al momento del sopralluogo, si presentava in condizioni discrete di manutenzione. I pavimenti sono realizzati in ceramica e si trovano nello stato di origine, le pareti interne risultano intonacate e tinteggiate a finitura liscia. Gli infissi esterni sono in legno con vetro singolo, verosimilmente originali dell'epoca di realizzazione della sopraelevazione. L'unità immobiliare dispone di un balcone esposto a sud-est con affaccio su via Barberis.

L'impianto di riscaldamento è centralizzato, con generatore termico alimentato a gas metano, e distribuzione mediante radiatori in ghisa dotati di valvole termostatiche e ripartitori di consumo. La produzione di acqua calda sanitaria è affidata a generatore a gas metano installata nel locale cucina.

E' compresa nella vendita la comproprietà con l'alloggio distinto con il numero "5" del balconcino posto verso il cortile nell'interpiano tra il piano terreno ed il piano primo.

\*\*\*

#### 4. OCCUPAZIONE BENI PIGNORATI

In data 14 maggio u.s., giorno fissato per il sopralluogo opportuno, il bene risultava occupato dal sig. [REDACTED]. Da verifiche eseguite presso l'Agenzia Territoriale di Torino I, non risultano contratti di locazione/comodati in corso di validità, come risulta da documento che si allega.

\*\*\*

#### 5. ISPEZIONI IPOTECARIE ED ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI, ONERI, ECC.

Dalle verifiche eseguite presso la R.R. II. di Torino 1, alla data del 08/06/2025, non sussistono formalità ulteriori e successive a quelle individuate negli atti. Con il decreto di trasferimento dovrà essere ordinata la cancellazione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- 1) **ATTO:** verbale di pignoramento immobiliare in data 25 febbraio 2025 rep. N. 4581, trascrizione del 12 marzo 2025 al Reg. Gen. N° 9968 Reg. Part. N° 7569.

**CONTRO SOGG. N° 1:** [REDACTED]

[REDACTED] (Per il diritto di Proprietà per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

[REDACTED] in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

**A FAVORE SOGG. N° 1:** BANCO BMP S.P.A con sede in Milano C.F. 09722490969 (Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1)

**C.T.U. ing. Anna Andriani**

10014 CALUSO (TO) – Piazza Ubertini, 27

Tel: 011/9832849- e-mail: andriani@abstudioingegneria.it

16/34



IMMOBILI INDICATI NELLA FORMALITA':

N.C.E.U.: Fg. 1109 Mappale 95 Sub. 6 – Via Barberis n. 5 – Torino

- 2) ATTO: ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario notaio Pier Carlo Caligaris in data 03 agosto 2007 Rep. n. 306078/35251 iscrizione del 09 agosto 2007 al Reg. Gen. N° 44656 Reg. Part. N° 11680

CONTRO SOGG. N° 1: [REDACTED]

[REDACTED] (Per il diritto di Proprietà per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni co [REDACTED]

[REDACTED] di 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

A FAVORE SOGG. N° 1: BANCO POPOLARE DI NOVARA S.P.A. con sede in Novara C.F. 01848410039 (Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1)

Nel pignoramento sono comprese le ragioni di comproprietà che alla suddetta unità immobiliare competono sull'area e sulle parti del fabbricato che per legge, uso e destinazione sono da ritenersi comuni.

La cancellazione della formalità su indicate sarà effettuata a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario.

Il costo presunto dei diritti per la cancellazione è il seguente:

- La cancellazione di ogni singolo pignoramento, comporta un costo pari a Euro 294,00 per tasse ipotecarie, imposte ipotecarie e bollo.
- La cancellazione di ogni altra ipoteca comporta un costo pari a Euro 94,00 per tasse ipotecarie e bollo oltre lo 0,50% dell'importo totale iscritto con un minimo di € 200,00.



**C.T.U. ing. Anna Andriani**

10014 CALUSO (TO) – Piazza Ubertini, 27

Tel: 011/9832849- e-mail: andriani@abstudioingegneria.it



A tali importi andrà sommato l'onorario per la redazione delle note di cancellazione, la predisposizione dei modelli F23 per i versamenti, oltre alla presentazione e ritiro delle note presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari.

Copia delle ispezioni ipotecarie è allegata alla presente.

\*\*\*

## 6. SPESE CONDOMINIALI

La sottoscritta, in qualità di perito estimatore, al fine di avere informazioni sul Regolamento condominiale e sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato, ha provveduto ad acquisire dall'amministratore pro tempore sig. [REDACTED] la documentazione che segue:

- gestione ordinaria consuntivo 01/07/2023-30/06/2024

- gestione ordinaria preventivo 01/07/2024-30/06/2025

- gestione riscaldamento consuntivo 2023/2024

- gestione riscaldamento consuntivo 2024/2025

Che si allega al presente elaborato.

Relativamente alle spese condominiali riguardanti i due anni precedenti alla data della perizia risultano debiti di natura condominiale a carico degli esecutati relativamente all'immobile pignorato così ripartiti:

- Gestione ordinaria consuntivo 2023/2024 (dal 01/07/2023 al 30/06/2024) → 719,79 €
- Gestione ordinaria preventivo 2024/2025 (dal 01/07/2024 al 30/06/2025) → 791,30 €
- Riscaldamento consuntivo 2023/2024 → 1.027,42 €
- Riscaldamento consuntivo 2024/2025 → 914,73 €

**C.T.U. ing. Anna Andriani**

10014 CALUSO (TO) – Piazza Ubertini, 27

Tel: 011/9832849- e-mail: andriani@abstudioingegneria.it

18/34

Si precisa che l'aggiudicatario sarà responsabile in solido con l'esecutato delle sole spese condominiali insolute relative all'annualità (di gestione, non solare) in corso e a quella precedente rispetto alla data di trasferimento della proprietà dell'immobile in suo favore.

Per maggiori dettagli si rimanda ai prospetti ripartizione spese allegati alla presente.

\*\*\*

## 7. PRATICHE EDILIZIE

A seguito di accesso telematico presso l'ufficio tecnico del Comune di Torino, sono state rinvenute le pratiche edilizie di seguito elencate:

- Licenza edilizia prot. 1968 1 30281 provvedimento nr. 1538, rilasciata a [REDACTED] per "soprael. 1 piano."
- Licenza prot. 1970 2 110008 "licenza abitazione" provvedimento nr. 906, rilasciata a [REDACTED]

Si riporta sotto un estratto della tavola di PRG.

**C.T.U. ing. Anna Andriani**

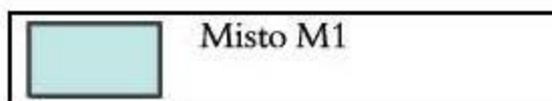
10014 CALUSO (TO) – Piazza Ubertini, 27

Tel: 011/9832849- e-mail: andriani@abstudioingegneria.it

19/34



Fig. 4 - Estratto P.R.G.C. - Via Barberis n. 5 - Torino



Legenda

Urbanisticamente l'edificio di cui fa parte l'immobile pignorato ricade in Zone consolidate residenziali miste M1

Si riporta nel seguito un estratto del PRGC:

**C.T.U. Ing. Anna Andriani**

10014 CALUSO (TO) - Piazza Ubertini, 27

Tel: 011/9832849 - e-mail: andriani@abstudioingegneria.it

#### 4.1 Zone consolidate residenziali miste (ex art. 12)

Il PRG definisce "zone consolidate" l'insieme delle aree edificate nelle quali si individua l'esigenza di migliorare la qualità urbana e la dotazione dei servizi. Le zone consolidate residenziali miste sono individuate nelle tavole di PRG.

Nella parte piana gli indici di densità fondiaria sono pari a 2 mq/mq; 1,35 mq/mq; 1 mq/mq; 0,6 mq/mq; 0,4 mq/mq.

Nelle aree normative Re2, MiP, Di, Sp gli indici pari a 1,35 mq/mq, 1 mq/mq, 0,6 mq/mq, 0,4 mq/mq sono rispettivamente elevabili a 1,45 mq/mq, 1,10 mq/mq, 0,65 mq/mq, 0,45 mq/mq per la realizzazione della SL generata dalle utilizzazioni edificatorie dei parchi urbani e fluviali e collinari (vedi art. 13) e di quella derivante dai tessuti ad alta densità edilizia della Zona Centrale Storica (art. 7.1); in tal caso gli interventi sono subordinati a SUE o titolo abilitativo convenzionato. Fatta eccezione per l'indice di edificabilità fondiario, la relativa SL assume i parametri urbanistico-edilizi della zona normativa di atterraggio.

I parametri di trasformazione urbanistici ed edilizi sono riportati nelle tavole normative.

Salvo quanto diversamente indicato nella tavola di azionamento, i fili stradali generati dall'apertura di nuove strade, sia pubbliche che private, all'interno di aree normative, costituiscono a tutti gli effetti filo edilizio di fabbricazione obbligatorio.

Il PRG si attua ordinariamente attraverso titoli abilitativi. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica, nuovo impianto e sostituzione che richiedono la creazione di nuove opere di urbanizzazione o il coordinamento di operatori pubblici e privati per la realizzazione delle stesse si attuano mediante permesso di costruire convenzionato ex art. 49 comma 4 della LUR con le modalità di cui all'art. 3 delle presenti norme.

Le zone urbane consolidate sono classificate di categoria B secondo il D.M. 1444/68, di completamento ai sensi dell'art.13 comma 3 lettera f) della LUR e di recupero ai sensi della legge 457/78.

Al fine di ridurre il consumo di suolo, le zone consolidate residenziali miste sono classificate ai sensi dell'art. 2.3 punto 1 lettera b) come Aree a compensazione obbligatoria.

## 8. REGOLARITA' EDILIZIA

L'unità abitativa pignorata, in base a quanto è stato possibile reperire, risulta conforme alla concessione edilizia prot. 1968 1 30281 provvedimento nr. 1538 di sopraelevazione per distribuzione interna, tuttavia si è rilevato sul posto che la sagoma dell'edificio sul prospetto nord-ovest risulta parzialmente difforme dai titoli rilasciati relativamente al vano scala e non è presente sulle tavole grafiche del prospetto il balconcino posto all'interpiano tra piano terra e piano primo. In luogo del balconcino è indicata una finestra e non la porta finestra attualmente presente.

Inoltre la distribuzione del piano cantinato indicata nelle tavole grafiche allegata a Licenza edilizia prot. 1968 1 30281, risulta difforme dallo stato dei luoghi rilevato mentre quest'ultimo risulta conforme alla planimetria catastale.

Non è stata reperita la concessione edilizia dell'edificio ante-sopraelevazione.

Di seguito si riporta un estratto degli elaborati grafici.

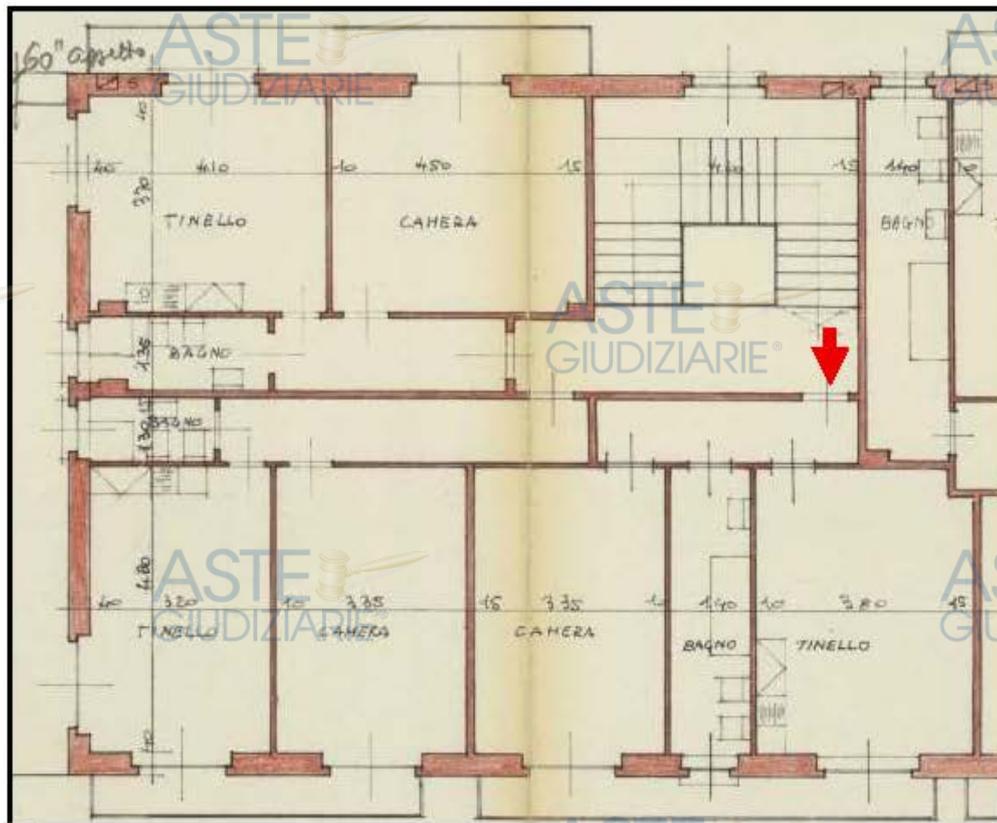


Fig. 5 - Estratto planimetria piano progetto Licenza edilizia prot. n. prot. 1968 1 30281

**C.T.U. ing. Anna Andriani**

10014 CALUSO (TO) - Piazza Ubertini, 27

Tel: 011/9832849- e-mail: andriani@abstudioingegneria.it

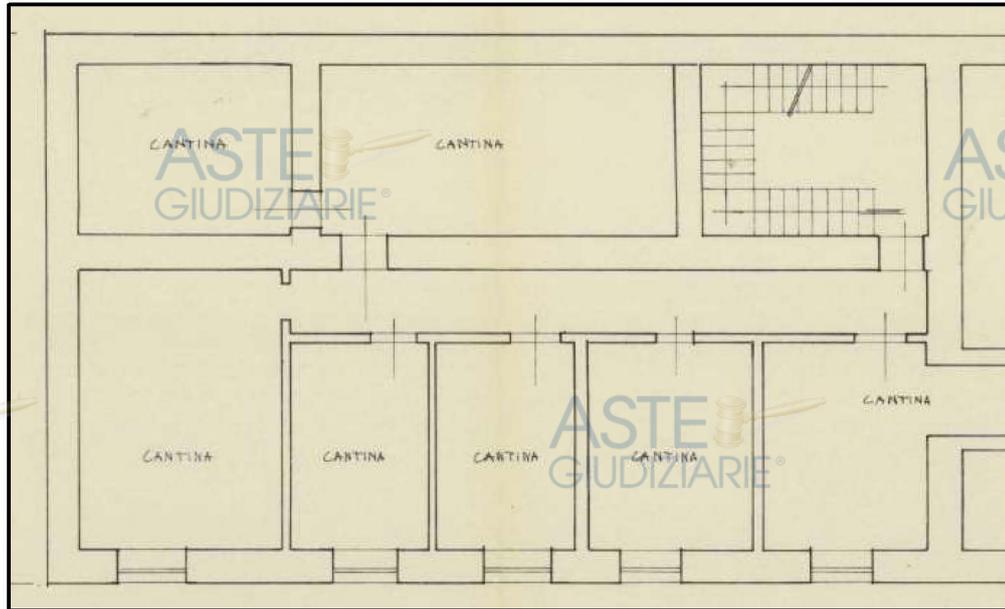


Fig. 6 - Estratto planimetria piano cantine progetto Licenza edilizia prot. n. prot. 1968 1 30281

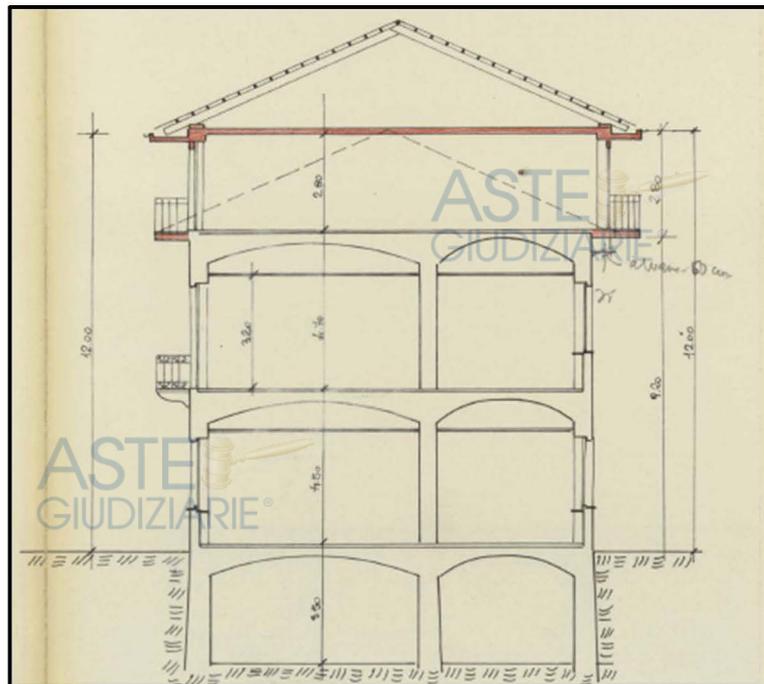


Fig. 7 - Estratto sezione progetto Licenza edilizia prot. n. prot. 1968 1 30281

**C.T.U. ing. Anna Andriani**

10014 CALUSO (TO) – Piazza Ubertini, 27

Tel: 011/9832849- e-mail: andriani@abstudioingegneria.it



Pertanto per la regolarizzazione urbanistica di tipo condominiale, sarà necessario procedere ad una sanatoria mediante accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 bis del D.P.R. 380/01 e s.m.i. per quanto riguarda la regolarizzazione dei prospetti e del piano cantine.

Per la regolarizzazione catastale occorrerà procedere all'aggiornamento delle planimetrie, operazione eseguibile solamente a seguito di sanatoria urbanistica.

Il costo tecnico professionale indicativo per la pratica edilizia di sanatoria, riferibile all'unità oggetto di pignoramento, è stimabile in € 500,00 oltre oneri di legge e oblazioni per intervento eseguito in parziale difformità rispetto ai progetti licenziati.

Il costo tecnico professionale per pratica di aggiornamento catastale DOCFA può essere stimato in € 500,00 comprese imposte catastali, esclusi oneri di legge laddove previsti.

\*\*\*



**C.T.U. ing. Anna Andriani**

10014 CALUSO (TO) – Piazza Ubertini, 27

Tel: 011/9832849- e-mail: andriani@abstudioingegneria.it



## 9. VALUTAZIONE ESTIMATIVA

Per la valutazione dell'immobile oggetto di esecuzione, la sottoscritta ha provveduto a consultare, come riferimento generale, le tabelle dei valori della Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio (O.M.I. – Osservatorio del Mercato Immobiliare) ove reperibili, al Borsino Immobiliare e al confronto ai valori medi di mercato richiesti per immobili simili a quelli in esame per caratteristiche, consistenza e destinazione.

Si propone la vendita nel modo in cui segue:

### LOTTO UNICO

- Appartamento sito al piano secondo (3° f.t.) in edificio condominiale, composto di ingresso, cucina, bagno, camera, un balcone e cantina accessoria sita al piano interrato. In comproprietà balconcino verso cortile nell'interpiano tra piano terreno e piano primo

N.C.E.U. Foglio 1109 Mappale 95 Sub. 6 (A/3), Via Barberis n. 5 - Torino

Pertanto, tenendo conto della situazione attuale del mercato immobiliare, della posizione geografica dell'immobile, del periodo di costruzione, delle tecniche costruttive utilizzate, dello stato di manutenzione, dello stato degli impianti, delle finiture, delle informazioni raccolte dalla stampa specializzata e presso le agenzie immobiliari della zona, per l'immobile oggetto della stima appare congruo e prudentiale assumere i valori meglio descritti nel seguito.

Dai rilievi effettuati in sito ed in base alla planimetria catastale acquisita è stato possibile ricavare la superficie dell'u.i. oggetto di pignoramento, secondo i comuni parametri utilizzati per il calcolo della "superficie commerciale", definiti dalla norma UNI 10750:1998 "Servizi – Agenzie immobiliari - Requisiti del servizio" che stabilisce ed uniforma i requisiti dei servizi offerti dalle agenzie immobiliari, tra cui appunto i parametri per il conteggio della superficie commerciale:

- 100% delle superfici calpestabili e delle pareti divisorie interne (non portanti);
- 50% delle superfici occupate da muri perimetrali e da eventuali muri portanti interni;
- 10% delle superfici di balconi/terrazzi scoperti

**C.T.U. ing. Anna Andriani**

10014 CALUSO (TO) – Piazza Ubertini, 27

Tel: 011/9832849- e-mail: andriani@abstudioingegneria.it

25/34

- 35% delle superfici di balconi/terrazzi coperti (chiusi su 3 lati);
- le superfici delle pertinenze a seconda che si tratti di cantine, posti auto coperti oppure scoperti, ecc., vanno valutate col fattore ponderale 33%.

Risulta quindi una superficie commerciale, analiticamente misurata, in 62,00 mq.

Nel procedere alla stima dell'u.i. si è ritenuto più idoneo avvalersi del metodo estimativo del valore di mercato mediante comparazione sintetica diretta, poiché più consono alla situazione riscontrata. Detto procedimento di stima per confronto diretto, si fonda sulla comparazione del bene oggetto della valutazione con altri beni di caratteristiche simili, assumendo come termini di confronto più parametri, tecnici o economici, affinché le caratteristiche differenziali tra l'immobile da stimare e quello di campione siano più d'una in modo che la stima fornisca una misura quantitativa del valore di riferimento, sia i prezzi marginali delle peculiarità degli immobili presi in esame.

Nelle rilevazioni di mercato è stato possibile reperire quotazioni relative ad appartamenti che hanno fornito valide indicazioni del mercato immobiliare della zona; l'acquisizione dei dati è avvenuta richiedendo informazioni presso le principali agenzie immobiliari presenti nella zona in oggetto; è stato possibile inoltre ottenere ulteriori dati interrogando la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate e consultando il Borsino Immobiliare e l'Osservatorio Immobiliare della Città di Torino.

Sottoponendo a media aritmetica i valori estrapolati dall'analisi dei dati acquisiti si ottiene un valore per l'immobile in oggetto pari a 1.100,00 €/mq.

Poiché il range dei valori medi al metro quadro di un immobile è la sintesi di molteplici rilevazioni sugli immobili più frequentemente compravenduti, nell'ambito di ciascuna microzona, per ricondursi ad immobili con specifiche caratteristiche occorre riferirsi a coefficienti moltiplicativi, scegliendo valori opportuni a seconda della valenza urbana.

\*\*\*

**C.T.U. ing. Anna Andriani**

10014 CALUSO (TO) – Piazza Ubertini, 27

Tel: 011/9832849- e-mail: andriani@abstudioingegneria.it

26/34

Si definiscono quindi i seguenti coefficienti moltiplicativi:

ETA' DELL'EDIFICIO		PIANO (edificio senza ascensore)	
Nuovo	1,05	Piano terreno e rialzato	0,97
Recente	1,00	Primo Piano	1,00
Usato	0,95	Secondo Piano	0,95
Vecchio	0,90	Piani superiori	0,80

CONSERVAZIONE		TAGLIO IMMOBILE	
Ottimo	1,05	< 50 mq	1,02
Medio	1,00	51 – 80 mq	1,07
Mediocre	0,95	81 – 100 mq	0,96
Scadente	0,90	> 100 mq	0,90

Nel caso in specie avremo che i seguenti valori parziali:

- ✓ ETA' DELL'EDIFICIO \_ usato: 0,95
- ✓ CONSERVAZIONE \_ mediocre: 0,95
- ✓ TAGLIO IMMOBILE \_ 51 – 80 mq: 1,07
- ✓ PIANI SUPERIORI \_ secondo piano: 0,95

Da cui si ottiene un coefficiente moltiplicativo di 0,92.

**C.T.U. ing. Anna Andriani**

10014 CALUSO (TO) – Piazza Ubertini, 27

Tel: 011/9832849- e-mail: andriani@abstudioingegneria.it

CONCLUSIONI	
Valore di stima	62,00 mq x 1.1000 €/mq = 68.200,00 €
Coefficienti correttivi	0,92
Stato possesso (piena proprietà)	100%
Vincoli giuridici non eliminabili	0%
Totale valore commerciale	€ 62.744,00
Costi regolarizzazione	€ 1.000,00
Valore base d'asta (arrotondato)	€ 61.750,00

Pertanto il più probabile valore base d'asta è stimato in **61.750,00 €**.

Per tutte le ragioni esplicitate dettagliatamente nei punti precedenti, la vendita si propone nel modo in cui segue:

#### LOTTO UNICO

- Appartamento sito al piano secondo (3° f.t.) in edificio condominiale, composto di ingresso, cucina, bagno, camera, un balcone e cantina accessoria sita al piano interrato. In comproprietà balconcino verso cortile nell'interpiano tra piano terreno e piano primo

N.C.E.U. Foglio 1109 Mappale 95 Sub. 6 (A/3), Via Barberis n. 5 - Torino

Il trasferimento del bene pignorato non comporta il pagamento dell'IVA da parte dell'aggiudicatario in quanto non si tratta di beni strumentali all'esercizio dell'attività compiuta dagli esecutati.

\*\*\*



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

Dalle verifiche effettuate non sussistono i presupposti di applicabilità dell'art. 1 commi 376,  
377 e 378 della Legge 178/2020 (legge di bilancio).

\*\*\*



**C.T.U. ing. Anna Andriani**

10014 CALUSO (TO) – Piazza Ubertini, 27

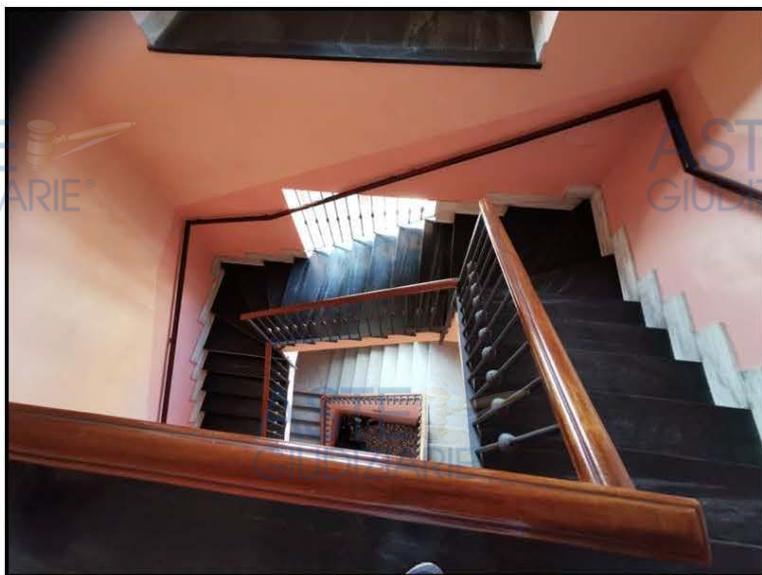
Tel: 011/9832849- e-mail: andriani@abstudioingegneria.it



**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**



*Foto 1 – 2 Stabile fronte su via Barberis*

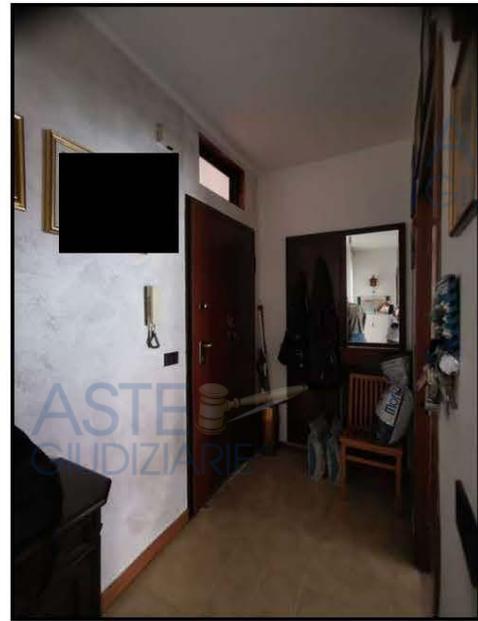


*Foto 3 – 4 scala condominiale*

**C.T.U. ing. Anna Andriani**

10014 CALUSO (TO) – Piazza Ubertini, 27

Tel: 011/9832849- e-mail: andriani@abstudioingegneria.it



ASTE  
GIUDIZIARIE® *Foto 5 – 6 ingresso- disimpegno alloggio*



*Foto 7 – 8 Cucina*

**C.T.U. ing. Anna Andriani**

10014 CALUSO (TO) – Piazza Ubertini, 27

Tel: 011/9832849- e-mail: andriani@abstudioingegneria.it



*Foto 9 – 10 Camera*



*Foto 11 – 12 bagno*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

*Foto 13 – 14 balcone con affaccio su via Barberis*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**C.T.U. ing. Anna Andriani**

10014 CALUSO (TO) – Piazza Ubertini, 27

Tel: 011/9832849- e-mail: andriani@abstudioingegneria.it

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

33/34



Tanto si è esposto con n° 34 pagine dattiloscritte in ordine al gradito incarico ricevuto, a disposizione dell'Ill.mo Giudice per qualsiasi eventuale chiarimento.



Il CTU

ing. Anna Andriani



**C.T.U. ing. Anna Andriani**

10014 CALUSO (TO) – Piazza Ubertini, 27

Tel: 011/9832849- e-mail: andriani@abstudioingegneria.it



34/34