

RELAZIONE DI STIMA PER DUE IMMOBILI
SITI NEL COMUNE DI TORINO (TO)
IN VIA DOMODOSSOLA N.36,
PIANO 3° e PIANO 4°

*Ill.mo Sig. Giudice Dott.ssa SABRINA GAMBINO
Il Sezione Civile Esecuzioni Immobiliari del Tribunale Ordinario di Torino*

Procedimento esecutivo N.R.G.E. 176/2025

Creditore procedente:

AAAAAAAAAAAAAAAAAAAA - TORINO

Debitore esecutato:

BBBBBBBBBBBBBB



C.T.U.:

Arch. Laura Scarcia

Corso Belgio 65 A Torino – 10153

Tel. 011/19475607 - Cell. 338/3251820

E-mail: lscarcia@libero.it

P.E.C.: laura.scarcia@pct.pecopen.it

Indice

Premessa.....	pag. 3
Quesito.....	pag. 5
Svolgimento operazioni peritali.....	pag. 6
Risposte ai punti del quesito.....	pag. 7
– 1)	pag. 7
– 2)	pag. 19
– 3)	pag. 20
– 4)	pag. 27
– 5)	pag. 27
– 6)	pag. 31
– 7)	pag. 31
– 8)	pag. 33
– 9)	pag. 34
– 10)	pag. 41
– Conclusioni	pag. 42
– Elenco allegati	pag. 42



Premessa

Premesso che:

- in data 19/12/2000 con atto di compravendita a rogito Dott. _____, il signor BBBBBBBBBBBBBB, nato a Portigliola (RC) il 24/04/1948, C.F. BBBBBBBBBBBBBBBBBB, è diventato proprietario di due alloggi con relative cantine pertinenziali, situati nel Comune di Torino: un primo immobile, collocato al 3° piano del fabbricato di via Domodossola n.36, attualmente distinto al catasto fabbricati del Comune di Torino al Foglio 1173, particella n.460, sub 8; un secondo immobile, collocato al 4° piano del fabbricato di via Domodossola n.36, attualmente distinto al catasto fabbricati del Comune di Torino al Foglio 1173, particella n.460, sub 9;
- in data 10/09/2021 il signor BBBBBBBBBBBBBB è deceduto a Portigliola (RC);
- in data 11/07/2023 veniva nominato quale curatore dell'eredità giacente dismessa del *de cuius* l'Avv. CCCCCCCCCCCCCC, C.F. CCCCCCCCCCCCCC, che accettava l'incarico in data 12/07/2023;
- in data 23/12/2024 è stato emesso il decreto ingiuntivo n.----/2024, rep. n.----/2024, con cui il Giudice della quarta sezione civile del Tribunale di Torino ha ingiunto alla curatela dell'eredità giacente dismessa morendo da BBBBBBBBBBBBBB, in persona del suo curatore *pro tempore*, l'Avv. CCCCCCCCCCCCCC, il pagamento immediato senza alcuna dilazione di euro 32.264,01, oltre interessi legali e spese successive occorrente, a favore del AAAAAAAAAAAAAAAAAA di Torino;
- tale decreto, munito di formula esecutiva, è stato notificato unitamente all'atto di precetto in data 23/12/2024;
- l'atto di precetto è rimasto senza esito, non avendo la parte debitrice provveduto al pagamento della cifra intimata pari complessivamente ad euro 35.103,47;
- in data 28/03/2025 è stato trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Torino – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1, Reg. Gen. n.-----, Reg. Part. n.---, il pignoramento immobiliare da parte del AAAAAAAAAAAAAAAAAA dei due alloggi con relative cantine pertinenziali di proprietà del signor BBBBBBBBBBBBBB, siti nel comune di Torino nel fabbricato con ingresso dal civico n.36 di in via Domodossola, identificati al N.C.E.U. del comune di Torino al Foglio 1173, particella n.460, sub 8 e al Foglio 1173, particella n.460, sub 9;



- in data 08/04/2025 è stata depositata sul PCT istanza di vendita ex art. 567 c.p.c. dei beni summenzionati, da parte del AAAAAAAAAAAAAAAAAA, in persona dell'amministratore *pro tempore* Studio ----- s.a.s. di -----, con studio in Torino, via FABRIZI Nicola n.116, rappresentato e difeso dagli Avvocati ----- e -----, con studio a Torino in piazza Adriano n.17;

- gli immobili summenzionati e un altro immobile di proprietà del signor BBBBBBBBBBBBBB, sito nel comune di Torino in via Sansovino n.143, identificato al N.C.E.U. del comune di Torino al Foglio 1062, part. 56, sub 7, quest'ultimo per la quota di proprietà pari a 1/2, erano stati oggetto di un precedente pignoramento esattoriale, trascritto il 21/06/2016, Reg. Gen. n.-----, Reg. Part. n.-----, a favore di DDDDDDDDDDDDDDDDD, ed erano stati oggetto della procedura esecutiva N.--/2017 R.G.E. A seguito di decreto di trasferimento per la vendita dell'immobile di via Sansovino n.143, il Giudice, Dott.ssa GALLO Marisa, in data 29/05/2019 aveva dichiarato estinta la procedura per quanto riguardava il lotto 2 cioè l'immobile di via Sansovino, ordinando all'Agenzia del Territorio, Circoscrizione di Torino 1, la cancellazione della trascrizione del pignoramento esattoriale del 21/06/2016 sui beni siti in via Domodossola n.36 non venduti. Tale cancellazione non è stata eseguita.

la S.V.I.

con ordinanza del giorno 27/05/2025 nominava me sottoscritta Arch. Laura Scarcia, iscritta all'Albo degli Architetti della provincia di Torino al n.6896, esperto per le operazioni di descrizione e stima degli immobili oggetto del procedimento di espropriazione immobiliare iscritto al N.R.G.E. 176/2025, promosso dal AAAAAAAAAAAAAAAAAA – TORINO (TO) C.F. AAAAAAAAAAAAAAAAAA, in persona dell'Amministratore *pro tempore* Dott. -----, rappresentato e difeso congiuntamente e disgiuntamente dagli Avvocati ----- e -----, con studio a Torino in piazza Adriano n.17, contro il signor BBBBBBBBBBBBBB nato a Portigliola (RC) il 24/04/1948, C.F. BBBBBBBBBBBBBBBBBB, e fissava l'udienza per la comparizione delle parti e dei creditori iscritti non intervenuti ai sensi dell'art. 569 c.p.c. nonché per la comparizione del debitore e del custode ai sensi dell'art. 560 c.p.c. al giorno 30/09/2025 alle ore 13,00.

Il giuramento si è svolto in via telematica in data 10/07/2025 con l'assegnazione del seguente

“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. e svolte ulteriori ricerche solo nel caso in cui gli elementi da essi forniti siano 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 del n.3 dell’art.173 bis disp. att. c.p.c., indicando anche, 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 n.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;*
- 6. verifichi le spese e i procedimenti giudiziari di cui al n.9 dell’art.173 bis disp. att. c.p.c.;*
- 7. indichi le pratiche edilizie relative all’immobile e quale sia la situazione urbanistica dello stesso;*
- 8. verifichi la regolarità edilizia ed 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 L. 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.).

Svolgimento delle Operazioni Peritali

Eseguite le formalità di rito e presa visione della documentazione inclusa nel fascicolo di causa, ho constatato la completezza dei documenti di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. che individuano univocamente i beni pignorati. Come concordato con il custode nominato, lo Studio -----, il sopralluogo si è svolto il giorno 26/06/2025.

Il giorno 26/06/2025 alle ore 16,00 mi sono recata nel Comune di Torino in via Domodossola n.36 presso gli immobili oggetto del pignoramento. Sul posto ho incontrato il Dott. XXXXXXXXXXXXXXX per il custode nominato e il signor YYYYYYYYYYYY, per l'Avvocato CCCCCCCCCCCCCC, in possesso delle chiavi degli immobili. Ho eseguito il rilievo metrico e fotografico prima dell'immobile collocato al 3° piano, poi dell'immobile collocato al 4° piano; infine, ho visionato le due cantine di pertinenza degli alloggi, collocate al piano interrato. Entrambi gli alloggi al momento del sopralluogo non erano abitati ed erano vuoti. Il signor YYYYYYYY ha riferito che i due beni sono disabitati da molti anni **(All.to A)**.

Le indagini hanno previsto la richiesta delle visure storiche catastali con le planimetrie degli immobili presso l'Agenzia del Territorio di Torino - Ufficio del Catasto **(All.to D)**, e sono proseguite con le ispezioni ipotecarie presso l'Ufficio Provinciale di Torino - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1, ex Conservatoria dei RR.II. **(All.to F)**.

Presso il Dipartimento Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Torino ho inoltrato la richiesta per il rilascio del CDU **(All.to N)**, e ho ricercato i permessi di costruzione e tutta la documentazione utile per verificare la rispondenza del bene pignorato alle norme edilizie ed urbanistiche. Alcune pratiche degli anni '30 del Novecento sono state richieste e consultate presso l'Archivio Storico del Comune di Torino in via Barbaroux n.32 **(All.ti M1, M2, M3)**.

Ho inoltrato le necessarie interrogazioni all'Anagrafe Tributaria da cui non sono emersi contratti di affitto in corso a nome dell'esecutato **(All.to I)**.

La copia del regolamento condominiale **(All.to H)** è stata richiesta all'amministrazione del condominio, lo Studio Tecnico ----- s.a.s. del Dott. -----, sito in Torino,

in via FABRIZI Nicola n.116, che ha inoltre fornito le informazioni sulle spese relative alla gestione condominiale a carico del proprietario (e per lui dell'Avv. CCCCCCCCCCCCCC, curatore dell'eredità giacente del proprietario) **(All.to L)**.

Per quanto riguarda la stima immobiliare ho attinto informazioni dalle banche dati delle quotazioni immobiliari redatte dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia dell'Entrate della provincia di Torino (O.M.I.), dall'Osservatorio Immobiliare della Città di Torino (O.I.C.T.) e dal Borsino Immobiliare della provincia di Torino **(All.to. Q)**. Ho condotto inoltre ricerche di mercato sui prezzi di beni immobili analoghi a quello pignorato, sia recandomi presso alcune agenzie immobiliari di zona sia consultando i giornali e i siti web relativi alle vendite immobiliari delle agenzie di maggiore diffusione nella città di Torino.

Risposte ai punti del quesito

1) Identifichi i beni pignorati, indicandone ubicazione, tipologia, consistenza, dati catastali e confini e provvedendo altresì a presentare le denunce catastali eventualmente mancanti.

- Zona -

Gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva sono collocati nell'edificio adibito a civile abitazione sito in Torino in via Domodossola con ingresso dal civico n.36 **(All.to C - foto 1)**. Il fabbricato appartiene alla IV Circoscrizione comunale e ricade all'interno del quartiere Parella, situato alla periferia ovest di Torino, a circa 8 km dal centro città. Il quartiere è delimitato a nord da Corso Regina e confina con i quartieri Vallette e Lucento; a sud è delimitato da Corso Francia e confina con il quartiere Pozzo Strada; a ovest confina con il Comune di Collegno; a est confina il quartiere Campidoglio tramite Corso Lecce **(All.to B - immagine satellitare)**.

L'area è stata per secoli un borgo contadino, caratterizzata da numerose cascine sparse (una di queste era l'antica cascina Parella, da cui prende nome il quartiere) derivanti a loro volta da antiche strutture agricole medioevali. Tra il '600 e il '700 l'apertura degli stradoni che conducevano a Collegno e a Rivoli ha determinato lo sviluppo di vari agglomerati edilizi lungo questi assi. Solo all'inizio del XX secolo nell'area si sono sviluppate attività industriali soprattutto del settore meccanico con la perdita della maggior parte delle antiche residenze rurali.

Nell'area sono presenti alcune emergenze architettoniche e ambientali di un certo pregio, come alcune ville della fine dell'800 e degli inizi del '900 (villa La Tesoriera, villa Arduino, il Monastero della Visitazione), il Parco della Pellerina (Parco Mario Carrara), il più grande parco della città di Torino, dotato di grandi spazi verdi e di strutture sportive (piscina, campi di calcio, piste di pattinaggio etc.) abitualmente molto utilizzati dai cittadini.

A partire dal 2006 il quartiere avrebbe dovuto essere interessato dal progetto "Corso Marche", un nuovo collegamento con il centro città su progetto dello studio Gregotti e Associati. L'intervento urbanistico, elaborato per conto della Provincia di Torino di intesa con la Regione e con i Comuni di Grugliasco e Torino, avrebbe previsto l'articolazione di percorsi su più livelli, ma nel 2018 il Comune di Torino, riconoscendo mutate le condizioni ambientali e soprattutto dando maggiore importanza alla salvaguardia del verde pubblico, ha ridotto notevolmente il progetto che quindi non è stato sviluppato.

Oggi il quartiere presenta un carattere prevalentemente residenziale, con un tessuto urbano piuttosto disomogeneo: sono presenti infatti edifici in muratura di inizio '900, alcuni interventi sparsi di edilizia economica e popolare risalenti ai decenni compresi tra gli anni '50 e '70 e interventi di recentissima costruzione; sono rimaste ancora piccole fabbriche, capannoni e bassi fabbricati per varie attività produttive e artigianali (**All.to C – foto 2, 3**). Il quartiere è abbastanza tranquillo; è vicino ai raccordi della tangenziale, nonché alle autostrade, e alcuni assi stradali (Corso Francia, Corso Regina) lo collegano rapidamente al centro città; buona è anche la rete dei trasporti pubblici. La zona offre un buon livello di servizi: sono presenti negozi, centri commerciali, uffici pubblici, scuole, farmacie, aree verdi, sportelli bancari.

- *Fabbricato* –

Struttura di elevazione

L'edificio fa parte di una cortina continua, abbastanza omogenea come tipologia, appartenente ad un lungo isolato delimitato in senso orario da via Domodossola, via Medici in prossimità di piazza Chironi, via Zumaglia, in prossimità dei giardini Prospero Marchesini Gobetti Ada e via Rosolino Pilo (**All.to B** - immagine satellitare). Un tempo gli edifici dell'isolato si contraddistinguevano per la presenza di cortili interni con giardini dove spesso sono stati costruiti bassi fabbricati destinati ad autorimesse e depositi. Su via Zumaglia un complesso residenziale di edificazione molto più recente fronteggia il prospetto interno della cortina di edifici che hanno gli ingressi da via Domodossola (**All.to C - foto 1, 2, 3, 4, 5**). Il fabbricato in cui sono collocati i due alloggi pignorati, adibito a civile abitazione, non è dotato

di ascensore; presenta tipologia in linea e si articola su quattro piani (5 f.t.), più piano cantinato e piano sottotetto **(All.to C - foto 1)**.

L'edificio è stato costruito con il permesso di costruire n.627 del 31/12/1938 rilasciato ai fratelli ----- e ----- su di un terreno di loro proprietà, su progetto dell'Ing. ----- **(All.to M1)**. Al civico n.36 di via Domodossola corrisponde l'ingresso sia pedonale sia carraio per accedere al cortile interno dove è collocato un basso fabbricato adibito ad autorimesse e depositi. Il lotto rettangolare su cui è stato costruito lo stabile ha una lunghezza su via Domodossola di circa 11 metri e una profondità di circa 29 metri; l'altezza dello stabile è complessivamente di circa 21 metri. Entrati nell'androne del civico n.36 di via Domodossola si entra sulla sinistra al vano scala; ciascun pianerottolo dà accesso a due alloggi; ogni pianerottolo intermedio è dotato di finestra con affaccio sul cortile interno **(All.to C - foto 6, 7, 8)**.

Struttura portante

L'edificio presenta la struttura tipica delle costruzioni del primo '900, costituita da muratura portante con solai in ferro e laterizi; i tamponamenti sono in laterizio. La copertura del fabbricato è a due falde rivestite con manto di tegole in cotto. Lo stabile ha uno sviluppo planimetrico regolare e compatto; il piano terra ha un'altezza di circa 4 metri, i piani intermedi hanno un'altezza di circa 3 metri; il piano cantinato ha un'altezza di 2,70 metri.

Facciate

PROSPETTO OVEST (su via Domodossola) - Il prospetto principale dell'edificio, orientato a ovest su via Domodossola, presenta al piano terra un rivestimento in lastre in pietra naturale di colore chiaro che termina con una cornice marcapiano; al di sopra, dal primo piano fino ai davanzali del quarto piano, il rivestimento è in laterizio; la parte superiore è intonacata e tinteggiata di colore grigio chiaro. In basso si possono scorgere le bocche di lupo che danno aria alle cantine del piano sotterraneo. Al piano terra sulla destra c'è il portone di ingresso, seguito sulla sinistra da una finestra e da un finestrino dei vani che nel progetto originario erano adibiti a negozi. Dal primo piano in poi il prospetto è perfettamente simmetrico: nella parte centrale c'è la verticale delle finestre degli alloggi più grandi di ciascun piano; sulla destra e sulla sinistra ci sono le verticali dei balconi delle camere da letto dei vari alloggi che hanno parapetti in muratura. I serramenti sono in legno di colore chiaro con vetro semplice ed avvolgibili di colore grigio chiaro. Il prospetto si conclude con la falda di copertura rivestita di tegole **(All.to C - foto 1)**.

PROSPETTO EST (sul cortile interno) – Il prospetto est che affaccia sul cortile interno è caratterizzato dal corpo scala in posizione centrale che riceve aria e luce dalle finestre collocate su ciascun pianerottolo intermedio; la scala ha anche un'uscita diretta nel cortile. Al piano terra sulla sinistra c'è il portone dell'androne che permette di accedere sia con l'auto che a piedi al cortile interno. Anche questa facciata è simmetrica a partire dal primo piano: alle estremità destra e sinistra si trovano le verticali dei balconi con parapetto stondato in muratura degli alloggi dei vari piani, alcuni dei quali presentano delle tende-verande estate-inverno con struttura rimovibile; su ciascun balcone affacciano le portefinestre dei soggiorni con cucinino e i finestrini dei bagni degli alloggi ai vari piani.

La facciata è molto semplice, è intonacata e tinteggiata di colore grigio chiaro e si conclude con la falda rivestita con tegole in cotto **(All.to C – foto 9)**.

Scala

Il civico 36 di via Domodossola immette in un androne alla cui sinistra è collocato il vano scala. Il pavimento dell'androne è in lastre di segati di marmo, le pareti sono rivestite per un'altezza di circa un metro con lastre di marmo di colore nero; la parte superiore delle pareti è intonacata e tinteggiata di colore giallo chiaro. Il vano della scala, non dotato di ascensore, si sviluppa con due rampe rettilinee parallele, pianerottolo intermedio e pianerottolo di arrivo. La struttura portante è realizzata da travi in ferro a doppio "T", lasciate a vista, che reggono i gradini; il verso è destrorso; le alzate e le pedate sono rivestite con lastre di marmo chiaro; il parapetto e il corrimano sono realizzati con elementi a fasce orizzontali in legno; le pareti sono intonacate e tinteggiate di colore giallo chiaro. I pianerottoli hanno un pavimento realizzato in mattonelle di graniglia di colore ocra che creano un motivo decorativo geometrico con inserti di colore grigio scuro. Dal vano scala si può accedere tramite delle porte in ferro sia al cortile sia al piano sotterraneo dove sono collocate le cantine di pertinenza delle unità abitative. Nel vano scala sono presenti ampie macchie di umidità con conseguente distacco dell'intonaco; in particolare sono molto evidenti le macchie di umidità e parti di intonaco scrostato lungo la parete tra l'alloggio dell'esecutato del terzo piano e l'alloggio sulla stessa verticale al secondo piano. Il signor YYYYYYYYYYYY al momento del sopralluogo ha comunicato che nei mesi invernali dell'anno in corso si è verificata una perdita consistente dal locale igienico dell'abitazione del terzo piano del signor BBBBBB **(All.to C – foto 10, 11, 12)**.

BASSO FABBRICATO – Il basso fabbricato, che prospetta sul cortile interno, è una struttura ad un piano fuori terra in cui sono collocate delle autorimesse e dei depositi (**All.to C – foto 4**).

Impianti - Il fabbricato è munito di tutti i servizi quali impianto elettrico, idraulico, di fognatura, di gas, di riscaldamento, telefonico e citofonico. L'impianto termico è centralizzato con centrale termica collocata al piano cantinato; in particolare, nell'alloggio in esame le unità radianti interne sono in ghisa e l'acqua calda per uso sanitario era prodotta da caldaie collocata all'interno degli alloggi.

STATO DI CONSERVAZIONE

Lo stato di conservazione e manutenzione dell'intero stabile risulta mediocre; l'aspetto architettonico è lineare, la distribuzione degli alloggi e delle parti comuni è razionale.

Consistenza, confini e storia catastale del 1° immobile

ALLOGGIO SITO AL PIANO 3° di VIA DOMODOSSOLA n.36 – TORINO – Foglio 1173 Particella 460, SUB 8

L'unità immobiliare di proprietà del signor BBBBBBBBBBBBBB è un bilocale con angolo cottura e bagno, collocato al terzo piano (4° f.t.) del fabbricato con accesso dal civico n.36 di via Domodossola in Torino, con cantina di pertinenza collocata al piano sotterraneo.

La proprietà è così composta:

- terzo piano (4° f.t.): alloggio con superficie utile (S.U.) di mq 41,20, superficie interna lorda (S.I.L.) di mq 50, dotato di due affacci, uno orientato a ovest, prospettante su via Domodossola, l'altro orientato a est, prospettante sul cortile interno del fabbricato.

L'abitazione, individuata con l'interno n.7, e distinto nella pianta del piano terzo allegata al regolamento condominiale con la dizione "lotto VI" e con i numeri dei vani 23, 24, 25 e 26, è articolata in ingresso/disimpegno con angolo cottura, soggiorno, una camera da letto, un servizio igienico, due balconi di cui uno prospettante sulla strada principale e l'altro prospettante sul cortile. L'alloggio confina procedendo in senso orario: a nord con un alloggio di altra proprietà appartenente al condominio con accesso dal civico n.38 di via Domodossola, a est con il cortile interno del fabbricato, a sud con il vano scala e con l'alloggio individuato con la dizione "lotto VII" di altra proprietà, a ovest con via Domodossola (**All.to E – Tav.1**);

- piano seminterrato: locale ad uso cantina, individuata col n.3 nella pianta del relativo piano allegata all'atto di deposito del regolamento di condominio, con superficie utile (S.U.) pari a mq 9,00, superficie interna lorda (S.I.L.) di mq 10,00, confinante procedendo in senso orario: a nord con una cantina di altra proprietà appartenente al condominio con accesso da via Domodossola n.38, a est con il corridoio comune del piano interrato, a sud con la cantina n.4 del piano interrato del fabbricato, di altra proprietà, a ovest con il sottosuolo di via Domodossola **(All.to E – Tav.3)**.

Dati catastali

L'alloggio, sito al 3° piano di via Domodossola n.36, di proprietà del signor BBBBBBBBBBBBBB, è censito al N.C.E.U. del Comune di Torino al Foglio 1173, Particella 460, SUB 8, zona censuaria 2, categoria A/3, classe 1^a, consistenza vani 3, superficie catastale mq 55 totale, mq 54 escluse aree scoperte, rendita euro 340,86, via Domodossola n.36, piano 3° e cantina di pertinenza al piano sotterraneo.

Tale individuazione catastale deriva dalla variazione per bonifica identificativo catastale per allineamento mappe del 07/10/2013, pratica n.TO0420050, in atti dal 07/10/2013; la precedente individuazione era Foglio 70, particella 858, sub 8, via Domodossola n.36, piano 3°. Presso l'Ufficio del Catasto dell'Agenzia del Territorio sono presenti le planimetrie dell'alloggio e della cantina di pertinenza presentate il 15/07/1996 **(All.to D)**.

I dati presenti nella documentazione di causa e nella documentazione reperita individuano univocamente il primo bene oggetto del pignoramento.

Storia catastale dell'immobile sito in via Domodossola n.36, 3° piano (All.to D)

Comune di TORINO (Codice L 219) – Provincia di TORINO - Catasto Fabbricati

Foglio: 1173 – Particella: 460 – Sub.8 – (Alloggio con cantina pertinenziale)

Intestati

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	BBBBBBBBBBBBBB nato a Portigliola (RC) il 24/04/1948	BBBBBBBBBBBBBBBBBB	Proprietà 1/1

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	S.U	Foglio	Part	Sub	Z. C.	Cat.	Cl.	Cons.	Superficie catastale	Rendita	
1		1173	460	8	2	A/3	1	3 Vani	Totale mq 55 Escluse aree scoperte mq 54	€ 340,86	Variazione del 09/11/2015 Inserimento in visura dei dati di superficie
Indirizzo:					VIA DOMODOSSOLA n.36 Piano 3						
Notifica					Partita		Mod.58				

Annotazioni	di stadio: costituita dalla soppressione della particella ceu sez. fgl 70 pla 858 sub 8 per allineamento mappe – classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)
-------------	---

Mappali terreni correlati

Codice Comune L219 – Foglio 1173 – Particella 460

Situazione dell'unità immobiliare dal 07/10/2013

N	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	S.U	Foglio	Part	Sub	Z. C.	Cat.	Cl.	Cons.	Superficie catastale	Rendita	Variazione del 07/10/2013 Pratica n.T00420050 in atti dal 07/10/2013 Bonifica Identificativo Catastale (n.357945.1/2013)
1		1173	460	8	2	A/3	1	3 Vani		€ 340,86	
Indirizzo:					VIA DOMODOSSOLA n.36 Piano 3						
Notifica					Partita			Mod.58			
Annotazioni					di stadio: costituita dalla soppressione della particella ceu sez. fgl 70 pla 858 sub 8 per allineamento mappe – classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)						

Mappali terreni correlati

Codice Comune L219 – Foglio 1173 – Particella 460

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 07/10/2013

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	BBBBBBBBBBBBBB nato a Portigliola (RC) il 24/04/1948	BBBBBBBBBBBBBBBBBB	Proprietà 1/1
DATI DERIVANTI DA		del 07/10/2013 Pratica n.TO0420050 in atti dal 07/10/2013 Bonifica Identificativo Catastale (n.357945.1/2013)	

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 16/07/2009

N	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	S.U	Foglio	Part	Sub	Z. C.	Cat.	Cl.	Cons.	Superficie catastale	Rendita	
1		70	858	8	2	A/3	1	3 Vani		€ 340,86	Variazione nel classamento del 16/07/2009 Pratica n.TO0509488 in atti dal 16/07/2009 Variazione di classamento (n.110584.1/2009)
Indirizzo:					VIA DOMODOSSOLA n.36 Piano 3						
Notifica					Partita			Mod.58			
Annotazioni					classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)						

Situazione dell'unità immobiliare dal 15/07/1996

N	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	S.U	Foglio	Part	Sub	Z. C.	Cat.	Cl.	Cons.	Superficie catastale	Rendita	

1	70	858	8	2	A/3	1	3 Vani	€ 340,86 L. 660.000	Variazione del 15/07/1996 in atti dal 15/07/1996 Esatta identificazione delle cantine (n.F01507.1/1996)
Indirizzo:				VIA DOMODOSSOLA n.36 Piano 3					
Notifica				Partita		1294511		Mod.58	
Annotazioni				di stadio: intestazione da verificare - classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)					

Situazione dell'unità immobiliare dal 27/02/1993

N	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	S.U	Foglio	Part	Sub	Z. C.	Cat.	Cl.	Cons.	Superficie catastale	Rendita		
1	70	858	8	2	A/3	2	3 Vani		L. 780.000	Denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 27/02/1993 in atti dal 15/07/1996 SUCCESSIONE (n.47530/1993)		
Indirizzo:					VIA DOMODOSSOLA n.36 Piano 3							
Notifica					Partita			1294511		Mod.58		
Annotazioni					di stadio: intestazione da verificare							

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	S.U	Foglio	Part	Sub	Z. C.	Cat.	Cl.	Cons.	Superficie catastale	Rendita		
1		70	858	8	2	A/3	2	3 Vani		Euro 402,84 L. 780.000	Variazione del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario	
Indirizzo:					VIA DOMODOSSOLA n.36 Piano 3							
Notifica					Partita			44235		Mod.58		

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	S.U	Foglio	Part	Sub	Z. C.	Cat.	Cl.	Cons.	Superficie catastale	Rendita	
1		70	858	8	2	A/3	2	3 Vani		L. 1.128	Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo:					VIA DOMODOSSOLA n.36 Piano 3						
Notifica					Partita			44235		Mod.58	

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 19/12/2000

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
----	-----------------	----------------	-----------------------

1	BBBBBBBBBBBBBB nato a Portigliola (RC) il 24/04/1948	BBBBBBBBBBBBBBBBBB	Proprietà 1/1 fino al 07/10/2013
DATI DERIVANTI DA		Atto del 19/12/2000 Pubblico Ufficiale ----- Sede: Torino (TO) Repertorio n.----- - COMPRAVENDITA Trascrizione n.-----.1/2001 reparto PI di Torino 1 in atti dal 18/01/2001	

Situazione degli intestati dal 27/02/1993

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	EEEEEEEEEEEEEEEE nato a Torino (TO) il 24/11/1945	EEEEEEEEEEEEEEEE	Proprietà fino al 19/12/2000
DATI DERIVANTI DA		Denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 27/02/1993 - US Sede Torino (TO) Registrazione Volume ---- n.-- registrato in data 11/10/1993 - SUCCESSIONE Voltura n.-----/1993 in atti dal 15/07/1996	

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

1	FFFFFFFFFFFFFFFF; mar. ----- nata a Torino (TO) 07/04/1908	FFFFFFFFFFFFFFFF	fino al 27/02/1993
DATI DERIVANTI DA		Impianto meccanografico del 30/06/1987.	

Consistenza, confini e storia catastale del 2° immobile

ALLOGGIO SITO AL PIANO 4° di VIA DOMODOSSOLA n.36 – TORINO – Foglio 1173 Particella 460, SUB 9

L'unità immobiliare di proprietà del signor BBBBBBBBBBBBBB è un bilocale con angolo cottura e bagno, collocato al quarto piano (5° f.t.) del fabbricato con accesso dal civico n.36 di via Domodossola in Torino, con cantina di pertinenza collocata al piano sotterraneo.

La proprietà è così composta:

- quarto piano (5° f.t.): alloggio con superficie utile (S.U.) di mq 37, superficie interna lorda (S.I.L.) di mq 50, dotato di due affacci, uno orientato a ovest, prospettante su via Domodossola, l'altro orientato a est, prospettante sul cortile interno del fabbricato.

L'abitazione, individuata con l'interno n.9, e distinto nella pianta del piano quarto allegata al regolamento condominiale con la dizione "lotto VIII", con i numeri dei vani 32, 33, 34 e 35, è articolata, diversamente dall'alloggio del terzo piano, in ingresso/disimpegno, soggiorno con angolo cottura, una camera da letto, un servizio igienico, due balconi di cui uno prospettante su via Domodossola e l'altro prospettante sul cortile interno.

L'alloggio confina procedendo in senso orario: a nord con un alloggio appartenente al condominio con accesso dal civico n.38 di via Domodossola, a est con il cortile interno, a

sud con il vano scala e con l'alloggio individuato con la dizione "lotto IX", a ovest con via Domodossola **(All.to E – Tav.2)**;

- piano seminterrato: locale ad uso cantina, individuato col n.7 nella pianta del relativo piano allegata all'atto di deposito del regolamento di condominio, con superficie utile (S.U.) pari a mq 8,50, superficie interna lorda (S.I.L.) di mq 9,40, confinante procedendo in senso orario: a nord con la cantina n.6 del piano sotterraneo, di altra proprietà, a est con il corridoio comune del piano interrato, a sud con la cantina n.8 di altra proprietà, a ovest con il sottosuolo di via Domodossola **(All.to E – Tav.3)**.

Dati catastali

L'alloggio, sito al 4° piano di via Domodossola n.36, di proprietà del signor BBBBBBBBBBBBBB è censito al N.C.E.U. del Comune di Torino al Foglio 1173, Particella 460, SUB 9, zona censuaria 2, categoria A/3, classe 1ª, consistenza vani 3, superficie catastale mq 54 totale, mq 52 escluse aree scoperte, rendita euro 340,86, via Domodossola n.36, piano 4° e cantina di pertinenza al piano sotterraneo.

Tale individuazione catastale deriva dalla variazione per bonifica identificativo catastale per allineamento mappe del 07/10/2013, pratica n.TO0420050, in atti dal 07/10/2013; la precedente individuazione era Foglio 70, particella 858, sub 9, via Domodossola n.36, piano 4°. Presso l'Ufficio del Catasto dell'Agenzia del Territorio sono presenti le planimetrie dell'alloggio e della cantina di pertinenza presentate il 15/07/1996 **(All.to D)**.

I dati presenti nella documentazione di causa e nella documentazione reperita individuano univocamente il secondo bene oggetto del pignoramento.

Storia catastale dell'immobile sito in via Domodossola n.36, 4° piano (All.to D)

Comune di TORINO (Codice L 219) – Provincia di TORINO - Catasto Fabbricati

Foglio: 1173 – Particella: 460 – Sub.9 – (Alloggio con cantina pertinenziale)

Intestati

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	BBBBBBBBBBBBBB nato a Portigliola (RC) il 24/04/1948	BBBBBBBBBBBBBBBBBB	Proprietà 1/1

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	S.U	Foglio	Part	Sub	Z. C.	Cat.	Cl.	Cons.	Superficie catastale	Rendita	
1		1173	460	9	2	A/3	1	3 Vani	Totale mq 55 Escluse aree scoperte mq 52	€ 340,86	Variazione del 09/11/2015 Inserimento in visura dei dati di superficie
Indirizzo:					VIA DOMODOSSOLA n.36 Piano 4						
Notifica					Partita			Mod.58			

Annotazioni	di stadio: costituita dalla soppressione della particella ceu sez. fgl 70 pla 858 sub 9 per allineamento mappe – classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)
-------------	---

Mappali terreni correlati

Codice Comune L219 – Foglio 1173 – Particella 460

Situazione dell'unità immobiliare dal 07/10/2013

N	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	S.U	Foglio	Part	Sub	Z. C.	Cat.	Cl.	Cons.	Superficie catastale	Rendita	Variazione del 07/10/2013 Pratica n.TO0420050 in atti dal 07/10/2013 Bonifica Identificativo Catastale (n.357946.1/2013)
1		1173	460	9	2	A/3	1	3 Vani		€ 340,86	
Indirizzo:					VIA DOMODOSSOLA n.36 Piano 4						
Notifica					Partita			Mod.58			
Annotazioni					di stadio: costituita dalla soppressione della particella ceu sez. fgl 70 pla 858 sub 9 per allineamento mappe – classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)						

Mappali terreni correlati

Codice Comune L219 – Foglio 1173 – Particella 460

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 07/10/2013

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	BBBBBBBBBBBBBB nato a Portigliola (RC) il 24/04/1948	BBBBBBBBBBBBBBBBBB	Proprietà 1/1
DATI DERIVANTI DA		del 07/10/2013 Pratica n.TO0420050 in atti dal 07/10/2013 Bonifica Identificativo Catastale (n.357946.1/2013)	

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 16/07/2009

N	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	S.U	Foglio	Part	Sub	Z. C.	Cat.	Cl.	Cons.	Superficie catastale	Rendita	
1		70	858	9	2	A/3	1	3 Vani		€ 340,86	Variazione nel classamento del 16/07/2009 Pratica n.TO0509489 in atti dal 16/07/2009 Variazione di classamento (n.110585.1/2009)
Indirizzo:					VIA DOMODOSSOLA n.36 Piano 4						
Notifica					Partita			Mod.58			
Annotazioni					classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)						

Situazione dell'unità immobiliare dal 15/07/1996

N	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	S.U	Foglio	Part	Sub	Z. C.	Cat.	Cl.	Cons.	Superficie catastale	Rendita	

1	70	858	9	2	A/3	1	3 Vani	€ 340,86 L. 660.000	Variazione del 15/07/1996 in atti dal 15/07/1996 Esatta identificazione delle cantine (n.C02736.1/1996)
Indirizzo:				VIA DOMODOSSOLA n.36 Piano 4					
Notifica				Partita		1248023		Mod.58	
Annotazioni				classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)					

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	S.U	Foglio	Part	Sub	Z. C.	Cat.	Cl.	Cons.	Superficie catastale	Rendita	
1		70	858	9	2	A/3	2	3 Vani	Euro 402,84 L. 780.000	Variazione del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario	
Indirizzo:				VIA DOMODOSSOLA n.36 Piano 4							
Notifica				Partita		44236		Mod.58			

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	S.U	Foglio	Part	Sub	Z. C.	Cat.	Cl.	Cons.	Superficie catastale	Rendita	
1		70	858	9	2	A/3	2	3 Vani		L. 1.128	Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo:				VIA DOMODOSSOLA n.36 Piano 4							
Notifica				Partita		44236		Mod.58			

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 19/12/2000

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	BBBBBBBBBBBBBB nato a Portigliola (RC) il 24/04/1948		BBBBBBBBBBBBBBBBBB	Proprietà 1/1 fino al 07/10/2013
DATI DERIVANTI DA		Atto del 19/12/2000 Pubblico Ufficiale ----- Sede: Torino (TO) Repertorio n. --- - COMPRAVENDITA Trascrizione n.----.1/2001 reparto PI di Torino 1 in atti dal 18/01/2001		

Situazione degli intestati dal 12/01/1988

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	EEEEEEEEEEEEEEEE nato a Torino (TO) il 24/11/1945		EEEEEEEEEEEEEEEE	Proprietà fino al 19/12/2000
DATI DERIVANTI DA		Denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 12/01/1988 - US Sede Torino (TO) Registrazione Volume ---- n.-- registrato in data 03/05/1988 - Voltura n.-----/1988 in atti dal 16/12/1988		

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

1	GGGGGGGGGGGGGG nato a Torino (TO) 08/05/1909	GGGGGGGGGGGGGG	fino al 12/01/1988
---	--	----------------	--------------------

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.

Titolarità degli enti immobiliari pignorati

Alla data della trascrizione del pignoramento (28/03/2025) entrambi i beni erano di proprietà del signorBBBBBBBBBBBBBB nato a Portigliola (RC) il 24/04/1948, C.F. BBBBBBBBBBBBBBBB, proprietario dell'intera quota. Il signorBBBBBBBBBBBBBB è deceduto a Portigliola (RC) il 10/09/2021 ed è stato nominato in data 11/07/2023, quale curatore dell'eredità giacente dismessa del *de cuius*, l'Avv. CCCCCCCCCCCCCC, C.F. CCCCCCCCCCCCCC, che accettava l'incarico in data 12/07/2023 **(All.ti D, F, G)**.

Provenienza e Cronistoria Ventennale (dal 28/03/2025 al 28/03/2005) e primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al ventennio dalla data di trascrizione del pignoramento
(All.ti D, F, G)

- **In data 19/12/2000** con atto di compravendita a rogito Dott. -----, Notaio in Torino (TO), repertorio n.-----, raccolta n.-----, trascritto il giorno 17/01/2001 presso l'Ufficio Provinciale dell'Agenzia delle Entrate di Torino, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1, Registro Generale n.-----, Registro Particolare n.-----, il signorBBBBBBBBBBBBBB nato a Portigliola (RC) il 24/04/1948, C.F. BBBBBBBBBBBBBBBB ha acquistato per l'intera quota entrambi gli immobili pignorati (alloggio con cantina di pertinenza sito nel Comune di Torino al 3° piano del fabbricato di via Domodossola n.36, attualmente distinto al catasto fabbricati del Comune di Torino al Foglio 1173, particella n.460, sub 8 (ex Foglio 70, particella n.858, sub. 8), ed alloggio con cantina di pertinenza sito nel Comune di Torino al 4° piano del fabbricato di via Domodossola n.36, distinto al catasto fabbricati del Comune di Torino al Foglio 1173, particella n.460, sub 9 (ex Foglio 70, particella n.858, sub. 9) dal signor EEEEEEEEEEEEEEEE nato a Torino (TO) il 24/11/1945, C.F. EEEEEEEEEEEEEEEE, proprietario per l'intera quota di entrambi gli immobili, ereditati dai genitori deceduti.

Questo è il primo atto di acquisto anteriore al ventennio dalla data di trascrizione del pignoramento.

3) Descriva i beni pignorati, anche mediante planimetrie e fotografie

Descrizione degli immobili (caratteristiche generali, costruttive e finiture)

ALLOGGIO SITO AL PIANO 3° di VIA DOMODOSSOLA n.36 – TORINO – Foglio 1173 Particella 460, SUB 8 (All.to E – Tav.1)

L'unità immobiliare di proprietà del signor BBBBBBBBBBBBBB, collocata al terzo piano (4° f.t.) del fabbricato con accesso dal civico n.36 di via Domodossola e individuata al N.C.E.U. del comune di Torino al Foglio 1173, Particella 460, SUB 8, è un bilocale con angolo cottura e bagno, con superficie utile netta (S.U.) di mq 41,20 e superficie interna lorda (S.I.L.) di mq 50. L'alloggio, individuato con l'interno n.7, e distinto nella pianta del piano terzo allegata al regolamento condominiale con la dizione "lotto VI", con i numeri dei vani 23, 24, 25 e 26, è dotato di cantina pertinenziale individuata col n.3, collocata al piano sotterraneo, di superficie utile (S.U.) pari a mq 9,00 e superficie interna lorda (S.I.L.) di mq 10,00. L'immobile ha doppio affaccio di cui uno orientato ad ovest su via Domodossola, l'altro orientato ad est sul cortile interno dell'edificio verso il basso fabbricato destinato ad autorimesse. L'alloggio è articolato in un ingresso/disimpegno con angolo cottura, un soggiorno, una camera da letto, un servizio igienico, due balconi. L'altezza interna netta dei vani dell'unità immobiliare è di m 3,00; il vano cantina ha un'altezza di m 2,70. Gli infissi esterni sono in legno con vetro semplice; gli infissi interni sono in legno tamburato con battente opaco.

Nell'Allegato E sono presenti le planimetrie dell'abitazione e della cantina, redatte in opportuna scala per rendere visibile la consistenza dell'immobile, riportando le dimensioni e la denominazione dei locali così come descritti di seguito **(All.to E – Tav.1, Tav.3)**.

INGRESSO/DISIMPEGNO CON ANGOLO COTTURA – L'alloggio di proprietà del signor BBBBBBBBBBBBBB, collocato al 3° piano del fabbricato con ingresso dal civico n.36 di via Domodossola, si raggiunge dall'androne percorrendo sei rampe della scala interna. Il fabbricato, come già detto, è privo di ascensore. La porta di ingresso dell'immobile oggetto della procedura è contraddistinta dal n.7. Dalla porta principale si entra nell'ingresso/disimpegno dove è collocato l'angolo cottura ottenuto abbattendo un tramezzo che separava il disimpegno dal cucinino a cui si accedeva dal soggiorno. Questo primo ambiente ha una superficie utile di mq 9,20; su questo vano affacciano il soggiorno, il bagno e la camera da letto. Il pavimento dell'ingresso è in piastrelle quadrate di graniglia (cm 20x20) con fascia decorativa lungo il perimetro; le pareti sono intonacate e tinteggiate di

colore albicocca. La parete che separa l'angolo cottura dal soggiorno presenta una sorta di passavivande che termina nella parte alta con un arco poligonale realizzato con mattoni tinteggiati di bianco. Su questa stessa parete c'è un'altra apertura, priva di porta, che permette di entrare nel vano soggiorno, anch'essa sormontata da un arco poligonale realizzato con mattoni tinteggiati di bianco. Il pavimento dell'angolo cottura ha piastrelle quadrate (cm 30x30) di colore beige, mentre le pareti sono rivestite con piastrelle rettangolari (cm 20x25) di colore rosa chiaro con venature **(All.to C - foto 13, 14, 15, 16)**.

SOGGIORNO – L'ambiente adibito a soggiorno ha una pianta rettangolare e una superficie utile di mq 10,00; è dotato di una portafinestra in legno con vetro singolo a due battenti che immette sul balcone 2 orientato a est sul cortile interno. Il pavimento del soggiorno è in piastrelle quadrate di graniglia (cm 20x20) con fascia decorativa lungo il perimetro; le pareti sono intonacate e tinteggiate di colore albicocca **(All.to C - foto 16, 17)**.

LETTO – La camera da letto ha superficie di mq 18,00; è dotata di una portafinestra a due battenti in legno con vetro semplice che permette di accedere al balcone 1 orientato a ovest che prospetta su via Domodossola. Anche in questa stanza il pavimento è in piastrelle quadrate di graniglia (cm 20x20) con motivo a scacchiera in diagonale e fascia decorativa lungo il perimetro; le pareti sono intonacate e tinteggiate di colore albicocca **(All.to C - foto 18, 19)**.

WC – Sul disimpegno con angolo cottura affaccia la porta del locale igienico. Il vano ha forma rettangolare e superficie pari a mq 4,00. È munito di lavabo, tazza, bidet, vasca. Il pavimento è in piastrelle rettangolari (cm 25x33) di colore azzurro; le pareti sono rivestite con piastrelle fino all'altezza di 2 m con sei file di colore azzurro chiaro, seguite da una fascia di piastrelle di colore azzurro più scuro e da un'ultima fascia di piastrelle di nuovo di colore azzurro chiaro; la parte al di sopra del rivestimento è tinteggiata di colore albicocca. Il bagno riceve luce e aria grazie ad un finestrino che affaccia sul balcone 2 verso il cortile del fabbricato. Gli apparecchi igienici sono in pessime condizioni; sul soffitto e su parte della parete che confina con il vano scala sono presenti macchie di umidità e distacchi di intonaco **(All.to C - foto 20, 21, 22)**.

BALCONE 1 – Dalla stanza da letto si accede al balcone 1 che affaccia su via Domodossola. Il balcone ha una forma rettangolare e sviluppa una superficie di mq 2,20. Il pavimento è in piastrelle quadrate (cm 30x30) di color beige; le pareti del paramento esterno sono realizzate in laterizi; la balaustra è in muratura con elementi lineari di colore grigio **(All.to C - foto 23)**.

BALCONE 2 – Dal soggiorno si accede al balcone 2 che affaccia sul cortile interno. Questo ha forma rettangolare con uno spigolo stondato e sviluppa una superficie pari a mq 4,50. Il pavimento è in piastrelle quadrate (cm 30x30) di colore grigio; le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate di colore grigio chiaro; anche su questo balcone la balaustra è in muratura con elementi lineari tinteggiati di colore grigio. A momento del sopralluogo il balcone era pieno di escrementi di uccelli (**All.to C - foto 24**).

PIANO SOTTERRANEO CANTINA N.3 (All.to E – Tav.3)

CANTINA – Dal piano terra mediante una rampa della scala condominiale si raggiunge il piano sotterraneo destinato alle cantine di pertinenza delle unità immobiliari dell'edificio. Al piano sotterraneo, in fondo a destra, lungo il corridoio comune, è collocata la porta che immette alla cantina di pertinenza dell'alloggio al sub 8 del 3° piano. Il locale è individuato col n.3; ha una pianta rettangolare, una superficie utile netta (S. U.) di mq 9 ed una superficie interna lorda (S.I.L.) di mq 10,00. Il pavimento è in battuto di cemento; le pareti sono in laterizi. Il vano cantina ha un'altezza di m 2,70 ed è aerato da una bocca di lupo (**All.to C - foto 25, 26, 27, 28, 29, 30**).

IMPIANTI – Poiché l'abitazione è abbandonata da anni, tutti gli impianti versano in pessime condizioni e sono da rifare completamente.

STATO DI CONSERVAZIONE – Come si evince dalla descrizione e dalle fotografie lo stato dell'immobile è scadente e l'abitazione richiede una totale ristrutturazione interna.

Superficie commerciale alloggio al 3° piano (SUB 8)

La superficie commerciale dell'alloggio è di **mq 55** in quanto alla superficie interna lorda dell'alloggio S.I.L. = mq 50 va aggiunta la superficie non residenziale omogenizzata, costituita dalla somma della superficie della cantina di pertinenza non comunicante con l'abitazione (calcolata al 25%), e quella dei due balconi comunicanti con l'abitazione (calcolata al 30%) per un totale di mq 5,40.

TABELLA RIASSUNTIVA – CALCOLO SUPERFICI DELL'ALLOGGIO AL 3° PIANO (SUB 8)					
LOCALI	Sup. Utile (S.U.)	Sup. Interna Lorda (S.I.L.)	Sup. non Residenziale (S.N.R.)	Coefficienti di ragguaglio	SNR omogeneizzata
	mq	mq	mq	%	mq
INGR./DISIMP. con ANGOLO COTTURA	9,20	50,00			
SOGGIORNO	10,00				
LETTO	18,00				
WC	4,00				
BALCONE 1 (comunicante con l'abitazione)	2,20		2,20	30%	0,66
BALCONE 2 (comunicante con l'abitazione)	4,50		4,50	30%	1,35
CANTINA n.3 (non comunicante con l'abitazione)	9,00	10,00	10,00	25%	2,50
TOT. SUP. UTILE ALLOGGIO	41,20				
TOT. SUP. INTERNA LORDA ALLOGGIO			50,00		
TOT. SUP. NON RESIDENZ. OMOGENEIZZATA			4,51		
TOT. SUP. COMMERCIALE ALLOGGIO CON PERTINENZE			55,00 (con arrotondamento)		

Per il calcolo delle superfici commerciali e ragguagliate, si fa riferimento all'allegato C relativo ai Criteri Generali delle Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle u.i.u. a destinazione ordinaria (tipologia R - P - T) del "Regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo delle unità immobiliari e dei relativi criteri" di cui al D.P.R. del 23.03.98 n.138 pubblicato sulla G.U. n.108 del 12.05.98.

ALLOGGIO SITO AL PIANO 4° di VIA DOMODOSSOLA n.36 – TORINO – Foglio 1173 Particella 460, SUB 9 (All.to E – Tav.2)

L'altra unità immobiliare pignorata, sempre di proprietà del signor BBBBBBBBBBBBBB, collocata sulla stessa verticale dell'alloggio del 3° piano, al quarto piano (5° f.t.) del fabbricato con accesso dal civico n.36 di via Domodossola e individuata al N.C.E.U. del comune di Torino al Foglio 1173, Particella 460, SUB 9, è un bilocale con servizio, con superficie utile netta (S.U.) di mq 41 e superficie interna lorda (S.I.L.) di mq 50. L'alloggio, individuato con l'interno n.9 e distinto nella pianta del piano quarto allegata al regolamento condominiale con la dizione "lotto VIII", con i numeri dei vani 32, 33, 34 e 35, è dotato di

cantina pertinenziale, collocata al piano sotterraneo, individuata col n.7 con superficie utile (S.U.) pari a mq 8,50 e superficie interna lorda (S.I.L.) di mq 9,40. L'immobile ha doppio affaccio di cui uno orientato ad ovest su via Domodossola, l'altro ad est sul cortile interno dell'edificio ed è articolato in un ingresso/disimpegno, un soggiorno, un cucinino comunicante col soggiorno, una camera da letto, un servizio igienico, due balconi. L'altezza interna netta dei vani dell'unità immobiliare è di m 3,00; il vano cantina ha un'altezza di m 2,70. Gli infissi esterni sono in legno con vetro semplice; gli infissi interni sono in legno tamburato con in basso un pannello opaco seguito da quattro specchiature in vetro martellato.

Nell'Allegato **E** sono presenti le planimetrie dell'abitazione e della cantina, redatte in opportuna scala per rendere visibile la consistenza dell'immobile, riportando le dimensioni e la denominazione dei locali così come descritti di seguito (**All.to E – Tav.2, Tav.3**).

INGRESSO/DISIMPEGNO – L' alloggio di proprietà del signor BBBBBBBBBBBBBB collocato al 4° piano del fabbricato con ingresso dal civico n.36 di via Domodossola si raggiunge dall'androne percorrendo otto rampe della scala interna perché il fabbricato non è munito di ascensore. La porta di ingresso dell'immobile oggetto del pignoramento è distinta dal n.9. Dalla porta principale si entra nell'ingresso/disimpegno che ha una superficie utile di mq 5,00 e su cui affacciano le porte del soggiorno, della camera da letto e del bagno. Il pavimento dell'ingresso è in piastrelle quadrate di graniglia (cm 20x20) con fascia decorativa lungo il perimetro; le pareti sono intonacate e tinteggiate di colore albicocca (**All.to C - foto 31, 32**).

SOGGIORNO – Tramite una porta si entra dal disimpegno nel soggiorno. Questo ambiente ha una pianta rettangolare e una superficie utile pari a mq 10,00; il vano è dotato di una portafinestra in legno con vetro singolo a due battenti che immette sul balcone 2 orientato a est sul cortile interno. Il pavimento del soggiorno è in piastrelle quadrate di graniglia (cm 20x20) con fascia con motivo decorativo lungo il perimetro; le pareti sono intonacate e tinteggiate di colore albicocca. Sul soggiorno affaccia il cucinino a vista (**All.to C – foto 33, 34**).

CUCININO – Dal soggiorno si accede al cucinino direttamente tramite un'apertura ad arco priva di infisso. La superficie utile del cucinino è di mq 4,00; il pavimento è realizzato con le stesse piastrelle in graniglia (cm 20x20) del soggiorno, di colore ocra; il rivestimento della zona cottura è realizzato con piastrelle rettangolari (cm 20x25) di colore azzurro chiaro con striature ad effetto marmo seguite da intonaco tinteggiato di bianco (**All.to C – foto 34, 35**).

LETTO – La camera da letto ha una superficie di mq 18,00; è dotata di una portafinestra a due battenti in legno con vetro semplice che permette di accedere al balcone 1 orientato a ovest che prospetta su via Domodossola. Il pavimento è in piastrelle quadrate di graniglia (cm 20x20) con motivo a scacchiera in diagonale e fascia decorativa lungo il perimetro; le pareti sono intonacate e tinteggiate di colore azzurro **(All.to C - foto 36, 37)**.

WC – Dal disimpegno si entra nel locale igienico. Il vano ha forma rettangolare e superficie pari a mq 4,00; è munito di lavabo, tazza, bidet, vasca, tutti in cattive condizioni. Il pavimento è in piastrelle quadrate (cm 20x20) di colore azzurro; le pareti sono rivestite con piastrelle fino all'altezza di 1,75 m, con sette file di colore azzurro chiaro, seguite da pareti intonacate e tinteggiate di bianco. Il bagno è dotato di un finestrino che affaccia sul balcone 2 verso il cortile del fabbricato. Da questo bagno nei mesi invernali si è verificata una grossa perdita che ha provocato macchie di umidità e distacchi dell'intonaco sia nel vano scala sia sul soffitto del bagno dell'alloggio pignorato del 3° piano **(All.to C - foto 38, 39)**.

BALCONE 1 – Dalla stanza da letto si accede al balcone 1 che affaccia su via Domodossola. Il balcone ha una forma rettangolare e sviluppa una superficie di mq 2,20. È analogo al corrispondente balcone del 3° piano: il pavimento è in piastrelle quadrate (cm 30x30) di color beige; le pareti esterne sono in laterizi; la balaustra è in muratura con elementi lineari di colore grigio **(All.to C - foto 1)**.

BALCONE 2 – Dal soggiorno si accede al balcone 2 che affaccia sul cortile interno. Questo ha forma rettangolare con uno spigolo arrotondato e ha una superficie di mq 4,50. Il pavimento è in piastrelle quadrate (cm 20x20) in parte di color beige e in parte di colore grigio chiaro; le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate di colore grigio chiaro; la balaustra è in muratura con elementi lineari di colore grigio. A momento del sopralluogo il balcone era pieno di escrementi di uccelli **(All.to C - foto 40, 41, 42)**.

PIANO SOTTERRANEO CANTINA N.7 (All.to E – Tav.3)

CANTINA – Dal piano terra, mediante una rampa della scala condominiale, si raggiunge il piano sotterraneo adibito a cantine. In fondo a sinistra, lungo il corridoio comune, è collocata la porta che immette alla cantina di pertinenza dell'alloggio al sub 9. Il locale è individuato col n.7 ed ha pianta pressoché rettangolare, superficie utile netta (S.U.) di mq 8,50 e superficie interna lorda (S.I.L.) di mq 9,40. Il pavimento è in battuto di cemento; le pareti sono in laterizi. Il vano cantina ha un'altezza di m 2,70 ed è aerato da una bocca di lupo **(All.to C - foto 43)**.

IMPIANTI – Poiché l'abitazione è abbandonata da anni, tutti gli impianti versano in pessime condizioni e sono da rifare completamente.

STATO DI CONSERVAZIONE – Come si evince dalla descrizione e dalle fotografie lo stato dell'immobile è scadente e l'alloggio richiede una totale ristrutturazione interna.

Superficie commerciale alloggio al 4° piano (SUB 9)

La superficie commerciale dell'alloggio è di **mq 54** in quanto alla superficie interna lorda dell'alloggio S.I.L. = mq 50 va aggiunta la superficie non residenziale omogeneizzata, costituita dalla somma della superficie della cantina di pertinenza non comunicante con l'abitazione (calcolata al 25%), e quella dei due balconi comunicanti con l'abitazione (calcolata al 30%) per un totale di mq 4,36.

TABELLA RIASSUNTIVA – CALCOLO SUPERFICI DELL'ALLOGGIO AL 4° PIANO (SUB 9)					
LOCALI	Sup. Utile (S.U.)	Sup. Interna Lorda (S.I.L.)	Sup. non Residenziale (S.N.R.)	Coefficienti di ragguaglio	SNR omogeneizzata
	mq	mq	mq	%	mq
INGRESSO/DISIMPEGNO	5,00	50,00			
SOGGIORNO	10,00				
CUCININO	4,00				
LETTO	18,00				
WC	4,00				
BALCONE 1 (comunicante con l'abitazione)	2,20		2,20	30%	0,66
BALCONE 2 (comunicante con l'abitazione)	4,50		4,50	30%	1,35
CANTINA n.3 (non comunicante con l'abitazione)	8,50	9,40	9,40	25%	2,35
TOT. SUP. UTILE ALLOGGIO	41,00				
TOT. SUP. INTERNA LORDA ALLOGGIO		50,00			
TOT. SUP. NON RESIDENZ. OMOGENEIZZATA		4,36			
TOT. SUP. COMMERCIALE ALLOGGIO CON PERTINENZE		54,00 (con arrotondamento)			

Per il calcolo delle superfici commerciali e ragguagliate, si fa riferimento all'allegato C relativo ai Criteri Generali delle Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle u.i.u. a destinazione ordinaria (tipologia R - P - T) del "Regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo delle unità immobiliari e dei relativi criteri" di cui al D.P.R. del 23.03.98 n.138 pubblicato sulla G.U. n.108 del 12.05.98.

4) Accerti lo stato di possesso dei beni ai sensi dell'art.173 bis 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.

Gli immobili oggetto di stima (i due alloggi con relative cantine pertinenziali, l'uno situato al terzo piano, l'altro al quarto piano dell'edificio con ingresso dal civico n.36 di via Domodossola a Torino) sono di proprietà al 100% del signor BBBBBBBBBBBBBB, nato a Portigliola (RC) il 24/04/1948, C.F. BBBBBBBBBBBBBBBB (**All.ti D, F, G**). A seguito del decesso del proprietario, è stato nominato quale curatore dell'eredità giacente l'Avv. CCCCCCCCCCCCCC, C.F. CCCCCCCCCCCCCC, con studio in via ALVARO Corrado, a Marina di Gioiosa Ionica (RC),

Al momento del sopralluogo entrambi gli immobili erano disabitati e privi di arredi.

La sottoscritta ha svolto comunque le dovute interrogazioni presso l'Agenzia delle Entrate di Torino per verificare la registrazione di eventuali contratti di locazione/comodato a nome dell'esecutato in qualità di locatore. Come da comunicazione via PEC del giorno 11/06/2025 da parte dell'Ufficio Territoriale di Torino 1 dell'Agenzia delle Entrate, non risultano contratti di locazione o di comodato registrati aventi come dante causa l'esecutato riferiti all'immobile pignorato (**All.to I**).

5) Indichi l'esistenza delle formalità, dei vincoli, degli oneri e dei pesi di cui ai n. 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.

Formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili

Le ispezioni effettuate presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1, effettuate sia sui singoli immobili sia a nome del proprietario, hanno evidenziato che su entrambi gli immobili oggetto di stima, alla data di trascrizione del pignoramento (28/03/2025) sussistevano le seguenti formalità pregiudizievoli, da cancellare totalmente con il decreto di trasferimento **(All.to F)**:

ISCRIZIONI

- **Ipoteca legale derivante da cartella esattoriale** del 13/04/2015, repertorio n.131562/11015, di DDDDDDDDDDDDDDDDDDD, iscritta in data 14/04/2015 presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1, Registro Generale ----, Registro Particolare ---- (capitale euro 5.300.591,61 – totale euro 10.601.183,22),

a favore di

DDDDDDDDDDDDDDDDDDDD, con sede a Milano (MI) e
domicilio ipotecario eletto a Torino in via Santa Maria n.9,

C.F. DDDDDDDDDDDDDDDDDDD,

per la quota pari a 1/1 sui due immobili di via Domodossola n.36

ed anche

per la quota pari a 1/2 sull'immobile di via SANSOVINO Andrea n.143

contro

BBBBBBBBBBBBBB nato a Portigliola (RC) il 24/04/1948,

C.F. BBBBBBBBBBBBBBBBBB,

per la quota pari a 1/1 sui due immobili di via Domodossola n.36

ed anche

per la quota pari a 1/2 sull'immobile di via SANSOVINO Andrea n.143.

L'immobile di via SANSOVINO n.143, identificato al catasto fabbricati del Comune di Torino al Foglio 1062, particella 56, subalterno 7, è stato venduto e trasferito alla signora -----, nata a Torino (TO) il giorno 08/09/1954, C.F. -----, per diritto di proprietà pari a 1/2, con decreto del Tribunale di Torino del 16/12/2020, repertorio n.--/2017, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 il 22/02/2021 al Registro Generale ----, e al Registro Particolare ----.



- **Pignoramento esattoriale** del 14/06/2016, rep. n.8150/110, di
DDDDDDDDDDDDDDDDDDDD, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità
Immobiliare di Torino 1, in data 21/06/2016/, Registro Generale n.23127, Registro
Particolare n.16497,

a favore di

DDDDDDDDDDDDDDDDDDDD, con sede a Torino,

C.F. DDDDDDDDDDDDDDDDDDD,

per la quota pari a 1/1 sui due immobili di via Domodossola n.36

ed anche

per la quota pari a 1/2 sull'immobile di via SANSOVINO Andrea n.143

contro

BBBBBBBBBBBBBB nato a Portigliola (RC) il 24/04/1948,

C.F. BBBBBBBBBBBBBBBBBB,

per la quota pari a 1/1 sui due immobili di via Domodossola n.36

ed anche

per la quota pari a 1/2 sull'immobile di via SANSOVINO Andrea n.143.

Per l'immobile di via SANSOVINO n.143, identificato al catasto fabbricati del Comune di
Torino al Foglio 1062, particella 56, subalterno 7, vale quanto detto sopra.

Sebbene il Giudice dell'esecuzione N.R.G.E. --/2017 avesse ordinato la cancellazione della
trascrizione del pignoramento del 21/06/2016, nessuno ha provveduto alla sua
cancellazione.

- **Pignoramento immobiliare** del giorno 27/02/2025, rep. n.4620, del Tribunale di Torino,
trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1, in
data 28/03/2025, Registro Generale n.12852, Registro Particolare n.9700,

a favore di

AAAAAAAAAAAAAAAAAAAA – TORINO (TO)

C.F. AAAAAAAAAAAAAAAAAA,

per la quota pari a 1/1 su entrambi gli immobili di via Domodossola n.36, di
proprietà del signor BBBBBBBBBBBBBB,

contro

BBBBBBBBBBBBBB nato a Portigliola (RC) il 24/04/1948,
C.F. BBBBBBBBBBBBBBBBBB,
proprietario dell'intera quota dei due immobili suddetti.

La cancellazione totale di tali formalità sarà effettuata a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario. Sono state fornite dall'Agenzia delle Entrate le cifre relative alle spese fisse per le cancellazioni delle formalità sopra indicate:

- per ogni ipoteca legale l'imposta di registro è pari allo 0,5% dell'importo dell'ipoteca e non può essere in alcun caso inferiore ai 200 euro; occorre aggiungere anche la tassa ipotecaria, pari a 35 euro, e l'imposta di bollo, pari a 59 euro;
- per il pignoramento euro 294,00.

La sottoscritta ha inserito nell'Allegato F anche le formalità già cancellate che aveva richiesto durante le indagini.

- **n.4 e 5 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.**

Regolamento di condominio

Lo stabile sito nel Comune di Torino in via Domodossola n.36 è dotato di regolamento condominiale depositato con atto a rogito Notaio Dott. ----- in data 16/12/1950, registrato a Torino il giorno 05/01/1951 al n.----- **(All.to H)**.

Il regolamento condominiale, fornito dall'amministratore, non prevede vincoli di destinazione particolari o limitazioni all'utilizzo dell'immobile pignorato.

- **n.8 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.**

Le interrogazioni svolte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Torino hanno evidenziato che il mappale in oggetto non è gravato da usi civici.



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

L'amministrazione del fabbricato è affidata allo Studio ----- s.a.s. del Dott. -----, sito in Torino in via FABRIZI Nicola n.116.

Come comunicato dall'amministratore con e-mail alla data del 6 giugno 2025, l'esecutato aveva un saldo negativo complessivo relativo alla gestione delle spese ordinarie e di riscaldamento pari ad euro 37.241,62 **(All.to L)**.

Non sono emersi ulteriori procedimenti giudiziari che interessano il bene pignorato.

7) Indichi le pratiche edilizie relative all'immobile e quale sia la situazione urbanistica dello stesso.

Pratiche edilizie

La sottoscritta ha svolto le necessarie indagini presso il Comune di Torino. Sono state reperite e richieste le seguenti pratiche edilizie reperite mediante il sistema EdificaTO e mediante la richiesta e consultazione presso l'Archivio Storico del Comune di Torino sito in via Barbaroux n.32:

- **Permesso di costruire n.627 del 31/12/1938, Prot. n.1938_1_10499** – In data 31/12/1938 è stato rilasciato ai fratelli ----- e ----- il permesso di costruire n.627 con il quale è stata autorizzata la costruzione su di un terreno di loro proprietà di una casa per civile abitazione a 5 piani fuori terra, piano cantinato e piano sottotetto, con basso fabbricato da destinare ad autorimesse, su progetto a firma dell'Ing. ----- **(All.to M1)**.
- **Permesso di costruire n.1480 del 28/08/1939, Prot. n.323 del 25/05/1939 e permesso n.950 del 25/08/1948 prot. n.1948_1_60079 del 05/05/1948** – Si tratta di varianti relative al basso fabbricato. La pratica con n.323 è stata consultata presso l'Archivio Storico del Comune di Torino **(All.to M2)**.
- **Abitabilità n.484 del 23/10/1939, Prot. n.40/1939** - In data 23/10/1939 è stata rilasciata ai fratelli ----- e ----- l'abitabilità del fabbricato a 5 piani fuori terra sito a Torino in via Domodossola n.36 **(All.to M3)**.

Situazione urbanistica

La sottoscritta ha richiesto al Dipartimento Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Torino il Certificato di Destinazione Urbanistica per l'edificio in cui sono collocati i due immobili oggetto della procedura, individuato al catasto terreni al Foglio 1173, Particella 460 (**All.to N - CDU**).

Dal documento, rilasciato in data 12/06/2025, risulta quanto segue:

- P.R.G. e vincoli -

Dall'analisi del Nuovo Piano Regolatore Generale della città di Torino approvato con D.G.R. n.3-45091 del 21/04/1995, vigente dal 24/05/1995, e dalla documentazione pubblicata sull'applicativo Gestione Varianti alla data del 09/06/2025, l'edificio sito a Torino, in via Domodossola n.36, individuato al catasto terreni al Foglio 1173, Particella 460, ricade in:

- 1) - Zona normativa: Zona urbana consolidata residenziale mista (art. 12 N.U.E.A. tavola normativa n.3);
 - Area Normativa: Misto M1 (art. 8 N.U.E.A.);
 - Indice di edificabilità fondiario: 1,35 mq SLP/mq SF.
- 2) Su tutto il territorio comunale si applicano le "Norme geologiche generali di tutela, P.A.I. e vincolo idrogeologico" contenute nell'allegato B alle N.U.E.A. approvate con la variante strutturale n.100 al P.R.G.C. Le disposizioni del citato allegato B introducono limitazioni e prescrizioni con riferimento alle classi di utilizzazione urbanistica individuate sul territorio e, in caso di eventuale conflitto, prevalgono sulle prescrizioni delle singole zone e aree normative (comma 6 punto 1 allegato B alle N.U.E.A.);
- 3) Dalla lettura della tavola "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica" (Allegati tecnici P.R.G.C. Tavola 3 - scala 1:5.000), approvata con la variante strutturale n.100 al P.R.G.C., risulta essere inserito nella classe di utilizzazione I (P) (comma 2 punto 2.1.1 e commi 2-3 punto 2.1.2 dell'allegato B alle N.U.E.A.);
- 4) Dalla lettura della tavola "Ambiti di Insediamento Commerciale" (Allegati tecnici P.R.G.C. Tavola 17 - scala 1:5.000), allegata alla variante parziale n.160 al P.R.G.C., l'edificio risulta essere:
 - compreso nella sezione di censimento n.1347;
 - compreso nel limite del "SISTEMA COMMERCIALE PARELLA";
 - ricadente nella seguente sezione di "ADDENSAMENTO COMMERCIALE":
ADDENSAMENTO A4.

8) Verifichi la regolarità edilizia ed 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.

Conformità/Difformità urbanistica e catastale

Come si rileva dalla restituzione planimetrica del rilievo dei due immobili pignorati (**All.to E - TAV.1, TAV.2**), dalla descrizione e dalla documentazione fotografica (**All.to C**), la distribuzione interna dell'alloggio situato al 4° piano non presenta modifiche rispetto alla distribuzione autorizzata ed anche la planimetria catastale rispecchia la situazione rilevata durante il sopralluogo.

Invece, la distribuzione interna dell'alloggio situato al 3° piano è stata modificata rispetto a quella originaria e quindi non risulta conforme né alla pratica edilizia del 1938 né alla planimetria catastale. Infatti, il soggiorno è stato ampliato eliminando una parete e spostando l'angolo cottura nel disimpegno (**All.to E - TAV.1**). Per sanare questa difformità occorrerà denunciare i lavori presentando una C.I.L.A. postuma allo Sportello Edilizia e Urbanistica dell'Ufficio Tecnico del Comune di Torino che dovrà comprendere la relazione asseverata da parte di un tecnico, comprensiva dei disegni dello stato precedente e dello stato di progetto. Il costo per sanare la difformità indicata, comprensivo della sanzione pecuniaria, del costo per le pratiche edilizie, della segnalazione certificata di agibilità, della variazione catastale, della parcella del tecnico, può essere stimato intorno ai 2.000,00 euro.

Gli oneri per aggiornare la planimetria catastale andranno a carico dell'aggiudicatario.

Inoltre, la sottoscritta ha riscontrato che nella planimetria originaria del progetto i balconi dei vari piani che prospettano sul cortile avrebbero dovuto avere una forma rettangolare mentre ora risultano avere il lato verso il vano scala stondato. Probabilmente sono state apportate delle varianti in corso d'opera che però non sono state reperite.

Attestato di Prestazione Energetica

Attraverso le interrogazioni rivolte al S.I.P.E.E. sono stati ritrovate le seguenti attestazioni di prestazione energetica:

1) per l'immobile sito nel comune di Torino (TO), al 3° piano dell'edificio con ingresso dal civico n.36 di via Domodossola, identificato al catasto fabbricati del Comune di Torino al Foglio 1173, particella n.460, sub 8, è stato reperito l'Attestato di Prestazione Energetica

n.----- del 18/02/2016, a firma del certificatore -----, valido fino al 18/02/2026. L'immobile ricade in classe energetica "F" **(All.to P1)**.

2) Per l'immobile sito nel comune di Torino (TO), al 4° piano dell'edificio con ingresso dal civico n.36 di via Domodossola, identificato al catasto fabbricati del Comune di Torino al Foglio 1173, particella n.460, sub 9, l'Attestato di Prestazione Energetica n.-----del 18/02/2016, a firma del certificatore -----, è stato invalidato e annullato. Pertanto si dovrà provvedere a far redigere da un professionista abilitato tale attestazione, il cui costo può variare dai 150 ai 250 euro **(All.to P2)**.

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

Scelta dei criteri di stima¹

La determinazione del valore dei due alloggi da stimare è stata ottenuta elaborando una stima sintetica per confronto (V_{m_1}) a cui è stata associata una stima analitica (V_{m_2}) secondo il criterio del valore di capitalizzazione per poter meglio identificare il giusto valore attuale di mercato del bene in esame.

I due alloggi oggetto della presente procedura, entrambi di proprietà del signor BBBBBBBBBBBB, si trovano sulla stessa verticale, uno al 3° piano, l'altro al 4° piano; sono simili ma presentano in realtà una lieve differenza nella superficie commerciale. L'alloggio del 3° piano ha una superficie commerciale leggermente maggiore (mq 55), perchè la cantina è un po' più grande della cantina di pertinenza dell'alloggio del 4° piano; l'alloggio del 4° piano, poichè è collocato più in alto, quindi in posizione migliore, potrebbe avere un coefficiente più favorevole nella stima sintetico-comparativa; tuttavia, poichè il fabbricato non è dotato di ascensore, l'abitazione del 4° piano risulta in posizione più svantaggiata. Per questo motivo il coefficiente adottato per entrambi gli immobili risulta uguale.

Poichè è possibile ipotizzare la vendita dei due immobili separatamente o in un lotto unico, sono stati riportati i calcoli analitici per ciascun immobile in modo da ottenere il valore

¹ Realfonso A. *Teoria e metodo dell'estimo urbano*, NIS, Roma, 1994;
Forte F., De Rossi B. *Principi di economia e di estimo*, Etas, Milano, 1974;
Orefice M. *Estimo*, UTET, 1995.

di mercato di ciascun singolo bene, e poi è stata riportata la somma dei due valori per definirne il valore complessivo.

I calcoli analitici sviluppati sono i seguenti:

1° IMMOBILE: ALLOGGIO COLLOCATO AL 3° PIANO (SUB 8)
DI VIA DOMODOSSOLA N.36

Stima sintetico-comparativa (Vm1)

Valutazione in base al valore di mercato per confronto

Tra i diversi aspetti economici che possono essere valutati con i differenti criteri di stima suggeriti dalla dottrina estimativa per la ricerca del valore di un bene, si è ritenuto opportuno adottare, come quello più rispondente al caso in esame, il valore di mercato di beni analoghi, situati nella stessa zona e della stessa epoca di costruzione.

Come parametro tecnico è stata scelta la superficie commerciale, espressa in mq. Il valore di mercato è stato calcolato moltiplicando il costo unitario per i metri quadrati commerciali complessivi dell'immobile.

La sottoscritta ha eseguito un'indagine di mercato, attingendo informazioni dai dati ricavati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia dell'Entrate della provincia di Torino (O.M.I.), dall'Osservatorio immobiliare della città di Torino (O.I.C.T.), dai dati rilevati dal Borsino Immobiliare della provincia di Torino (**All.to. Q**), e dai dati rilevati dalle compravendite effettuate presso alcune agenzie immobiliari presenti in zona.

Le quotazioni immobiliari di riferimento per gli immobili (abitazioni di tipo civile con stato conservativo normale) inclusi in zona D24 per i dati O.M.I., quelle relative alle quotazioni dell'O.I.C.T., quelle relative del Borsino Immobiliare e quelle ricavate dalla consultazione delle agenzie immobiliari di zona, sono le seguenti:

- Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio: da 950 €/mq a 1.450 €/mq; valore medio: 1.200 €/mq (abitazioni di tipo economico);
- Osservatorio immobiliare della città di Torino (O.I.C.T.): valore medio 1.575 €/mq;
- Borsino Immobiliare: valore medio 1.290 €/mq.
- Agenzie del settore immobiliare: valore medio 1.700 €/mq.

Partendo dai valori sopra indicati, è stato preso in considerazione in origine il valore medio che è risultato pari a 1.440 €/mq per un'abitazione civile con uno stato di conservazione normale.

In seguito sono state esaminate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene in oggetto che influenzano il più probabile valore di mercato e che concorrono alla determinazione dei coefficienti di riduzione o di incremento su cui si basa la valutazione.

Si è tenuto conto delle seguenti caratteristiche proprie dell'immobile: la consistenza complessiva; la tipologia edilizia del fabbricato (tipologia in linea); la vetustà (edificio costruito alla fine degli anni '30); il piano (piano 3° senza ascensore); il grado delle finiture interne (scadenti); le condizioni di manutenzione (scadenti); le caratteristiche della dotazione di impianti (scadenti, da rifare totalmente adeguandole alle norme vigenti).

Sono state considerate le seguenti caratteristiche estrinseche: la localizzazione dell'immobile (zona periferica Parella-Aeronautica della città Torino); la rete viaria (buona); i collegamenti al centro di Torino e alle autostrade (buoni); la rete dei collegamenti pubblici (buona); la buona presenza di servizi (scuole, negozi, sportelli bancari, aree verdi, impianti sportivi).

L'analisi svolta ha permesso di determinare un coefficiente di riduzione unico pari a 0,80.

Pertanto, il calcolo relativo al primo procedimento di stima risulta il seguente:

Categoria di appartenenza del bene: ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO (cat. A/3).

Valore di mercato medio unitario al mq: 1.440 €/mq.

Superficie commerciale: mq 55.

Pertanto:

$Vm_1 = € (1.440 \times 55 \times 0,80) = € 63.360$.

$Vm_1 = € 63.360$ è il più probabile valore di mercato dell'alloggio pignorato del 3° piano in base al procedimento sintetico-comparativo.

Stima analitica di riscontro (Vm_2)

Valutazione in base al criterio del valore di capitalizzazione

La stima analitica del valore di mercato si risolve nella capitalizzazione ad un opportuno saggio dei redditi netti desumibili dall'immobile sulla base dell'ipotesi di un'equivalenza tra il valore di mercato di un bene economico e la somma della sua redditività ordinaria futura scontata all'attualità.

Dal reddito lordo annuo ordinario (RI) dell'immobile si determina il reddito netto (Rn), operando la detrazione di tutte le spese di gestione (S).

Successivamente si applica la seguente formula:

$$Vm_2 = \frac{R_n}{r}$$

in cui

RI = reddito lordo reale o presunto realizzabile dall'immobile;

S = spese annue medie;

Rn = reddito al netto delle spese annue medie;

r = tasso di capitalizzazione.

Tenuto conto dei valori medi di locazione secondo i dati O.M.I. (€ 5,64/mq), dei valori medi di locazione riportati dal Borsino Immobiliare (€ 5,85/mq) e del valore medio di affitto riferito dalle agenzie immobiliari di zona (€ 6,40/mq), è stato preso in considerazione in origine il valore medio che è risultato pari a 6 €/mq.

Il reddito mensile risulta pari a: € (6X55) = € 330 (reddito mensile con arrotondamento).

Il conseguente reddito lordo annuo risulta:

$$RI = € (330 \times 12) = € 3.960 \text{ (reddito lordo annuo arrotondato).}$$

Le spese e gli oneri imputabili al proprietario (spese per manutenzione straordinaria, aliquote per ammortamenti oneri fiscali) possono essere valutate intorno al 25% del reddito lordo:

$$S = (3.960 \times 0.25) = € 990.$$

Il reddito annuo netto da prendere come base per la capitalizzazione ammonta pertanto a:

$$R_n = 3.960 - 990 = € 2.970 \text{ (reddito netto annuale).}$$

Il saggio di capitalizzazione (r), tenuto conto delle caratteristiche della zona, si può assumere pari al 4,5%, per cui il probabile valore di mercato dell'immobile risulta:

$$Vm_2 = \frac{R_n}{r} = € (2.970 / 0.045) = € 66.000$$

$Vm_2 = € 66.000$ è il più probabile valore di mercato dell'alloggio pignorato del 3° piano in base al procedimento analitico basato sulla capitalizzazione dei redditi.

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO ATTUALE DEL BENE PIGNORATO

Individuati i due valori mediante i due procedimenti di stima, constatato che differiscono di una percentuale minima, si è determinato il più probabile valore di mercato dell'alloggio come media aritmetica tra i due valori trovati:

$$V_m = \frac{V_{m1}}{2} + \frac{V_{m2}}{2} = € \frac{(63.360 + 66.000)}{2} = € 64.680 = € 65.000 \text{ (con arrotondamento).}$$

Pertanto è possibile concludere che il **valore di mercato attuale** del bene pignorato del 3° piano (sub 8) di via Domodossola n.36 è pari a **euro 65.000** (diconsi euro settantacinquemila/00).

2° IMMOBILE ALLOGGIO COLLOCATO AL 4° PIANO (SUB 9)
DI VIA DOMODOSSOLA N.36

Stima sintetico-comparativa (Vm1)

Valutazione in base al valore di mercato per confronto

Tra i diversi aspetti economici che possono essere valutati con i differenti criteri di stima suggeriti dalla dottrina estimativa per la ricerca del valore di un bene, si è ritenuto opportuno adottare, come quello più rispondente al caso in esame, il valore di mercato di beni analoghi, situati nella stessa zona e della stessa epoca di costruzione.

Come parametro tecnico è stata scelta la superficie commerciale, espressa in mq. Il valore di mercato è stato calcolato moltiplicando il costo unitario per i metri quadrati commerciali complessivi dell'immobile.

La sottoscritta ha eseguito un'indagine di mercato, attingendo informazioni dai dati ricavati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia dell'Entrate della provincia di Torino (O.M.I.), dall'Osservatorio immobiliare della città di Torino (O.I.C.T.), dai dati rilevati dal Borsino Immobiliare della provincia di Torino (**All.to. Q**), e dai dati rilevati dalle compravendite effettuate presso alcune agenzie immobiliari presenti in zona.

Le quotazioni immobiliari di riferimento per gli immobili (abitazioni di tipo civile con stato conservativo normale) inclusi in zona D24 per i dati O.M.I., quelle relative alle quotazioni dell'O.I.C.T., quelle relative del Borsino Immobiliare e quelle ricavate dalla consultazione delle agenzie immobiliari di zona, sono le seguenti:

- Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio: da 950,00 €/mq a 1.450 €/mq; valore medio: 1.200 €/mq (abitazioni di tipo economico);
- Osservatorio immobiliare della città di Torino (O.I.C.T.): valore medio 1.575 €/mq;
- Borsino Immobiliare: valore medio 1.290 €/mq.

- Agenzie del settore immobiliare: valore medio 1.700 €/mq.

Partendo dai valori sopra indicati, è stato preso in considerazione in origine il valore medio che è risultato pari a 1.440 €/mq per un'abitazione civile con uno stato di conservazione normale.

In seguito sono state esaminate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene in oggetto che influenzano il più probabile valore di mercato e che concorrono alla determinazione dei coefficienti di riduzione o di incremento su cui si basa la valutazione.

Si è tenuto conto delle seguenti caratteristiche proprie dell'immobile: la consistenza complessiva; la tipologia edilizia del fabbricato (tipologia in linea); la vetustà (edificio costruito alla fine degli anni '30); il piano (piano 4° senza ascensore); il grado delle finiture interne (scadenti); le condizioni di manutenzione (scadenti); le caratteristiche della dotazione di impianti (scadenti, da rifare totalmente adeguandole alle norme vigenti).

Sono state considerate le seguenti caratteristiche estrinseche: la localizzazione dell'immobile (zona periferica Parella-Aeronautica della città Torino); la rete viaria (buona); i collegamenti al centro di Torino e alle autostrade (buoni); la rete dei collegamenti pubblici (buona); la buona presenza di servizi (scuole, negozi, sportelli bancari, aree verdi, impianti sportivi).

L'analisi svolta ha permesso di determinare un coefficiente di riduzione unico pari a 0,80.

Pertanto, il calcolo relativo al primo procedimento di stima risulta il seguente:

Categoria di appartenenza del bene: ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO (cat. A/3).

Valore di mercato medio unitario al mq: 1.440 €/mq.

Superficie commerciale: mq 54.

Pertanto:

$Vm_1 = € (1.440 \times 54 \times 0,80) = € 62.000$ (con arrotondamento).

$Vm_1 = € 62.000$ è il più probabile valore di mercato dell'alloggio pignorato del 4° piano in base al procedimento sintetico-comparativo.

Stima analitica di riscontro (Vm_2)

Valutazione in base al criterio del valore di capitalizzazione

La stima analitica del valore di mercato si risolve nella capitalizzazione ad un opportuno saggio dei redditi netti desumibili dall'immobile sulla base dell'ipotesi di un'equivalenza tra il

valore di mercato di un bene economico e la somma della sua redditività ordinaria futura scontata all'attualità.

Dal reddito lordo annuo ordinario (RI) dell'immobile si determina il reddito netto (Rn), operando la detrazione di tutte le spese di gestione (S).

Successivamente si applica la seguente formula:

$$Vm_2 = \frac{Rn}{r}$$

in cui

RI = reddito lordo reale o presunto realizzabile dall'immobile;

S = spese annue medie;

Rn = reddito al netto delle spese annue medie;

r = tasso di capitalizzazione.

Tenuto conto dei valori medi di locazione secondo i dati O.M.I. (€ 5,64/mq), dei valori medi di locazione riportati dal Borsino Immobiliare (€ 5,85/mq) e del valore medio di affitto riferito dalle agenzie immobiliari di zona (€ 6,40/mq), è stato preso in considerazione in origine il valore medio che è risultato pari a 6 €/mq.

Il reddito mensile risulta pari a: € (6X54) = € 324 (reddito mensile).

Il conseguente reddito lordo annuo risulta:

RI = € (324 X 12) = € 3.900,00 (reddito lordo annuo con arrotondamento).

Le spese e gli oneri imputabili al proprietario (spese per manutenzione straordinaria, aliquote per ammortamenti oneri fiscali) possono essere valutate intorno al 25% del reddito lordo:

S = (3.900 X 0.25) = € 975.

Il reddito annuo netto da prendere come base per la capitalizzazione ammonta pertanto a:

Rn = 3.900 – 975 = € 2.925 (reddito netto annuale).

Il saggio di capitalizzazione (r), tenuto conto delle caratteristiche della zona, si può assumere pari al 4,5%, per cui il probabile valore di mercato dell'immobile risulta:

$$Vm_2 = \frac{Rn}{r} = € (2.925 / 0.045) = € 65.000$$

Vm₂ = € 65.000,00 è il più probabile valore di mercato dell'alloggio del 4° piano in base al procedimento analitico basato sulla capitalizzazione dei redditi.

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO ATTUALE DEL BENE PIGNORATO

Individuati i due valori mediante i due procedimenti di stima, constatato che risultano molto simili, si è determinato il più probabile valore di mercato dell'alloggio come media aritmetica tra i due valori trovati:

$$V_m = \frac{V_{m_1} + V_{m_2}}{2} = \frac{\text{€ } 62.000 + 65.000}{2} = \text{€ } 63.500 = \text{€ } 64.000 \text{ (con arrotondamento).}$$

Pertanto è possibile concludere che il valore di mercato attuale del bene pignorato al 4° piano (sub 8) è pari a **euro 64.000** (diconsi euro settantaquattromila/00).

VALORE DI MERCATO ATTUALE DI CIASCUNO DEGLI IMMOBILI PIGNORATI E LORO VALORE COMPLESSIVO

I calcoli analitici hanno portato ai seguenti valori attuali di mercato:

- **euro 65.000** per il 1° immobile pignorato di proprietà dell'esecutato, sito in Torino al 3° piano dell'edificio con accesso dal civico n.36;
- **euro 64.000** per il 2° immobile pignorato di proprietà dell'esecutato, sito in Torino al 4° piano dell'edificio con accesso dal civico n.36.

Il valore di mercato complessivo attuale dei due beni staggiti è di **euro 129.000** (diconsi euro centoventinovemila/00).

10) Dica se sussistano i presupposti di applicabilità dell'art.1, commi 376, 377 e 378 L. 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.)

L'immobile oggetto di stima non è stato costruito in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata. Pertanto, non sussistono i presupposti di applicabilità dell'art.1, commi 376, 377 e 378 L. 178/2020 (legge di bilancio).

Conclusioni

Rassegno la presente relazione che si compone di n.42 pagine oltre allegati, e, ringraziando la S.V.I. per la fiducia accordatami, rimango a disposizione per qualsiasi chiarimento.

Elenco Allegati:

- A.** Verbale di sopralluogo.
- B.** Immagine satellitare.
- C.** Documentazione fotografica (file unico in pdf; le singole foto sono allegare anche in formato jpeg).
- D.** Documentazione catastale (estratto di mappa, visure storiche catastali, planimetrie catastali).
- E.** Rilievo dei due immobili (TAV.1, TAV.2, TAV.3).
- F.** Ispezioni ipotecarie.
- G.** Atto di compravendita del 19/12/2000 a rogito Dott. _____, repertorio n. _____, raccolta n. _____.
- H.** Regolamento di condominio.
- I.** Comunicazione Agenzia delle Entrate per eventuali fitti.
- L.** Oneri condominiali.
- M1. M2. M3.** Pratiche edilizie.
- N.** C.D.U. (Certificato di Destinazione Urbanistica).
- P1, P2.** APE (Attestati di Prestazione Energetica).
- Q.** Valori immobiliari.

Torino, 25/08/2025

In fede
Arch. Laura Scarcia