



TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDIMENTO ESECUTIVO

229/2022 R.G.E.

GIUDICE DELL'ESECUZIONE
Dott.ssa Elisabetta Duretto

CREDITORE PROCEDENTE

DEBITORI ESECUTATI

CUSTODE GIUDIZIARIO
Avvocato Alessandra Di Guglielmo

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

del 31.07.2025 aggiornata come da udienza del 08.07.2025

creata con Tribù Office 6

ASTALEGALE.NET



L'ESPERTO

Geom. Gian Carlo La Vigna

creditore procedente: _____
debitori eseguiti: _____



GIURAMENTO

Con provvedimento del 02.07.2024 l'Ill.mo G.E. dott.sa Elisabetta Duretto nominava lo scrivente La Vigna Gian Carlo, geometra libero professionista con studio a Torino in via C. Beggiamo n. 5, iscritto all'Albo Professionale del Collegio Geometri di Torino al n. 7267 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice del Tribunale Ordinario di Torino al n. 174, quale Esperto per le operazioni di descrizione e stima del bene pignorato invitandolo a prestare giuramento telematico in cancelleria secondo le rituali modalità (verbale depositato il 02.07.2024).

Nel succitato provvedimento il G.E. assegnava il seguente quesito qui richiamato per singoli punti disponendo altresì termine per il deposito telematico della relazione scritta almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per la comparizione delle parti e dei creditori iscritti non intervenuti (11.11.2024 - ore 12:00).

OPERAZIONI PERITALI

Nei giorni successivi lo scrivente acquisiva la documentazione utile e i dati necessari per rispondere compiutamente ai quesiti posti eseguendo sessioni accertamenti presso il catasto fabbricati, l'archivio edilizio e l'archivio notarile di Torino, l'agenzia delle entrate di Torino 1, la conservatoria dei registri immobiliari di Torino 1, lo studio dell'amministratore protempore e sulla località. Comunicava ai debitori mediante distinte raccomandate a/r inviate alla residenza anagrafica, data e modalità del sopralluogo interno avvenuto senza accesso forzoso il 12.07.2024 in loro presenza, compiendo contestualmente i rilievi grafici e fotografici dei locali costituenti la massa pignorata. Successivamente eseguiva indagini di mercato circa i valori medi di compravendita applicati nella zona di ubicazione per immobili che si possono ritenere simili, fatte le dovute considerazioni e proporzioni del caso.

PREMESSE

Nelle premesse della precedente relazione del 12.07.2024 (depositata telematicamente il 16 s.m.) lo scrivente poneva all'attenzione del G.E. l'incongruenza tra i reali cognomi anagrafici dei nudi proprietari esegutati e quelli erroneamente riportati nel pignoramento in atti (cron. 5630/2022) e nella relativa nota trascritta a Torino 1 il 20.05.2022 ai nn. Rg. 21979 - Rp. 16312: i debitori Moisian Costica (marito) e Moisian Maria Angelica (moglie) sono stati erroneamente indicati e trascritti con il cognome inesistente "Moisian" anziché il corretto "Moisian".

La problematica è stata ribadita anche dall'avvocato Alessandra Di Guglielmo, nominata Custode giudiziario e Delegato alla vendita del bene pignorato, nel suo ricorso del 11.12.2024. Con ordinanza pronunciata fuori udienza il 01.04.2025, il G.E. invitava il creditore procedente a rettificare il cognome degli esegutati con nuova nota di trascrizione, rinviando la verifica degli incumbenti all'udienza del 17.06.2025 - ore 11,15.

All'udienza il G.E. concedeva ulteriore breve proroga per consentire al creditore procedente di compiere gli ultimi adempimenti richiesti dal Conservatore per trascrivere la nota in rettifica e per consentire allo scrivente il deposito di nuova relazione aggiornata, rinviando infine la discussione all'udienza al 08.07.2025 - ore 10:45.

A quest'ultima udienza il G.E. disponeva la prosecuzione delle operazioni di vendita già delegate. La presente perizia immobiliare annulla e sostituisce completamente la precedente relazione del 12.07.2024, depositata telematicamente alla cancelleria del G.E. il 16.07.2024.

DOCUMENTAZIONE ALLEGATA

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

- allegato 1: documentazione fotografica esterni e interni;
- allegato 2: planimetria e visura catastale dell'immobile pignorato;
- allegato 3: planimetria indicativa dello stato di fatto dei luoghi;
- allegato 4: visura agenzia delle entrate di Torino 1 sullo stato locativo;
- allegato 5: regolamento condominiale contrattuale;
- allegato 6: atto di provenienza della proprietà;

creditore procedente: _____
debitori esegutati: _____

allegato 7: licenza edilizia per "variante a progetto";
allegato 8: autorizzazione all'abitabilità;
allegato 9: condono opere interne ex art. 48 legge 28.02.1985 n. 47;
allegato 10: attestato di prestazione energetica (A.P.E.).

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. 229/2022 R.G.E.

LOTTO UNICO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA

A) quota 1/1 piena proprietà

Comune di Torino, corso Toscana n. 118:

1) al piano quarto (5° f.t.): alloggio di due arie con accesso dal pianerottolo comune con fermo corsa ascensore, composto da: ingresso, finello con cucinino, tre camere, bagno e due balconi, distinto con il numero "9 (nove)" nella pianta del relativo piano compresa nella planimetria generale del fabbricato allegata con la lettera "A" all'atto di deposito del regolamento condominiale rogito notaio Giovanni Gramaglia del 14.12.1967, rep. 15861 - racc. 10603, trascritto a Torino 3 il 13.01.1968 ai nn. Rg. 2097 - Rp. 1592;

coerenze da nord in senso orario: cortile, vano scala, pianerottolo, vano ascensore, alloggio 10, corso Toscana, condominio corso Toscana 120, salvo altre;

2) al piano seminterrato: cantina di pertinenza con accesso dal corridoio comune, distinta con il numero "9 (nove)" nella succitata planimetria condominiale;

coerenze da nord in senso orario: sottosuolo cortile, cantina 15, corridoio comune a due lati, cantina 4, salvo altre.

A seguito della variazione catastale Mod. D del 17.09.1986 prot. 36736 per "variazione spazi interni" e delle variazioni d'ufficio del 12.11.2013 per "bonifica identificativi catastali" e del 09.11.2015 per "inserimento in visura dei dati di superficie", l'unità immobiliare pignorata già identificata al catasto fabbricati di Torino con il foglio 64 particella 1020 subalterno 10, risulta attualmente censita con il foglio 1111 particella 61 subalterno 10 (corso Toscana n. 118 - piano 4/S1 - zona censuaria 2 - categoria A/3 - classe 4 - vani 5,5 - superficie catastale mq. 103, escluse aree scoperte mq. 99 - rendita catastale €. 1.008,38) e volturata a "----- nato a ---- il --.--.--, cod. fis.: --- -- -- -- -- -, usufrutto per 1/1; ----- nato in ----- il --.--.--, cod. fis.: --- -- -- -- -- -, nuda proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con ----- ; ----- nata in ----- il --.--.--, cod. fis.: --- -- -- -- -- -, nuda proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con -----" (allegato 2).

Consistenza, distribuzione interna dei vani e coerenze sono riportate anche nella planimetria indicativa dello stato attuale (allegato 3).

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE

creditore procedente: -----

debitori esecutati: -----

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	101,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di mercato del bene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 132.000,00
Valore di vendita giudiziaria del bene nel medesimo stato di fatto e d diritto:	€. 127.000,00
Data della valutazione:	31.07.2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

Dalla visura dell'agenzia delle entrate di Torino 1 ricevuta il giorno 08.07.2024 (allegato 4), il bene pignorato non risulta oggetto di scritture private stipulate dagli esecutati a favore di soggetti terzi. In occasione del sopralluogo interno si è accertato che l'alloggio e la cantina erano occupati ed utilizzati esclusivamente dagli esecutati. 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 in essere ma non formalizzati nei pubblici uffici di competenza.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Le ispezioni eseguite alla conservatoria dei registri immobiliari di Torino 1 aggiornate alla data odierna evidenziano le seguenti formalità pregiudizievoli gravanti sull'immobile esecutato indicate ai punti 4.2, la cui cancellazione avverrà 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 conservatoria dei registri immobiliari di Torino 1 in funzione del prezzo di aggiudicazione, della tipologia e del numero di formalità da cancellare, di 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 in questione non è gravata da diritti di censo, livello o usi civici a favore di terzi.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

Dagli atti di provenienza e dal regolamento condominiale, non risultano gravare sul bene pignorato 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 dello stesso o connessi con il suo 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 ai sensi di legge e del vigente regolamento condominiale.

Il condominio di corso Toscana n. 118 è disciplinato dal regolamento contrattuale allegato con la lettera "B" all'atto di deposito rogito notaio Giovanni Gramaglia del 14.12.1967, rep. 15861 - racc. 10603, trascritto a Torino 3 il 13.01.1968 ai nn. Rg. 2097 - Rp. 1592. Detto regolamento prevede i seguenti vincoli di destinazione d'uso ovvero limitazioni all'utilizzo del

creditore procedente: _____
debitori esecutati: _____

bene pignorato (allegato 5):

"Art. 8° - destinazione dei locali: è vietato destinare i locali ad usi rumorosi, ad impieghi produttivi di vibrazione, emanazione ed esalazioni sgradevoli e nocive, a deposito di materiale infiammabile, adibire gli appartamenti a scuole di ballo, case di cura, e farne comunque uso contrario alla tranquillità, al decoro ed alla moralità del caseggiato."

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

4.2.1. Iscrizioni: nessuna.

4.2.2. Trascrizioni:

1. pignoramento cron. 5630/2022 trascritto il 20.05.2022 ai nn. Rg. 21979 - Rp. 16312:

favore: condominio corso Toscana 118;

contro: -----, -----, -----;

cancellazione totale: la formalità colpisce esclusivamente l'immobile pignorato.

2. pignoramento cron. 5630/2022 ritrascritto in rettifica il 18.06.2025 ai nn. Rg. 26715 - Rp. 20231:

favore: condominio corso Toscana 118;

contro: -----, -----, -----;

cancellazione totale: la formalità colpisce esclusivamente l'immobile pignorato.

4.2.3. Altre trascrizioni: nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €. 2.987,18

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: €. 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €. 6.144,66

Ulteriori avvertenze:

SPESE CONDOMINIALI

Dai riparti spese ricevuti dall'amministratore protempore risulta quanto segue:

- preventivo condominio ordinario 2023/2024: €. 1.399,81
- preventivo riscaldamento ordinario 2023/2024: €. 1.587,37
- spese condominio ordinario arretrate nel biennio precedente: €. 3.080,70
- spese riscaldamento ordinario arretrate nel biennio precedente: €. 3.063,96

Ai sensi dell'articolo 63 comma 4° delle disposizioni d'attuazione del codice civile, l'aggiudicatario sarà comunque responsabile in solido con gli esecutati unicamente delle spese insolute condominiali e del riscaldamento, sia ordinarie che straordinarie, riferite all'annualità gestionale in corso (non solare) e a quella precedente, rispetto alla data di trasferimento della proprietà in suo favore. Ad eccezione degli importi a preventivo, le spese pregresse nei due anni anteriori la data della presente perizia, sono quindi da intendersi puramente indicative. È consigliabile che gli interessati verifichino 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 (amministratore protempore: "sig.ra Giuliano Elena, tel. 011 / 73.99.661").

PROCEDIMENTI GIUDIZIARI

Dagli accertamenti eseguiti negli uffici di competenza, il bene pignorato non è oggetto di ulteriori vertenze giudiziarie oltre la presente procedura esecutiva.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

PROPRIETA' ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO

Alla data di trascrizione del pignoramento immobiliare (20.05.2022) a favore del creditore precedente, l'intera piena proprietà del cespite in questione era intestata agli esecutati nel modo che segue:

creditore precedente: -----

debitori esecutati: -----

- -----: quota 1/1 dell'usufrutto generale vitalizio senza convenzioni matrimoniali;
➤ ----- e -----: quota 1/2 ciascuno della nuda proprietà in regime di comunione legale dei beni.

CRONISTORIE DEL VENTENNIO

In merito alle vicende del bene esecutato nel ventennio anteriore la trascrizione del pignoramento immobiliare (21.05.2002 ÷ 20.05 .2022), si elencano qui di seguito i nominativi dei titolari e i dati dei rispettivi titoli di acquisto della proprietà pignorata:

- 1) atto di assegnazione notaio Giovanni Gramaglia del 14.12.1967, rep. 15862 - racc. 10604 trascritto a Torino 3 il 16.01.1968 ai nn. Rg. 2593 - Rp. 1927:

la Società Cooperativa Edilizia Nuova Casa Ferriere - S.c.a.r.l. in liquidazione con sede a Torino, assegna l'intera piena proprietà del bene in questione e di altro non oggetto di pignoramento, ai coniugi ----- nato a ----- (--) il --.--.-- (cod. fis.: --- -- ---- -) e --- ---- nato a ----- (--) il --.--.-- (cod. fis.: --- -- ---- -), per la quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione dei beni (primi proprietari per atto tra vivi anteriore al ventennio);

- 2) successione legittima di ----- apertasi il 03.02.1997

registrata a Torino il 30.07.1997 al n. 4 vol. 7604

trascritta a Torino 1 il 02.07.2003 ai nn. Rg. 31584 - Rp. 21319

accettazione tacita d'eredità trascritta a Torino 1 il 22.05.2024 ai nn. Rg. 20740 - Rp. 16319:

in assenza di disposizioni testamentarie e per effetto della rinuncia all'eredità da parte del coniuge superstite ----- con verbale reso alla Pretura Circondariale di Torino il 05.03.1997, la quota 1/2 di piena proprietà del bene esecutato in capo alla decuius si trasmetteva per legge (unitamente ad altri non pignorati) al figlio ----- nato a Torino il 17.09.1958 (cod. fis.: -----);

- 3) successione legittima di ----- apertasi il 09.01.2003

registrata a Torino il 27.06.2003 al n. 1 vol. 177

trascritta a Torino 1 il 03.10.2003 ai nn. Rg. 48552 - Rp. 33057

accettazione tacita trascritta a Torino 1 il 22.05.2024 ai nn. Rg. 20741 - Rp. 16320:

in assenza di disposizioni testamentarie, la rimanente quota 1/2 di piena proprietà del bene esecutato in capo al decuius si trasmetteva per legge (unitamente ad altri non pignorati) al suddetto figlio -----, divenendone così titolare per l'intero;

- 4) contratto di mantenimento con cessione di nuda proprietà

notaio Roberto Barone del 16.01.2019, rep. 39984 - racc. 20671

trascritto a Torino 1 il 30.01.2019 ai nn. Rg. 3750 - Rp. 2666 (allegato 6):

-----, trattenendo a se l'usufrutto generale vitalizio, cede la nuda proprietà del bene esecutato e di altro bene non pignorato, per la quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione legale dei beni ai coniugi ----- nato in ----- il --.--.-- (cod. fis.: --- -- ---- -) e ----- nata in ----- il --.--.-- (cod. fis.: --- -- ---- -), obbligandosi a titolo di corrispettivo alla "assistenza morale e materiale per tutta la durata della vita del medesimo vitaliziato" (pieni proprietari attuali, esecutati).

PRIMO TITOLO DI ACQUISTO ANTERIORE AL VENTENNIO

Il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al ventennio è il succitato atto di assegnazione notaio Giovanni Gramaglia del 14.12.1967, rep. 15862 - racc. 10604, trascritto a Torino 3 il 16.01.1968 ai nn. Rg. 2593 - Rp. 1927.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

7.1. PRATICHE EDILIZIE

Dagli accertamenti compiuti all'archivio edilizio di Torino risulta che la costruzione e l'abitabilità del fabbricato compendiate l'unità immobiliare pignorata, sono state

creditore procedente: -----

debitori esecutati: -----

autorizzate in forza dei seguenti titoli abilitativi:

- 1) licenza edilizia n. 1053 del 01.08.1957 per "costruzione edificio a otto piani normali fuori terra";
- 2) licenza edilizia n. 2150 del 06.10.1958 per "variante a progetto" (allegato 7);
- 3) licenza di abitazione n. 96 del 20.03.1963 (allegato 8).

L'alloggio è stato oggetto di istanza di condono edilizio opere interne ex art. 48 legge 47/1985, per riposizionamento del tramezzo tra bagno e ripostiglio (allegato 9).

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA

Ai sensi dell'art. 30 comma 2 del D.P.R. n. 380/2001 non viene richiesto il certificato di destinazione urbanistica essendo oggetto di stima beni facenti parte di condominio entrostante a terreno già edificato della superficie minore di mq. 5000.

Dall'esame della cartografia e delle norme tecniche di attuazione (N.T.A.) del vigente P.R.G.C. di Torino, risulta che gli stessi ricadono in:

- ✓ zona normativa: "Zona Urbana Consolidata Residenziale Mista" (art. 12 N.T.A.);
 - ✓ area normativa: "Residenza R2" (art. 8 N.T.A.);
 - ✓ principali interventi edilizi consentiti: "manutenzione ordinaria/straordinaria" (art. 4 N.T.A.).
- Dalla lettura della tavola "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'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)".

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA

Per quanto potuto accertare, dal raffronto tra stato di fatto (allegati 1 e 3) e stato assentito (allegati 7 e 9) si segnalano sostanzialmente le seguenti difformità:

- 1) il tratto murario della porta d'ingresso è stato realizzato linearmente senza angolature;
- 2) lieve differente posizionamento e sezione geometrica dei serramenti esterni;
- 3) lieve differente posizionamento delle porte interne;
- 4) demolizione del tramezzo tra bagno e ripostiglio (allegato 1 foto 55).

Fermo restando l'obbligo a carico dell'aggiudicatario di un più accurato rilievo metrico del bene e delle verifiche dimensionali dello stato di fatto con le tolleranze di legge, le difformità possono essere regolarizzate a sua esclusiva cura e spese con CILA in sanatoria ex art. 6 bis del D.P.R. n. 380/2001 oppure, nel caso di non rispondenza delle aperture esterne con le tolleranze di legge, con SCIA in sanatoria ex art. 37 del D.P.R. 380/2001 previo nulla osta dell'assemblea condominiale, con la precisazione che in caso di verifica insufficiente dei rapporti aeroilluminanti nel bagno per l'ampliamento della superficie netta, l'aggiudicatario dovrà realizzare sempre a sua cura e spese le necessarie opere di adeguamento (ricostruzione del tramezzo divisorio, realizzazione di antibagno, ampliamento finestra, ecc.) previo ottenimento dei relativi permessi condominiali e comunali.

Rimangono ad esclusiva cura e spese dell'aggiudicatario gli oneri comunali per la protocollazione dell'istanza e la sanzione amministrativa, stimabili indicativamente e con tutte le riserve del caso in circa €. 1.400,00 e i costi (qui non determinabili) del professionista abilitato per l'espletamento dei permessi comunali e delle eventuali opere edili/impiantistiche di ripristino. In caso di eventuale diniego l'aggiudicatario dovrà attenersi a quanto successivamente ordinato dal Comune di Torino, rimanendo a sua cura e spese ogni eventuale onere a carico del bene pignorato anche nel caso di opere posteriori al sopralluogo o in difformità ad eventuali permessi edilizi reperiti o resi disponibili dall'ufficio tecnico, successivamente al deposito della presente relazione. La presente verifica di conformità riguarda unicamente l'unità immobiliare pignorata così come identificata al

creditore procedente: _____
debitori esecutati: _____

punto 1) della perizia e così come meglio rappresentata nella scheda catastale, con esclusione delle parti comuni dello stabile (volumi edificati, ingombri, strutture, cortile, androne, vano scale, sporti, ecc. ecc.) trasferibili in quota parte di comproprietà. 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 rappresentazione grafica della planimetria in atti è sostanzialmente generica e lacunosa; l'alloggio coincide con lo stato assentito riportandone le medesime difformità edilizie; la cantina di pertinenza coincide con il vano di proprietà indicato negli atti di provenienza e nel regolamento condominiale.

Conclusa la sanatoria edilizia, l'aggiudicatario dovrà presentare a sua cura e spese una variazione per "divisione e diversa distribuzione degli spazi interni" sostenendo il pagamento di €. 100,00 per tributi catastali. Saranno a carico dell'aggiudicatario anche i costi qui, non determinabili, del professionista abilitato per la predisposizione degli atti di aggiornamento e le eventuali sanzioni determinate dall'Ufficio Provinciale di Torino in funzione della tardiva presentazione.

8.3. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Classe Energetica: certificato APE n. 2019 200297 0007 del 15.01.2019 valido fino al 15.01.2029
indice di prestazione energetica: 121.70 KWh/m²/anno (allegato 10).



BENI IN TORINO, CORSO TOSCANA N. 118, DI CUI AL PUNTO A)

ALLOGGIO E CANTINA

LOTTO UNICO

quota 1/1 piena proprietà

Comune di Torino, corso Toscana n. 118:

- 1) al piano quarto (5° f.t.): alloggio di due arie con accesso dal pianerottolo comune con fermo corsa ascensore, composto da: ingresso, finello con cucinino, tre camere, bagno e due balconi, distinto con il numero "9 (nove)" nella pianta del relativo piano compresa nella planimetria generale del fabbricato allegata con la lettera "A" all'atto di deposito del regolamento condominiale notaio Giovanni Gramaglia del 14.12.1967, rep. 15861 - racc. 10603, trascritto a Torino 3 il 13.01.1968 ai nn. Rg. 2097 - Rp. 1592;
coerenze da nord in senso orario: cortile, vano scala, pianerottolo, vano ascensore, alloggio 10, corso Toscana, condominio corso Toscana 120, salvo altre;
- 2) al piano seminterrato: cantina di pertinenza con accesso dal corridoio comune, distinta con il numero "9 (nove)" nella succitata planimetria condominiale;
coerenze da nord in senso orario: sottosuolo cortile, cantina 15, corridoio comune a due lati, cantina 4, salvo altre.

A seguito della variazione catastale Mod. D del 17.09.1986 prot. 36736 per "variazione spazi interni" e delle variazioni d'ufficio del 12.11.2013 per "bonifica identificativi catastali" e del 09.11.2015 per "inserimento in visura dei dati di superficie", l'unità immobiliare pignorata già identificata al catasto fabbricati di Torino con il foglio 64 particella 1020 subalterno 10, risulta attualmente censita con il foglio 1111 particella 61 subalterno 10 (corso Toscana n. 118 -

creditore procedente: _____
debitori eseguiti: _____

piano 4/S1 - zona censuaria 2 - categoria A/3 - classe 4 - vani 5,5 - superficie catastale mq. 103, escluse aree scoperte mq. 99 - rendita catastale €. 1.008,38) e volturata a "----- nato a Torino il 17.09.1958, cod. fis.: --- -- ---- -, usufrutto per 1/1; ----- nato in ----- il -- .-.---, cod. fis.: --- -- ---- -, nuda proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con --- -- ---- -; ----- nata in ----- il --.---, cod. fis.: --- -- ---- -, nuda proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con -----" (allegato 2).

Consistenza, distribuzione interna dei vani e coerenze sono riportate anche nella planimetria indicativa dello stato attuale (allegato 3).

DESCRIZIONE DELLA ZONA E DEL COMPENDIO

Trattasi di compendio immobiliare costituito da fabbricato condominiale medio/economico elevato a otto piani f.t. (dotati di impianto ascensore comune) fronteggianti corso Toscana oltre sottotetto non agibile, seminterrato per cantine di pertinenza e centrale termica comune, basso fabbricato interno cortile ad uso autorimesse private con accesso da corso Toscana tramite distinto portone carraio.

L'originaria epoca costruttiva del compendio risale alla seconda metà degli anni '50 del secolo scorso.

Il fabbricato non è dotato di alloggio per custode e non dispone di servizio portineria.

Il **condominio** presenta in sintesi le seguenti caratteristiche costruttive (allegato 1 foto 1 ÷ 18):

- struttura portante in c.a.; orizzontamenti e solette balconi in latero-cemento; tetto in legno con manto di copertura in tegole marsigliesi; tamponamenti lato strada rivestiti con tesserine di mosaico; tamponamenti lato cortile intonacati e tinteggiati; pluviali esterni in metallo; balconi con ringhiere in ferro smaltato a disegno semplice; serramenti lignei con vetri semplici e avvolgibili; portone carraio a doppi battenti motorizzati in ferro smaltato, dotato di segnalatore lampeggiante; androne carraio pavimentato con scaglie di marmo; pareti intonacate e tinteggiate; impianto citofonico; portone pedonale a battente unico in alluminio anodizzato e vetri; atrio, vano scala e pianerottoli pavimentati in graniglia con pareti intonacate e tinteggiate; accesso al cortile da porta a doppi a battenti in ferro smaltato e vetri traslucidi; scala con gradini in marmo, ringhiera e mancorrente in ferro smaltato a disegno semplice.

Lo stato di conservazione risulta in correnti condizioni manutentive.

La zona di ubicazione è periferica (quartiere Lucento), ad alta densità residenziale abitativa con prevalenza di edifici della stessa epoca e tipologia costruttiva, ben servita da servizi e mezzi di trasporto pubblico nonché strutture collettive e commerciali private con alimentari e negozi di prima necessità.

Si allegano a titolo riassuntivo alcune immagini desunte dalla più ampia documentazione fotografica qui allegata (allegato 1):

creditore procedente: _____
debitori eseguiti: _____

ASTE
GIUDIZIARIE®



prospetto lato strada



prospetto lato cortile

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



portone pedonale



atrio comune

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



vano scala



corridoio cantine

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

creditore precedente: _____
debitori eseguiti: _____

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

ASTE
GIUDIZIARIE®



DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE INTERNE DELL'ALLOGGIO E DELLA CANTINA

In merito all'**alloggio** (allegato 1 foto 19 ÷ 58) si riferisce sinteticamente quanto segue:

accesso: portoncino blindato;

pavimentazioni: gres (balconi); graniglia (ingresso, camera lato cortile); ceramica (bagno, finello, cucinino); parquet (camere lato strada);

rivestimenti: ceramica (bagno e parete attrezzata cucina); tinteggiatura (le altre superfici);

serramenti esterni: finestre e porte finestre in pvc con doppi vetri e avvolgibili;

serramenti interni: porte in legno tamburato con vetri traslucidi;

impianto elettrico: sottotraccia con frutti a incasso (non a norma o da verificare);

impianto sanitario: bagno aerato naturalmente dotato di lavabo a incasso, lavello, tazza igienica, bidet, vasca, cabina doccia idromassaggio, attacco lavatrice; rubinetterie cromate; acqua calda prodotta da caldaia autonoma a gas (non a norma o da verificare) posizionata nel balcone lato cortile (allegato 1 foto 29, 30, 32);

impianto riscaldamento: centralizzato condominiale con termosifoni in ghisa dotati di valvole termostatiche e contabilizzatori del calore.

Lo stato di conservazione interno è in correnti condizioni manutentive.

In merito a materiali di finitura, impianti e dotazioni di piano interrato e **cantina** (allegato 1 foto 59 ÷ 64) si riferisce sinteticamente quanto segue:

- piano seminterrato: accesso da porta REI antincendio a battente unico; gradini in cemento; corridoio in battuto di cemento; pareti grezze non intonacate;
- cantina: accesso da porta in legno con lucchetto; tramezzature grezze non intonacate; pavimento in battuto di cemento; impianto elettrico (non a norma o da verificare).

Lo stato di conservazione interno è in mediocri condizioni manutentive.

Si allegano a titolo riassuntivo alcune immagini desunte dalla più ampia documentazione fotografica qui allegata (allegato 1):



ingresso



finello/cucinino

creditore procedente: _____
debitori esecutati: _____

Pagina 11 di 14

ASTE
GIUDIZIARIE®



camera lato strada

ASTE
GIUDIZIARIE®



camera lato strada

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



camera lato cortile



bagno

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

CONSISTENZA

Criterio di misurazione consistenza reale:
Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari

Criterio di calcolo consistenza commerciale:
D.P.R. 23.03.1998 n. 138

ASTE
GIUDIZIARIE®

descrizione	Consistenza mq.		indice		Commerciale mq.
alloggio	95,38	x	100 %	=	95,38
balconi	12,05	x	30 %	=	3,62
cantina	7,98	x	25 %	=	2,00
arrotondamento	0,01	x	100 %	=	0,01
Totale:	115,42				101,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

creditore procedente: _____
debitori esecutati: _____

ASTE
GIUDIZIARIE®





VALUTAZIONE

Procedimento di stima:

comparativo monoparametrico in base al prezzo medio.

SUPERFICIE COMMERCIALE INDICATIVA

La superficie commerciale dell'unità immobiliare pignorata rilevata graficamente dalla planimetria catastale in atti e normalizzata secondo le percentuali di cui all'allegato "C" del D.P.R. 138/1998, risulta di circa mq. 101 così determinata:

- ✓ alloggio: mq. $95,38 \times 100\% =$ mq. 95,38;
- ✓ balconi: mq. $(4,73 + 7,32) \times 30\% =$ mq. 3,62;
- ✓ cantina: mq. $7,98 \times 25\% =$ mq. 2,00 circa.

VALORE DI LIBERO MERCATO

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 con presenza di ascensore, 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'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 in questione i seguenti valori unitari per alloggi in "stato conservativo normale":

O.M.I. - Agenzia delle Entrate (abitazioni economiche): tra €. 1.100,00 ÷ 1.600,00;

F.I.M.A.A. (abitazioni di tipo economico): tra €. 1.100,00 ÷ 1.500,00.

Pertanto sulla base delle suddette valutazioni, individuato in €/mq. 1.300,00 il valore unitario al quale rapportare la superficie commerciale in linea con le quotazioni di mercato e con la situazione interna accertata, si ritiene di procedere in via prudenziale alla determinazione del più probabile valore attuale di mercato dell'intera quota di proprietà del cespite, adottando il metodo di stima analitico, in netti e arrotondati:

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO

Valore superficie principale: mq. 101,00 x €/mq. 1.300,00 = **€. 131.300,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:	importo
descrizione	
Arrotondamento (per eccesso)	€. 700,00

RIEPILOGO VALORI CORPO

Valore di mercato (1/1 di piena proprietà): **€. 132.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 132.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

La presente valutazione deve intendersi nello stato di fatto e di diritto in cui il cespite 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 integralmente trascritti e riportati.

creditore procedente: _____

debitori esecutati: _____





VALORE DI MERCATO (OMV)

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	alloggio e cantina	mq. 101,00	mq. 0,00	132.000,00	132.000,00
				€. 132.000,00	€. 132.000,00

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO

descrizione	importo
stato d'uso/manutenzione:	- 1% - €. 1.320,00
vincoli e oneri giuridici:	- 1% - €. 1.320,00
- €. 2.640,00	

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap. 8): - €. 1.500,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 127.860,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV)

Riduzione del valore del 1% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: €. 1.278,60

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente: €. 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: €. 0,00

Arrotondamento per eccesso: €. 418,60

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 127.000,00**

10. EVENTUALI PRESUPPOSTI DI APPLICABILITÀ DELL'ARTICOLO 1 COMMI

376 ÷ 378 DELLA LEGGE N. 178/2020

Il cespite non è compreso in un fabbricato realizzato secondo i criteri di cui all'art. 1 commi 376 ÷ 378 della legge n. 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 **31.07.2025**

L'Esperto

geom. Gian Carlo La Vigna



creditore procedente: _____
debitori esecutati: _____

