

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice Dr.ssa Simona GAMBACORTA

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Redatta per la

PROCEDURA ESECUTIVA

R.G.E. n. 190/2025

Promossa da

[REDACTED]

Contro

[REDACTED]

Consulente Tecnico d'Ufficio

geom. Patrizia ADDESA

Via Roma n. 1 – 10099 San Mauro T.se (TO) - tel. +39 389 9178235

geometra.addesa@studioaddesa.it - patrizia.addesa1@geopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



PREMESSA

La scrivente **geom. Patrizia ADDESA**, con studio in San Mauro Torinese (TO) - Via Roma n. 1, iscritta all'Albo dei Geometri di Torino e Provincia al n. 7833, nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice presso il Tribunale Ordinario di Torino, nominato C.T.U. nel Procedimento Esecutivo in epigrafe redige la presente

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

in risposta al quesito posto dall'Ill.mo Signor Giudice il cui testo integrale è riportato nel Provvedimento di nomina agli atti.

Gli immobili oggetto della presente sono ubicati nel **Comune di Beinasco** pertanto, tutte le trascrizioni e iscrizioni di seguito segnalate sono riferite a quelle presenti nei registri di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Torino - Circoscrizione di **Torino 2**.

1) IDENTIFICAZIONE BENI OGGETTO DI VENDITA

Nel comparto immobiliare in Condominio sito nel **Comune di BEINASCO (TO) - Via Enrico De Nicola n.ri 2-4-6-8-10**

LA PIENA ED ESCLUSIVA PROPRIETÀ

Con accesso dal civico 8

- Al piano quinto (6° ft.) un **ALLOGGIO** contraddistinto con il numero 56 (cinquantasei) nella planimetria allegata all'atto a rogito Notaio Aldo BILLIA del 08/11/1966 rep. 25004/10799 - registrato a Torino il 17/11/1966 al n. 23395, composto da ingresso, tinello con cucinino, camera, ripostiglio e bagno, posto alle coerenze: cortile comune, muro perimetrale, Via Enrico De Nicola, alloggio 55, vano ascensore e pianerottolo scale.
- Al piano interrato un vano ad uso **CANTINA** come raffigurato nella planimetria catastale e posto alle coerenze di altra cantina, muro perimetrale a due lati e corridoio comune.

Il tutto nella consistenza pervenuta alla debitrice eseguita mediante l'atto di compravendita a rogito Notaio Roberto MARNETTO del 03/08/2023 rep. 23511 racc. 17388, registrato a Torino il 03/08/2023 al n. 38472, trascritto il 04/08/2023 ai n.ri 26956-35339 (cfr. doc. 2).

2) DATI E SITUAZIONE CATASTALE

Catasto Fabbricati - Comune censuario di Beinasco - **Foglio 8 n. 146 sub. 11** - Categoria A/2 - classe 1^a - consistenza 3,5 vani - superficie catastale 66 mq (mq 60 al netto delle aree scoperte) - rendita catastale € 388,63 (cfr. doc. 3 - visura).

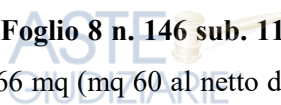
Consulente Tecnico d'Ufficio

geom. Patrizia ADDESA

Via Roma n. 1 - 10099 San Mauro T.se (TO) - tel. +39 389 9178235

geom. adde.1@studioadde.1.it - patrizia.adde.1@geopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



L'unità è così censita dalla data di meccanizzazione dell'impianto catastale (30/06/1987) ed è rappresentata con la scheda del 26/03/1969 (cfr. doc. 4 – planimetria).

Regolarità catastale

La conformazione dell'alloggio corrisponde a quanto rappresentante nell'elaborato catastale tranne per la porta del cucinino non presente in loco.

L'unità è correttamente intestata alla parte debitrice.

3) TITOLARITÀ ATTUALE

Debitrice Esecutata

Piena proprietà – quota 100%.

Titolo di provenienza

Atto di compravendita a rogito Notaio Roberto MARNETTO del 03/08/2023 rep. 23511 racc. 17388, registrato a Torino il 03/08/2023 al n. 38472, trascritto il 04/08/2023 ai n.ri 26956-35339 (cfr. doc. 2).

In sede di atto, la debitrice ha dichiarato di esser di stato civile libero.

4) TITOLARITÀ-CONTINUITÀ ART. 2650 cc –CONFORMITÀ ART. 567 cpc

Titolarità ventennale e primo trasferimento per atto tra vivi anteriore al ventennio

In epoca antecedente il ventennio il bene in esame era di proprietà per l'intero di [REDACTED] – in virtù dell'atto di compravendita rogito Notaio Maria Concetta FILIPPONE del 28/06/2001 rep. 142114/2619 – trascritto il 06/07/2001 n.ri 16497-25153.

L'atto costituisce il primo trasferimento per atto tra vivi anteriore al ventennio richiesto dal quesito peritale.

In data 03/08/2023 l'unità è stata acquisita in piena proprietà dalla parte debitrice con l'atto a rogito Notaio Roberto MARNETTO rep. 23511 racc. 17388, trascritto il 04/08/2023 ai n.ri 26956-35339.

Continuità ex art. 2650 C.C.

Nel ventennio 2005-2025 è rispettato il principio di continuità delle trascrizioni.

Corrispondenza documenti ex art. 567 c.p.c.

Il Certificato ex art. 567 c.p.c. è completo e i dati ivi contenuti corrispondono a quelli reperiti dal CTU scrivente.

Consulente Tecnico d'Ufficio

geom. Patrizia ADDESA

Via Roma n. 1 – 10099 San Mauro T.se (TO) - tel. +39 389 9178235

geometra.addesa@studioaddesa.it - patrizia.addesa1@geopec.it

5) STATO DI POSSESSO

Accertamento riferito al sopralluogo del 05/06/2025 eseguito alla presenza del Custode già nominato.

L'unità è occupata/utilizzata dalla debitrice esecutata e presso l'Agenzia delle Entrate non risultano contratti di locazione.

6) ONERI E VINCOLI GIURIDICI

Diritti reali e di godimento

Non sussiste alcun atto trascritto avente ad oggetto la costituzione di diritti reali di godimento sul bene in trattazione (es. usufrutto, diritto di abitazione, ecc.).

Vincoli urbanistici e storico-artistici

Non sussistono né vincoli storico-artistici né vincoli di natura urbanistica che possano limitare il trasferimento delle unità periziande.

Gravami derivanti da censo, livello o uso civico

Il terreno ove edificato il comparto compendiante il bene in esame non risulta gravato da censi, livelli o usi civici.

Limitazioni di natura condominiale

L'unità è compresa nel comparto condominiale di Via Enrico De Nicola n.ri 2-4-6-8-10 – Beinasco (TO).

Il regolamento è stato fornito in copia dall'amministratore condominiale (cfr. doc. 5) e dallo stesso non si evincono vincoli particolari che possano limitare la trasferibilità del bene in trattazione.

Spese condominiali

L'ammontare complessivo delle spese dovute e riferite dall'amministratore è pari a € 3.200,00 di cui € 1.882,60 per l'esercizio ordinario ed € 1.318,00 per l'esercizio riscaldamento.

L'amministratore non ha riferito la sussistenza di spese straordinarie già deliberate.

Procedimenti giudiziari

Non risultano trascrizioni di atti relativi a procedimenti giudiziari a carico del bene periziando.

La sussistenza di eventuali cause ove non è prevista la pubblicità mediante trascrizione (es. cause per danni a terzi derivanti da infiltrazioni, ecc.) non è accertabile dal CTU e non è stata neppure riferita dalla Parte Debitrice o da altri soggetti terzi.

Formalità pregiudizievoli da cancellare e relative spese

1) Iscrizione del 04/08/2023 - Registro Particolare 5309 Registro Generale 35340

Consulente Tecnico d'Ufficio

geom. Patrizia ADDESA

Via Roma n. 1 - 10099 San Mauro T.se (TO) - tel. +39 389 9178235

geom. addesa@studioaddesa.it - patrizia.addesa1@geopec.it

Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario – atto rogito Notario Roberto MARNETTO rep. 23512/17389 del 03/08/2023

Importo Capitale € 69.000,00 – Importo Ipoteca € 138.000,0 – Durata 30 anni

A Favore: [REDACTED]

Contro: la debitrice esecutata per la piena proprietà

2) Iscrizione del 10/12/2024 - Registro Particolare 8684 Registro Generale 51163

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo - Tribunale di Aosta repertorio 307/2024 del 25/11/2024 – Importo capitale € 70.180,48 – Importo Ipoteca € 70.180,48

A favore: [REDACTED]

Contro: la debitrice esecutata per la piena proprietà

3) Trascrizione del 19/03/2025 - Registro Particolare 8120 Registro Generale 10864

Verbale di pignoramento immobili - Ufficiali Giudiziari di Torino repertorio 5192/2025 del 17/03/2025

A favore: [REDACTED]

Contro: la debitrice esecutata per la piena proprietà

Le formalità potranno esser cancellate integralmente dopo la vendita e la cancellazione sarà eseguita a cura della Procedura, ma con oneri a carico dell'aggiudicatario.

Alla data odierna il costo indicativo dei diritti per la cancellazione del pignoramento è pari a € 294,00 (tassa ipotecaria, imposta di bollo e imposta ipotecaria), mentre la cancellazione dell'ipoteca volontaria è soggetta alla sola tassa ipotecaria pari a € 35,00.

I diritti per la cancellazione dell'ipoteca giudiziale sono pari a: tassa ipotecaria € 35,00 - imposta di bollo € 59,00 - imposta ipotecaria commisurata nella misura pari al 5xmille del valore più basso tra quello di vendita e quello iscritto.

Formalità che non potranno essere cancellate

Non risultano formalità pregiudizievoli non cancellabili ed opponibili all'acquirente.

Sospensione ex art. 1 Legge 178/2020

L'unità oggetto di Procedura non è stata realizzata in regime di edilizia residenziale, pubblica, convenzionata, agevolata o finanziata mediante risorse pubbliche, pertanto la vendita non rientra nei presupposti di sospensione di cui all'art. 1 commi 376, 377 e 378 della Legge 178/2020 (Legge di Bilancio).

Consulente Tecnico d'Ufficio

geom. Patrizia ADDESA

Via Roma n. 1 - 10099 San Mauro T.se (TO) - tel. +39 389 9178235

geometra.addesa@studioaddesa.it - patrizia.addesa1@geopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

7) SITUAZIONE EDILIZIA – URBANISTICA - ENERGETICA*Situazione urbanistica e conformità*

L'unità oggetto della presenta è parte di un compendio immobiliare edificato su un'area la cui destinazione risulta esser compatibile con quella del PRGC vigente.

Situazione edilizia e conformità

L'edificio compendiante l'alloggio pignorato è stato edificato con il rilascio del Nulla Osta n. 52/63 del 30/01/1963 e l'abitabilità è attestata dal Provvedimento n. 52/63 del 21/09/1973.

Per l'unità in trattazione non sono state presentate pratiche edilizie.

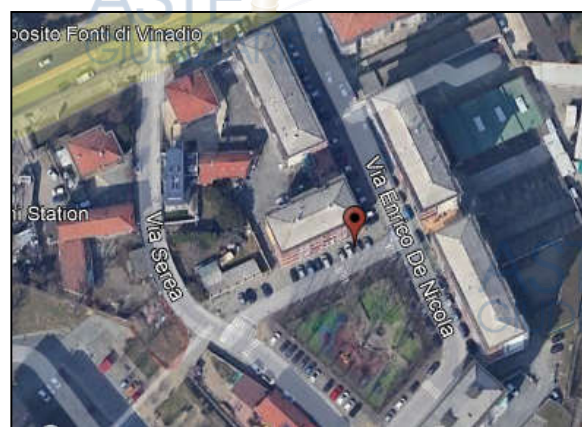
La conformazione interna corrisponde al progetto accluso alla pratica sopra indicata con esclusione della porta del cucinino poiché mancante. Trattasi di una irregolarità lieve risolvibile ricollocando la porta mancante.

Certificazione energetica

L'unità abitativa è di classe energetica "E" come indicato nell'Attestato di Prestazione Energetica trasmesso al SICEE il 26/07/2023 prot. n. 2023-309017-0016 ed allegato all'atto di provenienza a favore della debitrice esecutata (cfr. doc. 2).

8) DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI

Trattasi di unità immobiliare compresa nell'edificio in Condominio di **Via Enrico De Nicola n.ri 2-4-6-8-10 - Beinasco (TO)**.

Immagine estratta da TuttoCittà*Immagine estratta da Google Earth*

La zona è provvista di tutti i servizi primari e secondari (scuole, servizi pubblici, ecc.) e di molteplici collegamenti verso tutte le direzioni.

Nell'immediate vicinanze sono presenti numerosi esercizi commerciali di piccolo dettaglio ed anche quelli per la grande distribuzione.

*Consulente Tecnico d'Ufficio***geom. Patrizia ADDESA**

Via Roma n. 1 - 10099 San Mauro T.se (TO) - tel. +39 389 9178235

geometra.addesa@studioaddesa.it - patrizia.addesa1@geopec.it

**Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009**

Il parcheggio esterno è difficoltoso specie nelle ore serali, ma non è soggetto a pagamento della sosta.

Il comparto di ubicazione è costituito da un complesso condominiale formato da più corpi di fabbrica con accessi dalle plurime scale.

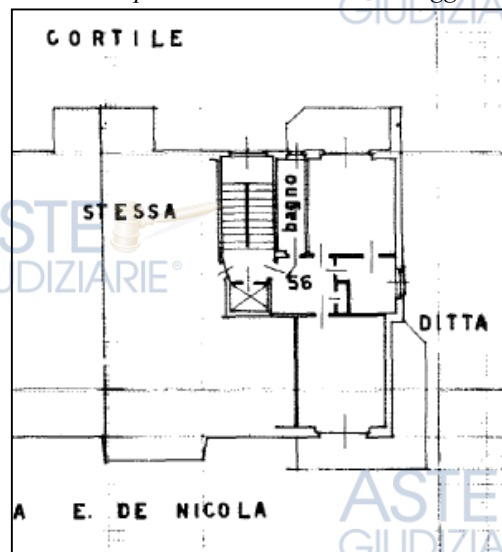


Lo stabile è dotato di impianto ascensore e di impianto riscaldamento centralizzato.

Lo stato manutentivo complessivo dell'edificio è buono nonché compatibile con la tipologia edilizia e l'epoca di costruzione.

L'unità in trattazione è posta al 5° piano (6° f.t.) della scala civico n. 8 è composta da ingresso, tinello con cucinino, bagno, piccolo ripostiglio, camera da letto e due balconi.

Estratto planimetria catastale – alloggio



La distribuzione interna corrisponde a quanto raffigurato nella planimetria catastale con esclu-

Consulente Tecnico d'Ufficio

geom. Patrizia ADDESA

Via Roma n. 1 - 10099 San Mauro T.se (TO) - tel. +39 389 9178235

geom. addesa@studioaddesa.it - patrizia.addesa1@geopec.it

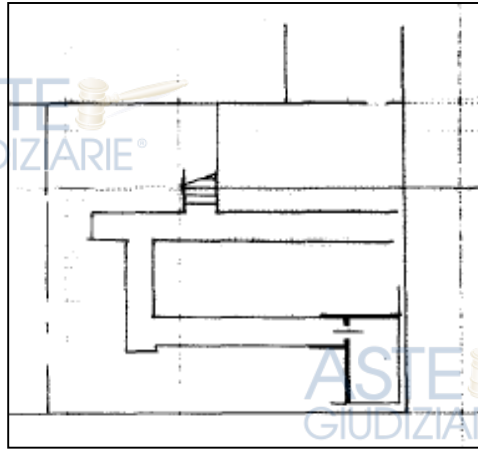
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



sione della porta del cucinino poiché mancante.

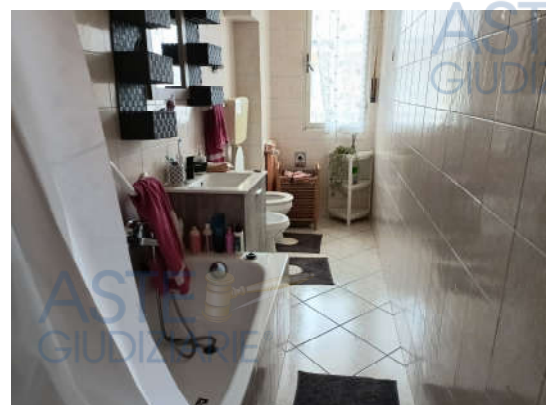
Costituisce pertinenza dell'unità sopra descritta il vano ad uso cantina posto al piano interrato

Estratto planimetria catastale – cantina



La pavimentazione interna è realizzata con piastrelle di ceramica di discreta fattura.

Gli infissi esterni sono in ferro con vetro semplice e le porte interne sono in legno tamburato con pannello centrale in vetro.



Il bagno è accessoriato di tutti i sanitari con vasca.

Consulente Tecnico d'Ufficio

geom. Patrizia ADDESA

Via Roma n. 1 - 10099 San Mauro T.se (TO) - tel. +39 389 9178235

geometra.addesa@studioaddesa.it - patrizia.addesa1@geopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



L'impianto elettrico è realizzato sottotraccia ed è stato dichiarato funzionante.

Il riscaldamento è centralizzato condominiale con sistema di contabilizzazione consumi.

L'acqua calda sanitaria è garantita da caldaia a gas installata nel cucinino.

Nel complesso l'unità presenta un discreto stato manutentivo.

Il tutto come meglio rappresentato nella documentazione fotografica allegata alla presente relazione (cfr. doc. 1).

Precisazioni del CTU

Il CTU non garantisce, poiché non accertabili nell'ambito dell'incarico peritale affidato, l'effettivo ed il corretto funzionamento di tutte le dotazioni impiantistiche serventi l'unità pignorata, ovvero di tutte le dotazioni annesse e/o connesse, dirette e/o indirette, private e/o pubbliche, esclusive e/o comuni poste a servizio del bene in questione comprese anche quelle di natura condominiale.

Non sono state fornite le certificazioni di rispondenza degli impianti presenti nell'unità

9) VALUTAZIONE

La valutazione verrà formulata mediante il cosiddetto "*metodo del confronto di mercato*"; tale procedimento si svolge attraverso la comparazione dei beni oggetto della stima con altri immobili ad essi simili per caratteristiche, ubicazione, destinazione, stato manutentivo, ecc.

Il tutto analizzando i valori pubblicati dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e i valori applicati da agenzie del settore immobiliare.

Detti valori sono stati opportunamente ragguagliati in base alle caratteristiche estrinseche ed intrinseche descritte nella presente relazione peritale.

La contabilizzazione analitica della superficie commerciale (desunta graficamente dagli elaborati grafici reperiti dal CTU) segue i criteri del DPR del 23.03.1998 n.138.

Consulente Tecnico d'Ufficio

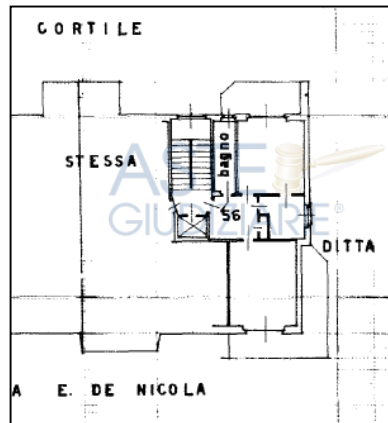
geom. Patrizia ADDESA

Via Roma n. 1 - 10099 San Mauro T.se (TO) - tel. +39 389 9178235

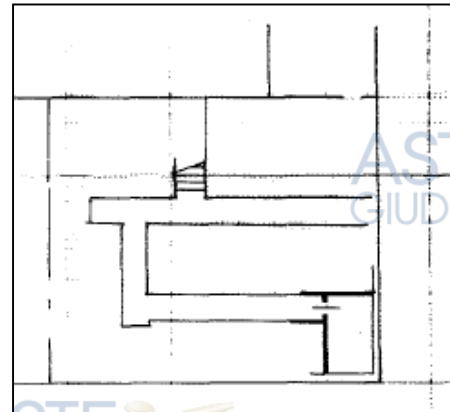
geometra.addesa@studioaddesa.it - patrizia.addesa1@geopec.it

GIUDIZIO DI STIMA

Alloggio



Cantina

**Superficie Commerciale**

Superficie 1 – destinazione abitativa = 53,00 mq

Coeff. destinazione = 1,00

Superficie 2 - balconi = 18,00 mq

Coeff. destinazione = 0,50

Superficie 3 - accessori (cantina) = 4,40 mq

Coeff. destinazione = 0,25

Superficie 1 53,00 mq

Superficie 2 9,00 mq

Superficie 3 1,10 mq

Totale Superficie Commerciale (arr.) 63,00 mq**VALORE UNITÀ LIBERA****Adeguamenti di stima**

Livello piano edificio con ascensore (riferimento piano stradale)

Età/qualità/stato di manutenzione

Assenza di garanzia / vizi occulti / irregolarità edilizia non accertabili

Stato di possesso (libero)

Coeff.

1,00

0,90

0,90

1,00

Totale coefficiente adeguamento alloggio 0,81**Detrazioni richiesta dal quesito peritale**

Spese di regolarizzazione edilizia (contabilizzata nei vizi occulti)

Spese condominiali insolute ultimi due esercizi (arr.)

€ 0,00

€ 3.200,00

Totale importi in detrazione € 3.200,00**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA**

[(Sup. Commerciale unità x Valore unitario x coeff. adeguamento) – importi in detrazione]

Alloggio 63,00 mq x €/mq 1.400,00 x 0,81 - Detrazioni quesito € 3.200,00 = arr.

€ 68.000,00

Consulente Tecnico d'Ufficio

geom. Patrizia ADDESA

Via Roma n. 1 - 10099 San Mauro T.se (TO) - tel. +39 389 9178235

geometra.addesa@studioaddesa.it - patrizia.addesa1@geopec.it

Tanto si è esposto in ordine al gradito incarico ricevuto, si allega alla presente relazione quanto segue:

- 1) Fotografie illustrative
- 2) Atto di provenienza
- 3) Visura catastale alloggio
- 4) Planimetria catastale alloggio
- 5) Regolamento di condominio

Il deposito viene eseguito a mezzo telematico corredato di file della presente relazione con i nominativi schermati in formato PDF.

Con Osservanza

Data: 28 luglio 2025

Il C.T.U. geom. Patrizia ADDESA

