



ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice dell'Esecuzione: Dottorssa *****

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Udienza ex Art. 569 C.P.C. in data 12/09/2025 ore 9,15

CONSULENZA TECNICA ESTIMATIVA

nella Procedura Esecutiva Immobiliare R.G.E. 184/2025

PROMOSSA DA

***** VIA ***** ** TORINO CF. *****
(Creditore Procedente)

Rappresentato e difeso dall'Avvocato *****

CONTRO

***** ***** ***** CF. *****
(Debitore Esecutato)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TABELLA RIEPILOGATIVA	
UBICAZIONE IMMOBILI	TORINO (TO) Via Breglio 103 Circoscrizione 5
TIPOLOGIA U.I.	Negozi con cantina (destinato a ufficio)
CONSISTENZA U.I.	Mq. 42,36 locale commerciale – (netti calpestio) Ma. 42,56 locale retro-servizi- commerciali (netti calpestio) Mq. 11,29 commerciali – cantina Mq. 56 catastali
DATI CATASTALI	Catasto Fabbricati Foglio **** particella **** subalterno ****
PRECISAZIONI SULLA PROPRIETA'	***** nato a ***** (*****) il ***** (c.f. *****) per la quota della piena proprietà
FORMALITA' ISCRIZIONI/TRASCRIPTIONI	<u>TRASCRIPTIONI</u> Pignoramento 9082/6862 del 07/03/2025 Agenzia del Territorio servizio Pubblicità Immobiliare di Torino 1 a favore di ***** Via ***** TORINO cf. ***** contro ***** * nato a ***** (EE) il ***** cf *****
DIRITTI REALI, VINCOLI E ONERI	Nessuno
STATO DI OCCUPAZIONE	Occupato da debitore esecutato (Libero)
IRREGOLARITA' EDILIZIE	Si vedasi pagina 17 - 18
IRREGOLARITA' CATASTALI	Si vedasi pagina 6
VALORE DI MERCATO	€ 73.183,00 (Euro settantatremilacentottantatre/00)
RIEPILOGO COSTI	€ 7.057,66 (Euro settemilacinquantasette/66)

FRONTALINO	pag. 1
SCHEMA RIEPILOGATIVA	pag. 2
SOMMARIO	pag. 3
QUESITO	pag. 4
INTRODUZIONE	pag. 5
1) TRATTAZIONE QUESITO 1	
1.1 Identificazione beni pignorati	pag. 5
1.2 Dati catastali	pag. 6
2) TRATTAZIONE QUESITO 2	
2.1 Titolarità alla data del pignoramento	pag. 7
2.2 Ricostruzione passaggi di proprietà	pag. 8
2.3 Titolo anteriore al ventennio	pag. 8
3) TRATTAZIONE QUESITO 3	
3.1 Descrizione stabile	pag. 8
3.2 Descrizione u.i. pignorate	pag. 9
4) TRATTAZIONE QUESITO 4	
Stato di occupazione	pag. 13
5) TRATTAZIONE QUESITO 5	
5.1 Formalità pregiudizievoli	pag. 14
5.2 Diritti reali, vincoli e oneri	pag. 15
5.3 Censo, livello e uso civico	pag. 15
6) TRATTAZIONE QUESITO 6	
6.1 Spese condominiali	pag. 16
6.2 Procedimenti giudiziari	pag. 16
7) TRATTAZIONE QUESITO 7	
Pratiche edilizie	pag. 16
8) TRATTAZIONE QUESITO 8	
8.1 Verifica regolarità edilizia/urbanistica	pag. 17
8.2 Attestato Prestazione Energetica	pag. 18
9) TRATTAZIONE QUESITO 9	
Determinazione Valore di Mercato	pag. 19
10) TRATTAZIONE QUESITO 10	
Verifica sussistenza presupposti applicabilità art. 1 c. 376-377-378 L. 178/2020	pag. 22
ELENCO ALLEGATI	pag. 23

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

1. identifichi i beni pignorati indicandone ubicazione, tipologia, consistenza, dati catastali e confini e provvedendo altresì a presentare le denunce catastali eventualmente mancanti;
2. indichi i proprietari dei beni alla data della trascrizione del pignoramento, nonché tutti i proprietari nel ventennio anteriore a tale data e il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al suddetto ventennio;
3. descriva i beni pignorati anche mediante planimetrie e fotografie, queste ultime da depositare in formato .jpeg;
4. accerti lo stato di possesso dei beni ai sensi dell'art. 173 bis co. 1 n. 3 disp. att. c.p.c., indicando, se occupati da terzi, la scadenza del titolo e il corrispettivo pattuito e, in ogni caso, le generalità dell'occupante;
5. indichi l'esistenza delle formalità, dei vincoli, degli oneri e dei pesi di cui ai nn. 4, 5 e 8 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., specificando, per quelli che saranno cancellati, se 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 e urbanistica dei beni nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi ai sensi del n. 6 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., fornendo, in caso di opere abusive, le informazioni di cui al n. 7; dica se gli immobili pignorati siano dotati dell'Attestato di Prestazione Energetica;
9. determini il valore di mercato dei beni, specificando le voci di cui all'art. 568, comma 2, c.p.c.;
10. dica, infine, se sussistano i presupposti di applicabilità dell'art. 1 commi 376, 377 e 378 della Legge 178/2020 (legge di bilancio); in tal caso specifichi i vincoli, i limiti e gli oneri operanti nella fattispecie di edilizia convenzionata o agevolata nel caso concreto (a titolo esemplificativo, ma non esaustivo, eventuali limitazioni alle successive alienazioni, al prezzo di vendita o al canone di locazione ecc.).



ASTE
GIUDIZIARIE

Il sottoscritto geometra Donato BOETTO, con studio in PINEROLO (TO) Via Chiappero 32 iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Torino con il n° 6.097 ed all'Albo Unico Nazione dei Consulenti Tecnici d'Ufficio al n° 35593, veniva nominato quale esperto per la redazione della perizia di stima nella procedura di cui in epigrafe con Ordinanza emessa dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione dott. ssa ***** in data 23 Aprile 2025.

Il G.E. fissava l'udienza per la comparizione delle parti e dei creditori iscritti non intervenuti il giorno 12 Settembre 2025 ore 9,15.

In data 23 Aprile 2025 lo scrivente prestava giuramento telematico per il proseguimento dell'incarico.

Successivamente eseguiva le opportune ispezioni preliminari presso i Pubblici Uffici ed acquisiva la documentazione necessaria per rispondere al quesito posto.

Nel contempo prendeva contatti con il custode nominato ed inviava comunicazione di sopralluogo al debitore esecutato presso l'indirizzo di residenza reperito all'Anagrafe di TORINO.

In data 22 Aprile u.s. ore 11,00 come concordato telefonicamente con il custode, lo scrivente si recava presso la u.i. pignorata per eseguire i sopralluoghi di rito insieme con la dipendente di studio Arch. ***** e il custode nominato Dottor ***** studio TORINO Corso Regina Margherita 258

Era presente un'occupante identificato dal custode come dipendente della ditta debitrice come da verbale redatto da custode e inserito nel PCT che permettevano l'accesso nella u.i.

Pertanto venivano eseguiti i rilievi di rito limitatamente alla unità immobiliare "negoziò" al piano terreno in quanto il debitore non era in possesso delle chiavi di accesso alla cantina. Si procedeva autonomamente a tentare l'accesso al piano cantine ma infruttuosamente. Susseguentemente lo scrivente prendeva contatti direttamente con l'amministratore protempore (studio ***** Sas) e concordava sopralluogo per l'accesso per il giorno 25 giugno us alle ore 9,30; in tale giorno ed ora si procedeva ad accedere al piano cantine, a visionare esternamente la cantina ma non ad accedervi in quanto non si era in possesso delle relative chiavi.

Pertanto il rilievo planimetrico allegato identifica esattamente la localizzazione della cantina rispetto al piano interrato ma non essendo stato possibile rilevarne l'interno, si è utilizzata la scheda catastale presente in atti (che di fatto, esternamente, corrisponde allo stato dei luoghi visionato e rilevato).

TRATTAZIONE QUESITO 1)

5



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

1.1 IDENTIFICAZIONE BENI PIGNORATI

Ubicazione: Torino Via Breglio numero 103 Circostrizione 5

Tipologia: Negozio al Piano Terreno (1[^] f.t.)

Consistenza: **negozio (ufficio)** composto di locale principale, altro locale adiacente, retro, cucinino, disimpegno, ripostiglio, disimpegno, bagno

Coerenze: Via Breglio, vano scala condominiale, cortile, altra unità mobiliare.

Pertinenze: **cantina** al piano interrato (S1).

Ubicazione. Torino Via Breglio numero 103

Consistenza: unico locale

Coerenze: corridoio comune, a due lati, terrapieno su cortile, altra cantina numero 14

1.2 DATI CATASTALI

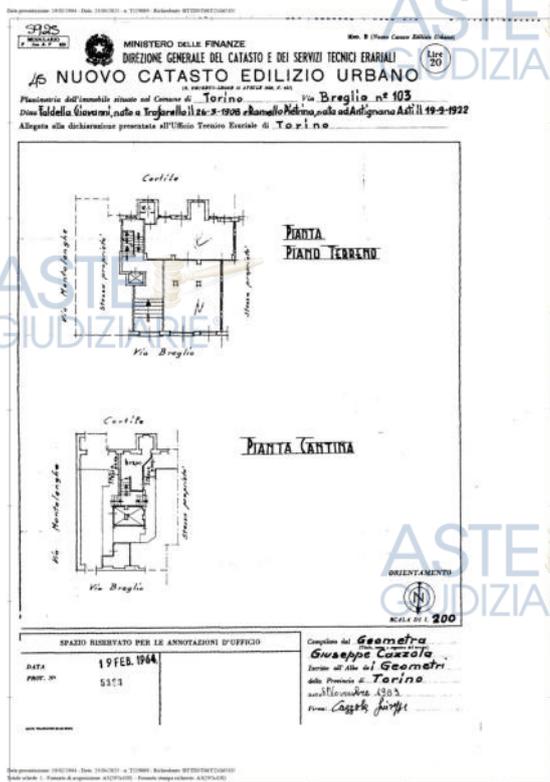
Al Catasto Terreni al Fg. ***** Particella ***** si trova l'intera pianta dell'edificio ove è ubicata la U.I. pignorata (Allegato 3), che risulta iscritta presso il Catasto Fabbricati del Comune di TORINO come segue:

Foglio	Mappale	Sub.	Zona Cens.	Cat.	Classe	Consistenza (mq)	Superficie catastale (mq.)	Rendita €
****	****	***	2	C/1	3	56	76	905,25
Via Breglio n. 103 Piano T								

(Allegato n° 2 – visura storica per immobile),

Si precisa che l'intestazione catastale **corrisponde** a quella indicata nel titolo di provenienza.

La planimetria catastale (Allegato n° 3) **non corrisponde** allo stato dei luoghi.



Note: si osserva che nella visura catastale sia riportato solamente il piano terreno e non il piano sotterraneo; occorrerà che l'aggiudicatario sua cura e spesa provveda con foglio osservazione da inoltrarsi presso l'agenzia delle Entrate servizi catastali a integrare tale mancanza.

1. TRATTAZIONE QUESITO 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;

Dall'analisi e dalla verifica dei documenti allegati agli atti, come da certificato speciale ipotecario in bollo nr. TO 106034 (ex art. 67, comma 2 C.P.C.) del 07/03/2025 si è accertato quanto segue:

2.1 TITOLARITA' ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO

Alla data di trascrizione del pignoramento (07/03/2025) il proprietario del bene è il signor:

- ***** nato a ***** (Romania) il ***** (c.f. ***** ***** *****) per la quota della **piena proprietà**.

in dipendenza di atto acquisto a rogito Notaio ***** di Torino del 25/06/2018 Rep. 44440/24952 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale - Servizio di



ASTE
GIUDIZIARIE

Publicità Immobiliare di Torino 1 in data 17/11/2018 ai nn. 29217/20833 registrato a Ufficio delle Entrate di Torino in data 11/07/2018 al numero 14631 (Allegato n° 11).

ASTE
GIUDIZIARIE

2.2 RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETA'

Dai documenti suddetti, le vicende dell'ultimo ventennio risultano dalla cronistoria seguente:

a) dal 11/11/1976 al 25/06/2018 la u.i. pignorata era di proprietà dei signori ***** nato a Torino il ***** cf. *****; ***** nata a ***** (****) il ***** cf. ***** coniugi in regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

2.3 TITOLO ANTERIORE AL VENTENNIO

b) dal 11/11/1976 al 25/06/2018 la u.i. pignorata era di proprietà dei signori ***** nato a Torino il ***** cf. ***** nata a ***** (**) il ***** cf. ***** coniugi in regime patrimoniale di comunione dei beni. in forza di atto di acquisto a rogito Notaio ***** di Torino del 11/11/1976 Rep. 65070/229824 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 1 in data 27/11/1976 ai nn. 19934/16416. Acquisto in comune legale dei beni.

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE



TRATTAZIONE QUESITO 3)

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

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

3 DESCRIZIONE IMMOBILE

1.1 Descrizione stabile condominiale / contesto / zona / manutenzione

Il complesso immobiliare presso cui si insedia l'unità abitativa oggetto di pignoramento è elevato a 9 piani fuori terra di cui gli ultimi due arretrati oltre a un piano sotterraneo adibito a cantine sito in TORINO Via Breglio numeri 103-105-107- 109-111 insistente su terreno della superficie di circa mq. 967 già distinto nella vecchia mappa catasto terreni foglio 35 numero 994 già 969/b parte, ora catastalmente foglio 1107 particella 348, individuato con le lettere alfabetiche maiuscole "V U O' P' Z' F' G' H' X L' N' V" nella planimetria generale allegata al verbale di deposito del regolamento di condominio a rogito notaio Aldo BILLIA in data 20/12/1963, fra le coerenze generali: via Breglio, via Montalenghe, altre proprietà a due lati.

La zona è identificabile nel quartiere Vittoria della Circoscrizione 5 di Torino, ubicato nell'area settentrionale della città. noto perlopiù come Borgata Vittoria.

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE



La borgata Vittoria è delimitata: a nord dall'area fluviale Basse di Stura e dallo stesso torrente Stura di Lanzo (confine con il quartiere Villaretto), a est dal tratto nord del passante ferroviario di Torino, confine con il quartiere Rebaudengo) e corso Venezia (confine con il quartiere Barriera di Milano), a sud da corso Mortara, a ridosso della Dora Riparia (confine con il quartiere San Donato), a ovest dalle vie Orvieto, Casteldelfino, Giuseppe Vaninetti ed Enrico Fermi (confine con il quartiere Madonna di Campagna). Borgo Vittoria confina dunque con i quartieri Villaretto e Falchera (oltre la Stura di Lanzo, lato nord), Rebaudengo e Barriera di Milano (lato est), San Donato (lato sud) e Madonna di Campagna (lato ovest). Sul finire del XIX prende il via la rapida colonizzazione industriale del borgo, che favorisce quindi il commercio e la nascita di abitazioni e botteghe a nord del quartiere stesso. Prima con il boom demografico dagli anni Cinquanta fino alla metà anni Settanta del XX secolo, sulla scia della grande immigrazione interna e poi con l'attuale immigrazione extracomunitaria e non solo (per esempio, dalla Romania) la popolazione del borgo si maniere sui medesimi numeri rimanendo sostanzialmente invariata.

Descrizione singola u.i. pignorata / dotazioni / impianti / manutenzione

L'unità immobiliare in oggetto si trova al piano terreno (1° fuori terra) con accesso dal civico 103 di via Breglio ed ha una destinazione d'uso commerciale così come per tutti i locali simili presenti lungo il piano terreno dell'intero corpo di fabbrica (fotogramma 1).

Vi si accede da un ingresso fronte strada (via Breglio) di fianco al quale si apre un'ampia vetrata (vetrina) (fotogramma 2).

Competono alla unità immobiliare **22** (ventidue) millesimi di quota di comproprietà sulle parti comuni dello stabile e compartecipazione alle spese generali.

Il locale attualmente è suddiviso in più ambienti mediante la posa di tramezzature in cartongesso:

Ufficio 1: (fotogrammi 3, 4, 5) il locale che si affaccia sulla via, è allestito con arredi e macchine da ufficio. Il pavimento è rivestito da piastrelloni in gres di colore chiaro, le pareti sono decorate con idropittura per interno. In corrispondenza della parte centrale del vano è allestita una controsoffittatura ribassata completa di illuminazione ad incasso;

Ufficio 2: (fotogrammi 6, 7) diviso da un passaggio che mette in comunicazione il fronte con il retro, è adibito a ufficio-studio, le pareti in cartongesso che lo delimitano non raggiungono il soffitto, il quale presenta una ribassatura in cartongesso con illuminazione ad incasso. A pavimento continua la pavimentazione sopra descritta.

Disimpegno 1: (fotogramma 11) corridoio che mette in comunicazione il locale fronte strada con i locali di servizio (wc locale retro), e la porta da accesso al cortile (fotogramma



ASTE
GIUDIZIARIE

15), le pareti sono decorate con idropittura rossa con bande irregolari bianche. Il pavimento è rivestito con piastrelle a listelloni in gres simil legno.

Wc e disimpegno 2: vi si accede dal corridoio (disimpegno 1) mediante una porta di legno a battente; nel disimpegno è presente un lavandino e gli accessori per igiene delle mani (fotogramma 13), un secondo serramento interno permette di accedere al locale wc (fotogramma 14) allestito con wc in ceramica bianca completo di sedile, coprisedile, vaschetta di cacciata esterna, maniglie di appoggio per disabili, ed un piccolo lavabo in acciaio. In entrambi i locali il pavimento è rivestito da piastrelle di grandi dimensioni in gres color tortora, mentre le pareti sono rivestite dalle stesse piastrelle di una tonalità più chiara sino ad un'altezza di 180 cm circa. Il locale è aereo illuminato da una finestra di medie dimensioni. Di fianco all'ingresso del disimpegno 2 è stato ricavato un piccolo ripostiglio (fotogramma 12).

Locale retro: si presenta di ampie dimensioni allestito con le medesime finiture presenti nei locali ufficio, non è chiara la sua destinazione d'uso data la presenza di alcuni tavolini da bar, frigoriferi e cantinette, oltre alla presenza di un piccolo cucinino completo di lavabo in ceramica, cucina economica con forno e pensili da cucina (fotogrammi 10a - 10b).

Cantina: il locale è posto al piano sotterraneo lungo il corridoio che si apre a sinistra della rampa di scale che dal piano terreno porta a quello sottostante (fotogrammi 16, 17, 18, 19). È individuato con 15 della numerazione indicata sul regolamento di condominio e presente sulla porta di legno di accesso, non è stato possibile visionare l'interno del vano cantina e quindi rilevarla stante l'assenza delle chiavi; la cantina è stata identificata dalla planimetria catastale contestualmente al sopralluogo esperito con l'amministratore protempore dello stabile.

I serramenti esterni sono in metallo e vetrocamera e si presentano in buono stato di conservazione. Gli impianti elettrico e idrosanitario sottotraccia sembrano funzionanti limitatamente da quanto è stato possibile verificare.

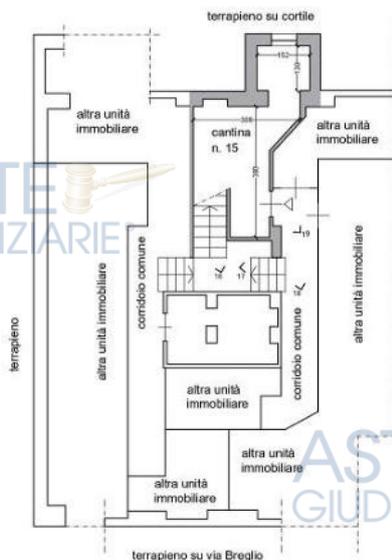
Il riscaldamento è centralizzato mentre l'acqua calda sanitaria è prodotta da un boiler elettrico posizionato sopra il lavello nel cucinino.

Allegato 4
Elaborato grafico.
Situazione rilevata –
Piano terreno



PIANO INTERRATO (S1)
h=2,95 mt

Allegato 4
Elaborato grafico. Situazione
rilevata - Piano Interrato



ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

L'ui in oggetto



ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

Vista dal cortile



ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE®

Ufficio 1



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Ufficio 2



Locale retro



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Cucinino



Disimpegno 1



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

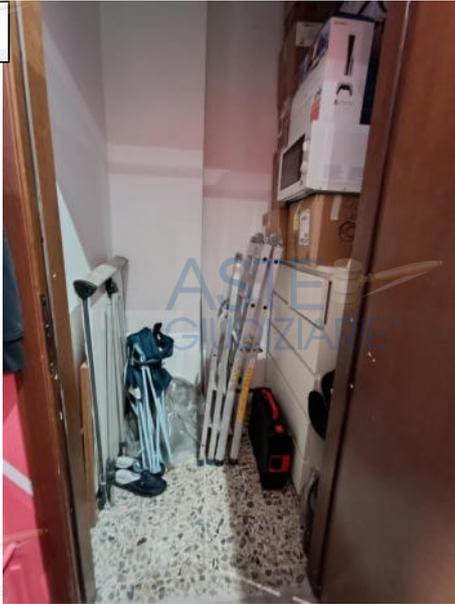
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE

Ripostiglio



ASTE GIUDIZIARIE

Disimpegno 2



ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

Bagno



ASTE GIUDIZIARIE

Cantina nr. 15



ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

2. TRATTAZIONE QUESITO 4)

indichi – sulla base di quanto accertato dal custode contestualmente nominato - lo stato di possesso dei beni ai sensi dell'art. 173 bis co. 1 n. 3 disp. att. c.p.c., indicando, se occupati da terzi, la scadenza del titolo e il corrispettivo pattuito e, in ogni caso, le generalità dell'occupante;

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

4.1 STATO DI OCCUPAZIONE

L'unità immobiliare risulta occupata dal signor ***** debitore esecutato adibito a negozio/ufficio.

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE

Le verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate non hanno dato riscontro di presenza di contratti locativi per l'immobile in oggetto.

L'immobile pertanto è da considerarsi libero.

ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

3. TRATTAZIONE QUESITO 5)

Indichi l'esistenza delle formalità, dei vincoli, degli oneri e dei pesi di cui ai nn. 4, 5 e 8 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., specificando, per quelli che saranno cancellati, se 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 la quantificazione degli oneri di cancellazione;

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

Dall'analisi e dalla verifica dei documenti allegati agli atti, come da certificato speciale ipotecario in bollo nr. TO 106034 (ex art. 67, comma 2 C.P.C.) del 07/03/2025 risultano sussistere le seguenti formalità:

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

5.1 FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Sull'immobile oggetto del presente lotto alla data del 03/07/2025 esistono le seguenti formalità che saranno cancellate al termine della procedura esecutiva:

ASTE
GIUDIZIARIE

ISCRIZIONI

ASTE
GIUDIZIARIE

TRASCRIZIONI

a) **Pignoramento** emesso da Ufficiale Giudiziario di Torino in data 25/02/2025 Rep. 4847 / 2025 Trascritto a Torino 1 il 07/03/2025 ai nn. 9.082 / 6.862

A favore: ***** N. ***** sede Torino cf. ***** (****) c.f. ***** per la quota di piena proprietà.

Contro: ***** nato a ***** (***) il ***** cf. ***** ***** per il diritto di proprietà quota di 1/1.

Gravante sui seguenti immobili: Comune di Torino via Breglio 103 catasto fabbricati foglio ***** particella ***** subalterno *** categoria C/1 mq. 56 (Allegato n° 11).

La cancellazione delle formalità pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, ecc.) saranno effettuate a cura della procedura, ma con **oneri a carico dell'aggiudicatario**.

In caso di iscrizioni o trascrizioni che colpiscano più beni, dovrà essere utilizzato il codice 819-restrizione di beni.

Si fornisce pertanto, a titolo informativo, il costo degli oneri per la cancellazione delle formalità, che dovranno essere verificati dal delegato alla vendita e dallo stesso aggiudicatario.

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE



La cancellazione delle ipoteche volontarie è esente dall'imposta ipotecaria e dall'imposta di bollo, ai sensi dell'art. 15 d.P.R. n. 29.9.1973, n.601, se l'ipoteca è stata iscritta a garanzia di un finanziamento a medio e lungo termine erogato da un istituto di credito, per cui si sconta solo la tassa ipotecaria di €. 35,00.

Gli oneri di cancellazione delle ipoteche e del pignoramento a carico dell'aggiudicatario sono:

1. Ipoteca volontaria (mutuo) euro 35,00 per ciascuna ipoteca
2. Ipoteca giudiziale o legale: 0,5% del minor valore tra il prezzo di aggiudicazione e il totale dell'iscrizione ipotecaria con un minimo di euro 200,00, per ciascuna ipoteca
3. Trascrizioni (pignoramento) euro 200 per ciascuna cancellazione

Relativamente alle voci 2 e 3 si pagano inoltre:

4. Imposta di bollo: euro 59,00 per ciascuna cancellazione
5. Tassa ipotecaria: euro 35,00 per ciascuna cancellazione

Oltre ai costi del delegato alla cancellazione quantificabili, in via indicativa e non vincolante per lo scrivente, in € 500,00.

5.2 DIRITTI REALI A FAVORE DI TERZI, VINCOLI E ONERI

- REGOLAMENTO di CONDOMINIO a rogito Notaio ***** di Torino del 20/12/1963 registrato a Torino in data 08/01/1964 al n° 19.736 (Allegato n° 9).

Nel Regolamento condominiale sono indicati i diritti e gli obblighi dei proprietari sulle parti comuni, servitù, vincoli edilizia, obblighi dei condomini, spese generali, spese individuali disposizioni varie e transitorie (capitolo VI).

SITUAZIONE URBANISTICA: PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Giunta Regionale n. 3 - 45091 del 21/04/1995 pubblicata sul B.U.R. n. 21 del 24/05/1995, l'immobile ricade in zona urbana consolidata residenziale mista 1.35 Residenza R2 (campitura rosa) Norme tecniche di attuazione ed indici: per classificazione, destinazioni d'uso e tipologie d'intervento consentite si rimanda alla lettura integrale delle NUEA - Norme Urbanistiche Edilizie di Attuazione - art. 12 - 4. Indice edificabilità fondiario (I.F.): 1,35 mq. /mq. Interventi ammessi: completamento f1 - completamento f2 - manutenzione ordinaria - manutenzione straordinaria - nuovo impianto - restauro e risanamento conservativo - ristrutturazione edilizia d1. - d2 - d3 - d4 - ristrutturazione urbanistica - Sostituzione edilizia Art. 4 Nta PAI: Parte piana classe di stabilità I (P). L'ambito risulta essere compreso in zona BETA (Allegato n°13).

5.3 CENSO, LIVELLO, USO CIVICO

Dagli accertamenti effettuati presso il Commissariato per gli Usi Civici di Piemonte, Liguria e Valle d'Aosta e sul sito della Regione Piemonte, nonché presso l'Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali, non risulta reperibile documentazione attestante la sussistenza di ulteriori diritti (Usi Civici, Livello o Censo).

4. TRATTAZIONE QUESITO 6)

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

6.1 SPESE CONDOMINIALI

Dalla documentazione inviata dall'amministratore p.t. (Allegato n° 8) si evince quanto segue:

- ü le spese medie di gestione ordinaria annue ammontano a circa € 1.155,18 (preventivo 2025) s.e.o.;
- ü le spese medie di gestione del riscaldamento risultano: consumo mc. 379,00; importo da verificare con l'amministratore s.e.o.;
- ü risultano spese straordinarie deliberate di rifacimento guaina tetto piano via Breglio 111 per € 2.500,00 + Iva 10%
- ü le spese non pagate relative alle ultime due gestioni (consuntivo 01-01 – 31-12/2024 2024 – preventivo 01-01/31-12/2025 disponibili e fornite dall'amministratore) sarebbero le seguenti:
 - § € 4.272,27 s.e.o. per spese condominiali pregresse;
 - § € 1.155,18 s.e.o. per spese condominiali 2025;

Si precisa che le spese condominiali anno 2025 son riferite alla totalità delle rate (ultima 20/11/2025).

Per tutto quanto sopra esposto, le spese non pagate per le ultime due gestioni (con le precisazioni di cui sopra) ammonterebbero a circa € **5.427,45** come spese di esercizio e pregresse; € 2.500,00 + iva 10% (da ripartire proquota millesimale) di spese straordinarie (alla data del 14/04/2025.) s.e.o., salvo diverso conguaglio da comunicarsi da parte dell'amministratore p.t. anche in base al momento dell'aggiudicazione.

6.2 PROCEDIMENTI GIUDIZIARI

Dalle ispezioni ipotecarie di verifica eseguite dallo scrivente ed aggiornate al 03/07/2025, non risulterebbero ulteriori procedimenti giudiziari trascritti in capo all'esecutato (Allegato n°11).

5. TRATTAZIONE QUESITO 7)

indichi le pratiche edilizie relative all'immobile e quale sia la situazione urbanistica dello stesso;

7.1 PRATICHE EDILIZIE IMMOBILE



Dalle indagini svolte presso l'Archivio Edilizio - Ufficio Tecnico del Comune di TORINO e l'Agenzia delle Entrate Servizi Catastali del Comune di TORINO è stato possibile reperire i seguenti documenti:

- § **Licenza edilizia** numero 1771 del 04/10/1960 protocollo 1959 1 11279 presentata il 05/05/1959 ubicazione opera via Breglio 105 angolo via Montalenghe intestatario società S.I.L.T. descrizione opera casa a 9 piani fuori terra (Allegato n° 12)
- § Variante (**Licenza edilizia**) numero 1102 del 26/03/1964 protocollo 1964 1 20155 presentata il 31/01/1964 ubicazione opera via Breglio 105 intestatario società S.I.L.T. descrizione variante a progetto (Allegato n° 12)
- § **Art. 26** ex Legge 47/85(opere interne) presentato in data 30/06/1986 prot. 6275 Allegato n° 12)
- § **D.I.A.** Legge 662/96 art. 2 comma 60: tinteggiatura facciate presentata in data 10/07/1998 prot. 1998-9-9490 Allegato n° 12)
- § Quanto alla licenza di **agibilità** risulta rilasciata in data 30 settembre 1965 numero 744 protocollo 1964 numero 36. (Allegato n° 12)

6. TRATTAZIONE QUESITO 8)

verifichi la regolarità edilizia e urbanistica dei beni nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi ai sensi del n. 6 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., fornendo, in caso di opere abusive, le informazioni di cui al n. 7; dica se gli immobili pignorati siano dotati dell'Attestato di Prestazione Energetica;

8.1 VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

Da un rilievo di massima eseguito, la u.i. pignorata risulta non conforme ai titoli edilizi soprascritti per i seguenti motivi:

- rispetto alla situazione assentita per l'unità immobiliare, risulta una ripartizione interna in pareti di cartongesso atte a dividere gli ambienti oltre alla creazione di una locale ripostiglio e disimpegno;
- considerando che la scheda catastale in atti è stata presentata in data 19/02/1964 e sulla stessa non sono riportate, è presumibile che tali opere sia state realizzate dopo tale data.
- Le opere predette possono essere regolarizzate previa presentazione di una pratica edilizia ai sensi del Dpr 380/2001 (CILA sanatoria) con il pagamento della sanzione amministrativa pari a 1.000 euro, (come indicato dall'art. 6-bis, comma 5 del D.P.R. 380/2001), oltre al pagamento dei ditti municipali e delle



prestazioni professionali del tecnico che andrà a redigere la pratica, quantificabili queste indicativamente, non vincolante per lo scrivente, in € 1.500,00 comprensivi oneri professionali ed Iva, previa verifica e confronto con i competenti uffici tecnici municipali da parte di tecnico incaricato dall'aggiudicatario o in difetto rimosse con ripristino dello stato ante quo.

Si fa presente che, preliminarmente alla presentazione di pratiche edilizie, è comunque sempre consigliabile per l'aggiudicatario approfondire con l'Ufficio Tecnico del Comune di TORINO l'iter burocratico da seguire anche in previsione di eventuali modifiche alla legislazione vigente.

Sarà comunque a carico dell'aggiudicatario ogni eventuale opera, onere ed adempimento amministrativo richiesto dall'Ufficio preposto e non specificato nella presente relazione.

Contestualmente dovrà essere ripresentata la scheda catastale con l'esatta raffigurazione grafica con costo indicativo comprensivo di diritti, cassa previdenza ed Iva, non vincolante per lo scrivente, di € 1.000,00

8.2 ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Dall'esame dei documenti reperiti e da verifica effettuata sul sito SIPEE della Regione Piemonte, con ricerca per identificativi catastali, è stata riscontrata la presenza dell'Attestato di Prestazione Energetica.

Classe energetica E EPgl,nren [kWh/m² anno] 230,21 (Allegato n° 14).

NOTE Il certificato è scaduto. Pertanto l'immobile **non è dotato di attestazione di prestazione energetica**. L'aggiudicatario dovrà a sua cura e spesa procedervi in merito.

Costi indicativi e non vincolanti per lo scrivente comprensivi cassa previdenza ed Iva € 300,00

8.3 CONFORMITA' TECNICA IMPIANTISTICA

Con la premessa che in questa sede nulla è dato sapere sull'esistenza o meno della certificazione che attesti la conformità degli impianti alla normativa vigente, dalla ricognizione visiva si può dire, ovviamente con le dovute riserve, che, complessivamente, gli impianti non presentano difformità. Non sono state reperite le certificazioni di conformità degli impianti DM 37/08. In ogni caso, rimarranno a carico dell'aggiudicatario oneri e spese per eventuali ripristini totali o parziali dei luoghi all'originaria consistenza, qualora le autorità comunali ne dovessero fare richiesta. (normativa di riferimento: Decreto Ministero Sviluppo Economico n. 37 del 22/01/2008 Regolamento concernente l'attuazione dell'articolo 11-quaterdecies, comma 13, lettera a) della L. n. 248 del 2005 (attività installazione impianti all'interno degli edifici). (normativa di riferimento: DM 37/08) Le difformità sono regolarizzabili mediante: Redazione di dichiarazione di rispondenza (DI.RI.) secondo il DM. 37/08 redatta da un tecnico abilitato come un'impiantista o dal responsabile di un'impresa abilitata che esercita almeno da 5 anni. La dichiarazione deve essere supportata da accertamenti e sopralluoghi atti a verificare la effettiva rispondenza



dell'impianto alla normativa. (normativa di riferimento: Decreto Ministero Sviluppo Economico n. 37 del 22/01/2008 Regolamento concernente l'attuazione dell'articolo 11-quaterdecies, comma 13, lettera a) della L. n. 248 del 2005 (attività installazione impianti all'interno degli edifici). L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile previa redazione di dichiarazione di rispondenza (DI.RI.) impianto elettrico riscaldamento/gas/idraulico secondo il DM. 37/08.

Costo presumibile e non vincolante per lo scrivente comprensivo di cassa ed Iva €. 1.000,00.

7. TRATTAZIONE QUESITO 9)

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

9.1 VALORE DI MERCATO

In considerazione della tipologia, dell'ubicazione e della consistenza della unità immobiliare pignorata, nonché di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ivi compreso l'attuale stato di manutenzione e di occupazione e le dotazioni d'impianti (per quanto ne è stato possibile prenderne visione) si ritiene opportuno predisporre la vendita per LOTTO UNICO avente la seguente superficie commerciale:

Destinazione vano	Superficie lorda (mq)	Coefficiente Correttivo	Superficie commerciale (mq)
Negozi	42,43	1	42,43
Retro bagno	42,56	0,50	21,28
Cantina -rilevata su scheda catastale	11,29	0,25	2,82
		Totale	66,53

La superficie commerciale si ottiene sommando:

la superficie dei vani e dei locali aventi funzione principale nella specifica categoria e dei locali accessori a servizio diretto di quelli principali;

per negozi e locali ad essi assimilabili la superficie dei locali accessori a servizio diretto va calcolata al 50%;



ASTE
GIUDIZIARIE

la superficie delle pertinenze esclusive di servizio calcolata nella misura: del 25% se non comunicanti.

ASTE
GIUDIZIARIE

Le superfici commerciali indicate devono intendersi come superfici nette di calpestio.

La perizia è svolta con riserva:

sugli eventuali vizi e/o difetti occulti, non rilevabili da semplici sopralluoghi nei tempi a disposizione;

sulla conformità normativa degli impianti;

sulla interpretazione di tutte le normative edilizio urbanistiche comunali qualora sia assente un progetto da esaminare.

La stima del più probabile valore attuale di mercato tiene conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche del bene pignorato (ubicazione, età dell'immobile, caratteristiche tipologiche e costruttive, tipologia, stato di manutenzione generale, superficie e distribuzione interna dei vani, qualità dei materiali di finitura e degli impianti tecnologici, dotazione di servizi annessi), del corrente stato occupazionale, dei vincoli condominiali e/o ulteriori, dell'entità degli abusi edilizi, dell'esito degli accertamenti compiuti nei pubblici uffici e dell'attuale andamento del mercato immobiliare di beni simili riscontrabili in zona. Pertanto sulla base delle sopraccitate valutazioni e dei valori/mq reperiti (quotazioni: OMI - Agenzia delle Entrate, che indica valori, per negozi/uffici in stato normale, medio di €/mq 720,00, Borsino FIMAA che indica valori, per in stabili di fascia media: uffici media €/mq 682,00; negozi media €/mq 678,00, dalla media dei valori dei comparabili reperiti per valori dichiarati per atti di compravendita (fonte agenzia delle entrate) zona periferica Madonna di Campagna, Codice di zona D10, periodo da gennaio 2024 a dicembre 2024 pari a €/mq. 550,00, dalla media dei valori di vendita di immobili simili sia per le caratteristiche intrinseche ed estrinseche sia per la zona presso agenzie immobiliari locali pari a €/mq. 1.070,00, nonché informazioni assunte anche di tipo confidenziale da operatori immobiliari in merito ai prezzi di compravendita praticati per immobili con caratteristiche il più possibile simili a quello oggetto di stima e dei valori/mq di carattere orientativo reperiti, viene individuato in €/mq. 1.100,00 il parametro unitario al quale rapportare la superficie commerciale (netta calpestabile) e si ritiene di procedere, in via prudenziale, alla determinazione del più probabile valore attuale di mercato dell'immobile in esame, comprendendo le relative eventuali quote di comproprietà sulle parti comuni ed indivisibili; il tutto da considerare a corpo e non a misura, come visto e piaciuto, nello stato di fatto e di diritto in cui lo stesso si trova, con annessi diritti, azioni, ragioni e servitù, apparenti e non, attive e passive, fissi e infissi, annessi e connessi, adiacenze, accessori e pertinenze, senza garanzie per eventuali vizi, anche occulti, salvo migliori e più esatti confini e dati catastali, nel pieno rispetto delle norme urbanistiche, facendosi espresso riferimento agli atti di provenienza per ogni altre condizioni, clausole, pesi ed oneri, che si intendono e devono intendersi qui integralmente trascritti e riportati (Allegato n° 15).

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE



Inoltre il valore finale deve intendersi nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, comprensivi di accessori e pertinenze , a corpo e non a misura, come visti e piaciuti con annessi diritti, azioni, ragioni, vincoli e servitù attive e passive inerenti, fissi ed infissi, annessi e connessi , salvo migliori più esatti confini e dati catastali, fermo restando che chiunque intenda partecipare alla vendita giudiziaria, dovrà preventivamente verificare a propria cura e spesa lo stato dei luoghi, la situazione tecnico-giuridico amministrativa senza poter vantare, a seguito di un eventuale trasferimento, qualsivoglia diritto o rivalsa nei confronti della procedura e dei suoi professionisti.

Mq. commerciali negozio/ufficio 42,43 * 100%=	mq. 42,43
Mq. commerciali retro/accessori 42,56 * 50%=	mq. 21,28
Mq. commerciali cantina: mq. 11,29 (non rilevata) * 25% =	mq. 2,82
Mq. commerciali totali:	mq. 66,53

Pertanto il più probabile valore di mercato alla data odierna dell'immobile oggetto di stima, ammonterebbe a 73.183,00 (settantatremilacentottantatre/00).

Si riepilogano inoltre i costi per l'assenza di garanzia per vizi, le spese di cancellazione delle formalità e le spese condominiali insolute per le ultime due gestioni, le spese per la regolarizzazione edilizia / urbanistica e catastale:

1. Assenza della garanzia per vizi del bene venduto: nell'ambito della vendita con procedura giudiziaria l'immobile viene trasferito con esclusione di garanzie in merito ad eventuali vizi (attualmente non rilevati e/o non indicati). Al fine però di quantificare la possibile coerenza di tale aspetto, si ritiene in via prudenziale ed equitativa di ridurre il Valore di mercato sopra determinato di una percentuale, per tale tipologia di destinazione, pari al:	2 %	€ 1.463,66
2. Oneri di regolarizzazione edilizia / urbanistica - impiantistica - catastale - attestazione prestazione energetica indicativo: pari agli oneri individuati al punto 8.1 della presente relazione		€ 2.500,00 € 1.000,00 € 1.000,00 € 300,00
3. Stato di possesso riscontrato così come evidenziato al punto 4 della presente relazione: occupato da debitore esecutato- Pertanto LIBERO		
4. Vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento:		
5. Spese Cancellazione Formalità (oltre al costo del delegato, indicativo non quantificabile)		€ 294,00 € 500,00



6. Spese Condominiali insolute (riferite alla annualità corrente - precedente) Non sono considerate in quanto il procedente è il condominio creditore.	
Totale	€ 7.057,66

Pertanto, per la piena proprietà dell'immobile descritto nei precedenti punti, si ritiene congrua l'attribuzione di un più probabile valore di mercato complessivo arrotondato – nell'ambito della presente procedura esecutiva pari a:

€ 73.183,00 - € 7.057,66 = € 66.125,34 arrotondabili per difetto a € 66.000,00 (Euro sessantaseimila/00).



TRATTAZIONE QUESITO 10)

dica, infine, se sussistano i presupposti di applicabilità dell'art. 1 commi 376, 377 e 378 della Legge 178/2020 (legge di bilancio); in tal caso specifichi i vincoli, i limiti e gli oneri operanti nella fattispecie di edilizia convenzionata o agevolata nel caso concreto (a titolo esemplificativo, ma non esaustivo, eventuali limitazioni alle successive alienazioni, al prezzo di vendita o al canone di locazione ecc.);

Per la u.i. pignorata non sussistono i presupposti dell'applicabilità dell'art. 1 commi 376, 377 e 378 della Legge 178/2020 (legge di bilancio).

Tanto si doveva in evasione all'incarico ricevuto.

Pinerolo, lì 3 Luglio 2025



L'esperto stimatore
geometra Donato BOETTO





ASTE GIUDIZIARIE®
Elenco allegati:

El_184_2025_ 1 Perizia privacy

El_184_2025_ 2 Visure catastali

El_184_2025_ 3 Planimetria catastale

El_184_2025_ 4 Elaborato grafico

El_184_2025_ 5 Documentazione fotografica

El_184_2025_ 6 Certificato di residenza

El_184_2025_ 7 Comunicazione agenzia entrate

El_184_2025_ 8 Rendicontazione spese condominiali

El_184_2025_ 9 Regolamento di condominio

El_184_2025_ 10 Atto Notaio ***** di Torino del 25/06/2018 rep. 44.440/24.952

El_184_2025_ 11 Visura Agenzia entrate servizio di pubblicità immobiliare

El_184_2025_ 12 Edilizia

El_184_2025_ 13 Zona Urbanistica PRG Estratto Urbanistico on-line

El_184_2025_ 14 Attestazione di prestazione energetica APE SCADUTO

El_184_2025_ 15 Annunci Agenzie immobiliari

