



TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROCEDIMENTO ESECUTIVO
n. 183/2025 R.G.E.



GIUDICE DELL'ESECUZIONE
Dott.ssa Ivana Peila



CREDITORE PROCEDENTE
Condominio corso Regina Margherita n. 160 - 162 Torino

DEBITORE ESECUTATO

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



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
del 10.04.2026



creata con Tribù Office 6



L'ESPERTO
Geometra Gian Carlo La Vigna



creditore procedente: Condominio corso Regina Margherita n. 160-162 Torino
debitore executato: -----

Pagina 1 di 12



GIURAMENTO

Con provvedimento del 14.07.2025 l'Ill.mo G.E. dott.ssa Maria Vittoria Chiavazza nominava lo scrivente Gian Carlo La Vigna, geometra libero professionista con studio a Torino in via Beggiamo n. 5, iscritto all'Albo Professionale del Collegio Geometri della Provincia di Torino con il n. 7267 e all'Albo CTU del Tribunale Ordinario di Torino con il n. 174, quale Esperto incaricato della descrizione e stima del bene pignorato. Lo scrivente prestava rituale giuramento con modalità telematiche, come da verbale depositato in data 24.09.2025. Nel provvedimento citato, il G.E. assegnava il quesito qui richiamato disponendo il deposito della relazione trenta giorni prima dell'udienza. In accoglimento dell'istanza di proroga formulata dallo scrivente per compiere ulteriori accertamenti nei pubblici uffici, l'udienza di comparizione delle parti, inizialmente fissata al 15.01.2026, è stata differita dal nuovo giudice dell'esecuzione, dott.ssa Ivana Peila, al 12.05.2026 - ore 15:30.

OPERAZIONI PERITALI

Successivamente al conferimento dell'incarico, lo scrivente ha acquisito i documenti necessari per l'espletamento del mandato, effettuando accertamenti al catasto dei fabbricati, l'archivio edilizio, le conservatorie dei registri immobiliari di Torino 1 e 3, l'agenzia delle entrate di Torino 4, lo studio dell'amministratore protempore, nonché attraverso rilievi diretti sul luogo. In data 22.09.2025 è stato eseguito il sopralluogo interno al bene pignorato, avvenuto senza necessità di accesso forzoso; alle operazioni erano presenti il Custode Giudiziario e il soggetto terzo detentore delle chiavi in luogo dell'esecutato, quando quest'ultimo è fuori sede all'estero. In tale occasione si è proceduto ai rilievi grafici e fotografici dei locali costituenti la massa pignorata.

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

PREMESSE - PROBLEMATICHE RISCOTRATE

Inesistenza della cantina di pertinenza

Negli atti di provenienza visionati "notaio Luisa Quaglino Rinaudo del 04.04.1981" e "notaio Matilde Palea del 18.05.2001", qui allegati, il bene pignorato è indicato come "locale tramezzato", suddiviso internamente in due vani, avente "diritto alla relativa cantina", e più precisamente:

- nota di trascrizione atto di c/v rogito notaio Luisa Quaglino Rinaudo del 04.04.1981 (allegato 0):

Col citato atto la signora Restazzoni Giovanna
vendette al signor Lamorte Gerardo che acquistò, i
seguenti locali, ~~in corso Regina Margherita n. 160-162~~
nella casa in TORINO, corso Regina Margherita 162:
-al piano 1° (2° fuori terra) un locale tramezzato
distinto con i numeri 29 e 30 colorato in bleu nella
planimetria allegata all'atto Valente 28 novembre
1927 registrato a Torino il 2 dicembre 1927 al numero
4305, fra i confini: locali 31 e 32, cortile comune, locali
28 e 27 e via Gerdil;
-con diritto alla relativa cantina.

ipotecaria	11300
Bolle	300
Scrittura	

creditore procedente: Condominio corso Regina Margherita n. 160-162 Torino
debitore esecutato: -----

pertinenziale a favore dell'alloggio non sarebbe automatico: alla data odierna, così come anche in vigore nel 1939, la "pertinenza" è considerata come tale solo se inserita nella scheda dell'immobile principale con la specifica destinazione d'uso scritta "cantina";

- 7) agli atti del catasto fabbricati non risultano variazioni per abbinamento di cantine all'alloggio; inoltre, sebbene la planimetria del piano interrato allegata al regolamento di condominio sia chiara e inconfutabile, nessun titolo di provenienza chiarisce quale sia l'ubicazione del vano (piano cortile o interrato), né il relativo numero romano identificativo;
- 8) considerato il notevole lasso di tempo intercorso, è altresì ipotizzabile che il vano, se davvero esistente, sia stato modificato nello stato di fatto o persino usucapito da terzi.

Conclusioni dell'Esperto

Tutto ciò premesso, dall'esame analitico dei titoli di provenienza e delle risultanze dei pubblici uffici, lo scrivente esprime il seguente parere motivato:

- ✓ inesistenza del vincolo pertinenziale: non si rinviene alcun atto pubblico o elemento oggettivo idoneo a dimostrare la destinazione della cantina a servizio o ornamento dell'unità immobiliare principale staggita; il primo titolo di acquisto originario del 1927 escludeva espressamente il trasferimento di ulteriori locali accessori o pertinenze;
- ✓ assenza di continuità nelle trascrizioni: i successivi passaggi di proprietà non hanno mai menzionato né trasferito la titolarità del locale cantina de quo;
- ✓ conclusioni per la procedura: il locale cantina così genericamente richiamato nei due atti di provenienza, non risulta di proprietà dell'esecutato e pertanto non può ritenersi ricompreso nel pignoramento immobiliare trascritto il 22.05.2025 ai nn. Rg. 22182 - Rp. 16807.

Nel prosieguo della presente relazione pertanto, lo scrivente, rimettendo al G.E. ogni valutazione sull'opportunità di escludere espressamente tale pertinenza dalla vendita forzata al fine di evitare future contestazioni o azioni di rivendicazione da parte di terzi estranei alla procedura, considererà il bene staggito unicamente così come rappresentato nella documentazione fotografica (allegato 6) e descritto al successivo capitolo 1), ossia privo di cantina e/o altri beni pertinenziali esclusivi.

LOTTIZZAZIONE DELLA MASSA PIGNORATA

In considerazione dell'entità, natura e autonomia dell'unità immobiliare pignorata, si procederà di seguito all'identificazione della stessa in "Lotto Unico".

DOCUMENTAZIONE ALLEGATA

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

- allegato 0: nota di trascrizione atto di provenienza pluriventennale;
- allegato 1: visura e scheda catastale dell'unità immobiliare pignorata;
- allegato 2: planimetria indicativa dello stato attuale accertato;
- allegato 3: dichiarazione agenzia delle entrate sullo stato locativo;
- allegato 4: regolamento condominiale contrattuale;
- allegato 5: atto di provenienza della proprietà a favore dell'esecutato;
- allegato 6: documentazione fotografica esterni e interni.

TRATTAZIONE DEL MANDATO E RISPOSTA AI QUESITI

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

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO
ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 183/2025 R.G.E.

LOTTO UNICO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA

quota 1/1 del diritto di piena proprietà

A)

Comune di Torino, corso Regina Margherita n. 162 - scala A:

al piano primo (2° f.t.) con accesso dal ballatoio comune lato cortile: **alloggio** di due arie composto da ingresso su cucina, servizio igienico abusivo e camera lato strada, distinto con i numeri "29-30" (ventinove-trenta) e tinteggiato in "blu" nella pianta del relativo piano allegata sotto la lettera "D" all'atto di c/v rogito notaio Michele Valente del 28.11.1927, rep. 33854 - racc. 14965, trascritto a Torino 3 il 27.12.1927 ai nn. Rg. 18138 - Rp. 15914.

L'alloggio è identificato con i medesimi numeri anche nella pianta del relativo piano allegata sotto la lettera "C" all'atto di deposito del regolamento di condominio rogito notaio Michele Valente del 03.05.1927, rep. 33285 - racc. 14599, trascritto a Torino 3 il 15.06.1927 ai nn. Rg. 9717 - Rp. 8616.

Secondo quanto disposto dall'art. 15 del regolamento di condominio, l'alloggio ha il diritto d'uso comune della latrina distinta con la lettera "L" nella suddetta planimetria allegato "C" posta sul medesimo ballatoio (allegato 6 foto 11 evidenziata in verde), con la precisazione che non è stato possibile verificarne gli interni e la disponibilità comune, poiché chiusa a chiave.

Coerenze generali in corpo unico da nord in senso orario: alloggio "31-32", ballatoio verso cortile, alloggio "27-28", via Gerdil, salvo altre.

A seguito delle variazioni d'ufficio "inserimento in visura dei dati di superficie" e "modifica degli identificativi - allineamento mappe", l'unità immobiliare pignorata, già identificata con il foglio 206 particella 90 subalterno 29, è attualmente censita al catasto fabbricati di Torino con il foglio **1218** particella **56** subalterno **23** (corso Regina Margherita n. 162, piano 1, zona censuaria 1, categoria A/5, classe 4, vani 1,5, superficie catastale m² 25, escluse aree scoperte m² 25, rendita catastale €. 178,18) e volturata a "----- nato in ----- il -----, cod. fis.: -----, proprietà 1/1" (allegato 1).

Consistenza, distribuzione interna dei vani e coerenze, sono riportate anche nella planimetria indicativa dello stato attuale (allegato 2).

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE

Consistenza commerciale complessiva dell'unità immobiliare:	25,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva degli accessori:	0,00 m ²
Valore di mercato del bene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 18.000,00
Valore di vendita giudiziaria del bene nel medesimo stato di fatto e di diritto:	€ 15.000,00

creditore procedente: **Condominio corso Regina Margherita n. 160-162 Torino**
debitore esecutato: -----

Pagina 5 di 12

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

Dalla dichiarazione dell'agenzia delle entrate di Torino 1 del 17.03.2026, non risulta che il bene in questione sia attualmente oggetto di scritture private in corso di validità, stipulate e registrate dall'esecutato a favore di terzi (allegato 3). In sede di sopralluogo si è riscontrato che l'alloggio è nella piena disponibilità dell'esecutato. Nella determinazione del richiesto valore attuale di mercato della massa pignorata, lo scrivente terrà in debito conto l'incidenza generata dal sopracitato stato occupazionale riservandosi comunque sull'esistenza di eventuali titoli o pattuizioni posti in essere senza la prevista formalizzazione nei pubblici uffici di competenza.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Le visure eseguite alla conservatoria dei registri immobiliari di Torino 1, aggiornate al 10.04.2026, evidenziano le sottostanti formalità pregiudizievoli gravanti sul bene in questione indicate ai punti 4.2, la cui cancellazione sarà a cura della procedura ma con i seguenti oneri ad esclusivo carico dell'aggiudicatario:

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

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

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

- 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna.
- 4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: nessuna.
- 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: l'area sulla quale insiste il bene pignorato non è gravata da diritti di censo, livello o usi civici a favore di terzi.
- 4.1.4. Altre limitazioni d'uso: nessuna.

Sul bene pignorato non gravano particolari diritti reali, vincoli o oneri, formalizzati a favore di terzi e rimanenti a carico dell'acquirente (ivi compresi quelli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria degli stessi o connessi con il loro carattere storico-artistico), fatta eccezione per le ragioni, i diritti e le accessioni che al suddetto competono sull'area e sulle parti del fabbricato che per legge, uso e destinazione sono da ritenersi comuni per legge.

Il condominio è disciplinato dal regolamento contrattuale allegato con la lettera "A" all'atto di deposito rogito notaio Michele Valente del 03.05.1927, rep. 33285 - racc. 14599, trascritto a Torino 3 il 15.06.1927 ai nn. Rg. 9717 - Rp. 8616.

Detto regolamento prevede i seguenti vincoli di destinazione d'uso ovvero limitazioni all'utilizzo del bene pignorato (allegato 4):

“- 5° -

...omissis...

È vietato adibire gli appartamenti o negozi ad uso industria rumorosa, agenzie di pegno, uffici pubblici, ambulanze, sanatori, gabinetti per cura di malattie infettive, o contagiose, case di tolleranza, sale da ballo, istituti d'istruzione, case d'alloggio.

...omissis...

- 15° -

PIANO PRIMO DEL CORSO

...omissis...

creditore procedente: **Condominio corso Regina Margherita n. 160-162 Torino**
debitore esecutato: -----

Pagina 6 di 12

La latrina segnata colla lettera L è di uso comune dei vani segnati dal n. 22 al n. 34.

...omissis...".

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

4.2.1. Iscrizioni da cancellare:

1. ipoteca giudiziale iscritta il 27.02.2006 ai nn. Rg. 9768 - Rp. 2230:
iscrizione totale: €. 5.051,79;
favore: -----, ---, -----;
contro: -----;
cancellazione totale (colpisce esclusivamente l'unità immobiliare pignorata).

4.2.2. Trascrizioni da cancellare:

1. pignoramento immobiliare trascritto il 22.05.2025 ai nn. Rg. 22182 - Rp. 16807:
favore: -----;
contro: -----;
cancellazione totale (colpisce esclusivamente l'unità immobiliare pignorata).

4.2.3. Trascrizioni da non cancellare: nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

5.1. SPESE CONDOMINIALI

Spese annue gestione ordinaria condominiale (2024/2025):	€.	1.050,00
Spese condominiali ordinarie scadute nel biennio precedente:	€.	2.485,00
Spese condominiali straordinarie scadute nel biennio precedente:	€.	0,00

Come previsto dalle disposizioni d'attuazione del codice civile (art. 63 c. 4), l'aggiudicatario è comunque responsabile in solido con l'esecutato delle spese insolite condominiali ordinarie e straordinarie, riferite all'annualità gestionale in corso (non solare) e a quella precedente, rispetto alla data di trasferimento della proprietà in suo favore. È consigliabile che l'interessato verifichi preliminarmente lo stato del debito in prossimità della data dell'asta così da quantificare le reali spese a carico del bene esecutato nel periodo di competenza legale (amministrazione: "Studio tecnico geom. ----- tel. 011/53.75.63").

5.2. PROCEDIMENTI GIUDIZIARI

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1. PROPRIETA' ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO

Alla data di trascrizione del pignoramento immobiliare (22.05.2025), la piena e intera proprietà del bene staggito era intestata all'esecutato ----- senza convenzioni matrimoniali.

6.2. CRONISTORIE DEL VENTENNIO

Con riferimento alla continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente il pignoramento (23.05.2005 ÷ 22.05.2025), si riportano di seguito i soggetti titolari e i relativi titoli di provenienza del bene:

- 1) atto di c/v notaio Matilde Palea del 18.05.2001, rep. 3037 - racc. 750,
trascritto a Torino 1 il 24.05.2001 ai nn. Rg. 19052 - Rp. 12064 (allegato 5):

L.G. nato a ----- (--) il --,--,--, cod. fis.: ----- (celibe) vendeva a ----- nato in ----- il --,--,--, cod. fis.: ----- (celibe, primo proprietario per atto tra vivi anteriore al ventennio) l'intera piena proprietà dell'immobile attualmente oggetto di pignoramento (esecutato).

In merito al "diritto alla relativa cantina" riportato nel rogito, si rimanda integralmente alle premesse di inizio relazione formulate dallo scrivente.

creditore procedente: **Condominio corso Regina Margherita n. 160-162 Torino**
debitore esecutato: -----

6.3. PRIMO TITOLO DI ACQUISTO ANTERIORE AL VENTENNIO

Il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al ventennio è il succitato atto di c/v rogito notaio Matilde Palea del 18.05.2001, rep. 3037 - racc. 750, trascritto a Torino 1 il 24.05.2001 ai nn. Rg. 19052 - Rp. 12064 (allegato 5).

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

7.1. PRATICHE EDILIZIE

Dagli accertamenti compiuti negli archivi storico/edilizio di Torino, non sono emersi estremi precisi sull'originaria edificazione e occupazione del fabbricato compendiante l'immobile pignorato, causa l'antica epoca costruttiva. Più precisamente, agli atti dell'archivio storico risultano due pratiche di costruzione del 1833 e 1844, archiviate come "non definite", aventi ad oggetto un fabbricato diverso da quello attuale, nonché una variante del 1875 (anch'essa archiviata come "non definita") nella quale il fabbricato risulta già edificato nelle forme attuali. Essendo quindi l'epoca costruttiva antecedente all'entrata in vigore della legge n. 1150/1942, l'art. 9bis - comma 1bis del D.P.R. 380/2001 considera quale "stato legittimo" dell'immobile le informazioni catastali di primo impianto o altri documenti probanti.

Il fabbricato, realizzato antecedentemente all'entrata in vigore del Regio Decreto 1265/1934 (Testo Unico delle Leggi Sanitarie), è sprovvisto della dichiarazione di agibilità.

Attualmente il bene esecutato non è oggetto di lavori in corso d'opera o istanze di condono edilizio da definire.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA

Ai sensi dell'articolo 30 comma 2 del D.P.R. 06.06.2001 n. 380 non viene richiesto il certificato di destinazione urbanistica (C.D.U.) dell'area sulla quale ricade l'immobile pignorato, essendo questo entrostante a terreno già edificato a condominio e della superficie minore di m² 5000. Dall'esame della cartografia e delle norme tecniche di attuazione (N.T.A.) del vigente P.R.G.C. risulta che lo stesso ricade in "Zona Urbana Storico Ambientale 7 (ZUSA7)" (art. 11 N.T.A.), area normativa "Misto M1" (art. 8 N.T.A.) nelle quali i principali interventi edilizi applicabili al bene esecutato sono la "manutenzione ordinaria e straordinaria" (art. 4 NTA). Dalla lettura della tavola "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità alla utilizzazione urbanistica" approvata con la variante strutturale n. 100 al P.R.G.C. (variante geologica) risulta invece che l'area sulla quale sorge il compendio ricade in "Parte Piana: Classe di stabilità I(P)" ed è compresa "nei limiti dell'area soggetta all'onda di piena della Dora per collasso dei bacini artificiali".

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA

Sulla base di quanto riportato al capitolo 7.1 in merito allo stato edilizio assentito, dal confronto tra stato di fatto (allegati 2 e 6) e stato legittimo (allegato 1), si segnalano le seguenti difformità esterne e interne:

- 1) diverso posizionamento in pianta della porta d'ingresso dal ballatoio e della finestra lato strada;
- 2) diverso posizionamento in pianta della passata tra camera e cucina (allegato 6 foto 25, 28); poiché la compartimentazione dei vani tramite infissi è obbligatoria, si rende necessario la posa o il ripristino del serramento mancante;
- 3) costruzione di servizio igienico interno cieco in cucina (allegato 6 foto 29 ÷ 32), realizzato in totale difformità dalle inderogabili vigenti disposizioni normative edilizie e igienico-sanitarie:
 - privo di lavandino e bidet;
 - privo di aspirazione forzata;

creditore procedente: **Condominio corso Regina Margherita n. 160-162 Torino**

debitore esecutato: -----

Pagina 8 di 12

- privo di idoneo antibagno aerato;
 - caratterizzata da superficie e altezza netta inferiori ai minimi di legge;
- considerata l'impossibilità di sanatoria, il manufatto dovrà essere rimosso per il ripristino dello stato legittimo.

Fermo restando l'obbligo per l'aggiudicatario di un più accurato rilievo metrico dell'immobile per la verifica dimensionale delle superfici e aperture esterne con le tolleranze previste dal c.d. "decreto Salva Casa", l'aggiudicatario potrà sanare la difformità interna e realizzare nuovo e idoneo bagno interno a servizio dell'unità immobiliare pignorata, previa presentazione a sua esclusiva cura e spese, di C.I.L.A. per opere interne ex art. 6 bis del D.P.R. 380/2001.

Rimangono ad esclusiva cura e spese dell'aggiudicatario il pagamento degli oneri comunali di protocollazione dell'istanza (€ 60,00 circa) e della sanzione amministrativa per opere interne (€ 1.000,00), nonché i costi (qui non determinati) delle opere edili e del professionista abilitato per l'espletamento dei permessi comunali.

In caso di eventuale diniego l'aggiudicatario dovrà attenersi a quanto successivamente ordinato dal Comune di Torino.

Resteranno ad esclusivo carico dell'aggiudicatario gli oneri e le spese derivanti da eventuali ulteriori difformità non rilevate nella presente sede, qualora realizzate in epoca successiva al sopralluogo, ovvero emergenti da futuri rilievi metrici di maggior dettaglio o dal raffronto con documentazione d'archivio resa disponibile dai competenti uffici, solo dopo il deposito della presente relazione. Si precisa infine che la verifica di conformità qui esposta è limitata esclusivamente al bene pignorato così come descritto al precedente punto A).

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

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE

La scheda catastale in atti, risalente all'originario impianto del 1939, presenta una evidente approssimazione grafica e una carenza di dettagli, risultando priva di riferimenti univoci rispetto alle parti comuni dell'edificio. Terminati i lavori per la realizzazione del servizio igienico interno, l'aggiudicatario dovrà necessariamente provvedere, a sua cura e spese, all'aggiornamento planimetrico dell'unità immobiliare mediante procedura telematica docfa, sostenendo altresì il costo dei tributi per la registrazione del documento informatico (€ 70,00).

Restano altresì ad esclusivo carico dell'aggiudicatario anche i costi (qui non determinati) del professionista abilitato per l'espletamento delle pratiche catastali e le sanzioni eventualmente determinate dall'Ufficio Provinciale di Torino in funzione della tardiva presentazione.

8.3. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Sulla scorta di quanto è dato sapere allo scrivente, l'alloggio non è al momento dotato dell'attestato di prestazione energetica previsto dalle vigenti normative nazionali ed europee. L'aggiudicatario assumerà a proprio carico ogni onere relativo.

9. VALORE DI LIBERO MERCATO E DI VENDITA GIUDIZIARIA

9.1 SUPERFICIE COMMERCIALE INDICATIVA

La superficie commerciale dell'immobile pignorato, calcolata sulla base della planimetria catastale con l'applicazione dei coefficienti indicati nell'allegato "C" del D.P.R. 138/1998, è pari a circa 25,00 m² così come di seguito dettagliato:

descrizione	consistenza m ²		indice %	commerciale m ²	
alloggio:	24,70	x	100 %	=	24,70
arrotondamento:	0,30	x	100 %	=	0,30
Totale:	25,00				25,00

creditore procedente: **Condominio corso Regina Margherita n. 160-162 Torino**
debitore esecutato: -----

9.2 VALORE DI MERCATO

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

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

Le quotazioni territoriali di O.M.I. e F.I.M.A.A. prevedono per la tipologia di bene in questione i seguenti valori per unità di superficie commerciale, in "stato conservativo normale":

- O.M.I. dell'agenzia delle entrate per "abitazioni economiche": € 940,00 ÷ € 1.400,00;
- F.I.M.A.A. per "appartamenti modesti - economici/popolari": € 700,00 ÷ € 1.100,00.

In linea con le suddette quotazioni ufficiali, si fissa in €/m² 700,00 il valore unitario con il quale moltiplicare la superficie commerciale. Applicando il metodo di stima analitico e un criterio prudenziale, il più probabile valore attuale di mercato del bene pignorato risulta il seguente (netto e arrotondato):

Valore superficie principale: €/m² 700,00 x m² 25 = € 17.500,00

arrotondamento per difetto: € 500,00

Valore di mercato quota 1/1 piena proprietà al netto degli aggiustamenti: **€ 18.000,00.**

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

9.3 VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA

RIEPILOGO DELLA VALUTAZIONE DI MERCATO

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A)	alloggio	m ² 25,00	m ² 0,00	€ 17.500,00	€ 18.000,00
				€ 17.500,00	€ 18.000,00

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO

descrizione	perc. %	Detrazioni in €.
stato d'uso/manutenzione:	- 3%	- 540,00
vincoli e oneri giuridici:	- 3%	- 540,00
riduzione per lo stato locativo:	0%	0,00
regolarizzazione difformità edilizie e catastali (cap. 8):		- 1.130,00
		- 2.210,00

Valore di mercato del bene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 15.790,00

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia conformità edilizia e impiantistica, per assenza di vizi e immediatezza della vendita giudiziaria:	- 789,50
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	0,00
Spese di cancellazione trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	0,00
Arrotondamento per difetto:	- 0,50

creditore procedente: **Condominio corso Regina Margherita n. 160-162 Torino**
debitore esecutato: -----

Valore di vendita giudiziaria del bene al netto delle decurtazioni
e nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. 15.000,00

10. DESCRIZIONE DELLA ZONA E DEL COMPENDIO

Trattasi di compendio abitativo costituito da due fabbricati marcatamente economico/popolari con cortile in comune, aventi principalmente le seguenti caratteristiche tipologiche costruttive:

- ✓ fabbricato abitativo costituito da una manica principale elevata a quattro piani fuori terra prospettante su corso Regina Margherita;
- ✓ una manica secondaria elevata a tre piani fuori terra prospettante sulla collaterale via Sigismondo Gerdil;
- ✓ una manica interno cortile elevata a tre piani fuori terra;
- ✓ piani interrati destinati a cantine di pertinenza;
- ✓ sottotetti non agibili;
- ✓ basso fabbricato abitativo interno cortile elevato a due piani fuori terra.

Il compendio è privo di impianti ascensore, di alloggi per custode e servizio di portineria.

I locali al piano cortile (primo piano sotto strada) con accesso dal passo carraio n. 160 sono destinati a magazzini; i locali al piano terreno lato corso Regina Margherita sono destinati a negozi per piccole attività commerciali; le unità abitative hanno ingresso dall'atrio pedonale n. 162 dal quale si diparte il ballatoio comune che collega gli atri e i vani scala delle altre due maniche secondarie. L'alloggio pignorato ha accesso dal ballatoio della scala "A" ed è ubicato nella manica di fabbricato prospettante su via Gerdil.

L'originaria epoca costruttiva risale alla prima metà del 1800.

Il **condominio** comprendente il bene pignorato presenta sinteticamente le seguenti caratteristiche tipologiche e costruttive (allegato 6 foto 1 ÷ 13):

- ✓ struttura portante in muratura piena; tetto in legno con manto di copertura in tegole marsigliesi; tamponamenti intonacati e tinteggiati; faldaleria in rame con pluviali esterni; modiglioni e solette balconi in pietra; ringhiere a disegno semplice in ferro smaltato; serramenti lignei con vetri semplici e ante incernierate; cancello carraio a doppi battenti non motorizzati in ferro smaltato; androne carraio con corsia asfaltata e pareti intonacate e tinteggiate; portone pedonale a doppi battenti lignei, privo di impianto citofonico; atrio e vano scala con pavimentazione e gradini in pietra, pareti intonacate, ringhiera e mancorrente in ferro smaltato a disegno semplice.

Lo stato di conservazione complessivo è in pesime e scadenti condizioni manutentive.

La zona di ubicazione è compresa tra piazza Rondò della Forca e la centrale piazza della Repubblica ("Porta Palazzo"), ad alta densità residenziale con prevalenza di edifici popolari della stessa epoca e tipologia costruttiva, servita da servizi e mezzi di trasporto pubblico nonché strutture collettive e commerciali private, con alimentari e negozi di prima necessità.

In merito alle caratteristiche e dotazioni interne dell'**alloggio** si riferisce sinteticamente quanto segue (allegato 6 foto 14 ÷ 32):

accesso: portoncino in alluminio anodizzato con vetri traslucidi, protetto da cancello in ferro;

pavimenti: piastrelle quadrate policrome in ceramica in tutti i vani;

rivestimenti: ceramica e idropittura nelle zone umide (bagno e parete attrezzata cucina);

tinteggiatura in camera e nel resto della cucina;

serramenti esterni: finestra della camera a doppi battenti in alluminio anodizzato;

serramenti interni: porta del bagno del tipo a soffietto con elementi plastici;

impianto elettrico: del tipo sottotraccia con frutti a incasso; conformità di legge da verificare;

impianto sanitario: servizio igienico non a norma privo di aerazione e antibagno, dotato di

creditore procedente: **Condominio corso Regina Margherita n. 160-162 Torino**

debitore esecutato: -----

lavabo, piatto doccia e tazza igienica; acqua calda sanitaria prodotta da boiler elettrico nel bagno (funzionamento non verificato);

Impianto riscaldamento: assente; il calore è prodotto da elementi riscaldanti amovibili.

Lo stato di conservazione interno è in scadenti condizioni manutentive.

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

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

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

Torino, lì 10.04.2026

L'Esperto

geom. Gian Carlo La Vigna